



Rezidencia medzi hviezdami a. s.
Mlynské Nivy 42
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
07.02.2017 MAGS OUIK 36691/17-28506 Ing. arch. Simonidesová /514 01.12.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Rezidencia medzi hviezdami a. s., Mlynské Nivy 42, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný bytový dom, Nám. 1. mája, parc. č. 7742, 7743, 7745/3,4,5, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.02.2017, doplnené 28.04.2017, 11.07.2017, 24.08.2017, 31.10.2017, 16.11.2017 02.06.2017 – doplnenie priamo na ODI
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ján Gallo autorizovaný architekt 0427AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2017

K investičnému zámeru: „Polyfunkčný bytový dom, Nám. 1. mája, parc. č. 7742, 7743, 7745/3,4,5, Bratislava“ bolo dňa 09.11.2016 vydané stanovisko hlavného mesta pod č. MAGS OUIK 52203/16-319270 (spracovateľ: Ing. arch. Ján Gallo a Ing. Michal Vilček, dátum spracovania: 08/2016), v ktorom bolo, na základe posúdenia, konštatované, že predložený investičný zámer je potrebné upraviť v zmysle požiadaviek:

- **Zredukovať dosahovaný IPP** vo vzťahu k záujmovému pozemku. S ohľadom na vyššiu intenzifikácia pozemkov v kontakte s Námestím 1. mája je možné zvýšiť index podlažných plôch oproti jeho priemernej hodnote vo funkčnej ploche na **max. hodnotu 3,98**.
- **Znížiť podlažnosť objektu** na max. 8 nadzemných podlaží s uplatnením postupnej výškovej gradácie smerom k hotelu Tatra.
- **Sprístupniť vnútroblok verejnosti vytvorením pasáže**. Pre optimalizáciu peších ťahov v území považujeme za vhodné prepojenie pasážou až po Banskobystrickú ulicu.
- **Eliminovať pôsobenie štítovej steny v kontakte s pozemkami parc. č. 7748 a 7749** úpravou hmotového riešenia vnútroblokového krídla.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k upravenej dokumentácii pre územné rozhodnutie. Sú v nej rešpektované všetky požiadavky a pripomienky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 09.11.2016. Z hľadiska funkčnej náplne prišlo k redukcii obytnej funkcie - namiesto 140 pôvodných bytov sa navrhuje 44 bytov a 78 apartmánov.

Projektová dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného objektu na Námestí 1. mája na mieste jestvujúceho dvojpodlažného schátralého objektu z prelomu 18. a 19. st. a susedného polyfunkčného administratívneho objektu v uličnej zástavbe z deväťdesiatych rokov minulého storočia (oba orientované do Námestia 1. mája), ktoré budú asanované. Na základe požiadaviek Krajského pamiatkového úradu v Bratislave musí byť v mieste pôvodného dvojpodlažného objektu vykonaná rekonštrukčná kópia jeho historickej uličnej fasády aj s použitím pôvodných fasádnych prvkov, resp. kópií v prípade nevyhovujúceho stavebno-technického stavu originálov. Celkovo tvorí stavebný pozemok 5 parciel, na JZ strane susedí s nezastavaným pozemkom parc. č. 7738 (využívaným ako parkovisko, na ktorom je plánovaná výstavba METROPOLITAN STAR), na SV so štvorpodlažným objektom so sedlovo-manzardovou strechou (pozemok parc. č. 7746/1), na SZ s voľným pozemkom parc. č. 7751, na severe s polyfunkčným objektom na Jozefskej ulici vo výstavbe (pozemky parc. č. 7746/3, 7747) a JV hranicu pozemku tvorí uličný chodník Námestia 1. mája. Pozdĺžne prevýšenie pozemku od Námestia 1. mája smerom na Banskobystrickú ulicu je 2 m na dĺžke 75 m.

