



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

SK Centre a.s.

Rajská 2

811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **04.12.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 46166/2025-
95794/Dim**

V Bratislave
20.02.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	SK Centre a.s., Rajská 2, 811 08 Bratislava
stavba:	Rekonštrukcia námestia umelcov
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx - k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Námestie umelcov – Cintorínska ulica, Rajská ulica
žiadosť doručená dňa:	10.12.2024
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Compass, s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Benetin autorizovaný architekt 1769AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2022

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..**

Genéza: K zámeru rekonštrukcie Námestia umelcov, vrátane úpravy objektov Rajská č.4,6 bolo žiadateľovi dňa 17.04.2024 vydané stanovisko k investičnej činnosti č. 43384/2024-530172/2023, kde určil stavebníkovi podmienky pre ďalšie stupne dokumentácie a realizáciu stavby. Zámer posudzovaný v predmetnom stanovisku nie je totožný so zámerom, ktorý žiadateľ aktuálne predkladá na vydanie záväzného stanoviska a týka sa len samotnej plochy námestia.

Predložená projektová dokumentácia rieši: rekonštrukciu verejne prístupnej plochy ohraničenej objektom bývalého Hotela Kyjev (v PD označovaný ako „Polyfunkčný objekt Rajská 2“), bytovými domami umiestnenými v pokračovaní Cintorínskej ulice a Rajskej ulice. Objekt Rajská 2 je aktuálne v procese zápisu do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR.

Verejne prístupná plocha je vo vlastníctve žiadateľa a má byť využívaná ako verejný priestor – námestie, najmä s komunikačnou funkciou, ale aj na realizáciu rôznych

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

vonkajších podujatí. Pozemok stavby je definovaný ako zastavané plochy a nádvoría a ako ostatná plocha.

Riešená plocha v existujúcom stave pozostáva z väčšej časti zo spevnených asfaltových plôch využívaných na peší pohyb, parkovanie a zásobovanie. V línii popri bytových domoch sa pôvodne nachádzali plochy zelene na teréne, ktoré boli v nedávnej dobe zasypané štrkom a aktuálne sa využívajú na parkovanie vozidiel. V strednej časti plochy sa nachádza ostrovček s drevinami, ktorého plocha bola upravená rovnakým spôsobom. Výrazným prvkom v danej ploche je rampa, ktorá sprístupňuje podzemné priestory objektu bývalého Hotela Kyjev a vedie centrálnym priestorom riešenej plochy. Na ploche budúceho námestia sa tiež nachádzajú rôzne drobné prvky mobiliáru – stánok, verejné osvetlenie, zabudované kvetináče, zariadenia inžierskych sietí.

Predložená projektová dokumentácia navrhuje úpravu tejto plochy v súvislosti s úpravami príľahlých budov, ktoré však nie sú predmetom predloženej dokumentácie. Celá pochôdzna plocha námestia má byť odstránená vrátane štrkových plôch. Zachovať sa majú 3 vzrastlé solitérne dreviny (druh pagaštan konský a jaseň štíhly), ktoré majú byť zakomponované do nového stvárnenia námestia. Ostatné dreviny s priemerom kmeňa do 40 cm, kroviny na ploche do 10 m² a invazívna náletová zeleň majú byť odstránené. Riešená plocha má byť upravená v celom rozsahu betónovou dlažbou v kombinácii s dlažbou zo žulových kociek, pričom na pojazdných plochách má byť dlažba kladená do cementového lôžka a na plochách nepojazdných do drveného kameniva. Bordúry zo žulových kociek sú v reze navrhované v tvare „U“ a majú slúžiť na odvod dažďovej vody z plochy námestia k jednotlivým bodovým vpustom. V dlažbe má byť v nepravidelnom rastrí vynechaných 14 plôch s rozmermi 1,2 m x 1,2 m prírodného terénu prekrytého pojazdnou mrežou s výsadbou 11 ks nových stromov rôznych druhov (2 ks ginko dvojlaločné, 3 ks gledícia trojtrňová, 1 ks agát biely, 2ks jarabina prostredná, 1 ks sofora japonská a 2 ks brest) s obvodom kmeňa min. 25-30 cm a výškou min. 3 m, pre ktoré je v rámci výsadbových jám navrhnutý systém prekoreňovacích buniek s drenážnym systémom zásobovaný dažďovou vodou privádzanou z bodových vpustov na povrchu priamo do týchto buniek. Šikmá plocha rampy do podzemia má byť upravená novým povrchom a líniovým osvetlením, v podzemnej časti má byť jej časť zasahujúca pod bytový dom odstránená a zasypaná. Existujúce murované zábradlie rampy má byť nahradené novým, ľahkým oceľovým prvkom. Prekrytie rampy na povrchu v úrovni plochy námestia, má byť predĺžené o cca 15 m za účelom zväčšenia pochôdznej plochy námestia.

