



Twin City Infrastructure s.r.o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
25.04.2018 MAGS OUIK 43990/18-318602 Ing. arch. Simonidesová/ 514 25.02.2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Twin City Infrastructure s.r.o., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná stavba TWIN CITY, objekty C3, C4, C5
žiadosť zo dňa:	25.04.2018, doplnená 09.10.2018, 26.11.2018, 29.11.2018; doplnenie priamo na ODI - 10.12.2018: pracovný materiál: „TWIN CITY – LÁVKA C“
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie – zmena územného rozhodnutia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Lýdia Adamcová autorizovaný architekt 1281AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2018 Revízia 00, 08/2018 Revízia 01

K investičnému zámeru Polyfunkčná stavba TWIN CITY bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 05.09.2012 pod č. MAGS ORM 47140/12-345321 (vrátane jeho dvoch neskorších zmien), v rámci ktorého boli navrhnuté objekty v sektore C a C* (SO C4.101, SO C5.101 a SO C2.101).

Dňa 17.09.2013 bolo k „Polyfunkčnej stavbe Twin City, Karadžičova, Továrenská, Chalupkova, Košická – Bratislava“ vydané Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto rozhodnutie o umiestnení stavby 1282 č. j. 1464/40769/2013/STA/Klo (právoplatné dňa 06.02.2014).

Dňa 04.12.2014 bolo pod č. MAGS ORM 60351/14-355074 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: Polyfunkčná stavba TWIN CITY – zmena stavebných objektov, Karadžičova, Továrenská, Chalupkova, Košická ul., Bratislava, v ktorom už neboli riešené stavebné objekty vo východných sektoroch C a C*.

Dňa 14.9.2016 bolo vydané Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto rozhodnutie o umiestnení stavby 1382 č. j. 8157/43552/2016/STA/Kul (právoplatné dňa 10.11.2016), podľa ktorého boli objekty v sektoroch C a C* dočasne nahradené stavebnými objektami slúžiacimi ako spoločné zariadenie staveniska a pre účely odstavenia stavebných mechanizmov, prípadne autobusov, po dobu výstavby Twin City s obmedzeným časom ich trvania.

Po splnení účelu dočasne umiestnených stavebných objektov podľa územného rozhodnutia stavby 1382 (č. j. 8157/43552/2016/STA/Kul, právoplatné dňa 10.11.2016) a rozšírení záujmového územia investora o nové pozemky, nadviazal investičný zámer „Twin City Blok C,

ulice Mlynské Nivy – Košická“ na koncepciu sektora C a C* podľa platného územného rozhodnutia stavby 1282 (č. j. 1464/40769/2013/STA/Klo zo dňa 17.09.2013, právoplatné dňa 06.02.2014).

Na uvedený investičný zámer, pozostávajúci z 5 administratívnych budov C1 – C5 a objektu C0 slúžiaceho ako centrálna vjazdová/výjazdová rampa pre suterénne parkovanie a podzemné prepojenie, bolo hlavným mestom dňa 20.3.2017 vydané súhlasné stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIK 51335/16-333081 (spracovateľ: Obermeyer Helika, a. s., Praha, zodpovedný projektant: Ing. Dušan Mačuha, autorizovaný architekt, dátum spracovania štúdie: 07/2016, doplnenie: august 2016).

Podmienky na doplnenie a úpravu projektovej dokumentácie uplatnené hlavným mestom v predmetnom stanovisku zo dňa 20.03.2017 boli splnené.

Predložený návrh je z hľadiska hmotovo priestorového riešenia nadzemnej časti objektov takmer identický s už posudzovaným zámerom s výnimkou zanedbateľných zmien bilančných ukazovateľov a výškových limitov, ku zmene ktorých prišlo podrobnejším spracovaním vyššieho stupňa projektovej dokumentácie.

K investičnému zámeru: Polyfunkčná stavba TWIN CITY, objekty C0, C1, C2 bolo dňa 26.11.2018 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 40852/18-96664.

