



P.S. ARCH s.r.o.
SNP 58/A
044 42 Rozhanovce

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.01.2017 MAGS OUIIC 50938/17-11059 Ing. arch. Simonidesová /514 04.12.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	The Galata Group, s.r.o., Pribinova 26, 811 09 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný komplex Ister Tower Landererova ulica, parc. č. 9134/14, Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.01.2017, doplnená 03.09.2017
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Škombár autorizovaný architekt 1496AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2016, Revízia 08/2017

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Investičný zámer – architektonická štúdia APOLLO TOWERS, parc. č. 9134/14, Landererova ulica, Bratislava“ (spracovateľ: Ing. arch. Ján Pavúk a kol., dátum spracovania štúdie: 02/2016) bolo dňa 30.08.2016 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIIC 47771/15-299035. Štúdia nerešpektovala všetky požiadavky vyplývajúce z územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej iba ÚPN) stanovené pre predmetné územie a obsahovala viacero nekorektných vyhodnotení vo vzťahu k jeho záväznej regulácii či už z hľadiska funkčného využívania územia, tak aj z hľadiska regulácie intenzity využitia územia. V závere tohto stanoviska bolo konštatované: *Aby bolo možné konštatovať súlad predloženého investičného zámeru s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a teda jeho prípustnosť v predmetnom území, je potrebné projektovú dokumentáciu v ďalšom stupni projektovej prípravy dopracovať a upraviť tak, aby spĺňala a rešpektovala všetky pripomienky a požiadavky obsiahnuté v tomto stanovisku uvedené pri jednotlivých bodoch vyhodnotenia.*

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Prišlo k zmene projektanta a k zásadnej úprave pôvodného architektonického návrhu, ktorý rešpektuje a zohľadňuje požiadavky vyplývajúce z platnej územnoplánovacej dokumentácie. Intenzita využitia predmetného územia zohľadňuje aj pripravovaný Územný plán zóny Chalupkova (ďalej iba ÚPN – Z), riešené územie je podľa ÚPN – Z súčasťou blokov 1.5 a 2.1. Výsledné hodnoty záväzných regulatívov sú porovnávané s hodnotami, ktoré boli preverené v predmetnej dokumentácii na zonálnej úrovni.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného komplexu Ister Tower na voľnej parcele vo vlastníctve investora v zóne Chalupkova. Riešené územie je vymedzené z juhu Landererovou ulicou, z východu Košickou ulicou, zo severovýchodu Chalupkovou ulicou a zo severu a severozápadu areálom ZSE.

Členenie na stavebné objekty: SO 0.1 Podzemné garáže, SO 0.2 Polyfunkčný objekt A (Ister Tower), SO 0.3 Polyfunkčný objekt B (administratíva a bývanie), SO 0.4 Polyfunkčný objekt C (hotel), SO 0.5 Polyfunkčný objekt D (apartmánový hotel).

Polyfunkčný komplex je tvorený blokovou zástavbou pozostávajúcou z troch nadzemných, blokovo prepojených stavebných objektov a jedného solitérneho objektu.

Celý komplex stojí na objekte SO 0.1 Podzemné garáže, ktorý tvoria dve podzemné podlažia. Vjazd do garáží s celkovým počtom parkovacích miest 665 je dvoma obojsmernými rampami, napojenými na novonavrhovanú prepojováciu komunikáciu Landererovej a Chalupkovej ulice (pri objektoch SO 0.4 a SO 0.5). Úroveň podlahy 2. PP je -6,50 m.

Objekt SO 0.2 Ister Tower (cca 43,9 m x 23,6 m) tvorí dominantu komplexu s 33 nadzemnými podlažiami a výškou 100 m. Jedná sa o obytnú budovu s minimálnym podielom polyfunkcie (1. NP, 2. NP). V objekte je navrhnutých 306 bytov (1-izbové – 4 a viac-izbové) a 8 ateliérov. Výška atiky nad 33. NP je +100,00 m (nad technickým podlažím + 103,20 m).

