

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**FORMAT, spol. s r.o.**  
**Handlovská 19**  
**852 89 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
19.07.2012

Naše číslo  
MAGS ORM 47474/12-351190

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
11.03.2013

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Bratislavské podhradie, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčné mestské centrum Zuckermandel, celok Žižkova, Nábřežie arm. generála Ludvíka Svobodu, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>19.07.2012 09.11.2012 – doplnené stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave 14.12.2012 - doplnená upravená dokumentácia 12/2012 08.02.2013 - doplnená upravená dokumentácia 02/2013 07.03.2013 – doplnené výres č. 03.1 - šírkové usporiadanie pozemných objektov a výkres č. 03.2 – vzdialenosť stavebných objektov od najbližšieho pozemku</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné rozhodnutie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ivan Masár autorizovaný architekt 0029 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07.2012, čístopis 12/2012, čístopis 02/2013</b>

Dňa 15.03.2012 bolo pod č. j. MAGS ORM 59284/11-414601 vydané stanovisko k investičnému zámeru „Bratislavské podhradie, zóna Zuckermandel, Bratislava, ku ktorému bola predložená architektonicko – urbanistickú štúdiu vypracovanú spoločnosťou Bouda Masár architekti, s.r.o., Štefánikova 33, Bratislava (Ing. arch. Almássy, Ing. arch. Bouda, Ing. arch. Čečetka, Ing. arch. Masár), dátum spracovania projektovej dokumentácie 01.12.2011. V predmetnom stanovisku si hlavné mesto uplatnilo pripomienky a požiadavky, ktoré sú rešpektované a zapracované do aktuálne podanej dokumentácie pre územné rozhodnutie.

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu polyfunkčného komplexu Zuckermandel v Bratislave na dunajskom nábreží medzi Novým mostom a výjazdom z tunela. Územie je z južnej strany ohraničené komunikáciou Nábřežie armádneho generála L. Svobodu, zo západnej strany tromi vežovými bytovými domami pri tuneli, zo severnej strany hradným kopcom a z východnej strany historickými kúriami na Žižkovej ulici. Navrhovaná zástavba je situovaná na pozemkoch investora, niektoré vyvolané investície sa nachádzajú na pozemkoch vo vlastníctve mesta. Súčasťou stavby sú aj úpravy na komunikácii Nábřežie arm. gen. L. Svobodu a v priestore nábrežnej promenády.

Celý komplex Zuckermandel pozostáva z ôsmich regulačných jednotiek (Z1 – Z8), zaradených podľa územného plánu zóny – Podhradie do celku Žižkova. Predložená projektová dokumentácia člení stavbu do štyroch blokov – A, B, C a D.

**Blok A (v zmysle ÚPN – Z Podhradie regulačná jednotka Z1)** – západne od Messerschmittovho námestia medzi Žižkovou ulicou a nábrežím arm. gen. L. Svobodu. Podnož bloku má tri podzemné podlažia s parkovacou garážou prepojenou s garážami pod ostatnými blokmi a spoločné technické vybavenie ob-

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

jektu. Vjazd a výjazd do/z garáže je cez blok D. Na úrovni 2. PP a 1. PP je obchodný priestor otvorený smerom ku komunikácii Nábrežie arm. gen. L. Svobodu. Blok je tvorený piatimi domami - domy AA, AB, AC, AD tvoria kompaktný blok pôdorysného tvaru L, nárožie je zmäkčené oblúkom, dom AE je samostatne stojaci:

Dom AA – bytový dom, má šesť nadzemných a dve ustúpené podlažia, v časti sú navrhnuté apartmány pre prechodné ubytovanie, úroveň atiky je na kóte 173,30 m. n. m;

Dom AB – nárožný bytový dom, má šesť nadzemných a dve ustúpené podlažia, v parteri sú navrhnuté priestory pre služby, úroveň atiky je na kóte 173,30 m. n. m;

Dom AC – bytový dom, má sedem nadzemných a dve ustúpené podlažia, v parteri sú navrhnuté priestory pre služby, v časti sú navrhnuté apartmány pre prechodné ubytovanie, úroveň atiky je na kóte 176,30 m. n. m;

Dom AD – bytový dom, má sedem nadzemných a dve ustúpené podlažia, v parteri sú navrhnuté priestory pre služby, v časti sú navrhnuté apartmány pre prechodné ubytovanie, úroveň atiky je na kóte 176,30 m. n. m;

Dom AE – samostatne stojaci bytový dom, má sedem nadzemných a dve ustúpené podlažia, v parteri sú navrhnuté priestory pre služby, v časti sú navrhnuté apartmány pre prechodné ubytovanie, úroveň atiky je na kóte 175,60 m. n. m;

Okrem bývania sú v Bloku A funkcie: supermarket, reštaurácia (dom AB a AD), pekárňa, cukrárňa (dom AC) a služby pre obyvateľov zóny (dom AE).

**Blok B (v zmysle ÚPN – Z Podhradie regulačné jednotky Z2 a Z7)** – situovaný východne od Messerschmittovho námestia, siahá od hradného kopca až po nábrežnú komunikáciu, na východe je ohraničený novou priečnou komunikáciou tvoriacou vjazd na Žižkovu ulicu. Podnož bloku má tri podzemné podlažia s parkovacou garážou prepojenou s garážami pod ostatnými blokmi a spoločné technické vybavenie objektu. V úrovni 2.PP prechádza priečne cez objekt hlavná komunikácia garáže, prepájajúca vjazd do garáže v bloku D a garáž bloku C. V JV časti garáže je výjazd z garáže do navrhovanej svetelne riadenej križovatky (k Mostu SNP). Vjazd do garáže a druhý výjazd z garáže je v bloku D. Blok je tvorený dvomi domami:

Dom BA – administratívna budova s verejnou vybavenosťou v parteri, má päť nadzemných a dve ustúpené podlažia. Vo vnútri má riešené prestrešené átrium so vstupnou halou, úroveň atiky je na kóte 173,80 m. n. m;

