

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Rezidencia Cyprichova s.r.o.Mostová 2
811 02 BratislavaVáš list
zo dňa 11.04.2022Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 40021/2023-
126725**Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová 13.04.2023
+421 2 59356 305****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Rezidencia Cyprichova s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Cyprichova , k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	11.04.2022, doplnená 22.06.2022, 22.11.2022 a 14.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	DMArchitekti s.r.o., Uhrova 1, 831 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Tomáš Dimun autorizovaný architekt 1588AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu na ul. Cyprichova, pozemok parc. č. 17375/28, k.ú. Rača. Objekt sa navrhuje s 1 PP a 3 NP. V rámci objektu sa uvažuje s funkciou administratívy a občianskej vybavenosti. Hmota objektu je riešená ako zoskupenie modulov s rozmermi 7,0 m x 9,25 m, s nepravidelným pravouhlým pôdorysom. Zastrešenie je navrhované plochou extenzívnou strechou (výška substrátu 6-15 cm) s výškou atiky +10,400 m. Všetky podlažia objektu sú vertikálne prepojené schodiskom a výťahom. Hlavný vstup do objektu je riešený v centrálnom priestore formou vynechania modulu. Na 1.NP sa navrhujú prenajímateľné priestory (kaviareň, kaderníctvo), recepcia objektu s čakárňou a priestorom na odloženie bicyklov a sociálne zariadenia (2x WC). V exteriéri v juhovýchodnej časti objektu je navrhované vonkajšie kino s exteriérovým schodiskom, ktoré plynulo nadväzuje na zelenú plochu s komunitnými záhradkami. V severozápadnej časti sa nachádza vjazd do 1.PP – podzemnej garáže. Na 2.NP sú navrhované kancelárske priestory, recepcia a sociálne zariadenie. K priestorom prislúchajú terasy. Na 3.NP sa navrhuje wellness prevádzka s prístupom na terasy bez prestrešenia. Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, a rozvod elektrickej energie. Dažďové vody zo strechy a terás objektu je navrhované odvádzať do vsakovacieho zariadenia na pozemku stavby.

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

- výmera záujmového územia: **1 272,00 m²**
- zastavaná plocha: **368,88 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **1 025,94 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	1 025,94 m ²
- zeleň:	
započítateľná zeleň:	636,95 m ²
- spevnené plochy:	266,17 m ²
- počet bytov:	0
- počet podlaží PP/NP:	1/3
- počet parkovacích miest:	14

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Stavba je dopravne pripojená na Hubeného ul. z podzemnej garáže obojsmernou jednopruhovou rampou. Vjazd do podzemnej garáže je riešený sklopeným obrubníkom šírky 5,5 m. Statická doprava pre navrhovaný objekt je riešená 14 stojiskami pre automobily v podzemnej garáži. V rámci projektu sa navrhujú aj parkovacie miesta pre bicykle. Navrhuje sa 18 stojísk pre bicykle v exteriéri, 4 stojiská v podzemnej garáži a uvažuje sa s umiestnením 13 závesných miest na bicykle v interiéri v priestoroch vstupnej haly.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

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

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. 17375/28 k.ú. Rača, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia.

Intenzita využitia územia:

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202, patria zariadenia administratívy a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a integrované zariadenia občianskej vybavenosti medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Navrhovaný investičný zámer s výlučnou funkciou administratívy a občianskej vybavenosti neovplyvňuje maximálne prípustný podiel bývania (max. 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy) stanovený pre danú funkčnú plochu, naopak, zvyšuje podiel vybavenosti, ktorá má byť prevládajúcou funkciou a teda znižuje percentuálny podiel podlažných plôch pre bývanie v danej funkčnej ploche.
- Navrhovaný investičný zámer **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 podľa predloženej dokumentácie):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	1 272,00 m ²		
- zastavaná plocha:	426,37 m ²	IZP = 0,34	IZP_{priem} = 0,38
- podlažná plocha (NP):	1 135,83 m ²	IPP = 0,89	IPP_{priem} = 1,39
- započítateľná zeleň:	572,29 m ²	KZ = 0,45	KZ_{priem} = 0,58

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku sú porovnateľné s priemernými ukazovateľmi intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt Cyprichova
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	17375/28
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Cyprichova – ul. Hubeného

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 je potrebné zabezpečiť min. 13 stojísk pre potrebu statickej dopravy – jedno stojisko navyše akceptujeme;

z hľadiska riešenia technického vybavenia požadujeme do ďalšieho stupňa dokumentácie zapracovať nasledovné:

- doplniť hydrotechnický výpočet potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m³;
- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice pozemku;

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú viaceré nezrovnalosti vo výpočtoch intenzity využitia územia predmetnou stavbou. Nemá to vplyv na celkové posúdenie stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Upozorňujeme, že podľa metodiky ÚPN nie je možné plochu vytvorenú z vegetačných tvárnic započítavať do výsledného koeficientu zelene (ani pri vynásobení redukčným koeficientom).

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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. 3 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: 4 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Pôdorys 3.NP, Rez A-A

Co: MČ Bratislava – Rača

potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Pôdorys 3.NP, Rez A-A
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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