Objekt SO 0.3 Polyfunkčný objekt B (cca 19,2 m x 40,6 m - 49,9 m) je polyfunkčná budova s obchodmi a službami v parteri na 1. NP, administratívnymi priestormi na 2. NP – 6. NP a bývaním na 7. NP a ustupujúcom 8. NP. V objekte je navrhnutých 7 mezonetových bytov (3-izbové – 4 a viac-izbové). Výška atiky nad 6. NP je +23,20 m a nad 8. NP je +29,10 m.

Objekt SO 0.4 Polyfunkčný objekt C (16,1 m x 69,65 m – 78 m) je budova hotelu s kompletnými službami na 1. NP a 2. NP ako sú stravovanie, služby, zábava, konferenčné priestory, bar, od 3. NP je riešené ubytovanie v klasických izbách a apartmánoch v počte 119. V kontakte s SO 0.2 má 6. NP, smerom ku Košickej ulici stúpa podlažnosť na 12. NP. Výšky atík: nad 6. NP +19,675 m, resp. +21,00 m, nad 7. NP +23,95 m, nad 8. NP +26,90 m a nad 12. NP +38,70 m.

Objekt SO 0.5 Polyfunkčný objekt D (13,85 m – 30,5 m x 11,5 m – 54,05 m) je solitérna budova v západnom trojuholníku. Má 8. NP s funkciou apartmánového hotela (celkový počet apartmánov 56), na 1. NP je navrhnuté jeho zázemie. Výška atiky nad 8. NP je +25,85 m.

Ploché strechy objektov budú riešené ako vegetačné. Plochy pochôdných terás budú spevnené gresovou dlažbou alebo drevenými doskami. Zvyšné plochy budú so štrkovým zásypom.

Zámer predpokladá etapovitosť výstavby, ktorá bude upresnená v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Pred objektom SO 0.3 je navrhnutá lávka pre peších ponad Landererovu ulicu.

Celková plocha riešeného územia má rozlohu 11 853 m². V návrhu je začlenená nová spojovacia komunikácia medzi ulicami Landererova a Chalupkova (vedená je koridorom v zmysle pripravovaného ÚPN – Z), ktorá rozdeľuje stavebný pozemok na dve samostatné časti: vo východnej časti (podľa ÚPN Blok 501, podľa ÚPN – Z Blok 1.5) sú navrhnuté objekty SO 0.2, SO 0.3 a SO 0.4, v západnej trojuholníkovej časti (podľa ÚPN Blok 501, podľa ÚPN – Z Blok 2.1) je riešený objekt SO 0.5.

Blok 501 (východná časť): rozloha 9 433 m², zastavaná plocha: 3 056 m², podlažná plocha 48 333 m², započítateľná plocha zelene, tvorená zeleňou na rastlom teréne a zeleňou nad podzemnými konštrukciami, je 2 673,81 m² (zeleň na rastlom teréne: 446,90 m², zeleň nad konštrukciou s hr. substrátu nad 2 m: 2 017,45 m², zeleň nad konštrukciou s hr. substrátu 1 - 2 m: 822,41 m²), reálna výmera zelene je 3 286,76 m².

Blok 501 (západná časť): rozloha 2 420 m², zastavaná plocha: 830,35 m², podlažná plocha 6 510 m², započítateľná plocha zelene, tvorená zeleňou na rastlom teréne a zeleňou nad podzemnými konštrukciami, je 660,06 m² (zeleň na rastlom teréne: 234,38 m², zeleň nad konštrukciou s hr. substrátu nad 2 m: 338,31 m², zeleň nad konštrukciou s hr. substrátu 1 - 2 m: 242,40 m²), reálna výmera zelene je 815,09 m².

Úroveň ± 0,00 = 138,60 m n.m. B.p.v.