Dom BB – administratívna budova s verejnou vybavenosťou v parteri, má šesť nadzemných a jedno ustúpené podlažie. Vo vnútri má riešené prestrešené átrium so vstupnou halou, prístupnou zo Žižkovej ulice, úroveň atiky je na kóte 173,80 m. n. m;

Dvojica spojovacích chodieb – spája administratívne budovy BA a BB ponad Žižkovu ulicu. Má celkovú výšku troch podlaží, umiestnená je v úrovni 4. – 6. NP;

**Blok C (v zmysle ÚPN – Z Podhradie regulačné jednotky Z3, Z4, Z5 a Z6)** – nachádza sa vo východnej časti územia medzi komunikáciou Nábrežie arm. gen. L. Svobodu a oporným múrom na úpätí hradného kopca. Zo západnej strany susedí s blokom B a na východnej strane s existujúcim technicko – prevádzkovým objektom SNM. Podnož bloku má dve podzemné podlažia s parkovacou garážou prepojenou s garážami pod ostatnými blokmi a spoločné technické vybavenie objektu. Vjazd a výjazd do/z garáže je cez blok D. Blok je tvorený šiestimi domami:

Dom CA – administratívna budova s verejnou vybavenosťou v parteri, má šesť nadzemných a dve ustúpené podlažia, má pôdorysný tvar U s malým námestím, otvoreným k nábrežnej promenáde, úroveň atiky je na kóte 168,25 m. n. m;

Dom CB – bytový dom s verejnou vybavenosťou v parteri, ktorý je v časti riešený ako dvojúrovňový, má štyri nadzemné a dve ustúpené podlažia, v časti sú navrhnuté apartmány pre prechodné ubytovanie, úroveň atiky je na kóte 162,10 m. n. m;

Dom CC – administratívna budova s verejnou vybavenosťou v parteri, má päť nadzemných a jedno ustúpené podlažie, úroveň atiky je na kóte 164,45 m. n. m;

Dom CD – bytový dom s verejnou vybavenosťou v parteri, má päť nadzemných podlaží, v časti sú navrhnuté apartmány pre prechodné ubytovanie, úroveň atiky je na kóte 159,30 m. n. m;

Dom CE – bytový dom s verejnou vybavenosťou v parteri, má sedem nadzemných, dve ustúpené a jedno podzemné podlažie, úroveň atiky je na kóte 175,70 m. n. m;

Dom CF – bytový dom s verejnou vybavenosťou v parteri, má osem nadzemných, dve ustúpené a jedno podzemné podlažie, v časti sú navrhnuté apartmány pre prechodné ubytovanie. Na úrovni námestia je v ňom umiestnená škôlka, úroveň atiky je na kóte 175,50 m. n. m;

Okrem bývania a administratívy sú v Bloku C funkcie: obchod (dom CA, CB a CD), kaviareň (dom CB), reštaurácia (dom CC), služby pre obyvateľov zóny (dom CE), škôlka (dom CF)

**Blok D** – hlavný verejný priestor – Messerschmittovo námestie

**SO D 1 Vjazd do hromadnej garáže** je súčasťou spodnej stavby medzi blokmi A a B, ktorá je riešená na 1. PP – 3. PP. Vzhľadom na konfiguráciu terénu je vjazd do garáže umiestnený na 2. PP. Na úrovni 3. PP až 1. PP sú navrhnuté parkovacie miesta (920 PM), technické vybavenie a v časti parkovanie bicyklov a kobky pre obyvateľov. V priestoroch 3. PP bude zrealizovaná príprava pre vytvorenie jednoduchého úkrytu budovaného svojpomocne (CO kryt). Pozn.: 920 parkovacích miest je súhrnný počet parkovacích miest v suterénoch pod všetkými blokmi spolu (A+B+C+D). Úkryt CO je pod blokmi A a D.

Na blok D nadväzuje pešie premostenie komunikácie Nábr. arm. gen. L. Svobodu (**SO E 102 - v zmysle ÚPN – Z Podhradie regulačná jednotka Z22**). Premostenie je riešené na úrovni +147,0 m n. m. medzi Messerschmittovým námestím a nábrežnou promenádou, uložené je na troch podperách, jeho svetlá výška nad komunikáciou je 6 m, nad nábrežnou promenádou 5,35 m, maximálny presah nad tok Dunaja je 2,5 m.

V rámci predloženej projektovej dokumentácie sú riešené samostatné stavebné objekty a prevádzkové súbory (spodná stavba, spevnené plochy, sadové úpravy, areálové osvetlenie, prípojky inžinierskych sietí...podľa objektivej skladby na str. 10 - 12 Technickej správy, podrobnejšie opísané v ďalšej časti dokumentácie).

**SO E 110 Komunikácia Žižkova (v zmysle ÚPN – Z Podhradie regulačná jednotka Z23)** je hlavná dopravná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3 – MO 8/30. Realizuje sa v úseku od navrhovanej križovatky Nábr. arm. gen. L. Svobodu po západnú hranicu zóny Zuckermandel, kde sa napojí na existujúcu komunikáciu. Súčasťou komunikácie sú chodníky a odstavné miesta pre pozdĺžne parkovanie. Dĺžka riešeného úseku je 182,0 m. Parkovacie stojiská sú navrhované sporadicky po oboch stranách komunikácie, ako pozdĺžne parkovacie pruhy - 7 parkovacích miest.

**SO E111 Obslužné komunikácie v zóne Zuckermandel** (stavebný objekt sa člení na 11 podobjektov).

**Návrh riešenia cyklistickej dopravy** - z medzinárodnej moravsko-dunajskej cesty na Nábr. arm. gen. L. Svobodu je možná dostupnosť do zóny Zuckermandel cez samostatný cyklistický priechod primknutý k pešiemu priechodu cez Nábr. arm. gen. L. Svobodu. Pri jednotlivých blokoch budú stojany pre bicykle. Pre zamestnancov administratívy v bloku B je navrhnuté uzatvorené parkovisko pre bicykle, prístupné z chodníka pri nábrežnej komunikácii. V koridore Žižkovej ulice je ponechaná priestorová rezerva pre vytvorenie vedľajšej cyklistickej trasy, ktorá by cez plánovanú zónu Vydrice prepojila riešené územie s historickým jadrom mesta.