Rozsah zmien všetkých stavebných objektov predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie oproti dokumentácii posúdenej v rámci investičného zámeru (IZ); *pozn.: kurzívou sú uvedené zmeny pri objektoch, ktoré boli predmetom samostatného podania, a ku ktorým bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko zo dňa 26.11.2018:*

- redukcia počtu podzemných podlaží zo 4 PP na 3 PP
- redukcia počtu parkovacích miest z 1628 na 1357 (dodatočné parkovanie v objekte B1 – Parkovací dom – predmetom samostatného podania - dňa 23.11.2018 bolo vydané stavebné povolenie, právoplatné dňa 20.12.2018).
- oproti IZ bol zväčšený rozsah vegetačných plôch s vyššou hrúbkou zeminy
- *objekt C1: 24 plnohodnotných nadzemných podlaží + 3 mezanín + 3 uskočené podlažia + technologické podlažie (IZ: 28 plnohodnotných nadzemných podlaží + uskočené podlažie + technologické podlažie) pri zachovaní pôvodnej výšky atiky (+115,00 m) a max. výšky objektu (+125,00 m)*
- *objekt C2: výška atiky nad 5. NP +21,20 m (IZ: +21,35 m), výška atiky nad 11. NP +44,30 m (IZ: +43,85 m) + výška protihlukovej steny +49,00m (IZ: výška nad technologickým podlažím: +47,75 m)*
- *objekt C3: 8 plnohodnotných nadzemných podlaží a 2 uskočené podlažia + technologické podlažie (IZ: od 9. NP s loggiami + technologické podlažie); výška atiky nad 10.NP +40,21 m (IZ: +40,10 m), výška protihlukovej steny +45,50 m (IZ - výška nad technologickým podlažím: +44,00 m)*
- *objekt C4: výška atiky nad 11. NP +44,00 m (IZ: +43,95 m), výška protihlukovej steny +49,00 m (IZ: výška nad technologickým podlažím: +47,75 m)*
- *objekt C5: 7 plnohodnotných nadzemných podlaží + 3 uskočené + technologické podlažie (IZ: 10 nadzemných podlaží + technologické podlažie), výška atiky nad 10. NP +40,25 m (IZ: +40,20 m), výška protihlukovej steny +45,50 m (IZ: výška nad technologickým podlažím: +44,00 m)*

Porovnanie kapacitných údajov celého zámeru oproti IZ :

- min. zmena celkovej zastavanej plochy objektami 9 927,00 m² (IZ: 9 830,00 m²)
- min. zmena celkovej nadzemnej podlažnej plochy 118 472 m² (IZ: 118 470,00 m²)

- pokles množstva podzemných podlažných plôch na 64 451,31 m² (IZ: 84 586,00 m²)

Celý investičný zámer rieši výstavbu polyfunkčného komplexu v území trojuholníkového tvaru vymedzeného ulicami Mlynské Nivy, Košická a Chalupkova. Návrh pozostáva z 5 administratívnych objektov C1 – C5 (C3 a C4 sú prepojené a pôdorysne vytvárajú objekt tvaru L) s využitím prízemných podlaží pre drobné obchody a stravovacie zariadenia s podzemným objektom C0, slúžiacim ako centrálna vjazdová/výjazdová rampa pre suterénne parkovanie a podzemné dopravné prepojenie objektov. Všetky nadzemné podlažia budú slúžiť ako prenajímateľné kancelárske priestory.

Z hľadiska procesného je celý investičný zámer rozdelený na dve samostatné projektové dokumentácie (2 etapy). Ku každej z nich je vydávané osobitné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (*k 1. etape – k objektom C0, C1, C2 bolo dňa 26.11.2018 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 40852/18-96664*).

Územie určené pre výstavbu objektov C3 – C5 je v súčasnosti sčasti využívané pre objekty staveniska SAD a na časti pozemkov je v prevádzke dočasná autobusová stanica.

Predložená dokumentácia rieši, z celého investičného zámeru objekty C3, C4 a C5 (2. etapu).

Pozemný stavebný objekt C3 (SO C0.101) riešené v 1. etape výstavby slúži ako centrálna vjazdová/výjazdová rampa pre suterénne parkovanie a tvorí podzemné dopravné prepojenie objektov C1, C2, C3, C4 a C5. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia s funkčnou náplňou: parkovanie a technologické zázemie. V predloženej dokumentácii sú navrhnuté v objekte C0 dve rampy do ulíc Chalupkova a Košická. Rampa do Chalupkovej ulice so sklonom 8 % slúži pre osobné automobily, cyklistov, zásobovanie a odpadové hospodárstvo. Obojsmerná rampa do Košickej (predmetom samostatného povoľovacieho procesu) je navrhnutá na vjazd a výjazd osobných automobilov) z objektu C0 do Košickej ulice. Samostatná rampa je navrhnutá aj do suterénu objektu C2 z ulice Mlynské nivy.