Návrh z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie na nadradenú komunikačnú sieť je navrhnuté z komunikácie Landererova prostredníctvom novej spojovacej komunikácie medzi Landererovou a Chalupkovou, z ktorej je následný vjazd do garáží za objektom SO 0.4. Podľa grafickej časti upravenej PD (Revízia 08/2017) je pridané druhé dopravné pripojenie zámeru na spojovaciu komunikáciu, konkrétne pravo-pravé do podzemných garáží západného bloku do objektu SO 0.5 s výjazdom len vpravo smerom do Landererovej. Na Chalupkovu je nová spojovacia komunikácia pripojená malým kruhovým objazdom. Na Landererovu je pripojená do súčasnej stykovej križovatky Landererova – podzemná garáž komplexu Panorama City I. riadenej cestnou dopravnou signalizáciou (ďalej len CDS). Táto križovatka sa stane priesečnou riadenou CDS s tým, že pripojenie zámerov Ister Tower a Portum (susedný zámer posudzovaný spolu so zámerom Ister Tower) bude pravo-pravé z Landererovej s vybudovaním samostatného ľavého odbočovacieho dopravného pruhu na Landererovej zo smeru od Dostojevského radu. Súčasný peší priechod bude premiestnený východným smerom ku križovatke s Košickou a riešený bude ako mimoúrovňový (lávkou pre peších s výťahmi pre osoby so zníženou pohyblivosťou).

Nároky statickej dopravy sú vypočítané pre navrhnuté funkcie: 313 bytových jednotiek, 8 ateliérov/apartmánov, 814 m² hrubej plochy obchodu a služieb, 3 898 m² hrubej administratívnej plochy s prístupom návštev, 160 zamestnancov administratívy, 177 hotelových izieb, 20 zamestnancov hotela, pri použití regulačných koeficientov $k_{mp} = 0,8$ a $k_d = 0,9$ v celkovom objeme 665 odstavných a parkovacích stojísk. Rovnaký počet stojísk bude vybudovaný.

Súčasťou predloženej dokumentácie je samostatná príloha „Ister Tower – dopravno-inžinierska štúdia“ (spracovateľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 07/2017, ďalej len DIŠ), ktorej účelom bolo spracovanie dopravno-kapacitného posúdenia a vyhodnotenie vplyvov dvoch susedných zámerov Ister Tower a Portum na dopravnú situáciu v okolí.

Plánované investície Ister Tower a Portum boli posúdené na takú komunikačnú sieť, ktorá zodpovedá predpokladanému stavu cestnej infraštruktúry v čase ich plnej prevádzky, t.j. v podmienkach existencie diaľnice D4, rýchlостnej cesty R7 a zodpovedajúcich dopravných stavieb a opatrení na dopravnej komunikačnej sieti v rámci ostatných investícií v zóne posudzovaných v časovom predstihu pred investíciami Ister Tower a Portum. Ide o celý rad opatrení uvedených v DIŠ v kapitole č. 3. *Použitie podklady pre vypracovanie dokumentácie, východiská a ich zhodnotenie.*

Zo záverov a odporúčaní DIŠ vyplývajú pre spolu posudzované investičné zámery Ister Tower a Portum čiastkové opatrenia prevažne investičnej povahy, ktoré budú podmieňujúcimi investíciami predmetných posudzovaných zámerov:

- vybudovať obojsmernú spojovaciu komunikáciu medzi Chalupkovou a Landererovou
- vybudovať samostatný pruh pre odbočenie vľavo z Landererovej na novú spojovaciu komunikáciu v smere od Dostojevského radu na úkor stredového deliaceho pásu na Landererovej, čím zanikne možnosť zachovania priechodu pre chodcov ako deliaceho
- existujúci peší priechod na Landererovej ulici v profile Panorama City nahradiť nadzemnou lávkou v novej polohe.

Dopravný regulatív určujúci maximálny objem novej dynamickej dopravy generovanej jednotlivými investičnými zámermi v maximálnom objeme 232 jazd/šp. h/ha developovaného územia stanovený pre tzv. zónu Chalupkova – Landererova nebol prekročený.

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.

Z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 9134/14, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Územia slúžiace predovšetkým pre **umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.**

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Z hľadiska regulácie urbanistickej kompozícia a obrazu mesta:

Kapitola C 1.2.2. **Urbanistická kompozícia a obraz mesta**, časť 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Predmetné územie je súčasťou ostatného územia kompaktného mesta, patrí do **Zóny C**, ktorá je presne vymedzená a je v nej potrebné:

- zohľadniť a rešpektovať charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou a jej výškové zónovanie;
- homogenitu urbanistických blokov mestského charakteru s predpokladom pre umiestňovanie **centrotvorných funkcií a vytváranie mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov;**

Kapitola C 1.2.3. **Výškové stavby** uvádza:

