

ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA MESTA MARTIN

Námestie S. H. Vajanského 1, 036 01 Martin, tel.: 043/ 4204 201

ŽOS – VÝVOJ, s.r.o.
Dielenská Kružná 2
038 61 VRÚTKY

Naša zn.: ÚHAM/547/2022/Kraj-15

Martin 18.02.2022

Vec: NEO CITY MARTIN - vyjadrenie k investičnému zámeru

Na Útvar hlavného architekta mesta Martin ste predložili na vyjadrenie Váš investičný zámer – volumetrickú štúdiu na stavbu:

„**NEO CITY MARTIN**“, situovaný na pozemkoch parc.č. KN-C 763, 787/1, 787/2, 787/3, 787/4, 787/5, 787/6, 787/7, 787/8, 787/9, 787/11, 787/14, 787/15, 761/2, 777/1 v katastrálnom území Martin.

Investor stavby je ŽOS - Vývoj, s.r.o., so sídlom Dielenská Kružná 2, 038 61 Vrútky, volumenickú štúdiu vypracovala spoločnosť DZ architekti.

Útvar hlavného architekta mesta Martin, ako príslušný orgán územného plánovania, poverený Mestským zastupiteľstvom v Martine zastupovať Mesto Martin v územno-úplánovacej činnosti, vrátane posudzovania stavieb z hľadiska územného plánu Vám vydáva nasledujúce

vyjadrenie:

Areál bývalého výrobného podniku Neografie sa nachádza v Centrálnej mestskej zóne, v priamom dotyku s Mestskou pamiatkovou zónou – historickým centrom mesta Martin, ktorej hranicu tvorí Ulica Škultétyho. Priamo na Ulici Škultétyho, ale i v blízkosti v historickom centre sa nachádza mnoho objektov zapísaných v ÚZPF ako Národné kultúrne pamiatky a taktiež objekty vedené v pamiatkovom fonde ako objekty dotvárajúce prostredie. Objekty NKP v území majú nielen vysokú architektonickú hodnotu, ale pre mesto Martin i hodnotu spoločenskú a hlavne historickú, v ktorých sa stáročiami tvorili dejiny. Právom je Mesto Martin zákonom vyhlásené za Centrum národnej kultúry Slovákov.

A práve v tesnej blízkosti centra sa nachádza územie s areálom bývalej Neografie, vymedzený je Ulicou M.R.Štefánika, Škultétyho, Ulicou A.Pietra a Thurzovou ulicou so zástavbou existujúcimi bytovými domami. Ulica A.Pietra plní funkciu cesty I/65, menované komunikácie sú v centre mesta a sú veľmi frekventované.

Po ukončení prevádzky a po uvoľnení priestorov môže byť bývalý výrobný areál so schátralými objektmi revitalizovaný s vybudovaním moderných obchodných prevádzok s predpokladom vytvorenia priestorov pre výstavbu mestských a mestotvorných funkcií ako obchodno-spoločenské a administratívne centrum s rôznymi voľnočasovými aktivitami, samozrejme s neodmysliteľnou funkciou bývania.

Predložená volumetrická štúdia rieši návrh výstavby investičného zámeru „**NEO CITY MARTIN**“, v juhovýchodnej časti areálu bývalého výrobného podniku Neografie, v nároží ulíc M.R.Štefánika a Škultétyho.

V 1. PP je umiestnená podzemná garáž s počtom parkovacích miest 302, v priestoroch 1.NP je riešená čiastočne garáž s počtom 86 PM, ďalej sa na 1.NP nachádzajú priestory zásobovania, supermarket a obchodná pasáž. Na 2.NP je nákupná pasáž, tri obchodné resp. administratívne priestory a jedna obchodná prevádzka, Foodcourt.