Pozemný stavebný objekt C3 (SO C3.101) – objekt navrhnutý kolmo na Chalupkovu ulicu. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia, 10 nadzemných podlaží (8 plnohodnotných nadzemných podlaží a 2 uskočené podlažia) + technologické podlažie. V úrovni 1. NP je uplatnený zasunutý parter. Výška atiky nad 8. NP je +32,00 m, nad 10. NP je +40,21 m, výška protihlukovej steny je +45,50 m.l

Pozemný stavebný objekt C4 (SO C4.101) - objekt rovnobežný s Chalupkovou ulicou (nižšou časťou pripojený k objektu C3). Navrhnuté má 3 podzemné podlažia, 11 nadzemných podlaží + technologické podlažie (od 8. NP sú podlažia pôdorysne redukované smerom od objektu C3). Zo strany ulíc Chalupkova a Mlynské Nivy je v úrovni 1. NP zasunutý parter. Výška atiky nad 7. NP je +29,00 m, nad 11. NP je +44,00 m, výška protihlukovej steny je +49,00 m.

Pozemný stavebný objekt C5 (SO C5.101) - objekt rovnobežný s Košickou ulicou. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia, 10 nadzemných podlaží (7 plnohodnotných nadzemných podlaží a 3 uskočené podlažia) + technologické podlažie. V úrovni 1. NP je uplatnený zasunutý parter. Výška atiky nad 7. NP je +29,00 m, nad 10. NP je +40,25 m, výška protihlukovej steny je +45,50 m.

Úroveň ± 0,00 = 137,70 m n.m. BpV.

V rámci objektu C2 sa vybuduje chodník pre peších šírky 2,5 m (pred samotným objektom C2 bude jeho šírka 5,35 m), ktorý prepojí pešie trasy od Chalupkovej, resp. Továrenskej ul. po Košickú, Svätoplukovu a Prievozkú. Popri chodníku bude trasovaný jednosmerný cyklistický pruh o šírke 1,25 m.

Parter medzi objektami bude pešou zónou členenou prvkami drobnej architektúry a sadovými plochami.

Terénne a sadové úpravy sú kombináciou zelene na rastlome teréne a nad konštrukciou podzemnej garáže. Vegetačné plochy na konštrukcii uvažujú s kategóriami: trávnik, nízke kríky,

a trvalky alebo vzrastlé stromy (plochy pre vzrastlé stromy uvažujú s min. hrúbkou substrátu 1 m). Pozdĺž chodníka pri komunikácii Mlynské nivy bude vysadené nové stromoradie. Centrálna plocha – námestie je ponechané ako otvorený priestor pre rôznorodé aktivity s vodným prvkom. Zálievka bude riešená automatickým závlahovým systémom.

Celková výmera funkčnej plochy je 31 345 m² (vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov), resp. 19 492 m² (= výmera stavebného bloku č. 6.1 v zmysle Územného plánu zóny Chalupkova). Zastavaná plocha objektami C3, C4 a C5 je spolu 5 605 m², hrubá nadzemná podlažná plocha je 51 700 m² (tab. str. 14), započítateľná plocha zelene v rámci riešeného územia je 3 274,1 m² (reálna výmera zelene je 5 345 m²).

Investičný zámer z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Projektová dokumentácia stavby „Polyfunkčná stavba TWIN CITY, objekty C3, C4, C5“ Revízia 01 (spracovateľ OBERMEYER HELIKA, s.r.o., 08/2018) bola dopracovaná na základe výzvy vydanéj pod č. MAGS OUIK 43990/18-384543 dňa 27.07.2018 so zadefinovanými požiadavkami oddelenia dopravného inžinierstva. Následne bola dokumentácia opakovane doplnená. Obsah listu zo dňa 22.11.2018 je odpoveďou na body/požiadavky v pôvodnej výzve, ktoré boli určené na dopracovanie projektovej dokumentácie k zmene územného rozhodnutia (zdôvodnenie vjazdu do objektu C2 z komunikácie Mlynské nivy, zdôvodnenie charakteru uličného koridoru komunikácie Chalupkova, pribudla pracovná verzia návrhu lávky/mimoúrovňového priechodu nad komunikáciou Mlynské nivy ako náhrada za nevhodný úrovňový priechod).