**SO E201 Rozšírenie a úprava komunikácie Nábr. arm. gen. L. Svobodu** - dopravné napojenie komplexu je riešené z komunikácie Nábr. arm. gen. L. Svobodu (f.tr. B2, kat. MZE 22,5/50 redukovaná MZE 20/50) jej rozšírením resp. úpravou na:

- 2 samostatné odbočovacie pruhy vpravo: do Žižkovej v novej križovatke s CDS, dl. 69,5 m a do podzemnej garáže, dl. 56,3 m
- jeden pripájací pruh dl.53,3 m pre výjazd z garáže vpravo smer Karlova Ves
- samostatné ľavé odbočenie od Mostu Lafranconi s možnosťou otáčania a vjazdu do garáže dl. 89 m v novej križovatke s CDS (50 m vyradovací úsek, 49 m čakací úsek); nutné rozšírenie pravej strany komunikácie v dl. 190,4 m
- šírky všetkých nových jazdných pruhov sú 3,0 m (ako šírky priebežných jazdných pruhov)
- v novej svetelne riadenej križovatke sa vybudujú priechody pre chodcov (cez Nábrežie š. 4,5 m a cez Žižkovu ulicu š. 3,0 m) s ostrovčekmi na vyčkávanie

Celkový navrhovaný počet bytov v celom komplexe je 169 (1-izbové byty v počte 9, 2-izbové byty v počte 58, 3-izbové byty v počte 52, 4-izbové byty v počte 39 a 5-izbové byty v počte 11). Navrhovaný počet apartmánov je 35 (1-izbové v počte 9, 2-izbové v počte 8, 3-izbové v počte 16 a 4-izbové v počte 2).

Ťažiskovým verejným priestorom a hlavnou priečnou osou územia je obnovené Mockovo (Messerschmittovo) námestie. Spolu s masívom prírodnej zelene okolo skalného výbežku a peším premostením ponad nábrežnú komunikáciu tvoria hlavný spoločensko – relaxačný priestor zóny. Dôležitým prvkom je riešenie zelene, ktorá bude prechádzať cez námestie až na mostík, tu bude zeleň rozvinutá do obojstranných pásov a bude padať cez okraj lávky. Ukončenie lávky bude presahovať ponad pešiu promenádu až nad Dunaj. Na lávke je navrhnutá kaviareň s výhľadom na rieku, schody a výťah na úroveň promenády.

Všetky strechy objektov sú riešené ako zelené, spojovacie chodby medzi blokmi Z2 a Z7 (domami BA a BB) ponad Žižkovu ulicu sú riešené ako „zelené vodopády“.

Hlavnou pozdĺžnou osou je obnovená Žižkova ulica, ktorá bude mať charakter mestskej ulice s automobilovou dopravou malej intenzity, obojstrannými chodníkmi a stromoradiám. Východná časť ulice, smerom ku kúriám bude mať charakter pešej zóny s ukludnenou dopravou.

Do garáží je navrhovaný jeden vjazd priamo z nábrežnej komunikácie v mieste pešej lávky. Vjazd do Žižkovej ulice bude zo svetelne riadenej križovatky medzi blokmi B a C. Výjazd z garáže bude rozdelený do dvoch bodov. Výjazd s pravým odbočením smerom k Lafranconi bude v mieste vjazdu do garáže, výjazd s ľavým odbočením smerom do mesta bude cez svetelne riadenú križovatku. Výjazd zo Žižkovej do svetelne riadenej križovatky bude umožňovať len ľavé odbočenie do mesta a bude paralelný s výjazdom z garáže. Výjazd zo Žižkovej do smeru Lafranconi bude možný na existujúcej križovatke pred Lafranconi. Hlavné pešie ťahy sú v smere od Starého mesta popod Nový most po Žižkovej ulici k Messerschmittovmu námestiu, kde je možný prechod cez pešiu lávku ponad nábrežnú komunikáciu k dunajskému nábrežiu.

Výpočet statickej dopravy vychádza z údajov: bývanie - 169 bytov a 35 apartmánov, administratíva (1843 zamestnancov, čistá administratívna plocha 32 165 m<sup>2</sup>) a služby: obchod (44 zamestnancov, čistá predajná plocha 2172 m<sup>2</sup>), stravovanie (78 zamestnancov, návštevníci - 387 stoličiek pre externých návštevníkov /bez kantín pre zamestnancov administratívy 434 stoličiek), škôlka pre 50 detí: 5 zamestnancov, wellness je výlučne pre zamestnancov a obyvateľov komplexu.

Celková potreba podľa výpočtu statickej dopravy je 917 parkovacích miest, z toho: bývanie 330 parkovacích miest, apartmánové bývanie 63 parkovacích miest, administratíva 438 parkovacích miest a služby spolu 86 parkovacích miest.

Riešenie statickej dopravy: v podzemných garážach s kapacitou 920 parkovacích miest a parkovaním na teréne (v celom území) v počte 29 parkovacích miest. Spolu je navrhnutých 949 parkovacích miest. Pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu je potrebných vyčleniť 4% (38) parkovacích miest.

Krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov v parkovacej garáži budú riešené, ako verejne prístupné, na úrovni vjazdu na 2.PP pod blokmi A, B, C.

“Dopravno-inžinierska štúdia, Bratislavské podhradie, zóna Zuckermandel, (sprac. PUDOS-PLUS, s.r.o, apríl 2012)“:

V dopravno-kapacitnom posúdení bol okrem vplyvu zámeru Zuckermandel vyhodnotený aj vplyv zámerov River Park a Vydrica.