Na námestí majú byť osadené nové prvky mobiliáru – lavičky, odpadkové koše, zahradzovacie stĺpiky, stojan na bicykle, ďalej verejné osvetlenie, pri zábradlí rampy majú byť umiestnené polozapustené odpadové nádoby. V priestore majú byť tiež umiestnené prvky umožňujúce napojenie prípadných predajných stánkov na siete a 3 reklamné stavby, ktoré nie sú predmetom posudzovania v tomto záväznom stanovisku. Niveleta námestia sa má zachovať podľa pôvodnej, bez výrazných výškových úprav. Parcela pri napojení na komunikáciu je vo výške 138,50 m n. m.

Na území riešených parciel sa nachádzajú inžinierske siete vodovodu, horúcovodu, silové rozvody existujúcich prípojok a verejného osvetlenia, kanalizácie, plynu a rozvodov slaboprádu.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

SO 001 Príprava územia

SO 102 Rampa polyfunkčného objektu Rajska 2

SO 152 Drobná architektúra

SO 190 Krajinná -architektonické úpravy

SO 200 Dopravné stavby

SO 400 Kanalizácia dažďová

SO 600 Silnoprúdové rozvody

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Existujúce plochy „živeľnej“ statickej dopravy majú byť odstránené. Statická doprava sa má výhľadovo premiestniť do budúcej podzemnej garáže. Dopravné napojenie a vstup na pozemok je z komunikácie ulice Rajska cez výsuvné stĺpiky. Vstup na rampu je taktiež z ulice Rajska cez kontrolovaný vstup, rampa má byť napojená na existujúci nadväzujúci povrch plynulým nábehom zo žulových kociek.

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

	Existujúci stav	Návrh
výmera záujmového územia:	2470,00 m²	2470,00 m²
zastavaná plocha:	0,00 m²	0,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	0,00 m²	0,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²	0,00 m²
zeleň:		
zeleň na rastlom teréne:	9,00 m²	20,16 m²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0,00 m²	0,00 m²
vzrastlé dreviny na rastlom teréne *:	125,00 m²	515,00 m²
započítateľná zeleň:	134,00 m²	515,00 m²
spevnené plochy:	2461,00 m²	2449,84 m²
počet podlaží PP/NP:	-	-
počet parkovacích miest:	neurčený	0

(po prepočte hl. mesta cca 25 ks)

**Predložená PD uvádza bilancie plôch zelene vrátane zápočtu jednotlivých stromov podľa záväznej regulácie územného plánu zóny Dunajská, kapitola h) Návrh územných systémov a prvkov ekologickej stability, h3) Návrh ozelenenia vybraných lokalít, Ochrana zelene na pozemkoch novej výstavby, cit.: „pri výsadbe stromov na rastlom teréne v rámci spevnených plôch sa podľa zaradenia stromu do veľkostnej kategórie započítava 10 m² (strom s malou korunou), 25 m² (strom so strednou korunou), 50 m² (strom s veľkou korunou)...“*

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, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu územia:

- **Funkčné využitie:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie - kód S, územie kompaktného mesta - zóna A, územie Pamiatkovej zóny Bratislava - centrálna mestská oblasť („PZ CMO“);**

- **Intenzita využitia územia:**

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 alebo zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

- regulačný kód **S**: rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „Územný plán zóny Dunajská, Bratislava“ (1996) schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. 269/1996. Jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/1996, v znení zmien a doplnkov 2005, 2007, 2010 (ďalej len „ÚPN Z“).