Objekt nad garážami na 1.NP je z východnej strany s jedným nadzemným podlažím, zásobovací trak situovaný v južnej časti o výške 1,5 podlažia, obchodno-prevádzkovo administratívne priestory s obchodnou pasážou s dvoma nadzemnými podlažiami spolu vytvárajú kompozíciu hmôt navzájom previazanú, s riešením strechy ako vegetačná pobytová strešná záhrada súčasne tvoria podnož pod dva bytové domy s 10 nadzemnými podlažiami a jednu výškovú dominantu – vežu s počtom 25 nadzemných podlaží.

Prízemný objekt čiastočne s dvoma nadzemnými podlažiami pôsobí v danom priestore ľahko a vzdušne, s čistými líniami objektov bytových domov osadený v centre mesta nepôsobí rušivo v návaznosti na historické centrum a okolitú bytovú zástavbu.

Dopravný prístup na parkoviská je zabezpečený prístupovou komunikáciou z Ulice Škultétyho s vjazdom do podzemia resp.prízemia, prístup peších do objektov bytových domov má každý bytový dom riešený priamo z chodníka, BD zo severnej strany má prístup zabezpečený cez pasáž z Ulice M. R. Štefánika.

Do obchodných a administratívnych priestorov je peší prístup cez nákupnú pasáž, sprístupnenú z nárožia stavby, resp. cez pasáž z Ul. M.R.Štefánika.

Navrhované kapacity:

Celková plocha pozemku:	20.990 m²
Parkovacie plochy:	11.223 m ²
Byty:	15.328 m ²
Prenajímateľná plocha	
- Obchodné admin. priestory:	5.150 m ²

<u>Byty:</u>	<u>Parkovanie:</u>
--------------	--------------------

2-izbové	55 b.j.	55 PM
3-izbové	78 b.j.	177 PM
4-izbové	46 b.j.	92 PM
Spolu:	179 b.j.	292 PM

Obch. a administratívne priestory

Čistá predajná plocha 3500 1PM/25m ²	140 PM
Potrebný počet PM	338 PM
Vytvorený počet PM	386 PM

Podľa „Územného plánu sídelného útvaru mesta Martin“ (ÚPN-SÚ) v znení všetkých jeho zmien a doplnkov, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva v Martine dňa 23.9.1999 pod č.105/99 a jeho záväzných častí vyhlásených Všeobecne záväzným nariadením č.38 v znení všetkých jeho zmien a doplnkov sa areál bývalej Neografie nachádza v urbanistickom okrsku č.01 s určujúcou funkciou **VP5 – polyfunkčná plocha centra**, pre danú lokalitu platia nasledujúce záväzné regulatívy:

- hlavné funkcie občianska vybavenosť a bývanie,
- akceptovať zásady pamiatkovej starostlivosti pri dostavbe a prestavbe kultúrnych pamiatok zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF),
- nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu (obsluha, parking),
- rešpektovať zásady ochrany pamiatkového územia,
- nerozširovať výrobu výstavbou objektov (Neografia),
- neprekračovať existujúcu výšku zástavby a pri prestavbách rešpektovať existujúcu architektúru objektov,
- existujúce opltenie pozemkov a areálov orientovaných do verejných priestorov riešiť priehľadnými formami,
- rešpektovať Územný plán historického centra pešej zóny Martin a jeho záväznú časť vyhlásenú VZN č. 23/2006,
- nepripustiť parkovanie vo vnútrobloku.

V ďalších stupňoch PD je potrebné pri stanovení maximálnej výšky objektu - veže rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska Martin v Tomčanoch.

Navrhované riešenie predloženého investičného zámeru je v súlade s ÚPN-SÚ Martin, s návrhom výstavby v zmysle volumetrickej štúdie súhlasíme.

Ing. arch. Zuzana Mendelová
riaditeľka

Prílohy:
štúdia

Na vedomie:
Ján Danko – primátor mesta Martin
VMČ Stred

Vybavuje: Ing. arch. Krajčirovičová, tel.: 043/4204102, e-mail: krajcirovicova@martin.sk