



K.T.Plus, s.r.o.  
Kopčianska 15  
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 20.07.2020 Naše číslo MAGS OUIIC 55248/20-390799 38944/21 Vybavuje/linka Ing. arch. Simonidesová /514 Bratislava 29.01.2021

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>FP solutions, s.r.o., Bárdošova 2/A, 831 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Obytný súbor Fazul'ová, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.07.2020 doplnená 16.09.2020 (vrátane preklasifikovania pôvodnej žiadosti zo dňa 21.07.2020), 21.10.2020, 06.11.2020, 10.11.2020, 01.12.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Lukáš Kordík autorizovaný architekt 1969AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2018, Revízia 6 (12/2020)</b>

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu obytného súboru v území, ktoré je ohraničené z juhovýchodu budovou hotela Saffron, z juhozápadu Školskou ulicou, zo severu a severovýchodu Fazul'ovou ulicou a zo severozápadu objektom experimentálneho bytového domu na nároží ulíc Slovanská - Fazul'ová a Staromestským centrom kultúry a vzdelávania, Školská ulica.

Obytný súbor je tvorený dvoma samostatnými obytnými domami s ôsmimi nadzemnými podlažiami (Objekt A/SO 201 – Školská ulica, Objekt B/SO 203 – Fazul'ová ulica) spojenými v suteréne spoločnou garážou s tromi podzemnými podlažiami (SO 202, SO 204), ktoré sú pôdorysne najrozsiahlejšie. Objekty sú prístupné z ulíc Fazul'ová a Školská a dopĺňajú uličné čiaru týchto ulíc. V podzemných podlažiach je riešené parkovanie (spolu 389 parkovacích miest), technické a skladové priestory. Každý z objektov je tvorený troma obytnými sekciami. Objekt A má v nároží Školskej a Slovanskej ulice v úrovni 1. NP tri samostatné obchodné priestory. V tejto časti je chodník rozšírený a vytvára predpriestor pre polyfunkčný parter oddelený od bytovej časti pasážou navrhnutou cez dve podlažia. Všetky ostatné časti oboch objektov sú navrhnuté s bytovou funkciou – spolu je v obytnom súbore 164 bytov a 67 apartmánov (*toto označenie je použité z dôvodu nesplnenia požiadaviek normatívneho preslňovania, započítané do bytovej funkcie*). Nad konštrukciou podzemnej garáže je riešená

vnútrobloková rezidenčná zeleň s vodným prvkom. V úrovni zvýšeného 1. NP majú oba objekty navrhnuté predzáhradky orientované do spoločného vnútrobloku. Objekt A má riešené predzáhradky aj do Školskej ulice. V priestoroch Školskej ulice je navrhovaná líniová výsadba, ktorá bude tvoriť aleju s protihlahlou výsadbou. Vzhľadom na technické a priestorové podmienky sa jedná o stĺpovité formy. Od ulice Fazul'ová je navrhnutá neformálna výsadba, ktorá reaguje na budúce predzáhradky medzi fasádou bytového domu a chodníkom. Nespevnené plochy budú riešené formou trvalkových záhonov. Súčasťou sadových úprav je verejne prístupné detské ihrisko navrhnuté na pešej spojnici ulíc Školská a Fazul'ová v rámci rezidenčného dvora. Pri vjazde do garáže z ulice Fazul'ová je na pozemku investora navrhnutá studňa na úžitkovú vodu na polievanie zelene (v garáži je na 1. PP domová vodáreň).