Objekt je navrhnutý do tvaru U s vnútorným nádvorím (s parkovou úpravou) otvoreným na severovýchod, hmota je tvorená z viacerých výškovo oddiferencovaných celkov. Nádvorie je prepojené pasážou s Námestím 1. mája a so zadnou (nezastavanou) časťou pozemku. Výškovo nadväzuje na nádvorie polyfunkčného objektu vo výstavbe na Jozefskej ulici, po dobudovaní budú tvoriť jeden ucelený vnútroblokový priestor. Vjazd – výjazd a hlavné vstupy do objektu sú z Námestia 1. mája, vstupy do bytových častí a odbytových zariadení sú aj z átria. Objekt má navrhnuté dve podzemné podlažia a 5 - 8 nadzemných podlaží (od 6. NP sú podlažia postupne pôdorysne zredukované), výška stúpa smerom k hotelu Tatra. Časť s historickou časťou fasády má 5 NP + strešné podlažie. Na 1. PP, 2. PP je umiestnená garáž (na každom podlaží má dve výškové úrovne - spolu 170 parkovacích miest) technicko-hospodárske priestory, miestnosti pre bicykle (úroveň 2. PP -6,80 m, resp. -5,60 m vo vyššej časti). Na 1. NP sú navrhnuté komerčné priestory so samostatnými vstupmi (kaviareň, reštaurácia, administratívne priestory), vstupné priestory do bytovej a apartmánovej časti, vjazd/výjazd do/z garáže šírky 6 m, pivničné kobky, prepojovacia pasáž a vnútorné nádvorie s parkovou úpravou. Od 2. NP sú navrhnuté byty a apartmány – 44 bytov a 78 apartmánov (v investičnom zámere/IZ: 140 bytov). Na 2. NP sú v uličnej časti historickej fasády aj dva komerčné priestory. Vertikálne komunikácie sú sústredené do troch jadier s piatimi výťahmi. Všetky byty majú loggie s výnimkou bytov navrhnutých v historickej časti uličnej fasády. Byty na najvyšších podlažiach majú vytvorené strešné terasy a strešné záhrady. Objekt je zastrešený sústavou postupne uskakujúcich plochých striech s vegetačnou vrstvou extenzívneho typu, nad časťou s historickou fasádou je šikmá pultová strecha. Výška atiky nad 5. NP +18,08 m (IZ: +18,950 m), nad 6. NP +21,38 m (IZ: +22,450 m), nad 7. NP +24,68 m (IZ: +25,750 m), nad 8. NP +27,98 m (IZ: +29,050 m). Výška hrebeňa pultovej časti strechy nad historickou uličnou fasádou je +21,38 m, výška rímsy +17,40 m. Úroveň chodníka pred objektom ja na kóte -0,85 m. Úroveň ± 0,00 = 152,85 m n.m. B.p.v.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 100 – pozemný stavebný objekt, SO 200 - komunikácie, dopravné napojenie, spevnené plochy, terénne a sadové úpravy (súčasťou je aj rekonštrukcia jestvujúcej autobusovej zastávky Nám. 1. mája), SO 300 - vonkajšie inžinierske siete – prekládky a zrušenia, SO 400 - vonkajšie inžinierske siete – navrhovaný stav (prípojky, trafostanica), SO 500 – príprava územia, SO 600 – asanácia existujúcich objektov (sedempodlažný polyfunkčný objekt na parcele č. 7742 a dvojpodlažný objekt na parcelách č. 7745/3 a 7745/5).

Pozemok bude napojený na existujúce rozvody inžinierskych sietí, ktoré budú, v prípade potreby, kapacitne upravené, alternatívne sa na ich miestach vybudujú nové vyhovujúce prípojky.

Vzhľadom na limitované plošné a priestorové pomery stavebného pozemku a tým aj vlastného staveniska, bude hlavný stavebný objekt SO 100 realizovaný v dvoch etapách:

V prvej etape sa zrealizuje celá spodná stavba (1. PP a 2. PP) a všetky nadzemné podlažia JV (na strane Námestia 1. mája) a JZ krídla – budova bude mať pôdorysný tvar L.

V druhej etape sa dostavia SV krídlo, finálne stavebné úpravy vnútorného nádvorcia s jeho sadovými úpravami a úprava rastlého terénu v nezastavanej časti pozemku – budova bude mať pôdorysný tvar U.

