



STENGL a.s.
Sumbalova 1A
841 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.05.2018 MAGS OUIK 45625/18-336503 Ing. arch. Simonidesová /514 20.07.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	STENGL a.s., Sumbalova 1/A, 841 04 Bratislava
investičný zámer:	STENGL CAMPUS STARÉ PODHRADIE, Žižkova ulica, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.05.2018, doplnená 26.06.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Zornička autorizovaný architekt 1624AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2018

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného objektu na Žižkovej ulici po asanácii administratívneho objektu slúžiaceho v minulosti ako Daňový úrad (1 PP, 2 NP, zastavaná plocha 791 m²). Objekt je v chátrajúcom havarijnom stave a parcela je v súčasnosti neudržiavaná a zanedbaná.

Navrhovaný objekt, koncipovaný ako moderný spoločenský kampus, s jedným podzemným a štyrmi nadzemnými podlažiami (4. NP je voči 3. NP pôdorysne zredukované) v sebe spája kultúrno spoločenské a voľnočasové aktivity v kombinácii s administratívnou a bytovou funkciou. Funkčná náplň objektu: 1. PP – garáž (36 PM), technická miestnosť, 1. NP - vstupné átrium, galéria Žižkova (poskytujúca priestor najmä pre mladých výtvarníkov), moderný Café & Raw Food kútik, relaxačné fitnes štúdio, Copy a Print priestor pre zákazníkov, zázemie pre infraštruktúru, sociálne zariadenia, 2. NP - vzdelávacie miesto pre miestnu a regionálnu samosprávu, administratívne priestory, Bio Cafe kútik, sociálne zariadenia, 3. NP - administratívne priestory, voľnočasový zábavný kútik (Football box a Golf trenažér), oddychová zóna (čítareň a poslucháreň na Žižkovej), sociálne zariadenia, 4. NP: 3 byty, všetky nad 90 m².

Objektová skladba: SO - 00 Príprava územia, SO - 01 STENGL CAMPUS STARÉ PODHRADIE, SO - 02 Parkoviská, chodníky a spevnené plochy, SO - 03 Prípojka vody, SO - 04 Prípojka splaškovej kanalizácie, SO - 05 Prípojka NN, SO - 06 Terénne a sadové úpravy.

Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky nad 3. NP +14,40 m a nad 4. NP +17,10 m (výška zastrešenia komunikačného jadra je +18,10 m).

Aktuálna skladba drevín rastúcich v území bude predmetom dendrologického prieskumu – využiteľné dreviny budú zakomponované do ďalšieho návrhu sadových úprav, ktoré počítajú s parkovým charakterom úprav s rozvoľnenými skupinkami väčších i menších stromov a kríkov s trávnatými plochami.

Celková plocha záujmových pozemkov: 2 195 m², zastavaná plocha objektom: 827,72 m², celková nadzemná podlažná plocha: 2 995,84 m², započítateľná plocha zelene: 528,13 m², reálna výmera zelene: 555,75 m² (z toho zeleň na rastlom teréne: 516,25 m² a nad konštrukciou podzemnej garáže: 39,60 m²). Celková výmera spevnených plôch na pozemku je 811,43 m².

Úroveň ± 0,00 = 153,83 m n. m.

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1, Z2. Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp} = 0,8$ a $k_d = 0,8$ (širšie centrum mesta, preferencia MHD). Podľa VSD je spolu potrebných 41 parkovacích miest (PM), z toho pre funkciu: bývanie 7 stojísk. Návrh riešenia statickej dopravy: spolu je navrhnutých 60 PM: 36 PM v garáži na 1. PP a 24 miest na teréne (z toho je: 12 PM kolmých pred objektom s priamym pripojením na Žižkovu ulicu a 12 PM na parkovisku vedľa objektu s jedným vjazdom/výjazdom na komunikáciu Žižkova). V podzemnej garáži je parkovanie pre bicykle (cca pre 6 bicyklov), 3 stojany pre e-bike a 1 rýchlo nabíjacia stanica pre elektromobily

Dopravné riešenie: navrhovaný objekt bude dopravne pripojený vjazdom/výjazdom do/z garáže na 1. PP a vonkajšie parkoviská sú napojené priamo na komunikáciu Žižkova. Šírka vjazdu do garáže bude 6,4 m. Žižkova ul. je v predmetnom území t.č. jednosmerná premenlivej šírky od cca 3,5 m do cca 4,8 m, vzdialenosť je meraná od chodníka (š. 1,5 m) vyznačeného vodorovným dopr. značením po pôvodnú hranicu pozemkov parc. č. xxxxxxxxx. Od hranice pôvodných pozemkov po hranicu pozemku investora (parc. č. xxxxxx) je v premenlivej šírke od cca 2,8 m do 2,95 m rezerva na komunikáciu (a prípadne chodník). Vzhľadom na existujúce a navrhované kolmé parkovacie miesta v celom úseku riešeného objektu je šírka komunikácie od 6,5 m do cca 7,6 m.