Rešpektovať pri lokalizácii výškových stavieb v územiach, ktoré nie sú regulované inak:

- najvýznamnejšie diaľkové priehľady, ktoré poskytujú charakteristické identifikačné, významové a orientačné vnímanie mesta, priehľady na historické a významové dominanty mesta, či inak hodnotené stavby a prírodné identifikačné znaky,
- najvýznamnejšie vyhlídkové body, z ktorých je potrebné výškovú stavbu posúdiť s ohľadom na ochranu typickej celomestskej siluety a charakteristického obrazu mesta: Bratislavský hrad, Slavín, Stráže, Starý most, Tyršovo nábrežie, most Apollo, Prístavný most, Vstup od Bergu, Viedenská cesta, Berg AT, Kopčianska, Zečák, Wolfsthal.

Regulatívy pre lokalizáciu výškových stavieb

Expertízne posúdiť:

- každú navrhovanú výškovú stavbu a jej predpokladané vizuálne hmotovo-priestorové pôsobenie v rámci celomestského obrazu mesta i v rámci obrazu dotknutého územia na základe zakreslenia do panoramatických fotografií z určených stanovíšť najvýznamnejších vyhlídkových bodov ako aj zobrazenia lokálnych kompozičných vzťahov formou vizualizácií, animácií a pod.,
- možné dopady výškovej stavby z hľadiska štruktúrálnej a funkčno-prevádzkovej vhodnosti situovania objektu v území, s overením záťaže všetkých druhov technickej infraštruktúry a s

preverením zaťaženia lokálnej i celomestskej dopravnej siete v dobrej dostupnosti na nosný systém MHD,

- situovanie jednotlivých výškových budov z hľadiska prínosov pre zvýšenie spoločenskej atraktivity daného kompozičného uzla v rámci špecifik jednotlivých ťažiskových smerov rozvoja,
- otázky bezpečnosti pri umiestňovaní výškovej stavby z hľadiska zabezpečenia dostatočných rozptylových plôch a ďalších opatrení v mimoriadnych bezpečnostných situáciách.

Kompaktné mesto a ťažiskové rozvojové smery

Rešpektovať regulatívy urbanistickej kompozície celomestských vzťahov:

V území zóny C, ktorú tvorí ostatné územie kompaktného mesta, vymedzeného ako priestor medzi hranicou územia zóny B a líniou v smere Jaskový rad – Smrečianska ul. - Račianske mýto – Račianska ul. – Kutuzovova ul. – Vajnorská ul. – ul. Odbojárův - Trnavská cestu – Miletičova ul. – Prievozska – Košická (v smere k Dunaju), Einsteinova – Mlynska dolina – Pražska **a v ťažiskových rozvojových smeroch** pri lokalizovaní výškových budov:

- rešpektovať ich lokalizáciu **prioritne do priestorov kompozičných uzlov**, ktoré predurčujú význam signalizácie a orientácie v obraze mesta,
- rešpektovať výškovú hladinu jestvujúcej charakteristickej zástavby ulíc medzi uzlovými priestormi a zachovať princíp gradácie výšky zástavby do uzlových bodov rozvojových zónach,
- uplatňovať kumuláciu výškových budov v rozvojových priestoroch CMC na oboch brehoch Dunaja (východný okraj Zóny Pribinova, „nové city“ na pravom brehu Dunaja),
- **požadovať zhodnotenie minimálne 1 - 2 nadzemných podlaží parteru pre funkcie verejne prístupné (obchod služby, kultúra, verejné stravovanie, voľnočasové aktivity)**,
- objekty situovať v optimálnych dochádzkových vzdialenostiach od staníc MHD a nosného systému,
- **vytvoriť dostatočne otvorené rozptylové priestranstvá pred výškovými stavbami** **pojednané ako atraktívny verejný priestor so sadovými úpravami verejnej zelene a drobnou architektúrou**,
- v rozvojových územiach situovať výškové objekty na podklade overenia kompozície zástavby; **lokalizácia výškových stavieb musí byť overená urbanistickými štúdiami so zameraním na ochranu urbanistických hodnôt.**

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

Rešpektovať v území celomestského centra na ľavom brehu Dunaja:

- ťažiskové priestory urbanistického usporiadania a kompozičného riešenia CMO,
- osobitné požiadavky, limity a obmedzenia hmotovo-priestorového dotvárania historického mesta – PR a PZ CMO vrátane osobitných požiadaviek na dotváranie nadväzných území,
- **na území kompaktného mesta** charakteristickú **uličnú sieť** a **blokovú zástavbu**,
- a chrániť historickú vedutu, tok Dunaja a zeleň prírodnej panorámy ako charakteristické prvky v obraze mesta.