Plocha pozemku je 3 250 m² (v IZ: 3 244 m²). Zastavaná plocha objektom je 1 842 m² (v IZ: 1 922 m²), celkové nadzemné podlažné plochy sú 12 785 m² (v IZ: 13 678 m²). Zeleň je navrhnutá na rastlom teréne v zadnej časti pozemku na ploche 318 m² a na konštrukcii podzemnej garáže na ploche 384,44 m² (v IZ bola zeleň riešená iba na konštrukcii garáže) - pri hrúbke substrátu 0,6 m a 1,2 m je celková započítateľná plocha zelene 470,48 m² (v IZ: 350 m²).

Statická doprava:

Výpočet statickej dopravy je podľa STN 73 6110/Z1./Z2 pre funkcie: 44 bytov (z toho 27-bytov do 60 m², 13 bytov do 90 m² a 4 byty nad 90 m²), 78 apartmánov, 6 nebytových priestorov (821 m²), 4 kancelárske priestory (433 m²). Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp}=0,3$, $k_d=1$.

Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných: pre byty 60 parkovacích miest (PM), pre apartmány 86 PM, pre stravovacie zariadenia 4 PM a pre administratívu 5 PM, spolu 155 PM. V garáži na 1. PP a 2. PP je navrhovaných spolu 170 PM.

Existujúci vjazd/výjazd (šírky 3,0 m) na pozemok z Námestia 1. mája, bude rozšírený na 6,0 m na dvojpruhový vjazd/výjazd do/z podzemnej garáže, ktorý je situovaný medzi priechodom pre chodcov a zastávkou MHD. Navrhovaná výška vjazdu do garáže je 2,86 m a svetlá výška v garáži 2,5 m. Pozdĺžny sklon rampy do garáže je 14 %. Rozšírenie vjazdu/výjazdu do parkovacej garáže si vyžiada posunutie zastávky MHD smerom k Hodžovmu námestiu tak, aby sa vytvorila zastávka MHD s nástupnou hranou dĺžky 40 m. Koncová línia zastávky v novej polohe je vzdialená 4,5 m od príľahlej hrany rozšíreného pôvodného vjazdu.

MHD: Priamo pred objektom je zastávka MHD-bus (súčasť SO 200), ostatné zastávky MHD sú v dostupnosti do 100 m od objektu (autobus, trolejbus aj električka).

Cyklistická doprava: je v súlade s ÚPN a koncepciou rozvoja cyklotrás v území a neuvažuje s výstavbu nových trás. Na nádvorí sú navrhnuté stojany pre bicykle odbytových zariadení v celkovom počte 22 státí. Na 1.PP a 2. PP sú v garážach miestnosti pre spoločné uloženie bicyklov (pre obyvateľov domu), ktoré sú prístupné výťahmi vhodnými pre transport bicykla. Uloženie bicyklov je možné aj individuálne v odkladacích komorách k bytom.

Pešia doprava: chodník pozdĺž celého priečelia zo strany Námestia 1. mája bude zrekonštruovaný, upravená časť chodníka bude výškovo napojená na existujúcu niveletu. Asfaltový povrch bude nahradený obrusnou vrstvou z betónovej zámkovej dlažby. V mieste vjazdu do podzemnej garáže a v časti nadväzujúcej na jestvujúci prechod pre chodcov je chodník skosený (plytká rampa) a plynulo napojený na cestnú komunikáciu. Všetky navrhované úpravy peších trás budú realizované ako bezbariérové s povrchovou úpravou pre pohyb slabozrakých a nevidiacich.

Zásobovacia doprava: Zásobovanie prevádzok komerčných priestorov musí byť realizované z hromadnej garáže (HG) dodávkovými vozidlami kategórie N1 do 3,5 t vo výškovej skupine H1 s rázvorom do 3,6 m a celkovou výškou vozidla do 2,3 m. Navrhovaná šírka vjazdu je 6,0 m a výška vjazdu je 2,86 m.

Odvoz komunálneho odpadu (OLO): bude realizovaný z ulice v čase najvýhodnejšieho intervalu liniek MHD pred šiestou hodinou rannou. Miestnosť na odpad je po pravej strane hlavného vstupu do objektu.

