

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

Váš list číslo/zo dňa 06.12.2016 Naše číslo MAGS OUIIC 59977/16-413244 Vybavuje/linka Ing. arch. Simonidesová /514 Bratislava 13.02.2017

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:	06.12.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Dušan Mačuha autorizovaný architekt 1913AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2016

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného objektu občianskej vybavenosti s funkciou prechodného ubytovania a komercie, ktorý dotvára nárožie ulíc Šancová a Beskydská. Objekt má navrhnuté tri podzemné podlažia a päť nadzemných podlaží. Na 1. PP až 3. PP sú technické priestory a garážové státi pre 44 vozidiel. Na 1. NP je spoločný vstup do ubytovacej aj komerčnej časti, technické miestnosti, trafostanica s 2x630 kVA transformátormi, časť garážového podlažia (7 PM) prepojená s vedľajším objektom Premiére. Obchodný priestor je v úrovni +2,14 m nad vstupom zo Šancovej ulice (nad úrovňou ±0,00). Na 2.NP (pôdorysne rozsiahlejšom ako 1. NP) až 5.NP je navrhnutých 22 apartmánov a štúdií pre prechodné ubytovanie.

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 (obsahuje 4 podobjektu), 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.

Na objekte je navrhnutá zelená strecha s plochou 349 m², výška atiky je +17,20 m od úrovne ±0,00 (reálne výška objektu v mieste vstupu je +19,34 m, v nároží cca +20,20 m).

Celková plocha pozemku je 608 m², zastavaná plocha v úrovni 1. NP je 539 m², nadzemná podlažná plocha je 2 338,8 m². V úrovni 1. NP nie je navrhnutá žiadna plocha zelene.

Dopravné riešenie: objekt Endlicher House bude, na základe zmluvného vzťahu medzi vlastníckmi objektov, dopravne napojený cez vedľajší objekt Premiére, ktorý je obojsmerným vjazdom napojený na jestvujúcu miestnu komunikáciu Beskydská.

Na Beskydskej ulici dôjde k zmene organizácie dopravy z jednosmernej ulice na čiastočne obojsmernú ulicu a to v úseku od vjazdu/výjazdu do objektu Premiére až po križovatku Čajaková – Beskydská. Od vjazdu/výjazdu do 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.).

Výstavba objektu si vyžaduje na Šancovej ulici prekládku verejného osvetlenia a trolejového vedenia zo stožiarov na fasádu objektu. Svetidlá VO a priečne prevesy budú ukotvené na objekte, existujúce stožiare budú demontované.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z2, pre funkcie: apartmány (6 apartmánov) a ubytovacie zariadenia (16 štúdií), vrátane 3 zamestnancov. Vo výpočte boli použité koeficienty $k_d=1$ a $k_{mp}=0,8$. Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 16 parkovacích miest (PM). *VSD je nesprávny pre funkciu prechodného bývania, chýba VSD pre komerciu na 1. NP* /. V objekte Endlicher House je navrhovaných 51 PM v podzemnej garáži + na 1. NP, z toho 3 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 a z vlastných výpočtov.

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.

- Pozemky, parc. č. **21714/1** (Šancová ul.), nad ktorým sú navrhnuté balkóny a parc. č. **21710** (Beskydská ul.) ponad ktorý sú vysunuté hmoty objektu s obytnou funkciou a terasami sú, v zmysle schválených zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, definované ako **plochy námestí a ostatných komunikačných plôch**.

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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 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.

Hlavné mesto SR Bratislava N E 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 hlavný objekt vo vlastníctve stavebníka previsy v úrovni 2. NP, inžinierske siete: 21710, 21714/1, 21711 previs nad parc. č.7535/3 vo vlastníctve FINEP Premiére s.r.o.
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Šancová, Beskydská ulica, Bratislava

Odôvodnenie:

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

Záujmová 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 do-**

kumentácie hodnotíme ako zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia:

- *Posudzovanie novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.* V dokumentácii absentuje vyhodnotenie vo vzťahu k dosahovaným regulatívom vo funkčnej ploche aj vo vzťahu k záujmovému pozemku (pozn.: podľa nám dostupnej analýzy danej funkčnej plochy uplatnenej pri posudzovaní v danom území, dosahuje Blok Šancová, Beskydská, Karpatská, hodnoty IZP: 0,6 a IPP: 3,3). Predložená projektová dokumentácia nekorektne vyhodnocuje index zastavaných plôch. V rámci zmien a doplnkov 02 s účinnosťou od 1. februára 2012 bola do záväznej časti ÚPN doplnená definícia zastavanej plochy stavby ako plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny. Nakoľko je rozsah 2. NP oveľa väčší ako 1. NP a svojím pôdorysným vymedzením presahuje nad susedné pozemky (pozemky parc. č.21710, 21714/1, 7535/3) vychádza index podlažných plôch väčší ako 1,00. Dosahovaný index podlažných plôch vychádza cca 3,85 a koeficient zelene je nulový (pozn: zeleň navrhnutú na plochej streche nadzemných podlaží, nie je možné, v zmysle ÚPN, započítavať do výsledného koeficientu zelene – takáto zeleň má vplyv iba na zvýšenie estetického /hygienického/ aspektu pôsobenia objektu v danom území).
- Vysunutie hmoty objektu s obytnou funkciou a terasami nad pozemok parc. č. 21710 (Beskydská ul. s príľahlým chodníkom) je v zmysle ÚPN zastavanou plochou riešeného objektu. Táto zastavaná plocha je navrhnutá v rámci plochy námestí a ostatných komunikačných plôch, kde nie je prípustné umiestňovať nadzemnú podlažnú plochu s obytnou funkciou.

ÚPN, kapitola C 1.2.4. Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí uvádza:

1. Celomestské centrum - MČ Bratislava - Staré Mesto

- *MČ Bratislava - Staré Mesto*

rešpektovať *blokovú zástavbu, kompozíciu a objem zástavby pri dobudovaní založenej kompozičnej štruktúry mestskej časti v rovinnej východnej časti územia:*

- typickú funkčnú pestrosť územia mestskej časti tvoriaceho ťažisko CMO so saturovaním funkcií polyfunkčného mestského prostredia charakteru občianskej vybavenosti a bývania (Zóny Dunajská, Obchodná, Karpatská).

Navrhovaný objekt, umiestnený vo funkčnom využití územia s kódom funkcie 201, považujeme v úrovni riešenia parteru a aj celkového dispozičného riešenia za nevhodný. Ďalšie pripomienky a dôvody nesúhlasu s navrhovaným riešením:

- V zmysle § 6 ods.6) vyhl. č. 532/2002 Z.z. vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie - predložený návrh nerešpektuje.
- Nesúhlasíme:
 - s umiestnením obchodnej prevádzky na 1. NP v úrovni +2,14 m nad vstupom do objektu, ktorá nie je priamo prístupná z verejného priestoru (iba cez spoločný vstup do ubytovacej časti), nevytvára polyfunkčné mestské prostredie a nie je riešená ako bezbariérová,
 - s umiestnením garážovej funkcie v úrovni zvýšeného 1. NP a s riešením množstva technických priestorov do Beskydskej ulice,
 - s prevismi nad susedné pozemky, ktoré nie sú vo vlastníctve stavebníka, v rámci ktorých sú navrhnuté balkóny, obytné priestory a terasy (zo strany Šancovej aj Beskydskej ulice a nad pozemok objektu Premiére),
 - s presahom stavby nad objekt Premiére (nad pozemok parc. č 7535/3). V dokumentácii je zakreslené dopravné napojenie objektu Premiére vrátane jeho nadzemnej prístavby. Upozorňujeme, že hlavné mesto v súvislosti s novým dopravným napojením objektu Premiére z Beskydskej ulice súhlasilo iba s nevyhnutnými stavebnými úpravami v rámci objek-

tu, ktoré bezprostredne súvisia s novým vjazdom, resp. výjazdom do/z podzemnej garáže bez objemovej zmeny povoleného stavu (odpoveď hlavného mesta č. MAGS OUIČ 36023/16-3648 zo dňa 28.06.2016),

- s riešením nárožia Beskydská, Šancová, kde je z pohľadu chodca vnímateľná iba stena výšky cca 3 m zvýšeného 1. PP s garážovou funkciou.
- Z hľadiska funkčného využitia objektu, v ktorom je navrhnutých 22 apartmánov a štúdií uvádzame:
 - 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. Pri návrhu preslnenia obytných miestností v apartmánových domoch je potrebné postupovať v zmysle vyhlášky č. 259/2008 Z.z. § 5 Oslnenie, ods. 1), písm. B.
 - Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky nám vo svojom usmernení č. 23338/2014/B623-SV/60832-2/Šu zo dňa 08.10.2014 poskytlo vysvetlenie pojmov ohľadom nebytových priestorov, v ktorom uviedlo:

Stavebný zákon, ani jeho vykonávacía vyhláška pre potreby konaní vykonávaných stavebnými úradmi, nedefinuje užívanie stavieb pre účely typu „apartmán“, „ateliér“, „štúdio“. „Štúdio“ je 1. miestnosť s prístrojovým vybavením na prípravu a vysielanie rozhlasových alebo televíznych programov, na nakrúcanie filmov apod., 2. študijná a experimentálna scéna.

Je zrejmé, že navrhované dispozičné riešenie apartmánov a štúdií nespĺňa vyššie uvedené.

- Riešený objekt je umiestnený v území kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A). V rámci vybavovania žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy je pre ďalší priebeh posudzovania predloženého zámeru potrebné, k celkovému navrhnutému architektonickému riešeniu, doložiť stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, resp. výsledný návrh upraviť podľa ich požiadaviek.

Pre Vašu komplexnú informovanosť zo stanoviska oddelenia dopravného inžinierstva uvádzame:

- Podľa ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov je: Komunikácia Šancova ulica f.tr. B2 a je súčasťou základného komunikačného systému (ZAKOS).
- Podľa uznesenia č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014, ktorým bol schválený materiál “Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ a Územného generelu dopravy hl. mesta SR Bratislavy, 2015, ktoré bolo prijaté MsZ 31.3.2016, územím prechádza cyklistická trasa, okruh O2.

Výpočet statickej dopravy je nekorektný a neúplný, t.j. uvedená normová potreba 16 PM je nesprávna a navrhovaný počet 51 PM trojnásobne prekračuje uvedenú normovú potrebu.

- Žiadame korektný výpočet statickej dopravy (VSD) pre všetky navrhované funkcie v objekte podľa aktuálne platnej STN. Pre všetky ubytovacie priestory (v počte 22) odporúčame použiť VSD pre “odstavné stojiská (O_o) – viacpodlažné bytové domy“ t.j podľa veľkosti bytu. V objekte je na 1.NP (plocha 122,5 m²) navrhovaná “komercia“, neuvádza sa aká, žiadame doplniť chýbajúci VSD. Vo výpočte žiadame použiť koeficienty $k_d=1$ a $k_{mp}=0,8$.
- VSD žiadame vrátane vyhodnotenia normovej potreby a návrhu parkovacích miest (t.č. platí STN 736110/Z1, Z2). Žiadame uviesť za akým účelom sú navrhované parkovacie miesta nad normovú potrebu. Vzhľadom na dopravné vyťaženie územie žiadame návrh parkovacích miest v zásade v súlade s normovou potrebou (prípustné prekročenie o cca 10 PM).

V prípade úpravy projektovej dokumentácie v zmysle požiadaviek urbanisticko architektonického riešenia je potrebné zohľadniť aj nasledovné požiadavky z hľadiska dopravného riešenia:

- Statickú dopravu (odstavné stojiská a parkovacie miesta) novostavby riešiť na vlastnom pozemku v plnom rozsahu v podzemnej garáži a preukázať v grafickej časti.
- Parkovacie miesta v podzemnej garáži navrhnuť v súlade s platnými STN pre osobné vozidlá O2.

- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné riešenie statickej dopravy prehodnotiť podľa aktuálne platnej STN 73 6110.
- Do verejného chodníka nenavrhovať žiadne elektromerné resp. iné meracie zariadenia;
- Podľa výkresu č. B41 "POZDĹŽNY REZ" je objekt v úrovni 2.NP až 4.NP vysunutý až nad komunikáciu Beskydská. Nadzemné podlažia nevysúvať nad verejné komunikácie. Akékoľvek vysunutie nad úroveň verejného chodníka je potrebné odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj prípadné dopravné značenie riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešiť bezbariérové úpravy chodníkov v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z.z.
- Prekládku verejného osvetlenia zo stožiarov na fasádu objektu je potrebné odsúhlasiť so správcom verejného osvetlenia.
- Prekládku trolejového vedenia zo stožiarov na fasádu objektu je potrebné odsúhlasiť so správcom trolejového vedenia.

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát ODI, archív;