



JV-TREND, s.r.o.
Palkovičova 12
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
04.09.2017 MAGS OUIK 51632/17-375469 Ing. arch. Simonidesová /514 27.02.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PLC Development plus, s.r.o., Záhradnícka 36, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Endlicher House, Šancová ulica, parc. č. 7535/14, Bratislava
žiadosť zo dňa:	04.09.2017, doplnené 07.12.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	OBERMEYER HELIKA, s.r.o., Bratislava Ing. arch. Zuzana Jonáková autorizovaný architekt 1419AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2017 Rev. 03, 04, časť grafickej prílohy 11/2017 Rev. 05

Dňa **13.02.2017** bolo pod č. **MAGS OUIK 59977/16-413244** vydané **nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy** k investičnému zámeru: „**Polyfunkčný objekt Endlicher House, Šancová ulica, parc. č. 7535/14, Bratislava** s odôvodnením:

*Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:*

*Zaujmová parcela je súčasťou stabilizovaného územia, charakteristika ktorého uvádza: 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. **Investičný zámer v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie hodnotíme ako zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia.** V predmetnom záväznom stanovisku boli bližšie vyspecifikované jednotlivé dôvody nesúhlasu z hľadiska hmotovo - priestorového (nesprávny spôsob výpočtu indexu zastavaných plôch, vysunutie hmoty objektu s obytnou funkciou a terasami nad pozemok parc. č. 21710, nevhodné riešenie parteru objektu...). Nakoľko je riešený objekt umiestnený v území kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A), bolo pre ďalší priebeh posudzovania predloženého zámeru požadované vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.*

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia (08/2017, Rev. 03, 04, časť grafickej prílohy 11/2017 Rev. 05), zohľadňujúca pripomienky uplatnené v nesúhlasnom záväznom stanovisku zo dňa 13.02.2017 (priložené je aj celé paré dokumentácie opečiatkované KPÚ s podpisom a s dátumom 04.09.2017). Prišlo k objemovej redukcii a k celkovej úprave hmotovo – priestorového riešenia stavby, časť pozemku investora je využitá pre komfortnejšie rozšírenie chodníka pozdĺž Šancovej ulice a veľkorysejšie je upravený aj nárožný verejný priestor Šancová, Beskydská.

Nakoľko upravená projektová dokumentácia znamená vo vzťahu k posudzovanej stavbe novú skutočnosť, prišlo k hlavnému mestu k jej opätovnému posúdeniu.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu občianskej vybavenosti s funkciou prechodného ubytovania (ubytovacie jednotky/apartmány – nebytové priestory) a komercie, ktorý dotvára nárožie ulíc Šancová a Beskydská. Objekt má navrhnuté tri podzemné podlažia a päť nadzemných podlaží. Na 1. PP a 1. NP je navrhnutý komerčný priestor prístupný zo Šancovej ulice so vstupom pre imobilných výťahom z úrovne 1. PP z recepcie. Na 1. NP je, okrem 2. úrovne komerčného priestoru, riešená časť garážových státí (5 parkovacích miest/PM), technické priestory a trafostanica prístupná z Beskydskej ulice. Na 2. NP – 5. NP je 22 jednotiek prechodného ubytovania – apartmánov so vstupom zo Šancovej ulice. Garážové státi (35 PM) a technické priestory sú na 1. PP – 3. PP. Dopravné napojenie garáže na 1.NP je cez vedľajší objekt Premiére, z Beskydskej ulice.

Na objekte je navrhnutá plochá strecha s výškou atiky +17,20 m od úrovne $\pm 0,00 = 151,1$ m n.m. Strecha objektu je navrhnutá zelená s extenzívnou a intenzívnou zeleňou. V súčasnosti sa na pozemku nachádzajú 4 ihličnaté stromy, ktoré budú po dohode s vlastníkom presadené v rámci pozemku susediacej stavby Premiére. Nárožie Šancovej a Beskydskej ulice zostáva nezastavané a riešená je tu plocha verejnej zelene s tromi stromami v trávnej ploche s chodníkom. Medzi vstupom do objektu zo Šancovej ulice a komerčným priestorom je nika so zeleňou prechádzajúca popred fasádu Šancovej ulice. V úrovni 1. PP a 1. NP je navrhnutý zasunutý parter.

