



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Tamara Melikantová

MT Inžiniering s.r.o.

Mlynské Nivy 58

82 105 Bratislava

Váš list
zo dňa **08.11.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 43355/2023-
26220**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**

V Bratislave
30.01.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	I. Etapa – Portum Towers, s.r.o., Ivánska cesta 30/B, 821 04 Bratislava II. Etapa – Ister II s.r.o., Fándlyho 8, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	Spojovacia komunikácia Chalupkova - Landererova, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	08.11.2022 doručená dňa 09.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Atelier Palka s.r.o., Koprivnická 9/E, 841 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Alena Palková autorizovaný stavebný inžinier 0404*A*2-1
dátum spracovania dokumentácie:	august 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: stavbu komunikácie, ktorá je rozdelená na dve etapy z dôvodu rôznych investorov a možného rozdielneho časového plnenia:

- I. etapa Stavby o dĺžke 73,35 m od Chalupkovej, vrátane úpravy pripojenia, po územie stavby „Polyfunkčný komplex Ister Tower“, investor Portum Towers;
- II. etapa Stavby o dĺžke 181,65 m nadväzuje na I. etapu a končí križovatkou s Landererovou ulicou, investor Ister II.

Komunikácia bude odovzdaná do správy hlavného mesta ako jeden celok (I. aj II. etapa).

Predložené riešenie spojovacej komunikácie, vrátane jej dopravného pripojenia na Chalupkovu a Landererovu, je výsledkom:

- zohľadnenia už existujúcej, vystavanej cesty pred objektom Apollo Residence, v dĺžke zodpovedajúcej I. etape, ktorá bola daná do užívania rozhodnutím MČ Bratislava Staré Mesto č. 2546/3290/2021/STA/Jaa zo dňa 20.01.2021 (provizórna prevádzka);
- dopravno-inžinierskeho posúdenia s názvom „Križovatka bezmennej MK a Chalupkovej ulice v Bratislave, MČ Bratislava Staré Mesto“ (04/2021) a materiálu „Dopravno-kapacitné posúdenie križovatky Bottova – PORTUM bez spojnej a so spojnou MK od Landererovej pre investíciu PORTUM“ (2021), ktoré boli prerokované na magistráte v roku 2021 s kladným výsledkom.

Stavba je navrhnutá ako **miestna obslužná komunikácia FT C3, kategórie MO 7,0/30** s celkovou dĺžkou oboch etáp 255,00 m.

Už prevádzkovaný **úsek I. etapy**, ktorý je prístupovou komunikáciou ku garáži objektu Apollo Residence, bude tiež dopravným prístupom do garáže Polyfunkčného komplexu Portum. Tento úsek komunikácie bude zrekonštruovaný tak, aby spĺňal požiadavky hlavného mesta

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

kladené na miestne cesty, a aby svojim technickým riešením dopravného usporiadania umožnil prístup do garáží v obidvoch protilaňých objektoch v rôznych výškových úrovniach (zmena sklonových pomerov, úprava parkovacej niky pred objektom Apollo Residence). Súčasťou riešeného úseku je križovatka tvaru „T“ s vedením cyklistického pásu v šírke 3,00 m a chodníka v šírke 2,00 m súbežne s Chalupkovou ulicou (úprava pripojenia križovatky predstavuje dĺžku 7,05 m v osi komunikácie).

Dočasné núdzové otáčanie vozidiel skupiny N2 je navrhnuté na konci úseku I. etapy komunikácie. Využívané bude do doby uvedenia do prevádzky komunikácie v plnom rozsahu. Stavba chodníka na strane objektu Portum nie je súčasťou I. etapy výstavby Komunikácie, nakoľko je súčasťou objektu E1.S072 Spevnené plochy a chodníky v rámci stavby Portum Towers (ÚR vydané SÚ MČ Bratislava – Staré Mesto pod č. 2364/4188/2020/STA/Ted/ÚR-1489, právoplatné 25.02.2020).