Dopravno – kapacitné posúdenie (ďalej „DKP“):

DKP bolo spracované v zmysle platnej Metodiky dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (MG 05/2014). Výpočet kapacity posudzovaných križovatiek bol vykonaný podľa TP 102.

Účelom spracovania dopravno – kapacitného posúdenia je vyhodnotenie vplyvov navrhovaného zámeru výstavby objektu na Námestí 1. mája na dopravnú situáciu na dotknutej komunikačnej sieti. Hlavným cieľom posúdenia je preukázanie funkčnosti navrhovaného riešenia z dopravno – kapacitného hľadiska, prípadne zistenie možných nedostatkov v navrhovanom riešení organizácie a riadenia dopravy vrátane návrhu opatrení na ich odstránenie.

Posúdenie bolo spracované pre taký prevádzkový stav, ktorý z hľadiska vplyvov na dopravnú situáciu v okolí predstavuje celkovú najvyššiu možnú záťaž dotknutej cestnej infraštruktúry, t.j. pre rannú a poobedňajšiu špičkovú hodinu.

Napojenie objektu - vjazd a výjazd do podzemnej garáže je navrhnutý z Námestia 1. mája pravoprávnym pripojením. Parkovacie miesta sú zabezpečené v podzemnej garáži v objekte. Vjazd a výjazd je do vyhradeného jazdného pruhu pre hromadnú osobnú dopravu.

Doprava generovaná Polyfunkčným bytovým domom (v počte 155 PM) predstavuje v ranej špičkovej hodine spolu 70 jász (52 odjazdov a 18 príjazdov) a v popoludňajšej špičkovej hodine spolu 61 jász (45 príjazdov a 16 odjazdov).

Dopravno – inžinierske výpočty dopravných zaťažení a priťažení komunikácií boli kalkulované pre obdobie roku 2020 (predpoklad uvedenia do prevádzky) rastovým koeficientom 1,043. Do dopravno – kapacitného posúdenia boli zahrnuté križovatky:

- Kollárovo námestie č. 641 – 1 a č. 641 – 2,
- Hodžovo námestie č. 619.

DKP bolo spracované v dvoch variantoch:

1. Posúdenie vplyvu hromadnej garáže Rezidencia medzi hviezdami na križovatky v existujúcom stave,
2. Posúdenie vplyvu hromadnej garáže Rezidencia medzi hviezdami na križovatky v budúcom stave (po realizácii Parkovacieho domu a súvisiacich úprav križovatiek na Kollárovom námestí).

Zo záverov spracovateľa pre prvý variant vyplýva, že

- dopravné priťaženie od hromadnej garáže Rezidencia medzi hviezdami je minimálne, až zanedbateľné,
- nie je potrebná žiadna úprava v priľahlých križovatkách,
- nie je potrebné upravovať signálne plány v priľahlých križovatkách,
- navrhovaný objekt nebude spôsobovať mimoriadne preťaženie komunikačnej siete a dotknutých uzlov.

Závery spracovateľa pre druhý variant sú totožné so závermi prvého variantu.

Spracovateľ DKP predpokladá pre križovatku Námestie 1. Mája – Kollárovo námestie v druhom variante nasledujúce úpravy (*sú súčasťou stavby PG Kollárovo námestie*):

- zrušenie ľavého odbočenia do Kollárovho námestia v smere od námestia Slobody,
- predĺženie vstupných zaraďovacích pruhov, najmä zo smeru od Hodžovho námestia,
- posunutie peších priedchodov v súvislosti s novou geometriou križovatky,
- preloženie trolejového vedenia v smere ul. Jánska – Kollárovo námestie.

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **7742, 7743, 7745/3,4,5** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán 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 zložitosť, 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:

• **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahrňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- *rešpektovať* výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry a tak, aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta.

