



Gergisak, s.r.o.  
Sibírska 12  
831 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
15.12.2017                      MAGS OUIIC 58807/17-470477                      Ing. arch. Simonidesová/ 514                      09.05.2018

Vec:

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

investor:	<b>Development 5, s.r.o., Eurovea Central 2, Pribinova 6, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rezidencia Bottova, parc. č. 9134/15,16,23,24,64, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>15.12.2017, doplnená 16.02.2018, 09.04.2018</b>
typ konania podľa staveb. zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Lýdia Adamcová</b> autorizovaný architekt 1281AA
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2017</b>

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „**Polyfunkčný objekt rezidencia Bottova, parc. č. 9134/15,16,23,24,64, Bratislava**“ (spracovateľ: Ing. arch. MgA Juraj Sonlajtner, City Work, Praha, dátumu spracovania štúdie - neuvedený) bolo dňa 16.12.2016 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIIC 47971/16-299028.

V predmetnom stanovisku bolo uvedené, že súlad predloženého investičného zámeru s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a teda prípustnosť zámeru v predmetnom území bude možné konštatovať až po dopracovaní a rešpektovaní všetkých pripomienok a požiadaviek v ňom obsiahnutých.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložená projektová dokumentácia rešpektuje a zohľadňuje požiadavky uplatnené v stanovisku zo dňa 16.12.2016 – návrh zvyšuje podiel obchodných prevádzok, vytvára dvojpodlažný obchodný parter, prevádzkovo oddeľuje bytovú funkciu od funkcie prechodného ubytovania, dve hlavné hmoty prepája v úrovni prvých dvoch podlaží, zvyšuje podiel zelene na pozemku, parkovacie kapacity z vnútrobloku presúva do podzemia (celkovo redukuje počet navrhovaných parkovacích stojísk zo 424 na 377), na povrchu vytvára verejne prístupný mestský park. Doložené sú aj zákresy zámeru do fotopanorám z najvýznamnejších vyhlídkových bodov. Intenzita využitia predmetného územia zohľadňuje aj pripravovaný Územný plán zóny Chalupkova (ďalej iba ÚPN – Z), riešené územie je podľa ÚPN – Z súčasťou funkčného bloku 1.3.

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu polyfunkčného objektu v zóne Chalupkova, na križovatke ulíc Bottova, Chalupkova (v tesnej blízkosti rozostavaného objektu centra Apolka). Funkčná náplň objektu: trvalé bývanie, prechodné ubytovanie, komerčné priestory. Objekt je navrhnutý pozdĺž Bottovej ulice ako dvojica osovo súmerných hmôt s ustupujúcimi podlažiami

vytvárajúcimi zošikmenie blokov od 13. NP (začiatok zošikmenia je v úrovni + 38,00 m). V ustupujúcich obytných podlažiach sú strešné terasy prislúchajúce bytom. Zo strany Bottovej ulice je riešený dvojpodlažný zasunutý parter.

Objekt má navrhnuté dve pôdorysne najrozsiahlejšie podzemné podlažia (garáž s 336 PM + technické a skladové priestory) a 16 (Blok A) až 18 nadzemných podlaží (Blok B). Prvé dve nadzemné podlažia vytvárajú súvislý blok pozdĺž Bottovej ulice (1. NP: komerčné priestory, 2. NP: do Bottovej ulice - komerčné priestory, do vnútrobloku: byty, ubytovacie jednotky hotelového typu), od 3. NP sú navrhnuté byty, apartmány a ubytovacie jednotky hotelového typu riešené v dvoch samostatných blokoch (*pozn.: definícia apartmán je zvolená iba z hľadiska svetlotekniky, pre účely posudzovania sa jedná o byty*). Celkovo je v objekte navrhnutých 142 bytov, 91 apartmánov a 65 ubytovacích jednotiek hotelového typu. Každý z blokov má navrhnuté dve komunikačné jadrá. V úrovni 3. NP je nad prepájajúcou dvojpodlažnou časťou navrhnutá extenzívna zelená strecha (+ 7,66 m). Max. výška oboch hmôt je + 63,00 m. Blok A má nad 16. NP (+ 49,90 m) a Blok B nad 18. NP (+ 56,020 m) riešené technologické priestory. Na pozemku je 15 stromov navrhnutých na výrub. Vnútroblok je riešený ako verejne prístupný park doplnený chodníkmi so štrkovým povrchom a detským ihriskom. Sadové úpravy budú doplnené automatickým závlahovým systémom. Strecha garáže je riešená ako zelená v rôznych výškových úrovniach podľa hrúbok pôdneho substrátu. Na hranici obrysu podzemnej časti stavby je navrhnutý výstup z garáže.

Celková výmera riešeného územia je 7 820 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom je 2 985 m<sup>2</sup> (+ trafostanica 9 m<sup>2</sup>) hrubá nadzemná podlažná plocha je 27 843 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene je 2 506 m<sup>2</sup> (reálna výmera zelene je 3 571 m<sup>2</sup>).

Úroveň ± 0,00 = 137,80 m n. m. B. p. v.

Objekt je dopravne pripojený vjazdom/výjazdom v úrovni terénu z Chalupkovej ulice, ktorá je pripojená na Mlynské nivy a to v 1. časovom horizonte na zrekonštruovanú Chalupkovu v rámci zámeru dočasnej autobusovej stanice. Do definitívnej podoby v 2. časovom horizonte bude pripojenie stavby na Chalupkovu upravené pri vybudovaní novej Chalupkovej v rámci investičného zámeru Twin City – juh – sektor B a C. Nároky statickej dopravy sú vypočítané korektne v objeme 374 odstavných a parkovacích stojísk. Zabezpečené budú návrhom 377 odstavných a parkovacích stojísk v podzemnej parkovacej garáži pod riešeným územím (po 168 na 1. PP a 2. PP a 41 na 1. NP).

Vplyvom úpravy funkčnej štruktúry došlo k zníženiu počtu navrhnutých stojísk, a to o 50 stojísk menej, ako bolo obsahom dopravno-kapacitného posúdenia spracovaného v roku 2016 pod názvom „Rezidencia Bottova Dopravno-inžinierska štúdia“ (PUDOS-PLUS, s r.o., 06/2016). Dopravný regulatív stanovený pre zónu Chalupkova v objeme 232 jazd/šp.h/ha pri výmere záujmovej plochy 0,752 ha a max. počte 172 jazd/r.šp.h (138 jazd/odpol.šp.h) je rešpektovaný. Navrhnutá zmena projektovaných kapacít zámeru sa pri tak nízkych rozdieloch pri prípadnom aplikovaní do opakovaného dopravno-kapacitného posúdenia prakticky neprejaví a prinesie rovnaký výsledok, aký bol dosiahnutý v DIŠ z júna 2016 (východiská a závery uvedenej štúdie sú podmienkami k umiestneniu stavby).

**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 (ďalej ako ÚPN):**

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

#### Z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **9134/15,16,23,24,64** 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 prevereníem 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. Odbojárov - Trnavská cestu – Miletičova ul. – Prievozská – Košická ( v smere k Dunaju), Einsteinova – Mlynská dolina – Pražská 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 v využitia územia:

Parcely, na ktorých sa navrhuje hlavný stavebný objekt, sú 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.
<b>M</b>	<b>3,6</b>	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 podložia) **	<b>0,42</b>	<b>0,25</b>

\*\* 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.*

**Investičný zámer:**

Projektová dokumentácia vyhodnocuje vo vzťahu k ÚPN záväznú regulatívu intenzity využitia územia k časti funkčnej plochy - k výmere záujmového územia: 7 480 m<sup>2</sup> (pozn.: celková výmera riešeného územia vo vlastníctve investora je 7 820 m<sup>2</sup>):

**IPP – 3,722 celkovo je navrhnutých 27 843 m<sup>2</sup> nadzemných podlažných plôch**

**IZP – 0,40 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 2 985 m<sup>2</sup> (+ 9 m<sup>2</sup> trafo)**

**KZ – 0,335 celková plocha započítateľnej zelene na pozemku investora je 2 506 m<sup>2</sup>**

**pomer funkcie OV a bývania: 8 798 m<sup>2</sup>: 19 045 m<sup>2</sup>: 32 % : 68 %**

**počet parkovacích miest: 377**

Investičný zámer uvažuje s indexom podlažných plôch IPP: 4,722 a indexom zastavaných plôch IZP: 0,40, ktoré sú, v zmysle platného ÚPN prípustné pre regulačné kódy L a M v rámci funkčnej plochy s kódom 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť v lokalitách s označením \*\* (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia v prípade, ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni). *Preverenie na zonálnej úrovni: pozri ďalej stanovisko - samostatný bod: Posúdenie vo vzťahu k ÚPN – Z.*

Územie sa nachádza v oblasti vplyvu bývalej rafinérie Apollo. Pre výstavbu predloženého zámeru bol pre predmetné územie spracovaný geologický prieskum životného prostredia (spracovateľ ENVIGEO a. s., Banská Bystrica). Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov vydalo dňa 14.08.2017 pod por. č. R-AR 3112/2017 Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia (názov geologickej úlohy: Geologický prieskum životného prostredia a analýza rizika Rezidencia Bottova). 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 zadefinované boli požiadavky na sanáciu znečisteného územia.