Úsek II. etapy v dĺžke 181,65 m nadväzuje na I. etapu a končí kolmým dopravným pravo-pravým pripojením na Landererovu, ktoré je po úroveň chodníka už vybudované. Súčasťou riešenia je v smere od Chalupkovej chodník na ľavej strane v šírke 2,00 m na ktorý budú nadväzovať spevnené plochy pri objektoch stavby Ister Tower a dve niky pre krátkodobé zastavenie vozidiel taxi. V úseku medzi Landererovou a vjazdom do garáže SO 05 stavby Ister tower bude chodník na oboch stranách komunikácie.

Chodníkové telesá v miestach vjazdov/výjazdov budú v celom projektovanom úseku spojovacej komunikácie riešené v jednej nivelete bez prerušení vjazdom/výjazdom (debarierizácia verejného priestoru pri rešpektovaní vyhlášky č. 532/2002 Z,z, a TP 048 Navrhovanie debarierizačných opatrení...). Minimálna šírka chodníkov pozdĺž komunikácie bude 2,00 m.

Prehľad stavebných objektov stavby:

SO 01.1 Miestna obslužná komunikácia I. etapa

SO 01.1.1 Úprava napojenia križovatky ÚK/Chalupkova

SO 01.1.2 Úprava chodníka na p.č. 21789/1

SO 01.1.3 Cyklochodník na p.č. 21789/1

SO 01.1.4 Úprava povrchu 5 odstavných miest na p.č. 9134/125 a 9134/17

SO 01.2 Miestna obslužná komunikácia II. etapa

SO 02.1 Dažďová kanalizácia I. etapa

SO 02.2 Dažďová kanalizácia II. etapa

SO 03.1 Verejné osvetlenie I. etapa

SO 03.2 Verejné osvetlenie II. Etapa

Pri príprave PD bola medzi investorom Portum Towers, s.r.o. a hlavným mestom podpísaná Zmluva o spolupráci č. 246705412101 pri umiestňovaní a realizácii prvej etapy stavby a Dodatok č. 1 medzi hlavným mestom a Portum Towers, s.r.o. a Ister II., s.r.o., dňa 27.09.2022. Na základe obsahu PD **konštatujeme:**

Prílohou žiadosti a PD je o.i. materiál s názvom „ZÁSADY novej organizácie dopravy v Zóne Chalupkova a Zóne Pribinova“ (autor Mgr. Peter Bánovec a kolektív pracovníkov magistrátu, 11/2019). Z jej obsahu je zrejmé usporiadanie dopravného priestoru v križovatke č. 656, t.j. Landererova x K Apolke (Ister Tower). Dopravné usporiadanie je iné, než aké bolo v čase vydávania ZST hlavného mesta k stavbám polyfunkčných komplexov Portum a Ister. Zmena spočíva v tom, že Spojovacia komunikácia Chalupkova – Landererova, a teda obidva polyfunkčné komplexy, budú na Landererovu ulicu pripojené len pravo-pravým dopravným pripojením. Usporiadanie križovatky podľa uvedeného materiálu prijatého v roku 2019 neumožňuje ľavé odbočenie z Landererovej do územia Ister-Portum zo smeru od Dostojevského radu.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 a ods. 4, § 140b

citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 9134/14, 17, 121, 125, 184, 185, 213; 9120/54; reg. „E“ KN parc. č. 21789/1; k.ú. Staré Mesto sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Chalupkova**.

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“):

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie kód M** (záujmové pozemky parc. reg. „C“ č. 9134/14, 17, 121, 125, 184, 185, 213; 9120/54;) t.j. 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.
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (záujmový pozemok parc. reg. „E“ č. 21789/1) sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Chalupkova, schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 1/2018 dňa 06.02.2018, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 1/2018 s účinnosťou od 06.03.2018 (ďalej ako ÚPN – Z). **Stavbou dotknuté parcely sú súčasťou území:**

- **stavebného bloku č. 1.5** - funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie;
- **DOP doprava - plocha smerná;**
- **PCZ plochy peších komunikácií – plocha smerná.**