V uvedenom ÚPN Z sú záujmové pozemky **súčasťou bloku č. 17/9.**

- **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Na území kompaktného mesta - zóna A, ktorá zahŕňa územie PZ CMO - stred, zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- v častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP, prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Dunajská, Bratislava“ (1996), schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. 269/1996, záväzná časť vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/1996, v znení zmien a doplnkov 2005, 2007, 2010 (ďalej len „ÚPN Z“).

Blok č. 17/9:

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Špitálska: Kompaktná zástavba s prerušením v mieste pôvodného Kamenného námestia

Rajská: Kompaktná zástavba s prerušením v predĺžení Cintorínskej ulice

Dunajská: Kompaktná zástavba s prerušením medzi jestvujúcimi domami Dunajská

Nám.SNP: Kompaktná zástavba podľa historickej stavebnej čiary

Blok dobudovať ako súčasť celomestského polyfunkčného centra, naplniť ho zodpovedajúcimi funkciami, urbanisticky intenzívne využiť veľmi vysoký potenciál územia. Kultivovane a citlivo začleniť do novej situácie jestvujúce solitérne objekty Obchodného domu, hotela Kyjev a ostatných objektov pozostatkov pôvodnej compactnej zástavby a **vytvoriť atraktívne homogénne veľkomestské prostredie.**

Regulácia hmotovo-priestorového usporiadania bloku v návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny Dunajská spodrobňuje a upresňuje reguláciu hmotovo-priestorového usporiadania mestského bloku 17/9 stanovenú v platnej územnoplánovacej dokumentácii Územný plán zóny Dunajská, schválenú Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy 1996. **Dotknutý blok je potrebné riešiť komplexne vo väzbe na zachovanú štruktúru a prevádzkové vzťahy v lokalite.** Regulatívy hmotovo - priestorového usporiadania lokality budú podkladom pre urbanisticko - architektonickú súťaž na riešenie priestoru Kamenného námestia.

V celom bloku zabezpečiť krytými a otvorenými pasážami potrebné priečne prepojenie vo väzbe na príľahlé ulice a pasáže spájajúce rozptylové plochy pre návštevníkov centra mesta.

Voľné prieluky na Rajskej, Dunajskej a Cintorínskej ulici doplniť polyfunkčnou mestskou zástavbou. V prízemí domov vynechať prejazdy dopravnej obsluhy do vnútrobloku, do podzemnej parkovacej garáže.

Typ strechy: ploché strechy s výnimkou úseku Rajskej.

Podlažnosť: hladina bloku max 6 NP+ustúpené podlažie

Novostavby:

17/9/a Čelo bloku, námestie SNP, 7 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 25,3m, akcent nárožia

17/9/b Špitálska ulica, 6 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 20,6m

17/9/c Cintorínska ulica 4, 5 NP, výška rímsy 17,8m

17/9/d Rajská ulica, 4 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 17,8m

17/9/e Dunajská ulica 9, 6 NP+ustúpené podlažie, výška rímsy 21,0m

Nadstavby: Dunajská ulica 5, 7, nadstavba o 1 ustúpené podlažie v súlade s nárožným domom Dunajská-Rajská

Požiadavky z hľadiska pamiatkovej ochrany:

Výrazne prestavaný blok je z hľadiska pamiatkovej starostlivosti definovaný ako **rezervná plocha určená na rehabilitáciu.** Spôsob riešenia sa určí až na základe ideových štúdií predmetného územia. Výška zástavby by nemala presiahnuť maximálnu prevládajúcu výšku v rámci bloku -max. 6.N.P. Rezervná plocha je daná zaniknutou zástavbou, akceptuje pôvodné vymedzenie Kamenného námestia.