Objekty sú zastrešené plochými strechami s výškami atík +25,40 m, v časti technického podlažia max. +28,25 m.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 001 HTÚ a príprava územia, SO 002 POV, SO 101 Pripojovacia komunikácia na ulici Fazul'ová, SO 102 Pripojovacia komunikácia na ulici Školská, SO 103 Areálové komunikácie a spevnené plochy, SO 104 Úprava susediacich areálových plôch, SO 105 Úprava komunikácie Fazul'ová, SO 106 Rozšírenie chodníka Fazul'ová, SO 107 Úprava komunikácie Školská, SO 108 Rozšírenie chodníka Školská, SO 109 Úprava križovatky Radlinského – Školská, SO 111 Úprava komunikácie Slovanská, SO 113 CDS, SO 201 Hlavný objekt A, SO 202 Garáže A, SO 203 Hlavný objekt B, SO 204 Garáže B, SO 301 Pitný vodovod, SO 302 Vonkajší požiarny vodovod, SO 303 Studňa na úžitkovú vodu, SO 304 Závlaha, SO 401 Splašková kanalizácia ulica Školská, SO 402 Splašková kanalizácia ulica Fazul'ová, SO 403 Dažďová kanalizácia, SO 501 Rekonštrukcia horúcovodu, SO 502 Horúcovod, SO 601 NN prípojka, SO 602 Prekládka VO – ulica Školská, SO 603 Doplňenie VO – ulica Fazul'ová, SO 604 Vonkajšie areálové osvetlenie, SO 605 Rezerva pre silnoprúdové a slaboprúdové vedenia, SO 701 Prípojka slaboprúdu, SO 702 Prekládka slaboprúdových vedení VNET, SO 703 Prekládka slaboprúdových vedení SWAN, SO 704 Úprava slaboprúdovej šachty, SO 801 Drobné stavebné objekty, SO 901 Sadové úpravy.

Drobné stavebné objekty na pozemku zahŕňajú rozmiestnenie lavičiek, odpadkových košov, vodný prvok, detské ihrisko, oplotenie... (bude vyšpecifikované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie).

Po celej dĺžke Školskej ulice bude v rámci jej rekonštrukcie preložené verejné osvetlenie na pravú stranu navrhovaného objektu A.

Odpadové hospodárstvo je navrhnuté v garáži objektu B. Vyprázdňovanie bude realizované zo spevnenej plochy pri vjazde do podzemnej garáže z Fazul'ovej ulice.

Úroveň ± 0,00 = 144,510 m n. m. BpV

Celková výmera riešeného územia: 8 172 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektami A a B: 2 774,32 m<sup>2</sup>, podlažná plocha spolu: 21 749,08 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene: 2 074,80 m<sup>2</sup> (reálna výmera zelene na pozemku, vrátane zelene na pozemku parc. č. xxxxxxxx) : 2 821,98 m<sup>2</sup>.

Zámer z hľadiska dopravného riešenia (SO 101 až SO 109, SO 111, SO 113 a SO 202, SO 203):

Dopravne je objekt A pripojený vjazdom zo Školskej a objekt B vjazdom z Fazul'ovej ulice. Oba vjazdy sú s dvojpruhovými rampami, ktoré sprístupňujú tri podzemné podlažia spoločnej garáže s kapacitou 389 parkovacích miest.

Dopravná obsluha riešeného územia bude zabezpečená po Fazul'ovej ulici a zrekonštruovanej Školskej ulici. Systém dopravnej obsluhy ostáva nezmenený, okrem komunikácie Školská a Slovanská ulica. Obojsmerná premávka je navrhnutá v celom úseku na Školskej ulici a na Slovanskej v úseku medzi Školskou a Fazul'ovou ulicou. Z dôvodu zvýšenia bezpečnosti a plynulosti dopravy v križovatke ulíc Slovanská - Imricha Karvaša je navrhnutá cestná dopravná signalizácia (CDS) na Slovanskej ulici s možnosťou odbočenia iba vpravo.

Školská ulica sa napája na Slovanskú ulicu, kde je navrhnuté pravé odbočenie s pokračovaním na Vazovovu a ľavé odbočenie s pokračovaním na ulicu Imricha Karvaša.

**Slovanská ulica (SO 111):** navrhnutá je obojsmerná premávka v úseku medzi Školskou a Fazul'ovou ulicou. Na tomto úseku sa zrušia 3 šikmé parkovacie miesta (PM) a nahradia sa PM v pozdĺžnom radení v počte 11 PM. Súčasťou SO 111 je realizácia chodníka v šírke 2,0 m (pozemok parc. č. xxxxxx) na Slovanskej ulici od križovatky Slovanská - Školská smerom k ulici Imricha Karvaša. V križovatke ulíc Slovanská - Imricha Karvaša je navrhnutá CDS (SO 113 CDS) v špeciálnom režime – čiastočne riadená. Styková križovatka je situovaná v tesnej blízkosti svetelne riadenej križovatky č. 642 Mýtina – Štefanovičova.

V súvislosti s rekonštrukciou križovatky dôjde na ulici Imricha Karvaša k miernemu skráteniu samostatného ľavého odbočovacieho pruhu v smere k Námestiu Slobody. Samotný výjazd zo Slovanskej bude ponechaný v pôvodnom tvare. Signalizácia bude pozostávať z pridania trojsvetlového návěstidla CDS na výjazd zo Slovanskej (pred električkovým priecestím).

Výjazd cez električkovú trať zo Slovanskej ulice na ul. Imricha Karvaša je s možnosťou pravého odbočenia, bez možnosti ľavého odbočenia na ul. Imricha Karvaša (podľa "výkresu č. 02 Revízia 30.11. 2020").

**Školská ulica:** je navrhnutá v celom úseku na rozšírenie s obojsmernou premávkou na šírku vozovkovej časti 6,0 m v celkovej dĺžke 180,42 m. Komunikácia bude funkčnej triedy C3 kategórie MOU 7,0/30. Z dôvodu rozšírenia existujúceho chodníka v priestore medzi komunikáciou Školská a budovou Hotela Saffron a zmeny vedenia dopravy z jednosmernej na obojsmernú, sa existujúca komunikácia rozšíri na 6,0 m a smerovo sa posunie do novej polohy. Zruší sa parkovanie s pozdĺžnym radením na komunikácii na celom úseku v počte 25 PM (z toho: 23 PM pre "Obytný súbor Fazul'ová" a 2 PM pre "Polyfunkčný objekt Slovanská"). Popri komunikácii je navrhnutý chodník pre peších premennej šírky. Na komunikácii Školská sa upraví existujúci vjazd do Hotela Saffron.

**Fazul'ová ulica:** Z dôvodu rozšírenia existujúceho chodníka pre peších, v priestore medzi komunikáciou Fazul'ová ulica a budovou Hotela Saffron sa komunikácia upraví na 6,0 m v dĺžke cca 74,0 m. Popri komunikácii Fazul'ová ulica je navrhnutý chodník šírky 2,25 m pozdĺž Hotela Saffron a šírky 2,0 m pozdĺž navrhovaného objektu. Na existujúcu komunikáciu Fazul'ová ulica je navrhnuté napojenie vjazdovej a výjazdovej komunikácie šírky 6,0 m do podzemnej garáže.

V priestore medzi objektami sú navrhnuté nové areálové chodníky a úprava existujúcich chodníkov. Všetky priechody pre chodcov sú navrhnuté pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

**Statická doprava:** Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1, /Z2. Použité koeficienty  $k_{mp}=0,3$ ,  $k_d=0,8$ . Bilancie funkcií: 164 bytov, 67 apartmánov a 3 obchodné priestory. VSD je pre funkcie: bývanie - 231 bytov (byty + apartmány /počítané ako byty/, z toho: 136 bytov do 60 m<sup>2</sup>, 43 bytov do 90 m<sup>2</sup>, 52 bytov nad 90 m<sup>2</sup>), služby – obchod (spolu cca 6 zamestnancov, 224 m<sup>2</sup> čistá úžitková predajná plocha). Podľa VSD je normová potreba spolu 338 stojísk, z toho pre bývanie 335 odstavných stojísk a pre služby 3 stojiská.

V rámci obytného súboru je celkovo navrhnutých 389 stojísk v podzemných parkovacích podlažiach na 1. PP až 3. PP, z toho 16 státí je pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím – ŤZP (4 %).

**13.1 Náhrada rušených parkovacích miest:** V objekte garáží (SO 202 Garáže A, SO 204 Garáže B) je počítané s možnou náhradou za zaniknutých 23 parkovacích miest (PM), ktoré budú rušené úpravou komunikácie Školská (SO 107) na pozemku parc. č. xxxxxx. Konkrétny návrh náhrady za zrušené PM bude doriešený s príslušným orgánom verejnej správy pred vydaním stavebného povolenia.

V objekte garáží (SO 202, SO 204) je po dohode so stavebníkom investičného zámeru: „Polyfunkčný dom Slovanská, na pozemku parc. č. xxxxxx vo vlastníctve spoločnosti Dreamer s.r.o.“ počítané aj s možnou náhradou 2 PM – ako náhrada za zrušené PM v mieste vjazdu na Školskej ul. Konkrétny návrh náhrady za zrušené PM bude doriešený s príslušným orgánom verejnej správy pred vydaním stavebného povolenia.

V objekte garáží (SO 202, SO 204) je rezerva aj pre možnú náhradu za zrušené 3 PM na komunikácii Slovanská, ktoré zaniknú zmenou vodorovného dopravného značenia v súvislosti s zubojsmerním komunikácie Slovanská v úseku medzi Školskou a Fazul'ovou ulicou. Konkrétny návrh prípadnej náhrady za zrušené PM bude doriešený s príslušným orgánom verejnej správy pred vydaním stavebného povolenia.

**13.2 Dočasná náhrada rušených parkovacích miest:** So súhlasom stavebníka investičného zámeru: „Florián Offices“ bude na pozemku parc.č. xxxxxx vo vlastníctve spoločnosti Florián Offices s.r.o. v období, kedy nebude možné využívať dotknuté parkovacie miesta, umiestená dočasná náhrada za zaniknutých 23 PM, ktoré budú zrušené úpravou komunikácie Školská parc. č. xxxxxx (SO 107) a za zaniknuté 3 PM, ktoré budú zrušené úpravou komunikácie Slovanská podľa grafickej prílohy: „*Umiestnenie dočasnej náhrady zaniknutých PM, alt.1*“.

Alternatívne zabezpečí investor náhradu 26 PM prístupných verejnosti v najbližšom okolí podľa grafickej prílohy: „*Umiestnenie dočasnej náhrady zaniknutých PM, alt.2*“.

*Cyklistická doprava:* na existujúcej komunikácii Radlinského sú cyklisti vedení v hlavnom dopravnom priestore - cyklokoridorom.

**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 a ods. 4, § 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 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“).**

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie, za správnosť ktorých ručí zodpovedný projektant svojou autorizačnou pečiatkou.**

**V kapitole 1.2.4. v časti Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí je uvedená požiadavka rešpektovať: *postupnú transformáciu bývalých výrobných a technických zón vo východnej časti mesta na mestské polyfunkčné priestory (Zóny Pribinova, Chalupkova, Radlinského – Mýtina – I. Karvaša).***

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové pozemky, na ktorých sa navrhuje obytný súbor Fazul'ová, 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.

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

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód J**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. Funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
					0,30	0,30

**Poznámka:**

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

**Dosahované hodnoty** regulatívov intenzity využitia územia vzťahované k riešenému územiu s výmerou: **8 172 m<sup>2</sup>**

(z toho pozemky parc. č. xx o výmere: 7 439 m<sup>2</sup> vo vlastníctve Dreamer, s.r.o., Bratislava na základe „Súhlasu vlastníka pozemkov s umiestnením stavby na pozemkoch“ zo dňa 19.12.2018 a pozemok parc. č. xxxxxxxx o výmere: 733 m<sup>2</sup> vo vlastníctve B.S.R., a. s., Bratislava na základe súhlasu vlastníka zo dňa 15.11.2018):

- celkové navrhované množstvo nadzemných podlažných plôch: **21 749,08 m<sup>2</sup>**
- **index podlažných plôch: 2,66**
- zastavaná plocha objektami: **2 774,32 m<sup>2</sup>**
- **index zastavaných plôch: 0,34**
- započítateľná plocha zelene (v zmysle tabuľky zápočtov ÚPN): **2 074,80 m<sup>2</sup>**
- **koeficient zelene: 0,25**
- počet parkovacích miest/PM: **389 PM**

• **Vyhodnotenie z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

V investičnom zámere je časť bytových jednotiek označených ako „apartmány“. Je zrejmé, že sa nejedná o apartmány ako ubytovacie zariadenia na poskytovanie prechodného ubytovania verejnosti a s ním spojených služieb za úhradu, v zmysle vyhlášky č.277/2008 Z.z. Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried. Predmetom sú:

- nebytové priestory v polyfunkčnom objekte z dôvodu nesplnenia svetlotechnických požiadaviek na byty podľa STN pre budovy na bývanie.

Podlažné plochy všetkých navrhovaných „apartmánov“ sú započítané do bytovej funkcie, ako z hľadiska vyhodnocovania podielu funkcií v rámci dotknutej funkčnej plochy, tak aj z hľadiska výpočtu nárokov statickej dopravy.

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch. Zariadenia obchodu a služieb patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v územiach s kódom

funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Pomer funkcie občianskej vybavenosti/OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy: 41,4 % : 58,6 % (OV : bývanie; *spoluposudzované objekty v rámci vyhodnotenia podielu funkcií celej funkčnej plochy – hotel Saffron, a experimentálny bytový dom na nároží ulíc Slovanská - Fazul'ová*). V rámci obytného súboru tvorí podiel bývania 97,0 %.

Predložený investičný zámer, z hľadiska intenzity využitia územia, dodržiava stanovené ukazovatele pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód J.

Objekty A a B sú navrhnuté s podlažnosťou osem nadzemných podlaží s výškou atíky nad 8. NP: +25,40 m a dosahujú zrovnateľnú výškovú hladinu jestvujúcich objektov nachádzajúcich sa v danej funkčnej ploche.

• **Vyhodnotenie z hľadiska dopravného vybavenia:**

*podľa územnoplánovacej dokumentácie:*

- podľa ÚPN je komunikácia Imricha Karvaša v úseku Mýtina - Radlinského funkčnej triedy C1 navrhovaná na rozšírenie (na kategóriu MO 27),
- hlavná cyklistická trasa je vedená ulicou Imricha Karvaša,
- VPS: trasy pre cyklistickú dopravu D80 Račianska trasa, centrum mesta atď.,
- Uznesením MsZ č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014 bol schválený materiál “Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ a uznesením MsZ č. 406/2016 zo dňa 31.03.2016 bol schválený “Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy, 2015“. Podľa uvedených materiálov Radlinského ulicou prechádza cyklotrasa “R13 Račianska radiála“ (Hurbanovo nám. – Obchodná – **Radlinského** – Račianske mýto.) a ulicou Imricha Karvaša prechádza radiála “R20 Priečna os“ (Hlavná stanica – Nám. Franza Liszta – Štefanovičova – Nám. Slobody – **Imricha Karvaša...**).

Dopravné riešenie je navrhnuté v súlade s výkresom č. 02 „*Obytný súbor Fazul'ová, Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici, Revízia zo dňa 07.02.2020*“, odsúhlaseným dňa 18.08.2020.

Aktualizovaný výkres č. 02 „*Obytný súbor Fazul'ová, Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici, Revízia zo dňa 30.11.2020*“ platí pre všetky tri investičné zámery v území (“Polyfunkčný dom Slovanská“, “Obytný súbor Fazul'ová“ a “Florian Office. Školská“).

Vo výkrese chýba „*obojsmerné vedenie cyklistov na Fazul'ovej ulici*“.

Jeho obsahom je nasledovné dopravné riešenie:

- Územná rezerva na rozšírenie komunikácie Imricha Karvaša v úseku Mýtina – Radlinského je zo strany STÚ.
- Školská ulica bude zobojsmernená v celom úseku a rozšírená na šírku vozovky 6,0 m (C3, MOU 7,0/30), (SO 107, SO 108) vrátane chodníkov. Zrušených bude 25 parkovacích miest (PM), z toho: 23 PM v “*Obytnom súbore Fazul'ová*“ a 2 PM v “*Polyfunkčnom dome Slovanská*“.
- Zobojsmernenie Slovanskej ulice v úseku medzi Školskou a Fazul'ovou ulicou zmenou šikmých parkovacích miest na pozdĺžne, vrátane realizácie verejného chodníka na pozemku registra „C“ parc. č. xxxxx (SO 111). Zrušené budú 3 PM (ruší “*Obytný súbor Fazul'ová*“).
- Úprava komunikácie Fazul'ová pozdĺž Hotela Saffron v dĺžke cca 74,0 m na šírku 6,0 m, rozšírenie existujúceho chodníka na šírku 2,25 m, vrátane nového chodníka šírky 2,0 m pozdĺž navrhovaného objektu.
- “CDS“ pre výjazd cez električkovú trať zo Slovanskej ulice na ulicu Imricha Karvaša len s možnosťou pravého odbočenia (bez možnosti ľavého odbočenia na ulicu Imricha Karvaša /SO 113 CDS/).

**Predložený investičný zámerný 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**

so stavbou:	<b>Obytný súbor Fazul'ová, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxx ďalšie pozemky zasiahnuté výstavbou - dopravné napojenie a napojenie na inžinierske siete: parc. č. reg. „C“: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx xxx</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>ul. Fazul'ová, Školská, Bratislava</b>

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:**

- Nad objektom podzemnej garáže dodržať hrúbky pôdneho substrátu, deklarované v predmetnej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene. Pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rásť a želaný rozvoj aj v budúcnosti.  
Pre splnenie požadovaného množstva zelene v rámci riešeného územia je uvažované aj s výmerou zelene na rastlom teréne s plochou 157,35 m<sup>2</sup> (na pozemku parc. č. xxxxxxxx vo vlastníctve B.S.R., a. s., Bratislava).  
Ku kolaudácii predmetnej stavby preukázať realizáciu celkového množstva zelene v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa výkresu B.4 – Situácia – Súlad s ÚPN – zeleň, M 1:400.
- Pri návrhu „predzáhradiek“ najmä zo strany Školskej ulice v kontakte s hotelom Saffron vizuálne minimalizovať pôsobenie oporných múrov (napr. nechať obrásť popínavými rastlinami).
- Vjazd do podzemnej garáže riešiť na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Zmluvne usporiadať vzťah k nehnuteľnostiam v trvalom a dočasnom zábere stavby súvisiaci s miestnou komunikáciou, vrátane prilahlých chodníkov ako súčasť komunikácie.
- V dokumentácii definovať objemovo, konštrukčne, materiálovo a finančne každý objekt súvisiaci s miestnou komunikáciou, vrátane prilahlých chodníkov ako súčasť komunikácie, ktorá bude odovzdaná do majetku hlavného mesta SR Bratislavy ešte pred kolaudáciou stavby.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné, aby súčasťou riešeného „SO 113 CDS“ boli preverené podmienky riadenia CDS križovatky 642 Mýtna – Imricha Karvaša v súvislosti s doplnenou CDS so špeciálnym režimom riadenia na výjazde zo Slovanskej ulice a riešenie aj CDS so špeciálnym režimom v križovatke ulíc Imricha Karvaša – Slovanská.

Materiál – Podmienky riadenia CDS, ako súčasť SO 113 CDS, predložiť na vyjadrenie oddeleniu dopravného inžinierstva magistrátu.

Súhlasíme s navrhovanou organizáciou dopravy „*križovatky Slovanská – Imricha Karvaša*“ s výjazdom zo Slovanskej ulice cez električkovú trať do radiaceho priestoru križovatky na ulici Imricha Karvaša len s možnosťou pravého odbočenia (bez možnosti ľavého odbočenia) s deklarovaním, že bude zachovaná absolútna preferencia električiek a podmienená preferencia BUS.

Ku kolaudácií stavby „Obytný súbor Fazul'ová“ kolaudáciou preukázať realizáciu SO 113 CDS.

- Stavebník (t.č. FP solutions s.r.o.) počas výstavby „Obytného súboru Fazul'ová“, zabezpečí na pozemku parc. č. xxxxxxxx (t. č. vo vlastníctve Florián Offices s.r.o.) umiestnenie 26 náhradných PM, ktoré budú zrušené navrhnutou úpravou miestnej komunikácie Školská (zrušené 23 PM) a Slovanská (zrušené 3 PM), podľa grafickej prílohy: „*Umiestnenie dočasnej náhrady zaniknutých PM, alt.1*“.
- Náhradné parkovacie miesta v počte 26 PM riešiť ako podobjekt „SO 107“ - „*SO 107.1 Náhradné parkovacie miesta*“.
- Stavebník nahradí hlavnému mestu ako vlastníkovi 28 zrušených parkovacích miest na miestnych komunikáciách Školská (zrušených spolu 25 PM), Slovanská (zrušené 3 PM), a to parkovacími miestami v rovnakom počte v umiestňovanom polyfunkčnom (bytovom) dome v spoločnej garáži na ktoromkoľvek podzemnom podlaží a to do vlastníctva hlavného mesta prevodom spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore spoločnej garáže zodpovedajúcom veľkosti podlahovej plochy zodpovedajúcej počtu 28 parkovacích miest, vrátane prislúchajúcej vnútornej komunikácie a s tým spojeným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku.
  - Pred vydaním stavebného povolenia na „Obytný súbor Fazul'ová“ na základe projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie uvedenej stavby, uzatvorí stavebník s hlavným mestom zmluvu o budúcej zmluve o bezodplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu k nebytovému priestoru (garáži) vo výške zodpovedajúcej počtu 28 parkovacích miest na ktoromkoľvek podzemnom podlaží polyfunkčného domu. Uzatvorenie predmetnej zmluvy bude podmienkou hlavného mesta pre vydanie stavebného povolenia na stavbu.
  - Parkovacie a odstavné stojiská riešiť pre vozidlá skupiny O2.
  - V ďalšom stupni projektovej dokumentácie vyhradiť v garážach aspoň 3 % parkovacích miest pre elektromobily s príslušnou nabíjacou infraštruktúrou (nabíjacie stanice pre verejné využitie atď.) s možnosťou ďalšieho navyšovania počtu nabíjacích staníc.
  - V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť prístup na dve pozdĺžne parkovacie miesta „Drop-off zóna“ na chodníku na východnej strane Školskej ulice, ktoré majú slúžiť pre prístup vozidiel zásobovania/sťahovania, vrátane priestoru na státie vozidiel pri nakladaní a vykladaní výsuvnými/sklonnými stĺpkami a dopravným značením.
  - V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť odvoz komunálneho odpadu v súlade so Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 z 25. júna 2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
  - V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnúť všetky verejné priestranstvá (napr. chodníky, priechody pre chodcov, námestia, komunikácie) a verejne prístupné priestory objektov podľa Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. zo dňa 08. júla 2002, pre užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
  - V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť obojsmerné vedenie cyklistov na Fazul'ovej ulici.
  - V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnúť exteriérové parkovanie bicyklov minimálne pre 4 bicykle v blízkosti vchodov do objektov.
  - V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť vjazdy do garáží ako prejazd vozidiel cez chodník (nie prah, t. j. pokračujúci chodník bez potreby vyznačenia priechodu pre chodcov).



- Realizovať verejný chodník šírky 2,0 m na pozemku registra „C“ parc. č. xxxxxxxx, ako súčasť „SO 111 Úprava komunikácie Slovanská“.
- Dopravné značenie riešiť v súlade s platnou legislatívou.
- K riešeniu verejného osvetlenia je potrebné stanovisko správcu verejného osvetlenia.
- Spevnené plochy ako verejné priestranstvá odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR; tieto riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

#### **Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:**

- 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.

Zámer je potrebné navrhnuť a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom - uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014.

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu strieďať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto, prípadne ich časti, ako vegetačné fasády.

#### **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.
- V predloženej projektovej dokumentácii sú v popise SO 501 určité nezrovnalosti z hľadiska riešenia dopravného vybavenia.
- Stavbou dotknuté parcely sú zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.
- Dňa 08.08.2018 oznámila Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava začiatok obstarávania Územného plánu zóny CMO – Severovýchod. Predmetný pozemok stavby je súčasťou riešeného územia. V rámci územného konania o vyhlásení stavebnej uzávery vydalo hlavné mesto dňa 27.02.2019 súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIČ 56604/18-458885, MAGS OUIČ 56604/18-458887, MAGS OUIČ 56604/18-458892.

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, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Hlavné mesto SR 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 3 x dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto záväzného stanoviska)  
1 x potvrdené – 02 Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici (Revízia 30.11.2020),  
M 1:500; B.4 Situácia – Súlad s ÚPN – zeleň, M 1:400; B.5 Situácia celková – Zastavovací plán,  
M 1:500; B.6 Koordinačná situácia, M 1:250; B.8.4. Pôdorys 1.NP, M 1:350; B.7.14. Rez A, M  
1:200; B.7.19 Pohľad južný (Školská), M 1:200;  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –  
1x potvrdené - 02 Situácia – Obojsmerná premávka na Slovanskej ulici (Revízia 30.11.2020),  
M 1:500; B.4 Situácia – Súlad s ÚPN – zeleň, M 1:400; B.5 Situácia celková – Zastavovací plán,  
M 1:500; B.6 Koordinačná situácia, M 1:250; B.8.4. Pôdorys 1.NP, M 1:350; B.7.14. Rez A, M  
1:200; B.7.19 Pohľad južný (Školská), M 1:200;  
Magistrát ODI, archív