**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 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 záujmového územia 32:68.

**Navrhovaný objekt z hľadiska intenzity využitia územia dodržiava záväzné regulatívy intenzity využitia rozvojových území.** Dosahované regulatívy IPP, IZP a KZ sú prípustné pri zástavbe mestského typu pri funkcii s kódom: 501 (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) \*\*. **Zvýšená hodnota IZP a IPP je prípustná s ohľadom na sanáciu environmentálnej záťaže a vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 14.08.2017.**

**Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta, regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania je možné konštatovať prípustnosť predloženého zámeru v danom území.** Navrhovaný objekt 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. Z hľadiska výškovej regulácie sú doložené zákresy objektu do fotopanoram z relevantných najvýznamnejších vyhladkových bodov (v zmysle ÚPN).

Zo strany Bottovej ulice je objekt definovaný súvislým zasunutým dvojpodlažným obslužným parterom, čím je podporený význam tejto ulice v budúcej štruktúre mesta. Obe vežové časti sú previazané dvojpodlažným prepojením zohľadňujúcim blokový charakter zástavby. Vo vnútrobloku je navrhnutý verejne prístupný mestský park s detským ihriskom.

- **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 stavebného bloku č. 1.3.**

### **Investičný zámer:**

Projektová dokumentácia vyhodnocuje vo vzťahu k ÚPN - Z záväzné regulatívy intenzity využitia funkčných plôch k výmere záujmovej plochy v stavebnom bloku č. 1.3: 5 107 m<sup>2</sup> (zastaviteľnosť územia je vymedzená v zmysle záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie uličnou stavebnou čiarou a zadnou stavebnou čiarou). V rámci regulačného bloku 1.3 sa, okrem riešeného objektu, nachádza aj rozostavaný objekt Apollo Residence s podlažnou plochou 9 675 m<sup>2</sup>.

**Stavebný blok č. 1.3**

- Funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie

**investičný zámer: súlad (identické s vyhodnotením funkčného využitia v zmysle ÚPN)**

- Spôsob zástavby: mestský blok

**investičný zámer: obe časti A, B sú previazané dvojpodlažným prepojením zohľadňujúcim blokový charakter zástavby s výškou zástavby nad 2. NP + 7,66 m**

- Plocha stavebného bloku 6 962 m<sup>2</sup>

**investičný zámer: súlad - objekt je riešený na časti záujmovej plochy v stavebnom bloku č. 1.3 o výmere: 5 107 m<sup>2</sup>**

- Maximálna hrubá podlažná plocha 39 195 m<sup>2</sup>

**investičný zámer (vrátane objektu Apollo Residence): súlad - 37 518 m<sup>2</sup> (riešený objekt 27 843 m<sup>2</sup> + 9 675 m<sup>2</sup> rozostavaný objekt Apollo Residence)**

- Koeficient hrubej podlažnej plochy 5,63

**investičný zámer: súlad – 5,45 (27 843/5 107)**

- \*\*Maximálna hrubá podlažná plocha 42 673 m<sup>2</sup>

- \*\*Koeficient hrubej podlažnej plochy 6,13

**investičný zámer: oba ukazovatele sú dodržané bez uplatnenia \*\***

- Min. započítateľná plocha zelene 765 m<sup>2</sup>

**investičný zámer: súlad - v rámci prislúchajúcej zastavitel'nosti bloku je navrhnutých 1 299 m<sup>2</sup> započítateľnej plochy zelene**

- Maximálna výška základnej hladiny zástavby 32 m

**investičný zámer: súlad - zástavba mimo výškovej dominanty a akcentu je navrhnutá do výšky 7,66 m (2. NP)**

- Maximálna výška akcentu / dominanty 50 / 60 m

**investičný zámer: výškový akcent (Blok A) je navrhnutý s výškou + 49,90 m, výšková dominanta (Blok B) je navrhnutá s výškou + 56,020 m; nad týmito výškovými hladinami sú riešené iba technologické zariadenia budovy. 25 % pôdorysnej plochy typického podlažia je umiestnená vo vymedzenej ploche pre dominantu a max. hrubá podlažná plocha podlažia navrhnutého nad hladinou 32 m (13. NP) nepresahuje 1 700 m<sup>2</sup>.**

- Oplotenie: max. 1 000 mm – živý plot

**investičný zámer: uplatnené pri predzáhradkách v úrovni 2. NP**

Zoznam parciel v bloku:

9134/15    9134/16    9134/23    9134/64    9134/125

9134/126    9134/150    9134/151    21789/3    9134/167

- V záväznej grafickej časti je v rámci zástavby bloku 1.3 pozdĺž Bottovej ulice zadefinovaná nutnosť ponechať pešie prepojenie (pasáž) v polohe smernej –

**investičný zámer: peší ťah je vytvorený návrhom pasáže a následným napojením na chodníky v rámci parkovej úpravy pozemku.**

**Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov aj s územným plánom zóny Chalupkova.**

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

so stavbou:	<b>Rezidencia Bottova, parc. č. 9134/15,16,23,24,64, Bratislava pri zohľadnení požiadavky z hľadiska riešenia dopravného vybavenia uplatnenej pod prvou odrážkou na str. 8</b>
na parcelách číslo:	<b>9134/15,16,23,24,64 pozemky dotknuté výstavbou prístupových komunikácií a IS: 21789/1,3</b>
v katastr. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Bottova, Chalupkova, Bratislava</b>

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, ubytovacie jednotky hotelového typu považujeme za nebytové priestory bez ohľadu na ich vnútorné dispozičné riešenie (pozn.: definícia apartmán je zvolená iba z hľadiska svetlotekniky, pre účely posudzovania sa jedná o byty).
- Nad akcentom (Blok A od výšky + 49,90 m) a nad dominantou (Blok B od výšky + 56,020 m) budú riešené iba technologické zariadenia budovy.
- 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 garáže je navrhnutý verejný priestor – park, voči všetkým vstupom z priľahlých peších ťahov požadujeme riešiť bezbariérový prístup k parku a minimalizovať podiel spevnených plôch.
- 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 14.08.2017 pod por. č. R-AR 3112/2017.
- Pri tvorbe verejného priestoru je potrebné zabezpečiť optimálnu mikroklímu mestského priestoru. Dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru).
- Verejné priestory musia byť bezbariérové s nešmykľavými povrchmi, dostatočne osvetlené, prehľadné a tým aj bezpečné.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Dopravné pripojenie stavby vjazdom/výjazdom v úrovni terénu na komunikáciu Chalupkova bude v 1. časovom horizonte 2020 pripojením dočasným, a to do doby definitívnej prestavby komunikácie Chalupkova v súvislosti s investičným zámerom Twin City – juh, sektor C výhľadovo v 2. časovom horizonte (v rovnakej polohe avšak s úpravou pripojenia).
- Žiadame odsunúť závoru na vjazde na 1. NP dovnútra garáže minimálne na dĺžku ešte aspoň jedného vozidla oproti predloženému návrhu, aby nedochádzalo k blokovaniu komunikácie Chalupkova vozidlami čakajúcimi na vjazd do objektu; uvoľnený priestor odporúčame využiť napr. na odkladanie bicyklov.
- Podmienkou kolaudácie musí byť splnený predpoklad funkčnosti zámeru z dopravného hľadiska, ktorým je existencia funkčného pravo-praveho dopravného pripojenia Chalupkovej na Mlynské nivy.
- Pre pokrytie nárokov statickej dopravy stavby bude na vlastnom pozemku pri navrhnutom funkčnom využití objektov vybudovaných min. 374 odstavných a parkovacích stojísk, v súlade s platnými technickými normami a vyhláškami.

**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.



### **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

### **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.

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 tvoriace prílohu tohto stanoviska z druhého paré).

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: PD okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto stanoviska

1x potvrdené: 004 Celková situácia stavby, M 1:500; 103 Pôdorys 1.NP, M 1:300; 107 Pôdorys 7.NP, 8.NP, M 1:300; 114 Rez A-A, M 1:300; 115 Rez B-B, M 1:300; 117 Pohľad severný – uličný, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 004 Celková situácia stavby, M 1:500; 103 Pôdorys 1.NP, M 1:300; 107 Pôdorys 7.NP, 8.NP, M 1:300; 114 Rez A-A, M 1:300; 115 Rez B-B, M 1:300; 117 Pohľad severný – uličný, M 1:300 Magistrát ODI, archív