Kompaktná vnútrobloková zeleň, plocha 4000m²

Regulatívy funkčného využitia:

Polyfunkčná mestská zástavba spájajúca funkcie trvalého a prechodného bývania, občianskej mestskej i nadmestskej, kultúrno-spoločenskej vybavenosti, obchodu, služieb, prostredníctvom MHD, ako aj individuálne dopravne vyhovujúco obslužená s dostatkom parkovacích stojísk v podzemí.

Verejnoprospešné stavby:

17/9/b VPS č.5 Hromadná podzemná parkovacia garáž, Špitálska ulica, 200 miest

17/9/f VPS č.6 Hromadná podzemná parkovacia garáž, vnútroblok Dunajská, Rajská, 200 miest

17/9/a VPS č.9 Priestor dvojúrovňovej prestupnej stanice nosného systému MHD

Neprípustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,31 návrh 0,45

Index podlažnej plochy: stav 1,16 návrh 1,60

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN -Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 201 patria Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene a vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.
- Predložený návrh námestia ako verejnej plochy 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:

V zmysle metodiky ÚPN sa navrhovanými úpravami koeficient zelene („KZ“) v riešenom území zmení len minimálne, a to z hodnoty 0,004 na 0,008 nakoľko do započítateľnej plochy zelene je možné uvádzať v zmysle ÚPN len plochu zelene na rastlom teréne. Navrhovaná stavba obsahuje oproti pôvodnému stavu väčšie množstvo solitérnych drevín na rastlom teréne (14 ks), ktoré sa v zmysle ÚPN v rámci výpočtu KZ nezohľadňujú. Na ostatné územnoplánovacie ukazovatele (Index zastavanosti, Index podlažných plôch) nemá navrhovaná stavba vplyv.

- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

- navrhovaná stavba **nebude mať vplyv** na ukazovatele v tomto bode (výška, hmota).

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- stavba nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým stavebným zámerom.

- **z hľadiska záväznej regulácie ÚPN -Z, blok č. 17/9:**

• **funkčné využitie:**

Blok 17/9 je z pohľadu regulatívov funkčného využitia definovaný ako: „Polyfunkčná mestská zástavba spájajúca funkcie trvalého a prechodného bývania, občianskej mestskej i nadmestskej, kultúrno-spoločenskej vybavenosti, obchodu, služieb, prostredníctvom MHD, ako aj individuálne dopravné vyhovujúco obslúžená s dostatkom parkovacích stojísk v podzemí.“ Funkcia riešenej plochy sa oproti existujúcej funkcii výrazne nemení, línia komunikačnej spojnice medzi Rajskou ulicou a Kamenným námestím s prepojením na Špitálsku zostáva zachovaná s integráciou cyklistickej dopravy a vylúčením automobilovej dopravy. Verejný priestor je navrhnutý ako bezbariérový, s pobytovými plochami pre peších a cyklistov prekrytými korunami stromov. Námestie priamo nadväzuje na parter polyfunkčného objektu Rajská 2, obytných domov na Cintorínskej ulici a obchodného domu. V zmysle kapitoly ÚPN -Z **d) Vyhodnotenie limitov využitia územia, d3) Filozofia rozvoja a trvalo udržateľného vývoja** je potrebné, cit.: „humanizovať devastované priestory (či už devastácia nastala schátraním, alebo novou výstavbou)...“ Rekonštrukcia Námestia umelcov prinesie zvýšenie kvality verejného priestoru a umožní využívanie priestoru v nadväznosti na parter okolitých objektov ako drobného lokálneho spoločenského centra v architektonickom prevedení v duchu minimalizmu, spíňajúc

požiadavku ÚPN -Z na vytvorenie **atraktívneho homogénneho veľkomestského prostredia**.

Z hľadiska funkčného využitia je stavba **v súlade** s ÚPN – Z.

- **Intenzita využitia územia:**

Navrhovaná stavba – rekonštrukcia Námestia umelcov nebude mať vplyv na rozsah zastavanej plochy a podlažnej plochy nadzemných podlaží, týka sa len podzemnej časti stavby a úprav na úrovni terénu.