V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Oproti pôvodnému investičnému zámeru, ku ktorému bolo vydané stanovisko hlavného mesta zo dňa 09.11.2016 prišlo k jeho celkovej objemovej redukcii:

- redukcia počtu bytov a zmena pomeru funkcií (pôvodných 140 bytov je nahradených 44 bytmi a 78 apartmánmi). Zmenou pomeru funkcií (zväčšenie plochy komerčných priestorov, nahradenie časti bytov apartmánmi) prevláda v objekte funkcia občianskej vybavenosti nad bytovou funkciou.
- redukcia IZP z 0,59 na 0,57,
- zníženie podlažnosti z 9. NP na 8. NP,
- redukcia hodnoty IPP z 4,21 na 3,94,
- vytvorenie zelene na rastlom teréne (plocha 318 m²), celkové zvýšenie KZ z 0,108 na 0,145,
- vytvorená bola priebežná pasáž od hlavného vstupu z Námestia 1. mája až po zadnú, nezastavanú časť pozemku,
- celkovou úpravou hmotového riešenia (najmä jeho vnútroblokovej časti) prišlo k eliminovaniu negatívneho pôsobenia štítovej steny v kontakte s pozemkami parc. č. 7748, 7749.

Predložený investičný zámer je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia obchodu a služieb a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. V navrhovanom objekte je prevaha plôch občianskej vybavenosti.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 3,94, IZP: 0,57, KZ: 0,14.

Objekt je navrhovaný v radovej zástavbe Námestia 1. mája. V riešenej funkčnej ploche aj v uličnej zástavbe sú pomerne veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov umiestnených v kontakte s Banskobystrickou ulicou a Námestím 1. mája vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. S ohľadom na redukcii hmoty oproti investičnému zámeru s rešpektovaním limitujúcich podmienok, ktoré boli v stanovisku zadefinované, je možné považovať dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku za prípustné a tým konštatovať naplnenie definície stabilizovaného územia.

Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta návrh zohľadňuje blokový charakter zástavby danej urbanistickej štruktúry. Výška objektu v kontakte s Námestím 1. mája (6. NP +21,38 m – 8. NP +27,98 m) stúpa od susedného objektu v nároží Námestia 1. mája a Jozefskej ulice (4+podkrovia – max. výška hrebeňa strechy + 21,60 m) smerom k hotelu Tatra (8. NP, výška atiky +31,10 m - +33,00 m) a tvorí ich logické výškové prepojenie.

Investičný zámer je umiestnený v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti (v zóne A). Celková hmota navrhovaného objektu vychádza z historickej parcelácie. Riešenie uličnej fasády je viazané na zachovanie vzhľadu historickej časti (pôvodne dvojpodlažného objektu) vytvorením jej repliky s nadstavbou pri použití prvkov jestvujúceho tvaroslovia. K predloženému zámeru je doložené súhlasné záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2017/8683-4/21496/HOR zo dňa 22.03.2017, s podmienkami zadefinovanými na str. 1 a 2 tohto stanoviska.

Vzhľadom na charakter zástavby v danej lokalite, rešpektovanie požiadaviek hlavného mesta o objemovej redukcii zámeru (obsiahnuté v stanovisku zo dňa 09.11.2016), odsúhlasení zámeru Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave, je možné konštatovať súlad 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 bytový dom, Nám. 1. mája, parc. č. 7742, 7743, 7745/3,4,5, Bratislava
na parcelách číslo:	7742, 7743, 7745/3,4,5,
v katastrálnom území:	Bratislava - Staré Mesto
miesto stavby:	Námestie 1. mája, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia.
- V rámci dispozičného riešenia jednotlivých podlaží je potrebné prevádzkovo oddeliť apartmány od bytov.
- V prípade riešenia apartmánov (navrhované krátkodobé ubytovanie) je potrebné postupovať v zmysle Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 277 z 26.6.2008, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried ako aj klasifikačné znaky apartmánových domov.
- Finálne (farebné, materiálové) riešenie repliky časti historizujúcej fasády bude plne rešpektovať požiadavky KPÚ v Bratislave.
- Vizualne eliminovať hlavné vstupy do technických priestorov v úrovni 1. NP (označené ako 102 a 122) - neorientovať ich do Námestia 1. mája, ale do zasunutého podlubia (vstup z pasáže).
- Vjazd do garáže riešiť na úrovni chodníka s minimálnou nájazdovou rampou, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.
- V ďalších stupňoch projektovej prípravy je potrebné dodržať, v projektovej dokumentácii deklarovanú, výmeru zelene s prislúchajúcimi hrúbkami pôdneho substrátu, realizovať zeleň na rastlom teréne min. v rozsahu 318 m². Pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré jej umožnia rast a želateľný rozvoj aj v budúcnosti.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Žiadame redukovať navrhovaný počet parkovacích miest (PM) na normovú potrebu t.j. max. 155 parkovacích miest - vzhľadom na polohu vjazdu do garáže v dopravnom uzle, ktorý kapacitne už teraz nevyhovuje a blízkosť zastávky MHD, kde je zvýšený pohyb chodcov.
- Parkovacie miesta požadujeme pre vozidlá skupiny O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu musí byť statická doprava prehodnotená.
- Žiadame, zabezpečiť odvoz odpadu (OLO) v čase, ktorý nenaruší plynulosť prevádzky zastávky MHD a plynulosť dopravy na verejnej komunikácii.
- Cestný správny orgán žiada, riešiť zásobovanie navrhovaných prevádzok (komerčných priestorov, administratívy) a státie vozidiel pre potreby obyvateľov objektu (dodanie tovarov, s'ahovanie atď.) z vlastného pozemku - cez podzemnú garáž.
- Žiadame, aby návrhové parametre: šírka a výška vjazdu, svetlá výška garáže atď. boli v súlade s platnými STN pre navrhované vozidlá zásobovania kategórie N1, skupiny H1 do výšky vozidla 2300 mm.