Z výsledkov dopravného posúdenia vyplynuli nasledovné podmieňujúce investície:

- Úprava signálnych plánov posilnením hlavného smeru a s líniovou koordináciou na Nábr. arm. gen. L. Svobodu v úseku od riadeného otáčania PKO po Most SNP;
- Nová styková križovatka riadená CDS – napojenie z/do zóny Zuckermandel;
- Zapnutie CDS otáčania cez električkovú trať o 180° pri tuneli podľa nových podmienok riadenia, ktoré je nutné vypracovať;
- Pridanie pruhu pre priamy smer na vstupe do križovatky č. 603 (Štúrovo nám.) v smere na Šafárikovo nám;
- Rozšírenie komunikácie Nábr. arm. gen. L. Svobodu v smere do centra o 1 jazdný pruh pre vytvorenie ľavého odbočenia do Zuckermandel a tiež o 1 jazdný pruh pre vytvorenie v smere z centra vradovacích a pripojovacích pruhov do/z Zuckermandel;

Zo záverov dopravno-kapacitného posúdenia vyplýva, že pri dodržaní plánovaných objemov a pri realizácii navrhovaného dopravného riešenia možno očakávať uspokojivú dopravnú situáciu na dotknutej komunikačnej sieti a možno súhlasiť s predloženým dopravným riešením v plnom rozsahu.

V projektovej dokumentácii je navrhovaný výjazd zo Žižkovej ulice na Nábr. arm. gen. L. Svobodu s možnosťou pravého odbočenia smer Karlova Ves (SO E11.4.1 Žižkova blok C juhovýchod – komunikácia) medzi existujúcim objektom a objektom CB navrhovaného súboru, ktorý nie je zdôvodnený.

- Vyhodnotenie: Prístup od Karlovej Vsi do územia je možný existujúcim dopravným pripojením pred PKO a z novej riadenej križovatky, ktorá predovšetkým umožňuje vjazd/výjazd vozidlám prichádzajúcim/odchádzajúcim do/z parkovacej garáže. V riešenom území je na teréne navrhovaných len 29

parkovacích miest a dopravné pripojenie parkovacej garáže je z nábrežia, preto dopravná zaťaženosť Žižkovej ulice v území nebude vysoká a nový výjazd pre smer Karlova Ves je neopodstatnený. Pre obyvateľov a užívateľov územia je postačujúci výjazd v existujúcom dopravnom pripojení v lokalite oproti PKO, nakoľko je tento smer málo dopravne zaťažený.

**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:**

- Pre riešené územie bol uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1055/2006 zo dňa 06.07.2006, schválený **Územný plán zóny Podhradie** a vyhlásený všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 3/2006.

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.**

**Predmetné parcely sú súčasťou celku Žižkova - regulačné jednotky Z1 až Z7**

**Regulatívy pre regulačnú jednotku Z1 – v zmysle predloženej dokumentácie blok A: domy AA, AB, AC, AD, AE:**

- **Uličné domoradie:** musí spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky - minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulačnej jednotke Z1 je: 4.  
**zámer: blok A tvorený piatimi samostatnými domami AA, AB, AC, AD, AE - v súlade**  
Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 35 m, zo strany Žižkovej ulice maximálne 25 m.  
**zámer: blok A rešpektuje**
- **Spôsob ukončenia objektov:** zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca. Pri povrchovej úprave striech sú vyličené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene. Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.  
**zámer: blok A rešpektuje**
- **Funkčné využitie regulačnej jednotky: PB.**  
**zámer: blok A – podiel občianskej vybavenosti 26,45% - rešpektuje**
- **Dispozičné a konštrukčné riešenie objektov** v regulačnej jednotke Z1 musí byť také, aby neobmedzilo kanalizačný zberač v južnej časti stavebnej parcely, pričom sa musí umožniť príjazd zásahových vozidiel k nemu v profile do výšky 146,0 m.n.m.  
**zámer: rešpektuje, spodná hrana mimoúrovňového pešieho prepojenia ponad nábrežnú promenádu je vo výške 146,0 m.n.m**
- **Stanovenie stavebných čiar:** sú zadané vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z  
**zámer: využíva podmienky stanovené staveb. čiarou, modifikuje ju smerom dovnútra**
- **Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:** sú zadané vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z  
Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z1 je 170,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.  
**zámer: domy AA, AB: 166,90, AC, AD:170,00, AE:169,10 – rešpektuje**  
Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulač. jednotke Z1 na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.  
**zámer: domy AA, AB: 173,30, AC, AD:176,30, AE:175,60 – rešpektuje**  
Limit uličnej modelácie stanovuje v regulač. jednotke Z1 vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.

**zámer: rešpektuje**

Limit fasádnej modelácie: V rámci regulač. jednotky je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou čiarou.

**zámer: nevyužíva možnosť**

**Regulatívy pre regulačnú jednotku Z2 – v zmysle predloženej dokumentácie blok B – dom BA:**

- **Uličné domoradie:** musí spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky - minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulačnej jednotke Z2 je: 4.
- Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 35 m, zo strany Žižkovej ulice maximálne 25 m.

**zámer: dom BA riešený ako jeden objekt, zo strany nábrežia je delený v tektonike fasády na 3 celky, zo strany Žižkovej ulice je členený pomocou dvojice spojovacích chodieb s domom BB - akceptovateľné pri dodržaní podmienky zo záveru tohto stanoviska**

- **Spôsob ukončenia objektov:** zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca. Pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene. Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.

**zámer: dom BA rešpektuje**

- **Funkčné využitie regulačnej jednotky:** PB.
- **Dispozičné a konštrukčné riešenie objektov** v regulačnej jednotke Z2 musí byť také, aby neobmedzilo kanalizačný zberač v južnej časti stavebnej parcely, pričom sa musí umožniť príjazd zásahových vozidiel k nemu v profile do výšky 146,0 m.n.m.

**zámer: rešpektuje, spodná hrana mimoúrovňového pešieho prepojenia ponad nábrežnú promenádu je vo výške 146,0 m.n.m**

- **Stanovenie stavebných čiar:** sú zadané vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z
- **zámer: využíva podmienky stanovené staveb. čiarou, modifikuje ju smerom dovnútra**
- **Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:** sú zadané vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z

Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z2 je 170,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.

**zámer: dom BA: 166,40 – rešpektuje**

Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulač. jednotke Z2 na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.

**zámer: dom BA: 173,80 – rešpektuje**

Limit uličnej modelácie stanovuje v regulač. jednotke Z2 vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.