So zeleňou sa v návrhu pracuje v intenciách kapitoly **h) Návrh územných systémov a prvkov ekologickej stability, h3) Návrh ozelenenia vybraných lokalít, Ochrana zelene na pozemkoch novej výstavby** ÚPN -Z, ktorá definuje nasledovnú reguláciu pri návrhoch a úpravách plôch zelene, cit.: „pri zeleni na rastlom teréne sa započíta 100 % plochy, pri výsadbe stromov na rastlom teréne v rámci spevnených plôch sa podľa zaradenia stromu so veľkostnej kategórie započíta 10 m² (strom s malou korunou), 25 m² (strom so strednou korunou), 50 m² (strom s veľkou korunou) ...“ V prípade aplikácie tejto metodiky zápočtu zelene dosahuje návrh **KZ 0,208** oproti existujúcemu **KZ 0,054**. **Zvyšuje sa počet vzrastlých drevín na rastlom teréne z počtu 4 ks na 14 ks**. Záväzná regulácia bloku nedefinuje zeleň konkrétnym regulatívom. V kapitole **d) Vyhodnotenie limitov využitia územia, d3) Filozofia rozvoja a trvalo udržateľného vývoja** ÚPN – Z uvádza, cit.: „zvýšiť kvalitu životného prostredia v meste,...“.

Z hľadiska intenzity využitia územia je stavba **v súlade** s ÚPN -Z.

- Hmotovo priestorové usporiadanie bloku nebude navrhovanou stavbou ovplyvnené. Návrh zachováva existujúce priestorové a hmotové usporiadanie lokality a existujúce stavebné čiary.

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 a Územného plánu zóny Dunajská (1996) 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, znalostí 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- 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.
- V ďalšom stupni PD vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 08, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy **odporúčame doplniť stromoradie a zeleň na rastlom teréne** popri fasáde objektov na Cintorínskej ulici.
- **Odporúčame navrhnuť prekrytie existujúcej zásobovacej rampy bývalého hotela Kyjev formou verejne prístupného terasovitého sedenia a konštrukcie so zelenou strechou**, ako bolo prezentované v žiadosti k investičnému zámeru zo dňa 16.8.2023.
- **Dodržať ohraničenie riešenej plochy** podľa existujúceho stavu objektu na Rajskej ulici č.4, v zmysle upravenej koordinačnej situácie, ktorá je prílohou č.1 tohto záväzného stanoviska.
- Prípadné exteriérové sedenie k interiérovým prevádzkam (vonkajšie terasy) riešiť v zmysle metodického dokumentu „Manuál verejných priestorov“, ktorý je verejne prístupný na linku: <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/>

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- Upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku

$p = 0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i = 244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre príválovú zrážku.

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;
- Budú rešpektované Princípy a štandardy starostlivosti o zeleň a Princípy a štandardy zelene v meste (<https://mib.sk/manualverejnych-priestorov/principy-a-standardy/>)
- Upozorňujeme na nekonzistenciu Sprievodnej a súhrnnej technickej správy:
 - Na strane 8 sa uvádza: „Stavba nebude priamo atakovať žiadnu vegetáciu, vzrastlú zeleň, ani dreviny, ktoré by bolo nevyhnutné odstrániť.“
 - Na strane 15 sa uvádza: „Stávajúca invazívna zeleň a stromy s obvodom kmeňa do 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a krovité porasty s výmerou do 10 m² budú v rámci prípravy územia odstránené.“
 - Na stranách 7 a 8 Sprievodnej a súhrnnej technickej správy sú uvedené v súčasnosti už neúčinné právne predpisy v oblasti ochrany ovzdušia (zákon č. 137/2010 Z. z. o ochrane ovzdušia a vyhláška č. 356/2010 Z. z. o zdrojoch znečistenia ovzdušia), ktoré je potrebné nahradiť zákonom č. 146/202.
 - Na stranách 8, 21 a 22 Sprievodnej a súhrnnej technickej správy sú uvedené neaktuálne právne predpisy v oblasti odpadového hospodárstva, ktoré je potrebné aktualizovať.
- Z hľadiska ochrany ovzdušia požadujeme minimalizáciu znečistenia ovzdušia a ciest počas stavebných prác čistením kolies dopravných a stavebných mechanizmov pri výjazde z nespevneného terénu na spevnené cesty, v prípade potreby bezodkladným vyčistením znečistených ciest, zaplachtením alebo kapotážou sypkých materiálov pri preprave a skladovaní, v prípade potreby aj ich kropením.
- pri realizácii navrhovanej činnosti je potrebné pri nakladaní s odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislava postupovať v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov o odpadoch a súvisiacimi právnymi predpismi.