- Požadujeme, aby autobusová zastávka bola vybudovaná v súlade s "Konceptiou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016)".
- Žiadame zastávku "MHD Kollárovo námestie", ktorá je súčasťou "SO 200 Komunikácie, dopravné napojenie, spevnené plochy, terénne a sadové úpravy" vybudovať v súlade s "Konceptiou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 - 2025 (november 2016)" a odsúhlasiť s Dopravným podnikom Bratislava, a.s.
- V prípade dočasného odstránenia prístrešku, žiadame jeho dočasné uskladnenie a opätovné osadenie spolu s technickými špecifikáciami potrebnými pre jeho osadenie (prerokovať s vlastníkom prístrešku - spoločnosťou J.C. Decaux Slovakia s.r.o.).

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

Odporúčanie z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- Pri riešení vnútorného nádvorja zabezpečiť optimálnu mikroklimu mestského priestoru. Nádvorie s parkovou úpravou riešiť ako verejne prístupný priestor, dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru).

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.
- Regulatívy intenzity využitia záujmového pozemku sú v projektovej dokumentácii vzťahované k celkovej ploche pozemku: 3 250 m²; reálna výmera pozemku je, podľa našich údajov, aj podľa pôvodného podania, 3 244 m². K tejto výmere sú vzťahované nami uvádzané výsledné regulatívy (nemá to vplyv na ich dosahované hodnoty).
- Na základe výsledkov DKP je potrebné upozorniť, že aj keď doprava generovaná navrhovaným objektom nepredstavuje veľký podiel zo základnej dopravy, objekt je umiestnený v dopravnom uzle, ktorý je už v súčasnosti kapacitne nevyhovujúci, a preto príjazd/výjazd do/z objektu môže byť v čase dopravnej špičky sťažený.
- Podľa textovej časti je v objekte navrhnutých 44 bytov a 78 apartmánov, podľa grafickej časti 43 bytov a 79 apartmánov.
- Nakoľko v navrhovanom objekte prevláda funkcia občianskej vybavenosti nad funkciou bytovou, považujeme za potrebné zmeniť názov stavby na polyfunkčný objekt.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon pred stavebným konaním (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

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.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali vrátane dopravného riešenia (+DKP)-doplnené 16.11.2017.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené - 03.Situácia, M 1:500; 06.Pôdorys 1. NP, M 1:250; 11.Pôdorys 8. NP, M 1:250; 14.Rez B_B, M 1:250; 16.Rez D_D, M 1:250; 17.JV pohľad, M 1:250;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 03.Situácia, M 1:500; 06.Pôdorys 1. NP, M 1:250; 11.Pôdorys 8. NP, M 1:250; 14.Rez B_B, M 1:250; 16.Rez D_D, M 1:250; 17.JV pohľad, M 1:250;

Magistrát ODI, archív