**zámer: rešpektuje,** navrhuje spojovaciu chodbu so spodnou hranou +157,10 m n.m., ktorá spája administratívne budovy BA a BB ponad Žižkovu ulicu. Má celkovú výšku troch podlaží, umiestnená je v úrovni 4. – 6. NP;

Limit fasádnej modelácie: V rámci regulač. jednotky je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou čiarou.

**zámer: nevyužíva možnosť**

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku Z3 – v zmysle predloženej dokumentácie blok C – dom CA:**

- **Uličné domoradie:** musí spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky - minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulačnej jednotke Z3 je 2.  
**zámer: dom CA riešený ako jeden objekt, delený v tektonike fasády a v pôdorysnom riešení objektu do tvaru U na 3 celky**  
Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m  
**zámer: dom CA rešpektuje pozdĺž komunikácie Nábrežie armádneho generála L. Svobodu, pozdĺž Žižkovej ulice je dĺžka fasády cca 31m – akceptovateľné pri dodržaní podmienky zo záveru tohto stanoviska**
- **Spôsob ukončenia objektov:** zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca. Pri povrchovej úprave striech sú vyľúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene. Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.  
**zámer: dom CA rešpektuje**
- **Funkčné využitie regulačnej jednotky:** PB.  
**zámer: dom CA – podiel občianskej vybavenosti 100% - rešpektuje**
- **Dispozičné a konštrukčné riešenie objektov** v regulačnej jednotke Z3 musí byť také, aby neobmedzilo kanalizačný zberač v južnej časti stavebnej parcely, pričom sa musí umožniť príjazd zásahových vozidiel k nemu v profile do výšky 146,0 m.n.m.  
**zámer: dom CA - zástavba nezasahuje nad kanalizačný zberač**
- **Stanovenie stavebných čiar:** sú zadefinované vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z  
**zámer: využíva podmienky stanovené staveb. čiarou, modifikuje ju smerom dovnútra**
- **Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:** sú zadefinované vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z  
Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z3 je 164,1, pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.  
**zámer: dom CA: 161,35 – rešpektuje**  
Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky Z3 170,6, t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.  
**zámer: dom CA: 168,25 – rešpektuje**  
Limit uličnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu Z3 164,1  
**zámer: akceptovateľné, dispozičné riešenie domu v tvare U prispieva k skvalitneniu prostredia, k lepšiemu riešeniu verejných priestorov**  
Limit fasádnej modelácie: V rámci jednotky Z3 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou čiarou.  
**zámer: nevyužíva možnosť**

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku Z4 – v zmysle predloženej dokumentácie blok C – dom CB:**

- **Uličné domoradie:** musí spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky - minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulačnej jednotke Z4 je: 2.  
**zámer: dom CB riešený ako jeden objekt, delený v tektonike fasády – akceptovateľné, nakoľko využíva iba cca polovicu zastaviteľnej plochy podľa ÚPN - Z**  
Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m  
**zámer: dom CB rešpektuje pozdĺž komunikácie Nábrežie armádneho generála L. Svobodu aj pozdĺž Žižkovej ulice**
- **Spôsob ukončenia objektov:** zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca. Pri povrchovej úprave striech sú vy-

lúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene. Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.

**zámer: dom CB rešpektuje**

- **Funkčné využitie regulačnej jednotky: PB.**  
**zámer: dom CB – podiel občianskej vybavenosti 25,22% - rešpektuje**
- **Dispozičné a konštrukčné riešenie objektov** v regulačnej jednotke Z3 musí byť také, aby neobmedzilo kanalizačný zberač v južnej časti stavebnej parcely, pričom sa musí umožniť príjazd zásahových vozidiel k nemu v profile do výšky 146,0 m.n.m.
- **zámer: dom CB zástavba nezasahuje nad kanalizačný zberač**
- **Stanovenie stavebných čiar:** sú zadané vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z  
**zámer: využíva podmienky stanovené staveb. čiarou, modifikuje ju smerom dovnútra**
- **Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:** sú zadané vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z

Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z4 je 156,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.

**zámer: dom CB: 155,70 – rešpektuje**

Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky Z4 162,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.

**zámer: dom CB: 162,10 – rešpektuje**

Limit uličnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 a zo strany kúrií po výšku 150,9 m.n.m

**zámer: rešpektuje, dom CB využíva iba cca polovicu zastaviteľnej plochy podľa ÚPN – Z, na tejto ploche je požiadavka splnená**

Limit fasádnej modelácie: V rámci jednotky Z3, Z4 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou čiarou.

**zámer: nevyužíva možnosť**

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku Z5 – v zmysle predloženej dokumentácie blok C – dom CC – východná časť, dom CD a CF:**

- **Uličné domoradie:** musí spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky - minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulačnej jednotke Z5 je: 2.  
**zámer: blok C je v časti prislúchajúcej regulačnej jednotke Z5 tvorený tromi samostatnými domami CC – východná časť, dom CD a CF - v súlade**  
Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m  
**zámer: pozdĺž Žižkovej ulice je dĺžka fasády domu CC (nachádzajúceho sa na rozhraní Z5 a Z6) cca 32m – akceptovateľné pri dodržaní podmienky zo záveru tohto stanoviska**
- **Spôsob ukončenia objektov:** zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca. Pri povrchovej úprave striech sú vy-lúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene. Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.  
**zámer: dom CC – východná časť, dom CD a CF - rešpektuje**
- **Funkčné využitie regulačnej jednotky: PB.**  
**zámer: domy CC – východná časť, dom CD a CF v rámci regulačnej jednotky Z5 – podiel občianskej vybavenosti 38,10% - rešpektuje**
- **Stanovenie stavebných čiar:** sú zadané vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z  
**zámer: využíva podmienky stanovené staveb. čiarou, modifikuje ju smerom dovnútra**



**dom CC čiastočne prekračuje svojím objemom stavebnú čiaru smerom do regulačnej jednotky Z6, ale iba v polohe jej možnej zastavanej plochy**

Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z5 je 160,8 m.n.m. zo Žižkovej ulice, 156,0 m.n.m. zo strany kúrií a 170,0 m.n.m. zo severnej strany regulačnej jednotky, pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.