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto zaslala nesúhlasné vyjadrenie 532/1790/2025/KPR/Lup zo dňa 09.01.2025, ktoré bolo v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. s hlavným mestom prerokované dňa 19.02.2025 a následne uplatnila podmienky v tomto rozsahu:

- Prehodnotiť umiestnenie navrhovaných stromov - v predloženej projektovej dokumentácii sú nevhodne umiestňované vzhľadom na oporné konštrukcie podzemnej garáže, ktoré obmedzia vývoj koreňových sústav a správny vývoj dreviny;
- Zabezpečiť pre stromy dostatočný priestor, s cieľom vytvoriť potrebné podmienky pre prirodzený vývoj koreňovej sústavy;
- Dodržať princíp rovnováhy medzi nadzemnou a podzemnou časťou stromu, zabezpečiť minimálny priestor pod zemou pre prosperujúci vývoj stromu do dospelosti a zamedzenie negatívnych prejavov na ďalšom raste vysadených stromov;
- Vzhľadom na navrhovanú výsadbu drevín v tesnej blízkosti stavebných konštrukcií, ktoré by neumožňovali vývoj koreňového systému stromu a umiestňovanie stromov, ktoré nerešpektuje základné podmienky na vývoj koreňového systému mimo prekoreňovacej bunky je potrebné upraviť návrh s rešpektom pre budúci život vysádzovaného stromu;
- Prekoreňovacie bunky pre navrhované dreviny vhodne umiestniť vzhľadom k obrysom podzemných stavebných konštrukcií a priestor podzemnej garáže;
- Vzdialenosť osi Sorbus intermedia od fasád objektov (parcely č: xxxxxxxxx) je podhodnotená, neumožňujúca prosperujúci vývoj koruny a koreňovej sústavy stromu v dospelom veku;
- Vytvoriť návrh s vhodným krajinárskym riešením, aby sa zabezpečila perspektívna budúcnosť existujúcich a vysadených drevín a uplatniť princíp trojetážovej zelene;

- Rozstupy stromov treba navrhovať tak, aby objemy korún stromov boli primerane zapojené vzájomne do seba;
- Výberom druhu drevín s ohľadom na veľkosť v dospelom veku zabezpečiť ich zdravie a dlhovekosť s dôrazom na špecifickosť priestoru navrhovanej stavby a maximalizovať ich pozitívny vplyv na verejný priestor Námestia umelcov ako aktívneho parteru.

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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- Dopravné pripojenie rampy polyfunkčného objektu Rajska 2 z miestnej cesty Rajska požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú miestnu cestu riešiť cez „sklopený obrubník“.
- Osadiť stojany na bicykle pred všetky vstupy do budov a prípadných prevádzok.

UPOZORNENIE:

Predmetom rekonštrukcie sú aj plochy pod parkovacími miestami a chodníkom, ktoré sú súčasťou miestnej cesty, Rajskej ulice, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta. Vlastníctvo spevnených plôch na predmetnom „Námestí umelcov“ nebolo žiadateľom preukázané - okrem vlastníctva pozemku je potrebné preukázať aj vlastnícky, resp. iný vzťah k spevnenej ploche.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: 1. koordinačná situácia, č. výkresu D-01

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie č.3, 814 21 Bratislava + prílohy

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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