Vplyv na dopravné riešenie vo vzťahu k platným územnoplánovacím dokumentáciám:

- Podľa ÚPN - Z Podhradie sú predmetné pozemky v dotyku s celkom Vežiaky, súčasťou regulačnej jednotky Z 17, ktorá je z hľadiska funkčného využitia definovaná ako Pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie /DA/ a tvoria ju:
 - parkovacie miesta s prístupovými komunikáciami, spevnené plochy peších komunikácií a verejne prístupná sprievodná zeleň parkovo upravená;
 - v predmetnom úseku je komunikácia Žižkova obojsmerná, kategórie MO 8/40.
- Navrhovaný objekt je riešený nad jestvujúcim tunelom využívaným pre MHD – električka. Pri navrhovaní základov je potrebné preniesť zaťaženie hornej stavby tak, aby nemalo vplyv na jestvujúcu nosnú konštrukciu tunela.
- Podľa ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov v území prechádza verejnoprospešná stavba - stavba dráhy D54, nosný systém MHD – trasa A. Podľa projektovej dokumentácie: „Dopravno – urbanistická štúdia komplexného rozvoja nosného systému MHD v Bratislave, máj 1997,“ plánovaná trasa vedie popred navrhovaný objekt v hĺbke 17,2 m razená v skalnom masíve. Zo statického hľadiska navrhovaná novostavba nebude mať vplyv na realizáciu plánovaného nosného systému MHD

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. xxxxxxxxxxxx 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 požiaru a civilnú obranu.

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

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,

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód F**. 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.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	zariadenia OV (napr. kultúrno-spoločenského charakteru, voľnočasové zariadenia)	0,45	0,20

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 veľkosti záujmového pozemku 2 195 m² (pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx):

- celkové navrhované množstvo nadzemných podlažných plôch: **2 995,84 m²**
- **index podlažných plôch: 1,36**
- zastavaná plocha objektom: **827,7 m²**
- **index zastavaných plôch: 0,38**
- započítateľná plocha zelene (v zmysle tabuľky zápočtov ÚPN): 528,13 m²
- **koeficient zelene: 0,24**
- počet PM: 60 PM

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch – zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania, vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch, dosiahne v rámci riešeného pozemku 18,69 % (pozn.: celkový podiel plôch bytových priestorov : administratívnych priestorov : kultúrno – spoločenských priestorov = 18,69 : 63,26 : 18,05).

Predložený investičný zámer, z hľadiska intenzity využitia územia dodržiava stanovené ukazovatele pre funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód F. Objekt s navrhovanou podlažnosťou 3 nadzemné podlažia + jedno ustupujúce podlažie s výškami atík +14,40 a 17,10 m a zvolenými výrazovými architektonickými prostriedkami považujeme v predmetnom území za vhodne zakomponovaný a nenarúšajúci siluetu historického mesta v bezprostrednom dotyku s hradným kopcom.

Predložený investičný zámer 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:	STENGL CAMPUS STARÉ PODHRADIE, Žižkova ulica, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Žižkova 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:

- V ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné dodržať, v projektovej dokumentácii deklarovanú, výmeru zelene. Pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré jej umožnia rásť a želateľný rozvoj aj v budúcnosti.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Realizáciu navrhovaného objektu žiadame bez ohrozenia statiky existujúceho električkového tunela.
- Žiadame, podľa výkresu č. C8 „Situácia statická doprava,“ rezervovať šírkové usporiadanie komunikácie Žižkova ulica v súlade s ÚPN - Z Podhradie pre obojsmernú komunikáciu, kategórie MO 8/40 + min. jednostranný chodník.
- Statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku predmetnej stavby.
- Žiadame navrhnuť parkovacie miesta pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu (ZŤP) v rozsahu 4 % z počtu navrhovaných parkovacích miest s náležitými parametrami v súlade s Vyhláškou MZP SR 532/2002 Z.z. *Upozorňujeme, že navrhované PM pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu (ZŤP) pri vstupe do objektu nemá náležité parametre.*
- Žiadame riešiť bezbariérový prístup do navrhovaného objektu z parkovacích miest pre ZŤP.
- Žiadame/odporúčame riešiť stojany pre bicykle aj pred objektom, ak je to možné - s prístreškom.
- Navrhované kolmé parkovacie miesta s prístupom z komunikácie Žižkova ulica podmieňujeme súhlasom príslušného správcu komunikácie.

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.
- Ploché strechy na objektoch riešiť v ďalšom stupni dokumentácie ako vegetačné strechy, extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).
- Parkovacie plochy na teréne riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.

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.
- Vo výkresoch pohľadov a 3D zobrazení je omylom uvedená nesprávna mierka výkresu M 1:4000.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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: 1x dokumentácia

1x potvrdené: Titulná strana grafickej prílohy; C6 Koordinačná situácia, M 1:500; C8 Situácia statická doprava, M 1:500; 2 Pôdorys 1NP, M 1:200; 6 Rez A-A, M 1:200; 10 SV pohľad, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Titulná strana grafickej prílohy; C6 Koordinačná situácia, M 1:500; C8 Situácia statická doprava, M 1:500; 2 Pôdorys 1NP, M 1:200; 6 Rez A-A, M 1:200; 10 SV pohľad, M 1:200

Magistrát ODI, archív