Celková plocha pozemku je 608 m², zastavaná plocha objektom je 507 m², nadzemná podlažná plocha je 2 339 m². V úrovni 1. NP je navrhnutá plocha zelene o výmere 83,10 m² (z toho zeleň na rastlom teréne 73,7 m²).

Objektová skladba: SO 01 Hlavný objekt, SO 02 Príprava územia – POV, SO 03 Prípojka vody, SO 04 Prípojka kanalizácie, SO 05 prípojka VN, SO 06 Trafostanica (SO 06.1 Vonkajšie rozvody NN, SO 06.2 Prípojka NN – Endlicher house, SO 06.4 Zrušenie kioskovej trafostanice), SO 07 Prekládka verejného osvetlenia, SO 08 Prekládka trolejového vedenia, SO 09 Komunikácie a spevnené plochy (SO 09.1 Komunikácie a spevnené plochy Šancová ul., SO 09.2 Komunikácie a spevnené plochy Beskydská ul.), SO 10 Prípojka telefónu, SO 11 Prípojka TKR, SO 12 Terénne a sadové úpravy, drobná architektúra.

Výstavba objektu si na Šancovej ulici vyžaduje prekládku verejného osvetlenia a trolejového vedenia zo stožiarov na fasádu objektu. Svetidlá VO a priečne prevesy budú ukotvené na objekte. Demontujú sa 2 trakčné stožiare + VO v chodníku pred objektom.

Dopravné riešenie: Objekt Endlicher House bude dopravne napojený cez vedľajší objekt Premiére, ktorý je obojsmerným vjazdom napojený na jestvujúcu miestnu komunikáciu Beskydská. Spoločný vjazd je do parkovacej garáže slúžiacej pre oba objekty s celkovým počtom 188 PM, z toho 148 PM pre objekt Premiére a 40 PM pre objekt Endlicher House. Na Beskydskej ulici dôjde k zmene organizácie dopravy z jednosmernej ulice na čiastočne obojsmernú ulicu a to v úseku od vjazdu/výjazdu do/z objektu Premiére až po križovatku Čajaková – Beskydská. Od vjazdu/výjazdu do/z objektu Premiére na Beskydskej ul. smerom k Šancovej ul. ostáva komunikácia jednosmerná a toto pripojenie slúži ako výjazd z Beskydskej ul., cez existujúcu stykovú križovatku na cestu II/572/Šancová ul.).

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z2, pre funkcie: 22 apartmánov a služby - obchod (220 m² čistá predajná plocha, 4 zamestnanci). Vo výpočte boli použité koeficienty $k_d=1$ a $k_{mp}=0,8$. Podľa výpočtu statickej dopravy je spolu potrebných 34 PM, z toho: pre apartmány 25 PM a obchod 9 PM. V objekte Endlicher House je navrhovaných 40 PM, z toho 2 stojiská pre ZŤP.

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 je záujmový pozemok parc. č. **7535/14** 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.

Pozemok je 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:

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

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby vznikajúce na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Predložený investičný zámer je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 3,85, IZP: 0,84, KZ: 0,14. V riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti - priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche **IPP: 3,35** (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,11 – 7,43) a **IZP: 0,65** (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,11 – 1,0).

S ohľadom na objemovú redukciiu, celkovú úpravu hmotovo - priestorového riešenia stavby oproti investičnému zámeru, ku ktorému bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 59977/16-413244 dňa 13.02.2017 a rešpektovanie pripomienok, ktoré boli v stanovisku zadefinované, je možné považovať dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku za prípustné a tým konštatovať naplnenie definície stabilizovaného územia.

Riešený objekt dotvára charakter blokovej zástavby danej urbanistickej štruktúry, uvoľňuje nárožie pre skvalitnenie a dotvorenie takto vzniknutého verejného priestoru so zeleňou. Podlažnosť objektu: 5. NP + v nároží vnímateľné 1. PP s výškou atiky +17,20 m od úrovne ±0,00 (= úroveň 1. NP) dosahuje zrovnateľnú výškovú hladinu objektov nachádzajúcich sa pozdĺž Šancovej ulice.

Investičný zámer je umiestnený v pamiatkovej zóne – v území kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A). K predloženému zámeru je doložené súhlasné záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2017/5163-3/39154/AUG zo dňa 24.05.2017, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný s podmienkami zadefinovanými na str. 1 (pod bodmi 1. – 5.) ich stanoviska.