MČ Bratislava - Staré Mesto

- **rešpektovať blokovú zástavbu, kompozíciu a objem zástavby** pri dobudovaní založenej kompozičnej štruktúry mestskej časti v rovinnej východnej časti územia:
- postupnú transformáciu bývalých výrobných a technických zón vo východnej časti mesta **na mestské polyfunkčné priestory** (Zóny Pribinova, Chalupkova, Radlinského – Mýtina - I. Karvaša).

Z hľadiska intenzity využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód M**. 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	intenzívna zástavba mestského typu	0,30	0,25
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia) **	0,42	0,25

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia–zóna Pribinova, Chalupkova)

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, podiel započítateľných plôch zelene v území (m_2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m_2).

V rámci zmien a doplnkov ÚPN 02 bol v záväznej časti C.2. s účinnosťou od 1. februára 2012 stanovený aj spôsob posudzovania investičného zámeru vo vzťahu k časti funkčnej plochy, do kapitoly 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch 2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou bola doplnená definícia: *Hranica funkčnej plochy je vymedzená podľa legendy v regulačnom výkrese. Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.*

Regulačné kódy L a M

V regulačných kódoch intenzity zhodnotenia L a M na funkčných plochách kód 201 Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a kód 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť je možné na území centra a vnútorného mesta zvýšiť IZP, výnimočne IPP (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni) v lokalitách uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením * a **.

Investičný zámer:

Projektová dokumentácia vyhodnocuje záväzné regulatívy k celkovej rozlohe pozemku 11 853 m² (teda k časti funkčnej plochy), ktorá je rozčlenená novonavrhovanou komunikáciou na dve časti - západnú a východnú. Toto rozdelenie zodpovedá členeniu územia v zmysle pripravovaného ÚPN – Z Chalupkova, v rámci ktorého je územie rozdelené na: Blok 1.5

(východná časť územia) a Blok 2.1 (západná časť územia). Dosahované hodnoty výsledných regulatívov sú porovnávané s ÚPN – Z (pozn.: najmä zvýšená hodnota IPP bloku 1.5):

1. podľa ÚPN Blok 501, podľa ÚPN – Z Blok 1.5 (prislúchajúca výmera: 9 433 m²):
IPP – 5,12 navrhnutých je 48 333 m² nadzemných podlažných plôch (ÚPN – Z: 48 334 m²)
IZP – 0,32 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 3 056,61 m²
KZ – 0,28 celková plocha započítateľnej zelene je 2 673,81 m²
pomer funkcie OV a bývania: 14 499,40 m² : 33 833,60 m² = 30 % : 70 %

2. podľa ÚPN Blok 501, podľa ÚPN – Z Blok 2.1 (prislúchajúca výmera: 2 420 m²):
IPP – 2,69 navrhnutých je 6 510 m² nadzemných podlažných plôch (ÚPN – Z: 6 518 m²)
IZP – 0,34 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 830,35 m²
KZ – 0,27 celková plocha započítateľnej zelene je 613,75 m²
pomer funkcie OV a bývania: 6 510 m² : 0 m² = 100 % : 0 %

Pre porovnanie uvádzame dosahované hodnoty záväzných regulatívov vo vzťahu k celému riešenému územiu o výmere 11 853 m²:

IPP – 4,63 celkovo je navrhnutých 54 843 m² nadzemných podlažných plôch
IZP – 0,33 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 3 886,96 m²
KZ – 0,28 celková plocha započítateľnej zelene je 3 333,87 m²
pomer funkcie OV a bývania: 38 % : 62 %
počet parkovacích miest: 665

Investičný zámer: Polyfunkčný komplex Ister Tower uvažuje v zmysle platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, s prípustným koeficientom indexu zastavaných plôch, ktorý je prípustný pre regulačný kód M pri zástavbe mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia, tzv. **). Rovnako uvažuje s indexom podlažných plôch 4,63 (pre celé riešené územie) a s hodnotou IPP: 5,12 pri vyhodnotení pod bodom 1., ktorý je, v zmysle platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, prípustný pre regulačné kódy L a M v rámci funkčnej plochy s kódom 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť v lokalitách s označením ** (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni).