**zámer: dom CC – vých. od Žižkovej ul.: 160,80 – rešpektuje**

**dom CD: 159,30 od Žižkovej ul.: – rešpektuje**

**zo strany kúrií je stavebná čiara ustúpená smerom do vnútra bloku – nie je možné aplikovať**

**dom CF: 169,10 zo severnej strany – rešpektuje**

Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke Z5 na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,5 m.n.m. t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.

**zámer: dom CC – vých. od Žižkovej ul.: 160,80 – max. výška zástavby**

**dom CD: 159,30 od Žižkovej ul.: – max. výška zástavby**

**dom CF: 175,50 zo severnej strany – rešpektuje**

Limit uličnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice a zo strany kúrií v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu Z5 150,9 m.n.m.

**zámer: zo Žižkovej ulice zámer rešpektuje, zo strany kúrií medzi domami CD a CF riešený vnútroblok, ktorý prispieva k lepšiemu riešeniu verejných priestorov a k prepojeniu nábrežia s hradným kopcom**

Limit fasádnej modelácie: V rámci jednotky Z5 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou čiarou.

**zámer: nevyužíva možnosť**

**Regulatívy pre regulačnú jednotku Z6 – v zmysle predloženej dokumentácie blok C – dom CC – západná časť, dom CE (čiastočne do tejto regulačnej jednotky zasahuje blok B – dom BB, ktorý je vyhodnocovaný v rámci regulačnej jednotky Z7):**

- **Uličné domoradie:** musí spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky - minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulačnej jednotke Z6 je: 2.  
**zámer: blok C je v časti prislúchajúcej regulačnej jednotky Z6 tvorený dvoma samostatnými domami CC – západná časť, dom CE - v súlade**  
Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m  
**zámer: pozdĺž Žižkovej ulice je dĺžka fasády domu CC (nachádzajúceho sa na rozhraní Z5 a Z6) cca 33m – akceptovateľné pri dodržaní podmienky zo záveru tohto stanoviska**
- **Spôsob ukončenia objektov:** zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca. Pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene. Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.  
**zámer: dom CC – západná časť, dom CE - rešpektuje**
- **Funkčné využitie regulačnej jednotky: PB.**  
**zámer: domy CC – západná časť, dom CE v rámci regulačnej jednotky Z6 – podiel občianskej vybavenosti 64,94% - rešpektuje**
- **Stanovenie stavebných čiar:** sú zadané vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z  
**zámer: využíva podmienky stanovené staveb. čiarou, modifikuje ju smerom dovnútra**  
**dom CC čiastočne prekračuje svojím objemom stavebnú čiaru smerom do regulačnej jednotky Z5, ale iba v polohe jej možnej zastaviteľnej plochy**  
Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z6 je 170,0 m.n.m a zo strany Žižkovej ulice 164,1 m.n.m, pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.

**zámer: dom CC – záp. od Žižkovej ul.: 160,80 – rešpektuje**  
**dom CE: 169,30 zo severnej strany – rešpektuje**

Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke Z6 na obmedzenej ploche maximálne do výšky 170,60 m.n.m. zo Žižkovej ulice a 176,5 m.n.m. zo severnej strany, t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.

**zámer: dom CC – záp. od Žižkovej ul.: 164,45 – rešpektuje**  
**dom CE: 175,70 zo severnej strany – rešpektuje**

Limit uličnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 154,2 m.n.m.

**zámer: medzi domami CC, CE a BB riešený priehľad - prepojenie nábrežia s hradným kopcom, čo prispieva k lepšiemu riešeniu verejných priestorov**

Limit fasádnej modelácie: V rámci jednotky Z6 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou čiarou.

**zámer: nevyužíva možnosť**

### **Regulatívy pre regulačnú jednotku Z7 – v zmysle predloženej dokumentácie blok B – dom BB:**

- **Uličné domoradie:** musí spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky - minimálny požadovaný počet diferencovaných architektonických celkov v regulačnej jednotke Z7 je: 2.

- Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m

**zámer: dom BB riešený ako jeden objekt, zo strany Žižkovej ulice je členený pomocou dvojice spojovacích chodieb s domom BA, max. dĺžka fasády od hradného kopca cca 53 m – akceptovateľné pri dodržaní podmienky zo záveru tohto stanoviska**

- **Spôsob ukončenia objektov:** zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca. Pri povrchovej úprave striech sú vy-lúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene. Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.

**zámer: dom BB rešpektuje**

- **Funkčné využitie regulačnej jednotky:** PB.

**zámer: dom BB – podiel občianskej vybavenosti 100% - rešpektuje**

- **Stanovenie stavebných čiar:** sú zadané vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z

**zámer: využíva podmienky stanovené staveb. čiarou, modifikuje ju smerom dovnútra**

**dom BB čiastočne prekračuje svojím objemom stavebnú čiaru smerom do regulačnej jednotky Z6, ale iba v polohe jej možnej zastaviteľnej plochy**

- **Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:** sú zadané vo výkrese priestor. regulácie návrhu ÚPN-Z

Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke Z7 je 170,0 m.n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.

**zámer: dom BB: 170,00 – rešpektuje**

Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulač. jednotke Z7 na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,5 m.n.m., t.j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.

**zámer: dom BB: 173,80 – rešpektuje**

Limit uličnej modelácie stanovuje v regulač. jednotke Z7 vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,0 m.n.m.

**zámer: rešpektuje,** navrhuje spojovaciu chodbu so spodnou hranou +157,10 m n.m., ktorá spája administratívne budovy BA a BB ponad Žižkovu ulicu. Má celkovú výšku troch podlaží, umiestnená je v úrovni 4. – 6. NP;

*Limit fasádnej modelácie:* V rámci regulač. jednotky je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím, alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,5 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou čiarou.

**zámer: nevyužíva možnosť**

### **Regulatívy pre regulačné jednotky Z22, Z23:**

v predloženej dokumentácii označené ako pešie premostenie komunikácie Nábr. arm. gen. L. Svobodu - SO E 102, Komunikácia Žižkova - SO E 110 a Upokojené komunikácie v zóne Zuckermandel – SO E 111.

#### **Z22 – pozemky pre dopravné stavby – pešie komunikácie**

mimoúrovňové pešie prepojenie ponad nábrežnú promenádu na úrovni +146,60, podľa ÚPN – Z je deliacou úrovňou pre reguláciu územia vo vertikálnom smere, súčasne vymedzuje nadzemné a podzemné podlažia stavieb umiestnených na stavebných pozemkoch.

**zámer: mimoúrovňové prepojenie je riešené formou lávky medzi blokmi A a B (Z1 a Z2 v zmysle ÚPN – Z) na úrovni +147,00 m n. m. spája Messerschmittovo námestie a nábrežnú promenádu.**

#### **Z23 – pozemky pre dopravné stavby – automobilové komunikácie**

Žižkova ulica je hlavnou komunikačnou a kompozičnou osou celku a je v nej uplatnená výšková segregácia pešieho pohybu a automobilovej dopravy – na úrovni parteru má ulica charakter pešej zóny, v podzemnom podlaží je dopravnou komunikáciou obsluhujúcou podzemné garáže a zásobovanie občianskej vybavenosti;

**zámer: Hlavnou pozdĺžnou osou územia je komunikácia Žižkova,** ktorá je navrhnutá funkčnej triedy C3 – MO 8/30. Realizuje sa v úseku od navrhovanej križovatky Nábr. arm. gen. L. Svobodu po západnú hranicu zóny Zuckermandel, kde sa napojí na existujúcu komunikáciu. Súčasťou komunikácie sú chodníky a odstavné miesta pre pozdĺžne parkovanie. Má mať charakter mestskej ulice s automobilovou dopravou malej intenzity (dopravné riešenie je založené na myšlienke nevpustiť automobilovú dopravu, generovanú komplexom Zuckermandel do územia cez Žižkovu ulicu, čím sa zachová súčasná intenzita dopravy na Žižkovej ulici), obojstrannými chodníkmi a stromoradiťm – nie je uplatnená výšková segregácia pešieho pohybu a automobilovej dopravy – akceptovateľné, vzhľadom na priaznivejšie dopravné riešenie.

### **Miera využitia pozemkov podľa záväznej časti Územného plánu zóny Podhradie**

Iden.č.	Funkcia	Plocha/m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
Z1	PB	4 480	0,90	0,60	17	0,00	0,09
Z2	PB	3 357	1,20	0,81	23	0,00	0,10
Z3	PB	1 877	0,92	0,59	18	0,00	0,10
Z4	PB	1 203	0,88	0,72	15	0,00	0,05
Z5	PB	2 392	1,00	0,54	18	0,00	0,14
Z6	PB	2 711	1,00	0,57	16	0,00	0,13
Z7	PB	2 506	1,00	0,68	20	0,00	0,10

### **Miera využitia pozemkov podľa predloženej projektovej dokumentácie**

Iden.č.	Funkcia	Plocha/m <sup>2</sup> prevzatá z ÚPN Z	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
Z1	PB	4 480	0,74	0,40	10,36	0,00	0,18
Z2	PB	3 357	0,79	0,49	13,82	0,00	0,11
Z3	PB	1 877	0,82	0,66	16,60	0,00	0,14
Z4	PB	1 203	0,73	0,44	8,20	0,00	0,18
Z5	PB	2 392	0,72	0,44	9,99	0,12	0,32
Z6	PB	2 711	0,83	0,35	8,63	0,11	0,26
Z7	PB	2 506	0,80	0,75	16,52	0,17	0,17
<b>Využitie záväzného. reg. v %</b>			<b>78,01</b>	<b>76,21</b>	<b>65,10</b>		<b>183,28</b>

Poznámka: V údajoch pre koeficient zelene nie sú zarátané plochy zelených striech

KZPP	koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami
KZNP	koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami
KSO	koeficient stavebného objemu
KPP	koeficient prírodných plôch
KZ	koeficient zelene

Samotné riešenie stavby navrhuje také priestorové usporiadanie, aby bolo vytvorené typické mestské prostredie s vysokým podielom jeho ozelenenia, vybudované na týchto zásadách:

- zachovanie prirodzeného charakteru nábrežnej promenády a nábrežnej komunikácie s obojstranným peším pohybom
- zjednodušením dopravného riešenia prispieť k zachovaniu prirodzeného terénneho reliéfu
- výšková gradácia v smere od kúrii k trom vežiakom a od nábrežia k hradnému kopcu
- otvorenie priečných priehľadov smerom od nábrežia k hradnému kopcu
- vytvorenie verejných priestorov (parčíky, námestia) s dôrazom na zeleň
- prepojenie kopca cez námestie a „zelenú“ lávku s nábrežnou promenádou

Hlavnou pozdĺžnou osou územia je obnovená Žižkova ulica, hlavnú priečnu os tvorí obnovené Mockovo (Messerschmittovo) námestie, na severe priamo nadväzujúce na zelený masív okolo skalného výbežku, na juhu je prepojené lávkou s dunajským nábrežím.

V záväznom stanovisku Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 29.10.2012 sa uvádza: *Predložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie stavby rešpektuje podmienky stanovené v Zásadách ochrany pamiatkového územia, MPR Bratislava – Podhradie, časť Vydrlica a Zuckermandel, Dopracovaná verzia – 9/2003, ktoré boli premietnuté do Územného plánu zóny Podhradie, Bratislava.*

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Polyfunkčné mestské centrum Zuckermandel, celok Žižkova, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	vo vlastníctve investora: 956/3,4,6,7,10,15,16,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46 1022/8, 1040/4,5,6,7,8,9,10, 1043, 1044, 1050/4,5,6,7,8, 1064/7,8,9,10,11,15, 21462/13 vo vlastníctve Hl. mesta: 956/22,25, 1000/6, 1050/15,17,19, 1064/1, 21426, 21462/21, 21466/3,4,6,7,8, 22370/1,5,6,7,9,12,13,14, 22372/14,33,39,69 vo vlastníctve Slovenského národného múzea: 1050/12,18, 1053/1 vo vlastníctve River Park Base, s.r.o: 22372/12,24,65,70,72,98 vo vlastníctve Slovenského Vodohospodárskeho podniku: 22371/2,3
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Územie je z južnej strany ohraničené komunikáciou Nábrežie arm. generála L. Svobodu, zo západnej strany tromi vežovými bytovými domami pri tuneli, zo severnej strany hradným kopcom z východnej strany historickými kúriami na Žižkovej ulici v Bratislave

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 dokumentácie :
- rešpektovať všetky požiadavky, ktoré sú obsiahnuté v záväznom stanovisku Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 29.10.2012

- členiť objekty diferenciáciou použitých materiálov a farieb na jednotlivé celky (v tektonike fasády), v zmysle záväznej časti ÚPN – Z hlavne pri objektoch BA, BB, CA a CC;
- na námestíčka a parčíky, ktoré medzi sebou vytvárajú jednotlivé domy a bloky vhodne aplikovať prvky drobnej architektúry, napr. aj umelecké diela, podrobne riešiť mestský mobiliár;
- z hľadiska riešenia strešnej krajiny: strešná krajina je navrhovaná ako sústava plochých striech zazeleňovaných a riešených ako strešné terasy; vzhľadom na zabezpečenie pestrosti tejto vizuálne exponovanej lokality riešiť na nich pestrú skladbu rastlín a povrchov;
- na plochách podzemných garáží, kde sa uvažuje s výsadbou stromovej zelene, navrhnuť primeranú hrúbku pôdneho substrátu a vytvorenie takých podmienok, ktoré im umožnia ich rast a želateľný rozvoj aj v budúcnosti;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

dokumentácia pre územné rozhodnutie bola posudzovaná z hľadiska funkčnosti navrhovaného dopravného riešenia, na základe ktorého možno **súhlasíť s podmienkami, ktoré je potrebné zapracovať do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie:**

- **kolaudácia stavby „Rozšírenie Rázusovho nábrežia na vstupe do križovatky s Nám. Ľ. Štúra (križovatka č. 603) na dva priame jazdné pruhy a zaradovací pruh na odbočovanie vľavo“ musí predchádzať kolaudácii objektov predmetnej stavby, ktorá generuje novú dopravu (Zuckermandel). T.j. prvá musí byť kolaudácia križovatky č. 603, následne môžu byť skolaudované objekty stavby Zuckermandel;**
- pre **“SO E 204 CDS križ. č.413.1 Nábr. arm. gen. L. Svobodu – Zuckermandel“** v DSP žiadame: návrh riadenia dopravy CDS a preferencia MHD:
  - dynamické riadenie riešiť tak, aby výzva na ľavom odbočení do Žižkovej nebola v spoločnej fáze viazaná spolu s výzvou od chodcov na priechodoch cez Nábrežie, aby nedochádzalo k situácii, že výzva od chodcov nebude, ale priamy smer do centra nedostane zelenú;
  - spracovať samostatný elaborát Podmienky riadenia dopravy križ. č. 413.1 Nábr. arm. gen. L. Svobodu – Zuckermandel, kde budú spracované obidva typy riadenia – 1.: plná dynamika križovatky s absolútnou preferenciou E-MHD a 2.: semidynamické riadenie s koordináciou hl. smerov po Nábreží v úseku od križ. Most SNP po riadenú otočku pri tuneli;
  - preveriť aj možnosť líniovej koordinácie v úseku od križovatky Most SNP po riadenú otočku pri PKO a priaznivejšiu možnosť riadenia z hľadiska priepustnosti a preferencie E-MHD spracovať v podmienkach riadenia;
- pre **“SO E 207 Úprava CDS č. 413 Nábr. arm. gen. L. Svobodu – otočka tunel“** v DSP žiadame: preveriť súčinnosť oboch uzlov – č.413 a 413.1 a doplniť križovatku o potrebné detektory a prepracovať logiku riadenia vzhľadom na tesnú blízkosť s novou križ. č. 413.1 Nábr. arm. gen. L. Svobodu – Zuckermandel;
- navrhované komunikácie: Žižkovu ulicu a ostatné komunikácie v celku „Žižkova“ nebudú zaradené do siete miestnych komunikácií I a II triedy;
- v prípade zmeny funkčného využitia objektov je potrebné prehodnotiť výpočet statickej dopravy v súlade s platnou STN vrátane **“Výpočtu objemov špičkovej dopravy“**;
- krátkodobé parkovacie miesta musia byť verejne prístupné;
- pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu umiestniť parkovacie miesta (2 PM) na teréne do polohy medzi objekty “B“ a “C“;
- na jazdných pruhoch s pravým odbočením z/do Nábrežia upraviť rozšírenie v oblúkoch podľa príslušnej normy (ide o rozšírenie komunikácie v oblúkoch nie zväčšenie polomerov oblúkov);
- predložiť v DSP návrh riešenia vedľajšej cyklistickej trasy cez celok Žižkova;
- žiadame overiť opodstatnenosť navrhovaného výjazdu zo Žižkovej ulice na Nábr. arm. gen. L. Svobodu s možnosťou pravého odbočenia smer Karlova Ves (SO E111.4.1 Žižkova blok C juhovýchod – komunikácia) medzi existujúcim objektom a objektom CB navrhovaného súboru;

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

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

**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;

## Upozornenie:

- regulačná jednotka Z8 nie je predmetom predloženej projektovej dokumentácie, nakoľko investor nie je majiteľom pozemkov pod predmetnou regulačnou jednotkou;

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

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: 5 x dokumentácia (vzhľadom na ich rozsah, je potrebné si ich osobne prevziať na sekretariáte ORM)

1x potvrdené - 04. Zastavovacia situácia M 1:750; 29. Rezopohľady 02, 03 – Žižkova ulica; 32. Rezopohľady 08, 09;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 04. Zastavovacia situácia M 1:750; 29. Rezopohľady 02, 03 – Žižkova ulica; 32. Rezopohľady 08, 09; Magistrát ODP, archív;