Vzhľadom na charakter zástavby v danej lokalite, rešpektovanie požiadaviek hlavného mesta obsiahnuté v záväznom stanovisku zo dňa 13.02.2017 a 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

so stavbou:	Polyfunkčný objekt Endlicher House, Šancová ulica, parc. č. 7535/14, Bratislava
na parcelách číslo:	7535/14 komunikácie, spevnené plochy, prípojky IS: 21710, 21714/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Šancová, Beskydská ulica, 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, apartmány považujeme za nebytové priestory bez ohľadu na ich dispozičné riešenie.
- 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 zaradovaní do kategórií a tried ako aj klasifikačné znaky apartmánových domov.
- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie objektu (najmä v úrovni riešenia strešnej krajiny a rámovej konštrukcie nad balkónmi v nárožnej polohe objektu) bude plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave obsiahnuté v ich záväznom stanovisku zo dňa 24.05.2017.
- Ku kolaudácii je potrebné preukázať realizáciu navrhnutých úprav verejných priestorov v bezprostrednom okolí riešeného objektu, v zmysle priloženého výkresu: B13 Pôdorys 01NP.
- Dňa 09.01.2017 bolo pod č. MAGS OUIK 58265/16-397021 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k zámeru: Polyfunkčný objekt PREMIÉRE – Zmena domu, objektu C+D, Šancová ulica, parc. č. 7535/3, 7549/6,16, 21710, Bratislava, ktoré sa týkalo výlučne zmeny dopravného napojenia objektu Premiére z Beskydskej ulice (namiesto pôvodného napojenia zo Šancovej ulice). Toto napojenie objektu, ktoré je spoločné aj s dopravným napojením predloženého zámeru Endlicher house, bolo povolené s podmienkou, že vjazdová a výjazdová rampa budú vybudované iba ako spevnené plochy bez akéhokoľvek zastrešenia, čím nepríde k nárastu zastavaných a podlažných plôch oproti povolenému stavu objektu Premiére. Túto skutočnosť je potrebné rešpektovať aj pri výstavbe objektu Endlicher house.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu (odstavné stojiská a parkovacie miesta) novostavby žiadame riešiť na vlastnom pozemku v plnom rozsahu v podzemnej garáži.
- Parkovacie miesta v podzemnej garáži žiadame v súlade s platnými STN pre osobné vozidlá O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné riešenie statickej dopravy prehodnotiť podľa aktuálne platných STN (t.č. platí STN 73 6110 /Z1, /Z2), pričom celková kapacita podzemnej garáže pre objekty: Premiére a Endlicher House nesmie byť prekročená.
- Do verejného chodníka nebudú navrhnuté žiadne elektromerné resp. iné meracie zariadenia.
- Stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Navrhovaný chodník na pozemku investora, spojnice medzi Beskydskou a Šancovou ulicou, žiadame riešiť min. šírky 2,5 m.
- Pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, žiadame bezbariérové úpravy chodníkov v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z.z.
- Zásobovanie komerčného priestoru a státie vozidiel pre potreby obyvateľov objektu (sťahovanie atď.) žiadame riešiť z vlastného pozemku investora resp. z plôch špeciálne vyhradených na tento účel z Beskydskej ulice. Odporúčame na tento účel využiť podzemnú garáž (v garáži je potrebné vyhradiť na tento účel parkovacie miesta).
- Prekládku verejného osvetlenia zo stožiarov na fasádu objektu žiadame odsúhlasiť so správcom verejného osvetlenia.
- Prekládku trolejového vedenia zo stožiarov na fasádu objektu žiadame odsúhlasiť so správcom trolejového vedenia.

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

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

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

- Plochú strechu na objekte riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

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.
- Na str. 19 textovej časti je nesprávne uvedená výmera pozemku 611 m².

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 59977/16-413244 zo dňa 13.02.2017, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1 x potvrdené: B04 Situácia stavby, M 1:500; B12 Pôdorys 01PP, M 1:200; B13 Pôdorys 01NP, M 1:200; B17 Pôdorys 05NP, M 1:200; B20 Priečny rez, M 1:200; B51 Pohľad juh, M 1:200; B53 Pohľad severo-východ, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: B04 Situácia stavby, M 1:500; B12 Pôdorys 01PP, M 1:200; B13 Pôdorys 01NP, M 1:200; B17 Pôdorys 05NP, M 1:200; B20 Priečny rez, M 1:200; B51 Pohľad juh, M 1:200; B53 Pohľad severo-východ, M 1:200

Magistrát ODI, archív