Predmetné územie bolo preverené na zonálnej úrovni – riešené územie je súčasťou pripravovaného Územného plánu zóny Chalupkova (obstarávateľ: Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, v súčasnosti prebieha dopracovanie upraveného návrhu), konkrétne je východná časť územia (vyhodnotenie 1.) súčasťou stavebného bloku č. 1.5, ktorý v predmetnom bloku stanovil max. prípustné HPP 48 334 m² (s ohľadom na environmentálnu záťaž územia) a západná časť územia (vyhodnotenie 2.) súčasťou stavebného bloku č. 2.1, ktorý v predmetnom bloku stanovil max. prípustné HPP 6 518 m².

Územie sa nachádza v oblasti vplyvu bývalej rafinérie Apollo. Pre výstavbu predloženého zámeru bol pre predmetné územie spracovaný geologický prieskum životného prostredia (spracovateľ HYDRANT s. r. o., Bratislava). Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov vydalo dňa 13.11.2017 pod por. č. R-AR 3142/2017 Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia (názov geologickej úlohy: ISTER TOWER - gpžp). V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené cieľové hodnoty sanácie pre podzemné vody pre celú oblasť environmentálnej záťaže B1 (002) / Bratislava – Staré Mesto - Apollo – širší priestor bývalej rafinérie (SK/EZ/B1/115) a zafinované boli požiadavky na sanáciu znečisteného územia (body 1. až 5.)

Navrhované funkčné využitie predloženého zámeru je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia obchodu a služieb a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch je v rámci celého riešeného územia 38 : 62 (pomer funkcií je dodržaný aj v rámci jednotlivých vyhodnotení uvedených pod bodmi 1. a 2.).

Navrhovaný komplex z hľadiska intenzity využitia územia intenzifikuje záujmový pozemok vo vyššej miere. Dosahované regulatívy uvedené pod bodmi 1. a 2. (str. 7) sú prípustné pre územia s environmentálnou záťažou. Zvýšená hodnota IPP: 4,63 (pre celé riešené územie) a IPP: 5,12 pri vyhodnení pod bodom 1., je akceptovateľná s ohľadom na sanáciu environmentálnej záťaže a vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 13.11.2017

Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta, regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania je možné konštatovať prípustnosť predloženého zámeru v danom území.

Navrhovaný komplex stavieb je situovaný v území s potenciálom pre tvorbu modernej siluety mesta v symbióze s jestvujúcimi hodnotami charakteristického obrazu mesta. Nakoľko sa v zóne Chalupkova navrhuje kumulácia výškových budov s významným vizuálnym vplyvom na súčasný obraz mesta, situovanie stavieb prevyšujúcich priemernú výškovú hladinu okolitého územia má byť overované ako jeden urbanistický celok vrátane ostatných navrhovaných, prípadne už umiestnených stavieb. Súčasťou grafickej časti predloženej dokumentácie sú zákresy investičného zámeru do 3D modelu mesta z relevantných najvýznamnejších vyhlídkových bodov.

Návrh je úzko prepojený so susediacim zámerom „Portum“. Spolu vytvárajú zmiešanú blokovú a solitérnu zástavbu a definujú severnú stranu Landererovej ulice od križovatky s Košickou ulicou smerom na západ. Výškovo zástavba graduje k náročnému objektu SO 0.2 Ister Tower s výškou +100 m. Architektonický výraz všetkých štyroch navrhovaných objektov je zjednotený mäkkými organickými tvarmi. V parteri je zjednocujúcim prvkom organicky tvarovaná a perforovaná stena pasáže a plochy zelene tvoriace kopcovité zhľuky so sedením po obvode s výškou 50 cm. Dominantná veža so základom v hranatej hmote je akcentovaná organicky tvarovanými balkónmi. Zvolený výraz objektov sa približuje organickým tvarom použitým pri súbore stavieb Čulenova New City Centre, ktorého výstavba prebieha v bezprostrednom dotyku s riešeným územím.

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:	Polyfunkčný komplex Ister Tower parc. č. 9134/14, Bratislava
na parcelách číslo:	9134/14 pozemky dotknuté inžinierskymi siet'ami: 9134/9, 9134/69, 9134/121, 9134/123
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Landererova, Chalupkova, 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:

- Objekty budú skolaudované v zmysle predloženého funkčného využitia, ateliéry považujeme za nebytové priestory bez ohľadu na vnútorné dispozičné riešenie týchto priestorov.
- 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.
- Nad objektom podzemnej garáže uvažovať aj v ďalšom stupni projektovej prípravy s hrúbkou pôdneho substrátu, deklarovanou v predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene a pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rásť a želaťelný rozvoj aj v budúcnosti.
- Nad úrovňou garáží sú navrhnuté kopcovité zhľuky zelene so sedením po obvode s výškou 50 cm. Voči okolitým peším trasiam požadujeme vytvoriť plynulé prechody tak, aby tieto svojou navrhnutou výškou nespôsobovali nežiaducu vizuálnu bariéru.
- Počas výstavby je potrebné rešpektovať všetky požiadavky obsiahnuté v Rozhodnutí o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia vydanom Ministerstvom životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov dňa 13.11.2017 pod por. č. R-AR 3142/2017.
- Z hľadiska riešenia verejných priestorov je nevyhnutná koordinácia výstavby oboch susediacich polyfunkčných komplexov „Ister Tower“ a „Portum“.
- Pri tvorbe verejného priestoru je potrebné zabezpečiť optimálnu mikroklimu mestského priestoru. Dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru).
- Vytvoriť alej stromov popri Landererovej ulici v nadväznosti na polyfunkčný komplex „Portum“. Za vhodné považujeme vytvorenie aj druhého radu stromov, čím sa vytvára pre peších príjemný verejný priestor.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Pri umiestňovaní stavby žiadame rešpektovať územnú rezervu pre rozšírenie komunikácie Landererova o samostatný jazdný pruh v úseku od Košickej smerom k Dostojevskému radu (ide o podmieňujúcu dopravnú investíciu zámeru Obytný súbor Čulenova – II. Etapa investora CENTRADE, a.s.).
- Výpočet nárokov statickej dopravy v objeme 665 odstavných a parkovacích stojísk akceptujeme. V ďalšom stupni žiadame uviesť spôsob zabezpečenia a preukázať vyhradenie krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov objektu v objeme zodpovedajúcom normovému výpočtu.
- Do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie žiadame doplniť popis a technické riešenie v dokumentácii uvedeného stavebného objektu SO 6.1 Dopravné napojenie a SO 6.2 Areálové spevnené plochy, a to v textovej i grafickej časti dokumentácie, vrátane popisu pridaného druhého dopravného pripojenia zámeru na spojovaciu komunikáciu s dopravným značením (len pravo-pravé pripojenie).
- Riešenie dopravného pripojenia stavby na nadradenú komunikačnú sieť a s tým spojené stavebné objekty, musia byť neoddeliteľnou súčasťou stavby. Môžu byť riešené samostatným územným konaním, pričom ich realizácia bude podmienkou kolaudácie akéhokoľvek objektu stavby. Ide o nasledovné podmieňujúce investície:
 1. Vybudovanie obojsmernej spojovacej komunikácie medzi Chalupkovou a Landererovou s pripojeniami na obe uvedené nadradené komunikácie.
 2. Vybudovanie samostatného pruhu pre odbočenie vľavo z Landererovej na novú spojovaciu komunikáciu v smere od Dostojevského radu na úkor stredného deliaceho pásu, ktoré však nie je v súlade s pôvodnou koncepciou organizácie dopravy v zóne Chalupkova. Pôvodne bolo uvažované len s pravo-pravým pripojením územia na Landererovu. Preto v prípade kapacitných problémov v križovatke č. 201 Košická – Landererova môže prísť k zrušeniu vyššie uvedeného navrhnutého ľavého odbočenia

z Landererovej do riešeného územia. Zároveň je potrebné riešiť aj inžinierske objekty súvisiace s úpravou cestnej dopravnej signalizácie v koordinácii s okolitými križovatkami.