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN - Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia** je predmetná stavba v súlade s ÚPN:
 - o Vo funkčnej ploche 501 patrí dopravná vybavenosť pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia územia;
 - o Vo funkčnej ploche námestia a ostatné komunikačné plochy rešpektuje líniová stavba tzv. **prevládajúci spôsob využitia tohto územia**, ktorý vyplýva už z názvu danej funkčnej plochy;
- **podľa ÚPN – Z** je líniová stavba v prevažnej miere súčasťou vymedzeného územia určeného pre funkciu dopravy a pešej komunikácie. V časti trasy z dôvodu modifikácie trasovania a šírkových parametrov pri rešpektovaní vlastníckych vzťahov čiastočne zasahuje aj do stavebného bloku č. 1.5 s funkciou mestské polyfunkčné obytné územie;
- **konštatujeme**, že priestorové usporiadanie dopravnej vybavenosti územia je v ÚPN – Z vo výkrese č. 5 Návrh regulácie zadané v polohe smernej. Vo väzbe na smerný charakter konštatujeme súlad s ÚPN – Z.

Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a ÚPN – Z Chalupkova.

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

s umiestnením stavby:	Spojovacia komunikácia Chalupkova - Landererova
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	I. Etapa – reg. „C“ 9134/17, 125; 9120/54; reg. „E“ 21789/1; II. Etapa – reg. „C“ 9134/ 14, 121, 184, 185, 213
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Landererova ulica, Chalupkova ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia dopravné riešenie stavby akceptujeme s nasledovnými podmienkami:

- priechod pre chodcov a cyklistov v stykovej križovatke s Chalupkovou žiadame riešiť ako priebežný chodník a cyklotrasu, tj. v jednej nivelete (Manuál verejných priestorov – Princípy a štandardy priestorov chodníkov, MIB).
- máme pochybnosti o bezpečnosti priechodu pre chodcov navrhnutého v rámci II. Etapy stavby v kilometri 0,2 v oblúku. Žiadame preveriť rozhládové pomery.
- navrhnuté neriadené dopravné pripojenie II. etapy Stavby na Landererovu ulicu do križovatky radenej svetelným signalizačným zariadením (ďalej len SSZ), je neštandardné a môže tu dochádzať ku kolíziám auto-chodec. Z uvedeného dôvodu žiadame preveriť potrebu riadenia ramena SSZ, alebo inak zabezpečiť ochranu chodcov.
- dopravné pripojenia vjazdov/výjazdov na miestne cesty limitujeme šírkou 6,0 m. Požiadavku je možné realizovať stavebnou úpravou v mieste dopravného pripojenia na miestnu cestu.
- **podmienky odovzdávania dopravných stavieb do majetku hlavného mesta**
 - považujeme za účelné zaradenie Stavby do siete miestnych ciest.
 - **podmieňujúcou investíciou Stavby** budú stavebné objekty, ktoré budú zaradené do majetku hlavného mesta na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
 - SO 01.1 Miestna obslužná komunikácia I. etapa
 - SO 01.1.1 Úprava napojenia križovatky ÚK/Chalupkova
 - SO 01.1.2 Úprava chodníka na p.č. 21789/1
 - SO 01.1.3 Cyklochodník na p.č. 21789/1
 - SO 01.2 Miestna obslužná komunikácia II. etapa
 - SO 03.1 Verejné osvetlenie I. etapa
 - SO 03.2 Verejné osvetlenie II. etapa
 - **vydanie stavebného povolenia** k Stavbe je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k predmetnej miestnej ceste „Spojovacia komunikácia

Chalupkova – Landererova“ a úseku cyklotrasy i chodníkov v rozsahu Stavby, ktoré sú podmienajúcimi investíciami stavby, **s hlavným mestom.**

- o **vydanie kolaudačného rozhodnutia** pre Stavbu, je podmienené:
 - realizáciou stavebných objektov Stavby uvedených v bode b)
 - zaradením Stavby miestnej cesty III. triedy, FT C3, kat. MO 7,0/30 do siete miestnych ciest hlavného mesta. Komunikácia bude odovzdaná do majetku hlavného mesta ako jeden celok (I. aj II. etapa).
- **podmienky v bodoch č. 1. až 6. žiadame zapracovať do DÚR, ktorá bude predložená na príslušný stavebný úrad za účelom vydania ÚR** (do textovej i grafickej časti DÚR).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplývalo z tejto skutočnosti.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia širších vzťahov

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Situácia širších vzťahov
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor