



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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.06.2018 MAGS OUIIC 47740/18-359801 Ing. arch. Simonidesová /514 21.11.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti – zmena (doplnenie) záväzného stanoviska (140b, ods.3)

investor:	The Galata Group, s.r.o., Pribinova 26, 811 09 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný komplex Ister Tower Landererova ulica, parc. č. xxxxxxxx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.06.2018, doplnenie 26.10.2018

K stavbe: „Polyfunkčný komplex Ister Tower Landererova ulica, parc. č. xxxxxxx, Bratislava“ bolo dňa 04.12.2017 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako záväzné stanovisko) pod č. MAGS OUIIC 50938/17-11059. Aktuálne je doložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska (resp. jeho doplnenie) na základe skutočnosti, že pre stavbou dotknuté územie nadobudol dňa 06.03.2018 účinnosť Územný plán zóny Chalupkova. Pre doplnenie záväzného stanoviska je doložená zjednodušená projektová dokumentácia – Polyfunkčný komplex Ister Tower, Landererova ulica, k. ú. Bratislava - Staré Mesto, parc. č. xxxxxxx – Vyhodnotenie súladu ÚPN – Z Chalupkova (zodpovedný projektant: Ing. arch. Pavol Škombár, dátum spracovania: 6/2018). V žiadosti je deklarované, že investičný zámer: „*Polyfunkčný komplex Ister Tower Landererova ulica, parc. č. xxxxxx, Bratislava*“ *ostáva nezmenený.*“

Nadobudnutie účinnosti Územného plánu zóny Chalupkova a predloženie doplňujúcej projektovej dokumentácie znamenajú vo vzťahu k posudzovanej stavbe nové skutočnosti. Z uvedeného dôvodu prišlo hlavné mesto k posúdeniu súladu predloženej stavby aj vo vzťahu k územnoplánovacej dokumentácii na zonálnej úrovni a pôvodné záväzné stanovisko č. MAGS OUIIC 50938/17-11059 zo dňa 04.12.2017 dopĺňa o samostatné vyhodnotenie k záväznej regulácii stanovenej v Územnom pláne zóny Chalupkova.

Za text záväzného stanoviska uvedený na strane 7 (za vyhodnotenie investičného zámeru z hľadiska intenzity využitia územia vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov/UPN) sa dopĺňa samostatná časť – vyhodnotenie zámeru vo vzťahu k záväznej regulácii stanovenej v Územnom pláne zóny Chalupkova.

- **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 dvoch stavebných blokov - Bloku 1.5 (východná časť územia) a Bloku 2.1 (západná časť územia).

Investičný zámer:

Projektová dokumentácia vyhodnocuje vo vzťahu k ÚPN - Z záväzné regulatívy intenzity využitia funkčných plôch k výmerám záujmových plôch v stavebnom bloku č. 1.5: 6 510 m² a v stavebnom bloku č. 2.1: 1 228 m² (zastaviteľnosť územia je vymedzená v zmysle záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie uličnou stavebnou čiarou a zadnou stavebnou čiarou).

Stavebný blok č. 1.5:

- Funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie

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

- Spôsob zástavby: mestský blok

investičný zámer: jednotlivé stavebné objekty jasne vymedzujú línie ulíc Landererova a Chalupkova s výškovou dominantou v ich nároží - celý zámer je vkreslený do záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie

- Plocha stavebného bloku 6 510 m²

investičný zámer: súlad – plnenie regulácie je posudzované k stanovenej výmere (výkres: č. 4 Vyhodnotenie súladu UPN Z Chalupkova, M 1:600)

- Maximálna hrubá podlažná plocha 45 081 m²
- Koeficient hrubej podlažnej plochy 6,92
- **Maximálna hrubá podlažná plocha 48 334 m²

investičný zámer: súlad – 48 333 m²

- **Koeficient hrubej podlažnej plochy 7,42

investičný zámer: súlad – 7,42 (48 333/6 510)