3. Nahradenie existujúceho pešieho priechodu na Landererovej ulici v profile Panorama City v súvislosti s vybudovaním ľavého odbočenia z Landererovej do územia. Žiadame preveriť umiestnenie lávky pre peších v inej polohe než v akej je navrhnutá, a to logicky v nadväznosti na peší ťah od Panorama City I. a II.

Podmieňujúce dopravné investície pod bodmi 1. a 3. platia aj pre susedný projekt „Polyfunkčný komplex Portum, Landererova ul., Bratislava“.

- Upozorňujeme, že nový dopravný potenciál generovaný zámerom môže byť integrovaný do existujúceho systému len pri dodržaní všetkých východiskových predpokladov v DIŠ, ako sú existencia diaľnice D4, rýchlostnej cesty R7 a zároveň všetkých primárne i sekundárne uvažovaných podmieňujúcich dopravných stavieb, opatrení a úprav na komunikáciách a križovatkách zameraných na zvýšenie ich priepustnosti v rámci ostatných už posúdených investičných zámerov v zóne v časovom predstihu pred navrhovaným zámerom (viď príloha stanoviska). V opačnom prípade bude potrebné spracovať nové dopravné-kapacitné posúdenie, resp. DIŠ.
- Príloha Použité podklady pre vypracovanie dokumentácie, východiská a ich zhodnotenie – kapitola č. 3 z DIŠ „Polyfunkčný komplex Portum – dopravné-inžinierska štúdia“ (spracovateľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 07/2017), tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska mesta k investičnej činnosti.

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:

- Novonavrhaná komunikácia spájajúca Landererovu ulicu s Chalupkovou je čiastočne navrhnutá na pozemku parc. č. 9134/1 vo vlastníctve Západoslovenská energetika a. s., Čulenova 6, Bratislava (v zmysle trasovania podľa podľa ÚPN – Z).
- Projektová dokumentácia uvažuje s výmerou stavebného pozemku 11 853 m²; podľa katasterportálu je táto výmera 11 859 m².
- Vo výkrese č. 3 Koordinačná situácia, M 1:600 je preukázané rešpektovanie ochranného pásma jestvujúcej elektrickej stanice 110/22 kV.
- Minimálny rozdiel v sumárnom počte izieb a apartmánov (pri objektoch SO 0.4 a SO 0.5) medzi grafickou časťou a vyhodnotením nárokov statickej dopravy.
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon pred stavebným konaním (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali (+ výkresy č. 9, 12, 32, 33, 34 tvoriace prílohu stanoviska).

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 2 x dokumentácia pôvodná, 1 x dokumentácia (Revízia 08/2017) okrem výkresov č. 9, 12, 32, 33, 34 tvoriacich prílohu stanoviska

1x potvrdené: 2. Zastavovacia situácia, M 1:600; 3. Koordinačná situácia, M 1:600; 9. Pôdorys 1. NP celkový, M 1:500; 12. Pôdorys 3.-6.NP, M 1:200; 32. Pohľad južný, M 1:500; 33. Pohľad východný, M 1:500; 34. Rez 01, M 1:500;

Použité podklady pre vypracovanie dokumentácie, východiská a ich zhodnotenie – kapitola č. 3 z DIŠ „Ister Tower – dopravno-inžinierska štúdia“ (spracovateľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 07/2017),

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 2. Zastavovacia situácia, M 1:600; 3. Koordinačná situácia, M 1:600; 9. Pôdorys 1. NP celkový, M 1:500; 12. Pôdorys 3.-6.NP, M 1:200; 32. Pohľad južný, M 1:500; 33. Pohľad východný, M 1:500; 34. Rez 01, M 1:500;

Použité podklady pre vypracovanie dokumentácie, východiská a ich zhodnotenie – kapitola č. 3 z DIŠ „Ister Tower – dopravno-inžinierska štúdia“ (spracovateľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 07/2017),

Magistrát ODI, archív