



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

B.IN.G, spol. s r.o.
Šamorínska 55A
821 06 Bratislava

**Váš list
zo dňa 18.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 60351/2024-
646009/Syk**

V Bratislave
18.12.2024

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|---------------------------------|---|
| stavebník: | CATWALK, s.r.o., Cesta na Červený most č.10, 811 04 Bratislava, v zastúpení B.IN.G, spol. s r.o. |
| stavba: | RED BRIDGE II |
| pozemky, parc. č., k. ú.: | xxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxx, reg. C-KN; k. ú. Staré Mesto |
| miesto stavby: | Cesta na Červený most |
| žiadosť doručená dňa: | 18.10.2024 |
| druh podanej dokumentácie: | Dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | ČECHVALA ARCHITECTS s.r.o., Palisády 50, 811 06 Bratislava |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Tomáš Čechvala autorizovaný architekt 1732AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 09/2024 |

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Ku stavbe bola dňa 07.11.2023 vydaná odpoveď na žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIIC 55123/2023-545204.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu multifunkčného objektu **Red Bridge II** umiestneného na pozemku na ulici Cesta na Červený most.

Stavba pozostáva z troch nadzemných hmôt, ktoré sú prepojené podzemnými podlažiami a podzemným parkoviskom a vytvárajú tak jeden stavebný objekt. V stavbe je navrhovaná administratívna časť, bytová časť vo východnej časti parcely a podzemná nájomná jednotka pre občiansku vybavenosť s výstupom do dvora.

Navrhované podzemné parkovisko má dve podzemné podlažia s jedným vjazdom / výjazdom, obsluhujúcim všetky funkcie. Okrem toho je možné pešou chôdzou, parkovou úpravou, prejsť

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

po streche parkoviska až do zadných častí pozemku. Strecha parkoviska je pochôdna a tvorená spevnenými plochami a parkovými úpravami, v úrovni terajšieho upraveného terénu. Zo západnej strany pozemku je umiestnený malý **komerčný priestor** s terasou a príslušenstvom - najmenšia hmota objektu, prvý objekt nad terénom. Objekt pomocou výťahu zabezpečuje bezbariérový prístup do komerčného priestoru, umiestneného v podzemnom podlaží.

Administratívna budova je druhá nadzemná časť objektu. Je situovaná k ulici Cesta na Červený most a je natočená tak, aby umožňovala priehľady zo susedných budov, z ulice smerom k Červenému mostu a údoliu s potokom Vydrica. Pri ulici vytvára administratívna časť živý parter so vstupom, komerčnou jednotkou a terénou úpravou.

Tretím nadzemným objektom je **bytový dom**, situovaný do údolia. Svažitosťou terénu je dosiahnuté optické zníženie hmoty. Má dva vchody. Na úrovni prvého nadzemného podlažia sa nachádzajú komerčné priestory s možnosťou prístupu z exteriéru. Zvyšok tvoria bytové jednotky. Na streche sa okrem súkromných terás bytov nachádzajú aj spoločné terasy obyvateľov bytovej časti objektu.

Najväčší **komerčný priestor** je z hmotovo-priestorového hľadiska zarezaný do zeme, nie je v území vnímateľný z ulice. Z dvoch strán má celopresklené fasády, jednu smerujúcu do átria, kde sa nachádza vstup a druhá do dvora objektu s terasou. Strechu tvorí intenzívna zeleň, ktorá zlepšuje mikroklimu prostredia. Disponuje svetlými, ktoré dodatočne presvetľujú priestory prirodzeným svetlom. Priestor sa nachádza na podzemnom podlaží s peším prístupom a hlavným vstupom z nadzemného parkoviska, susediaceho s objektom Red Bridge (existujúci objekt). Na sever má otvorenú fasádu smerujúcu do dvora/na terasu. Spolu s átriom presvetľuje dostatočne celý priestor prirodzeným svetlom.

Objekt **administratívnej budovy** je vstupom orientovaný na ulicu a je prístupný aj z podzemného parkoviska. Má dve nadzemné podlažia s výstupom na plochú strechu s technológiou.

Objekt **obytnej časti budovy** má tri nadzemné a jedno podzemné podlažie. Má peší prístup z pozemku a z podzemného parkoviska. Najvyššie podlažie je čiastočne ustúpené a disponuje dvoma terasami, ktoré sú prístupné pre všetkých obyvateľov domu. Na úrovni prvého nadzemného podlažia sa nachádzajú 4 komerčné priestory, zvyšok tvorí 12 bytových jednotiek.

Nadzemné hmoty objektu sú zastrešené plochou strechou, výška atiky nad administratívnou budovou je + 12,100 m a nad obytnou časťou budovy + 11,740 m od úrovne podlahy ± 0,000 objektu (± 0,000 = 180,914 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava sa navrhuje na pozemku stavby s celkovým počtom 78 parkovacích miest (PM). 72 PM v podzemnej garáži na 1.PP a 2. PP, 6 PM na teréne. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Cesta na Červený most dvomi vjazdmi. Nový vjazd do podzemnej garáže a úprava existujúceho vjazdu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

| | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| výmera záujmového územia: | 4837,00 m² |
| zastavaná plocha: | 1178,02 m² |
| podlažná plocha nadzemných podlaží: | 2603,09 m² |
| podlažná plocha bytovej funkcie: | 765,83 m² |
| zeleň na teréne: | 1630,89 m² |
| zelené strechy: | 699,45 m² |
| spevnené plochy: | 1328,64 m² |
| počet bytov: | 12 |
| počet podlaží PP/NP: | 2PP/2NP, 3NP |
| počet parkovacích miest: | 78 |

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód D

Podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. **Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30%** z celkových podlažných plôch **nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre centrum** - regulačný kód D:

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|---|--|----------|---------|
| D | 0,9 | 201 | OV celomestského a nadmestského významu | zariadenia mestotvorného typu a OV areálového charakteru | 0,30 | 0,20 |

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patria územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského významu a bývania medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

| | plošné bilancie | podiel funkcie vo fun. ploche | podiel funkcie - určené ÚPN |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| - celková podlažná plocha: | 8841,16 m ² | | |
| - podl. plocha bytovej funkcie: | 765,83 m ² | 8,66 % | max. 30% |
| - podl. plocha nebytovej funkcie: | 8075,33 m ² | 91,34 % | min. 70% |

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojových územiach**

| | plošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN |
|-----------------------------|-------------------------------|--|--|
| - výmera záujmového územia: | 4837,00 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 1178,02 m ² | IZP = 0,24 | IZP_{MAX} = 0,30 |
| - podlažná plocha (NP): | 2603,09 m ² | IPP = 0,54 | IPP_{MAX} = 0,90 |
| - započítateľná zeleň: | 1630,89 m ² | KZ = 0,34 | KZ_{MIN} = 0,20 |

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód D.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Parkovacie miesta, vykázané ako návštevnícke, musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia + časti dokumentácie

potvrdené výkresy: (C2) Situačný výkres * (D1) Pôdorys 1. nadzemného podlažia * (D2) Pôdorys 2. nadzemného podlažia * (D3) Pôdorys 3. podzemného podlažia * (D4) Pôdorys 1. podzemného podlažia * (D5) Pôdorys 2. podzemného podlažia * (D10) Pôdorys strecha

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: (C2) Situačný výkres * (D1) Pôdorys 1. nadzemného podlažia * (D2) Pôdorys 2. nadzemného podlažia * (D3) Pôdorys 3. podzemného podlažia * (D4) Pôdorys 1. podzemného podlažia * (D5) Pôdorys 2. podzemného podlažia * (D10) Pôdorys strecha

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt