

**EXIS INVEST s.r.o.
Panónska cesta 42
851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
09.11.2020	MAGS OUIK 41488/21-397469 63518/20	Ing. Simeunovičová /257	14.07.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	EXIS INVEST s.r.o., Panónska cesta 42, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Františkáni – revitalizácia staromestského komplexu parc. č. 23, 24, 25, 26 k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	09.11. 2020, doplnená 24.11. 2020, 7.12. 2020, 22.2. 2021 a 31.05. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Eduard Jančík autorizovaný architekt 2031AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2020, Doplnok 01 - 10/2020

K investičnému zámeru: „**Františkáni - revitalizácia staromestského komplexu, Františkánske námestie**“ sa v minulosti hlavné mesto vyjadrovalo dvomi písomnosťami. Dňa 09.12.2019 bolo na podklade overovacej štúdie z r. 2019 vydané stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIK 50088/18-398895 a dňa 24.08.2020 bola na podklade projektovej dokumentácie, spracovanej v stupni projekt pre územné rozhodnutie, s dátumom spracovania 1/2020, vydané stanovisko k investičnému zámeru. Spracovateľom projektovej dokumentácie bola spoločnosť GROUP architects s.r.o., Haburská 15, Bratislava, zodpovedný projektant: Ing. arch. Eduard Jančík, autorizovaný architekt, dátum spracovania štúdie: 01/2020. V závere stanoviska si hlavné mesto uplatnilo požiadavky, na zapracovanie do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

Predložená projektová dokumentácia, rieši zmenu dokončenej stavby – revitalizáciu budov staromestského komplexu - nárožie ulíc Františkánske nám. – Biela, na pozemkoch parc. č. 23, 24, 25, 26 v k. ú. Staré Mesto, na Františkánskom námestí č. 8, 9 a 10 (ďalej ako FN 8, FN 9 a FN 10). Navrhované riešenie uvažuje so stavebnou obnovou existujúcich objektov a ich využitím pre funkcie hotel, bývanie, administratívne účely a drobné prevádzky občianskej vybavenosti. Parcela meštianskeho domu FN č.8 je obdĺžnikového tvaru a okrem malého vnútorného dvora je celá zastavaná. Objekt je trojkrídlový, štvorpodlažný a čiastočne

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 64 35	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

podpivničený. Parcela meštianskeho domu FN č.9 sa nachádza na nároží, má nepravidelný obdĺžnikový tvar, z ktorého vybieha do vnútrobloku severné krídlo v tvare písmena „L“. Parcela FN č.9 je umiestnená medzi riešenými objektami. Parcela FN č.10 sa nachádza na východnej strane Františkánskeho námestia, s objektom „Veľkých Františkánov“ obdĺžnikového tvaru, susediacim s Mirbachovým palácom. Dvor uprostred vytvárajú severné, západné a východné dvorové krídlo. Objekt je trojkrídlový, dvoj a trojpodlažný a pod západným a východným krídlom podpivničený. Východné krídlo je dvojpodlažné s rizalitom do dvora a s arkierom do Františkánskeho námestia.

Všetky budovy prejdú komplexnou stavebnou obnovou. Z hľadiska hmotovo-priestorového sa navrhované objemové zmeny týkajú átria na FN 10, v ktorom bude umiestnený presklený novotvar, slúžiaci ako komunikačné jadro pre prevádzku hotela. Medzi menšie objemové zmeny patrí i umiestnenie dvoch výťahov vo dvoroch meštianskeho komplexu FN 8 a FN 9 a sklenené prepojovacie chodby. Väčšina prác bude realizovaná v pôvodnom objeme stavby, pôjde o búracie práce a realizácie nových priečok a dispozičné zmeny, ktoré sú vyvolané funkčnou zmenou objektov, resp. jednotlivých priestorov predmetného komplexu.

Navrhovaná funkčná náplň:

FN č.8 – meštiansky dom s polyfunkciou, na prízemí administratívny priestor s átriom a v ostatných podlažiach luxusné staromestské byty (B 2.01, B 2.02, B 301, B 3.02 a 4.01). Objekty FN č.9 a FN č.10 budú spojené do jedného celku, na prízemí budú nebytové priestory využité ako obchodné prevádzky, ďalej recepcia, zázemie hotela a vstupná pasáž. Vo východnej časti átria bude realizovaný presklený novotvar, ktorý bude slúžiť ako komunikačné jadro pre celú prevádzku hotela. V časti FN č.10 ostane zachovaná reštaurácia na prízemí, v suteréne a v átriu objektu. Na ďalších podlažiach budú hotelové apartmány – na 2. NP päť apartmánov (AP 2.01 až AP 2.05), na 3.NP štyri apartmány (AP 3.01 až AP 3.04) a šesť kancelárií – prenajímateľné priestory, a na 4.NP a 5.NP jeden mezonetový hotelový apartmán.

Všetky tri objekty komplexu, sú **národnými kultúrnymi pamiatkami** evidovanými v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod č. 19/1, 20/1 a 2/11 ako meštiansky dom (Františkánske nám. 8, Františkánske nám. 9 a Františkánske nám.10) a funkčný blok, v ktorom sa komplex nachádza, je súčasťou Pamiatkovej rezervácie Bratislava.

Navrhnuté hmotové riešenie minimálne mení pôvodný objem objektov - tvar, sklon a pôvodné výšky hrebeňov striech sa nemenia, časť podkrovných priestorov bude presvetlená strešnými oknami.

Základné výškové ohraničenie uličných fasád: FN 8 – výška rímsy: +11,13 m, výška hrebeňa: +17,65 m, FN 9 – výška rímsy: +12,47 m, výška hrebeňa: +17,65 m a FN 10 – výška rímsy: +7,28 m, +7,04 m a 7,75 m, výška hrebeňa: +15,60 a +15,05 m.

Hlavné vstupy do objektov ostávajú zachované cez pôvodné pasáže z Františkánskeho námestia, pričom obidve átriá z FN 8 a FN 9 sú doplnené o výťahy vo vnútri dispozície nádvorja a vzrastlý strom.

Stavba je členená na šesť stavebných objektov:

- SO 01 – Apartmánový hotel s reštauráciou
- SO 02 – Bytový dom s polyfunkciou
- SO 03 – Kanalizačná prípojka
- SO 04 – Vodovodná prípojka
- SO 05 – Plynová prípojka
- SO 06 – Prípojka NN

Kapacitné údaje:

Výmera funkčného bloku: 7 355 m², zastavaná plocha objektami: 6 159 m²

Výmera záujmových pozemkov: 1 292 m², zastavaná plocha objektami- návrh: 1 141 m²

Celková podlažná plocha nadzemnej časti zástavby:

Funkčný blok – skutkový stav: 16 419 m²

Funkčný blok – návrh: 16 444 m²

Záujmový pozemok – skutkový stav: 2 894 m²

Záujmový pozemok – návrh: 2 921 m²

Dopravné riešenie objektu:

Výpočet statickej dopravy (VSD): je podľa STN 736110/Z1/Z2. Vo VSD boli použité koeficienty $k_{mp}=0,05$, $k_d=0,8$. VSD je pre funkcie:

SO 01 Apartmánový hotel s reštauráciou: je pre funkcie – hotel (9 zamestnancov, 10 apartmánov), reštaurácia (5 zamestnancov, 60 stoličiek) administratíva (4 zamestnanci, čistá kanc. plocha 201,4 m²). Podľa VSD sú potrebné 2 parkovacie miesta (PM), z toho 1 PM dlhodobé a 1 PM krátkodobé.

SO 02 Bytový dom s polyfunkciou: je pre funkcie bývanie 5 BJ (všetky s výmerou nad 90 m²), administratíva (4 zamestnanci, čistá kanc. plocha 188,4 m²).

Pre navrhované funkcie v SO 01 a SO 02 je potrebných spolu 14 odstavných a parkovacích miest (z toho: 12 PM-dlhodobé a 2 PM-krátkodobé).

Stavba sa nachádza v pešej **zóne Pamiatkovej rezervácie**, preto riešenie statickej dopravy v rámci stavby nie je možné. Objekty stavby sú Národné kultúrne pamiatky (NKP).

Pre hotel je navrhované riešenie obsluhou cez “stĺpik“ alebo odvozom/dovozom hotelových hostí. Pre byty je navrhované zabezpečiť riešenie statickej dopravy v parkovacej garáži mimo historického centra, alternatívne budú využívané rezidentské parkovacie miesta v bezprostrednom okolí.

Dlhodobé stojiská budú zabezpečené v garáži Opera na Jesenského ulici. Krátkodobé parkovacie stojiská budú zabezpečené v garáži Centrum na Uršulínskej ulici.

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 zmeny dokončenej stavby 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.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **23, 24, 25 a 26 k.ú. Staré Mesto** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb.

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:

na území centra mesta

- **v historickom jadre mesta** – novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia **Historického mesta (pamiatková rezervácia PR), kde je potrebné rešpektovať:**

- *špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“;*
- pohľady a priehľady na dominanty historického jadra,
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí.

Zakázať:

- výškové stavby,
hmotovo – priestorové riešenie potenciálnej novej zástavby nad rozmer charakteristickej blokovej zástavby historického mesta.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby na pozemku investora je, z hľadiska funkčného, v súlade s ÚPN. Riešený komplex objektov navrhuje 28% - ný podiel plôch bývania a 72% - ný podiel občianskej vybavenosti. Zariadenia administratívy, správy, riadenia, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, ale aj zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201.

Investičnou činnosťou na záujmových pozemkoch (parc. č. 23, 24, 25 a 26) s výmerou 1292 m² dochádza k minimálnym zmenám regulačných indexov; **IPP: 2,26, IZP: 0,89, KZ: 0,02**

oproti hodnotám pôvodným: IPP: 2,24, IZP: 0,88, KZ: 0,00

Zeleň je riešená v minimálnom podiele, so vzrastlými stromami v počte spolu 4 ks, v átriách komplexu.

Podľa prílohy *Vyhodnotenie súladu s ÚPN* bude na záujmových pozemkoch percentuálny podiel funkcie OV: funkcii bývania zmenený z pôvodných 62 : 38 na 72 : 28 % a v rámci funkčného bloku bude percentuálny podiel funkcie OV: funkcii bývania zmenený z pôvodných 55 : 45 na 61 : 39 % .

Navrhovaná zmena dokončenej stavby rešpektovaním pôvodného hmotovo-priestorového usporiadania objektov, nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu ulice ani jestvujúcej urbanistickej štruktúry. Návrh akceptuje zachované a cenné prvky pôvodných objektov a dopĺňa vnútroblokovú prístavbu - komunikačné jadro v novodobom výraze. Plánovaná rekonštrukcia pomôže k oživeniu chátrajúceho objektu FN 9 a obnoveným výrazom doplní uličný pohľad pri zachovaní pôvodných výškových uličných parametrov objektov.

Pôvodné fasády z Františkánskeho námestia budú predmetom komplexnej pamiatkovej obnovy.

K predloženému riešeniu je doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave (ďalej ako „KPÚ“) č. KPUBA-2020/5770-2/18039/FAL zo dňa 04.03.2020, v ktorom je zámer obnovy NKP z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom schválený pri dodržaní definovaných podmienok.

S ohľadom na minimálny objemový nárast predloženého riešenia a schválenie zámeru obnovy troch riešených objektov KPÚ, hodnotíme predloženú zmenu dokončenej stavby ako 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

so zmenou dokončenej stavby:	Františkáni – revitalizácia staromestského komplexu parc. č. 23, 24, 25, 26 k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	23, 24, 25, 26
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Františkánske námestie, Bratislava (nárožie ul. Biela)

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:

- Komplexná pamiatková obnova pôvodných uličných fasád, výsledné materiálové a farebné riešenie objektov, ako aj ukončenie objektov v rovine strešnej krajiny i realizácia spesklného novotvaru v átriu, budú plne rešpektovať všetky pripomienky a požiadavky KPÚ.
- V oboch nádvořiach riešiť v čo najväčšej možnej miere plochy zelene na úkor spevnených plôch - min. v deklarovanom rozsahu so vzrastlými stromami.
- Všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu – prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území.
- Ku kolaudácii stavby bude preukázané, že všetky navrhované apartmány v objekte SO 01 budú hotelovými apartmánmi – izbami vyššieho štandardu.

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.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

súhlasíme s podmienkami:

- Rekonštruované objekty sú pamiatkovo chránené, situované v pešej zóne historickej časti mesta a bez možnosti riešenia statickej dopravy na vlastných pozemkoch parc. č. 23, 24, 25, 26. Do pešej zóny historickej časti mesta nie je žiadúce budovať nové garáže.
- V DSP žiadame predložiť výpočet nárokov statickej dopravy v súlade s navrhnutým funkčným využitím objektu a v zmysle aktuálne platnej technickej normy STN 73 6110 (t.č. platí STN 73 6110/Z1,Z2). Pri výpočte žiadame použiť regulačný koeficient mestskej polohy $k_{mp} = 0,05$ (historické jadro) a koeficient dĺžby prepravnej práce $k_d = 0,8$.
- Normový počet dlhodobých stojísk žiadame riešiť mimo pešej zóny v súlade s platnými STN a vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 z júla 2002. Pre funkciu bývanie žiadame riešiť najmenej jedno stojisko na jeden byt.

Dlhodobé stojiská budú zabezpečené v garáži Opera na Jesenského ulici. Krátkodobé parkovacie stojiská budú zabezpečené v garáži Centrum na Uršulínskej ulici.

- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platnej STN 73 6110.
- Podmienkou kolaudácie “SO 01 – Apartmánový hotel s reštauráciou“ a “SO 02 – Bytový dom s polyfunkciou“ bude potreba preukázania zabezpečenia normového počtu dlhodobých stojísk pre funkcie v objekte. Pre funkciu bývanie v rozsahu najmenej jedno stojisko na jeden byt.
- Ku kolaudácii je vlastník/stavebník povinný predložiť nájomnú zmluvu na dlhodobý prenájom/resp. kúpnu zmluvu na parkovacie miesta v dostupnej parkovacej garáži.
- Upozorňujeme, že podľa prílohy č. 1, Všeobecného záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2016 o dočasnom parkovaní motorových vozidiel na vymedzených úsekoch miestnych komunikácií na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy z 08.12. 2016, Františkánske námestie nie je zónou dočasného parkovania.
- V prípade nedostatku parkovacích miest je vlastník nehnuteľnosti/ resp. nájomca povinný zabezpečiť si pre svoje potreby parkovacie miesta v dostupnej vzdialenosti nájmom, alebo kúpou a rešpektovať pravidlá parkovacej politiky mesta.
- Odvoz komunálneho odpadu (OLO) riešiť v súlade so Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 z 25.06.2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

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

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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: 2 x dokumentácia (DUR 01/2020)

1 x potvrdené – D – Situácia koordinačná, M 1:300; E Situácia zastavovacia, M 1:300; A03 Pôdorys 2.NP SO 01 – SO 02; M 1:150; A 04 Pôdorys 3.NP SO 01 – SO 02; M 1:150; A 10 Rezopohľady SO 01 – SO 02, M 1:150;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + prílohy – 1 x potvrdené – D – Situácia koordinačná, M 1:300; E Situácia zastavovacia, M 1:300; A03 Pôdorys 2.NP SO 01 – SO 02; M 1:150; A 04 Pôdorys 3.NP SO 01 – SO 02; M 1:150; A 10 Rezopohľady SO 01 – SO 02, M 1:150;

Magistrát ODI, MUOP, OUIČ- archív;