- Min. započítateľná plocha zelene 728 m²

investičný zámer: súlad - v rámci prislúchajúcej zastaviteľnosti bloku je na pozemku navrhnutých 1 354,23 m² započítateľnej plochy zelene

- Maximálna výška základnej hladiny zástavby 32 m
- Maximálna výška akcentu / dominanty - / 100 m

investičný zámer: výšková dominanta (objekt SO 0.2) je navrhnutý s výškou atíky nad 33. NP + 100,00 m. Nad touto výškou je riešené iba technologické podlažie s max. výškou + 103,20 m, 63,3 % pôdorysnej plochy typického podlažia je umiestnená vo vymedzenej ploche pre dominantu a max. hrubá podlažná plocha najrozsiahlejšieho podlažia (1 063 m²) nepresahuje 1 700 m².

Objekt SO 0.4 prevyšuje základnú výškovú hladinu 32 m, podlažia 9. NP – 12. NP s max. výškou + 38,70 m sú navrhnuté v území vymedzenom pre dominantu. 57,5 % pôdorysnej plochy týchto podlaží je umiestnená vo vymedzenej ploche pre dominantu a max. hrubá podlažná plocha najrozsiahlejšieho podlažia (529,6 m²) nepresahuje 1 700 m².

- Oplotenie: max. 1 000 mm – živý plot

investičný zámer: nie je uplatnené

Zoznam parciel v bloku:

XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXX

X

- V záväznej grafickej časti je v rámci zástavby bloku 1.5 vymedzená jeho možná zastaviteľnosť a zadefinovaná je nutnosť ponechať pešie prepojenie (pasáž) – v polohe smernej

investičný zámer: priemet navrhovanej nadzemnej časti stavby neprekračuje stanovené uličné čiary (výkres č. 4, M 1:600). Pešie priečne prepojenie medzi Chalupkovou ulicou a vnútroblokom je umožnené polohou objektov SO 0.2 a SO 0.4 a uplatnením ich zasunutých parterov.

Stavebný blok č. 2.1:

- Funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie

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

- Spôsob zástavby: mestský blok

investičný zámer: tvar a poloha navrhovaného objektu SO 0.5 jasne vymedzuje línie ulíc Landererova a Chalupkova - celý zámer je vkreslený do záväznej grafickej časti – výkresu č. 5
Návrh regulácie

- Plocha stavebného bloku 1 228 m²

investičný zámer: súlad – plnenie regulácie je posudzované k stanovenej výmere (výkres: č. 4 Vyhodnotenie súladu UPN Z Chalupkova, M 1:600)

- Maximálna hrubá podlažná plocha 5 927 m²
- Koeficient hrubej podlažnej plochy 4,83
- **Maximálna hrubá podlažná plocha 6 518 m²

investičný zámer: súlad – 6 510 m²

- **Koeficient hrubej podlažnej plochy 5,31

investičný zámer: súlad – 5,30 (6 510/1 228)

- Min. započítateľná plocha zelene 61 m²

investičný zámer: súlad - v rámci prislúchajúcej zastaviteľnosti bloku je na pozemku navrhnutých 151,1 m² započítateľnej plochy zelene

- Maximálna výška základnej hladiny zástavby 32 m
- Maximálna výška akcentu / dominanty - / 60 m

investičný zámer: max. výška objektu SO 0.5 s výškou atiky nad 8. NP + 25,85 m dodržiava základnú hladinu zástavby (32 m)

- Oplotenie: max. 1 000 mm – živý plot

investičný zámer: nie je uplatnené

Zoznam parciel v bloku:

xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx

- V záväznej grafickej časti je v rámci zástavby bloku 2.1 vymedzená jeho možná zastaviteľnosť

investičný zámer: priemet navrhovanej nadzemnej časti stavby neprekračuje stanovenú uličnú čiaru (výkres č. 4, M 1:600).

Vyhodnotenie súladu vo vzťahu k verejnoprospešným dopravným stavbám uvedeným v ÚPN-Z Chalupkova (spracovateľ DI CONSULT, s.r.o., 10/2018):

V rámci objektovej skladby stavby „Polyfunkčný komplex Ister Tower, Landererova ulica“ sú definované nasledovné objekty, ktoré sú podľa ÚPN-Z Chalupkova vedené ako verejnoprospešné stavby pod nižšie uvedeným označením:

- Cestné komunikácie v dotyku s riešeným územím
 - ° V10 – výstavba križovatky Landererova, novo navrhovaná komunikácia pri prevádzkovej budove ZSE
- Obslužné komunikácie v riešenom území
 - ° C4 – výstavba novej obslužnej komunikácie
- Pešia doprava
 - ° U2 – rozšírenie uličného koridoru včítane chodníkov vo vyznačených územiach

Vo vyhodnotení je uvedené, že všetky vyššie menované verejnoprospešné stavby sú v projektovej dokumentácii stavby „Polyfunkčný komplex Ister Tower, Landererova ulica“ riešené v súlade s platným ÚPN-Z Chalupkova. Ostatné verejnoprospešné dopravné stavby v zmysle schváleného ÚPN-Z Chalupkova sú predmetom iných stavieb.

Text záväzného stanoviska uvedený na strane 7 v znení:

„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.“

sa nahrádza textom:

„Predmetné územie bolo preverené na zonálnej úrovni – riešené územie je súčasťou územia, pre ktoré je schválený Územný plán zóny Chalupkova (obstarávateľ: Mestská časť Bratislava-Staré Mesto), 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.“

Text záväzného stanoviska uvedený na strane 8 v znení:

„Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.“

sa nahrádza textom:

„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.“

do podmienok z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia uvedených na strane 9 sa dopĺňajú podmienky v znení:

- „Nad dominantou (objekt SO 0.2 od výšky + 100,00 m) budú riešené iba technologické zariadenia budovy.
- Zo strany Chalupkovej ulice bude pri objektoch SO 0.2 a SO 0.5 aj v ďalších stupňoch projektovej prípravy uplatnený zasunutý 3 m parter (v zmysle výkresu č. 9 Pôdorys 1.N.P. celkový, M 1:500 - tvoriaci prílohu záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 50938/17-11059 zo dňa 04.12.2017).“

do podmienok z hľadiska riešenia dopravného vybavenia uvedených na strane 9 sa dopĺňa podmienka v znení:

- „Menované verejnoprospešné dopravné stavby označené ako V10, C4 a U2 žiadame zrealizovať a uviesť do prevádzky najneskôr ku kolaudácii ktoréhokoľvek z objektov stavby „Polyfunkčný komplex Ister Tower, Landererova ulica“, ktorých kolaudácia musí byť realizáciou a funkčnou prevádzkyschopnosťou uvedených verejnoprospešných dopravných stavieb podmienená.“

Upozornenie:

V texte záväzného stanoviska č. č. MAGS OUIK 50938/17-11059 zo dňa 04.12.2017 sa z každého slovného vyjadrenia: „pripravovaný Územný plán zóny Chalupkova“ (v akomkoľvek gramatickom tvare) vypúšťa slovo „pripravovaný“.

Táto zmena (doplnenie) záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 50938/17-11059 zo dňa 04.12.2017, ktoré bolo vydané k stavbe: „Polyfunkčný komplex Ister Tower Landererova ulica, parc. č. 9134/14, Bratislava.“ Celý ostatný text predmetného záväzného stanoviska zostáva nezmenený.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali (z druhého paré výkres tvoriaci prílohu tohto stanoviska).

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia (okrem výkresu tvoriaceho prílohu tohto stanoviska)

1 x potvrdené - 4. Vyhodnotenie súladu UPN Z Chalupkova, M 1:600

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –
1x potvrdené - 4. Vyhodnotenie súladu UPN Z Chalupkova, M 1:600

Magistrát archív, ODI