Zdôvodnenie navrhnutého dopravného riešenia vo veci vjazdu do objektu C2 z komunikácie Mlynské nivy, návrhu charakteru uličného koridoru komunikácie Chalupkova a pracovnú verziu návrhu lávky ako riešenia mimoúrovňového priechodu nad komunikáciou Mlynské nivy, berieme na vedomie.

Všetky podzemné podlažia objektov C1 – C5 sú vzájomne dopravne prepojené cez komunikačný objekt C0, aby návštevníci mohli využívať všetky vjazdové/výjazdové rampy: z Mlynských nív, Chalupkovej a Košickej.

Objekty garáží budú doplnené dopravným značením, vnútorným navigačným systémom a parkovacím systémom. Zásobovanie a odpadové hospodárstvo bude zabezpečené z 1. suterénu a do jeho centrálnej časti budovy C0 bude umožnený príjazd vozidiel pre uvedené činnosti. Parter 1.NP medzi objektmi bude pešou zónou bez prístupu vozidiel.

Vjazd do objektu C4 je situovaný cca 80 m od križovatky Továrenská – Mlynské nivy – Chalupkova. Vjazdy do objektov C3 a C5 budú realizované prostredníctvom vjazdov do objektu C0.

Nároky statickej dopravy sú pre tri objekty C3, C4 a C5 vypočítané v celkovom objeme 780 odstavných a parkovacích stojísk, pri použití hodnoty 0,8 oboch regulačných koeficientov k_{mp} i k_d . V troch podzemných podlažiach pod objektmi C3, C4 a C5 je navrhnutých 686 parkovacích stojísk. Zvyšné stojiská v počte 94 budú umiestnené v Polyfunkčnej stavbe Twin City v parkovacom dome Polyfunkčný objekt B1, na ktorý bolo dňa 23.11.2018 vydané stavebné povolenie (právoplatné dňa 20.12.2018).

Podľa záverov a odporúčaní Dopravno-kapacitného posúdenia zámerov Twin City Juh – Sektory B, C (spracovateľ PUDOS-Plus, spol. s r.o. a DI Consult, s.r.o., 10/2016, doplnenie 02/2017) je potrebné rozšíriť vstup do križovatky Mlynské nivy – Košická – Prievozska – Svätoplukova zo strany Mlynských nív na 7 jazdných pruhov (zľava: 1 ľavý odbočovací pruh do Svätoplukovej, 4 priame pruhy do Prievozskej z toho 1 bude vyhradený pre MHD, 2 jazdné pruhy pre pravé odbočenie do Košickej).

V pôvodne predloženej dokumentácii chcel projektant zúžením jazdných pruhov na 3,0 m s vodiacími prúžkami 1x0,5 a 1x0,25 m vytvoriť priestor na zriadenie stredového ostrovčeka na Mlynských nivách s cieľom zachovať úrovňový priechod pre chodcov, prípadne cyklistov.

S uvedeným návrhom ďalšieho úrovňového priechodu pre chodcov v križovatke Mlynské nivy – Košická – Svätoplukova nesúhlasilo oddelenie dopravného inžinierstva z nasledovných dôvodov: podľa STN 73 6110 najväčšia dĺžka nedeleného priechodu môže byť najviac cez štyri jazdné pruhy; pri rekonštrukciách v zastavanom území sa na zabezpečených priechodoch bez ochranného ostrovčeka môže výnimočne navrhnúť jeho dĺžka cez šesť jazdných pruhov. Zároveň bol tento priechod s nenormovou dĺžkou navrhnutý v križovatke riadenej cestnou dopravnou signalizáciou, čo by malo vplyv na dĺžku ochranného času pre chodcov – medzičasu s negatívnym dopadom na priepustnosť križovatky.

Priechod pre chodcov bol požadovaný riešiť ako mimoúrovňový. Na základe tejto požiadavky žiadateľ doplnil dokumentáciu o pracovný materiál z 10.12.2018 „TWIN CITY – LÁVKA C“ pri súčasnom zrušení pôvodne zachovaného úrovňového priechodu pre chodcov. Pešia lávka má byť riešená samostatnou projektovou dokumentáciou.

Súlady s Územným plánom zóny Chalupkova je v doplnení prezentovaný konštatovaním, že v ÚPN - Z je priestorové usporiadanie dopravných stavieb a technickej infraštruktúry smerné. Upustenie od rekonštrukcie Chalupkovej ulice so stredovými deliacimi ostrovčekmi (v ÚPN - Z uvedené ako smerné riešenie) je zdôvodnené nedostatkami šírkového usporiadania uličného priestoru na Továrenskej ulici, ktoré sa prejavili po jej uvedení do prevádzky práve s takýmto usporiadaním. Pri rekonštrukcii Chalupkovej ulice sa stredový deliaci ostrovček posunie na stranu budúcich objektov C3 a C4. Požadovaná šírka uličného koridoru 24 m z ÚPN - Z bude zachovaná. Presun stredového deliaceho ostrovčeka umožní vybudovanie krátkodobých parkovacích státí na pravej strane ulice a dôjde k zväčšeniu plochy zelene pred objektmi C3 a C4.

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. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy

Pozemok parc. č. xxxxxxxx (Chalupkova ulica) a časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sú v zmysle schválených zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy súčasťou **plochy námestí a ostatných komunikačných plôch**.

Námestia a ostatné komunikačné plochy 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.

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**;

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. Odbojárrov - 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 – Mýtna - I. Karvaša).

Z hľadiska intenzity využitia územia:

Parcely s funkčným využitím územia: **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, **kód funkcie 201**, na ktorých sú navrhnuté hlavné stavebné objekty, 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.
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba OV v uzloch urbanistickej štruktúry CMC (napr. komplexy administratívno-obslužné, obchodné, kultúrno- spoločenské) s lokalizáciou výškových objektov	0,30	0,25
					0,28	0,25
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,60	0,10

** 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 02 v záväznej časti C.2. s účinnosťou od 1. februára 2012 bol 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.**

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 **.

Projektová dokumentácia (2. etapy) vyhodnocuje záväzné regulatívy k dotknutej výmere funkčnej plochy s výmerou 31 345 m² (takáto plocha bola stanovená v rámci posudzovania investičného zámeru dňa 20.03.2017). Bilancované sú kapacitné údaje posudzovaných objektov C3, C4, C5 (vrátane objektov C0, C1 a C2 - 1. etapy). *Celková výmera rozvojovej funkčnej plochy je: 43 643 m².*

IPP – 3,78 celkovo je navrhnutých 118 472 m² nadzemných podlažných plôch (1. etapa: 66 772 m² + 2. etapa: 51 700 m²)

IZP – 0,32 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 9 927 m² (1. etapa: 4 322 m² + 2. etapa: 5 605 m²)

KZ – 0,10 celková plocha započítateľnej zelene je 3 274,1 m²

počet parkovacích miest 2. etapy 686 (1. etapa: 671, spolu: 1357)

Investičný zámer **(2. etapy)** uvažuje s indexom podlažných plôch IPP: 3,78, indexom zastavaných plôch IZP: 0,32 a koeficientom zelene: 0,21 ktoré sú, v zmysle platného ÚPN, prípustné pre regulačné kódy L a M v rámci funkčnej plochy s kódom 201 v lokalitách s označením ** (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia 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 21.02.2013 pod por. č. R-AR 03/2013 Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia vrátane opravy predmetného rozhodnutia dňa 28.03.2013 (názov geologickej úlohy: Polyfunkčná stavba Twin City – južná časť, por. č. 2631. V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené cieľové hodnoty sanácie znečistenia v podzemnej vode.

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 zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201.

Investičný zámer z hľadiska intenzity využitia územia rešpektuje predpísané ukazovatele intenzity využitia územia viažuce sa k funkčnému využitiu územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojový kód M, stanovené pre priestorové usporiadanie: OV celomestského a nadmestského významu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia)**.

Dosahované hodnoty IPP, IZP a KZ sú prípustné s ohľadom na sanáciu environmentálnej záťaže a vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 21.02.2013 (vrátane opravy predmetného rozhodnutia dňa 28.03.2013).

Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta a priestorového usporiadania je možné konštatovať prípustnosť predloženého zámeru v danom území. Návrh umiestňuje

centrovorné funkcie v úrovni 1. NP (obchodné prevádzky), naviazané na verejne prístupné plochy námestia a zelene. Prístupné sú zväčša zo zasunutého parteru. Kompozícia navrhovaných hmôt rešpektuje blokovú zástavbu a založenú uličnú sieť (celý zámer bol odsúhlasený hlavným mestom a bolo k nemu vydané stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIČ 51335/16-333081 zo dňa 20.3.2017)

- **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. 6.1.

Investičný zámer:

Projektová dokumentácia vyhodnocuje vo vzťahu k ÚPN - Z záväzné regulatívy intenzity využitia funkčných plôch k výmere záujmovej plochy v stavebnom bloku č. 6.1: 19 492 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. 6.1

- Funkčné využitie: 21 – územie občianskej vybavenosti
- investičný zámer: súlad (identické s vyhodnotením funkčného využitia v zmysle ÚPN)**
- Spôsob zástavby: mestský blok
- investičný zámer: jednotlivé stavebné objekty jasne vymedzujú línie prilahlých ulíc Mlynské nivy a Chalupkova - celý zámer (vrátane 1. etapy) je vkreslený do záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie**
- Plocha stavebného bloku 19 492 m²
- investičný zámer: súlad – regulatívy sú vzťahované k stanovenej výmere stavebného bloku**
- V SB je potrebné vytvoriť námestie s minimálnou rozlohou 1 000 m² (poloha smerná)
- investičný zámer: súlad – vo vnútrobloku je vytvorená centrálna plocha – námestie, ktoré je ponechané ako otvorený verejne prístupný priestor pre rôznorodé aktivity s vodným prvkom plošne presahujúce min. stanovený limit**
- Maximálna hrubá podlažná plocha 109 022 m²
- investičný zámer: pri výstavbe oboch etáp je prípustné množstvo podlažnej plochy dodržané pri uplatnení ****
- Koeficient hrubej podlažnej plochy 5,59
- investičný zámer: pri výstavbe oboch etáp je prípustný koeficient hrubej podlažnej plochy dodržaný pri uplatnení ****
- **Maximálna hrubá podlažná plocha 118 514 m²
- investičný zámer: súlad – 118 472 m² (1. etapa: 66 772 m² + 2. etapa: 51 700 m²)**
- **Koeficient hrubej podlažnej plochy 6,08
- investičný zámer: súlad – 6,078 (118 472/19 492)**
- Min. započítateľná plocha zelene 1 700 m²
- investičný zámer: súlad - v rámci prislúchajúcej zastaviteľnosti bloku je navrhnutých 1766,3 m² započítateľnej plochy zelene**
- Maximálna výška základnej hladiny zástavby 32 m
- investičný zámer: súlad – atika nad prevažujúcou plochou objektu C3 (8. NP) je navrhnutá na úrovni základnej hladiny zástavby +32,00 m, nad objektom C4 (7. NP) je atika prevažujúcej časti objektu +29,00 m a nad objektom C5 (7. NP) je vo výške +29,00 m.**
- Maximálna výška akcentu / dominanty 50 / 60 m

ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene a pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rásť a želaťelný rozvoj aj v budúcnosti.

- Nad úroveň garáže je navrhnutý verejný priestor – park, ktorý požadujeme voči všetkým vstupom z priláhlých peších ťahov riešiť bezbariérový. Všetky verejné priestory musia byť rovnako bezbariérové s nešmykľavými povrchmi, dostatočne osvetlené a prehľadné.
- 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 21.02.2013 pod por. č. R-AR 03/2013 vrátane jeho opravy zo dňa 28.03.2013.
- 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).
- Plochu vnútorného námestia členiť a kombinovať vertikálne (oporné múriky, rampy a schodištia) a horizontálne (architektonické prvky, mobiliár a pod.) s prírodným terénom a čo najväčšími prírodnými plochami.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Nároky statickej dopravy budú zabezpečené v objeme 780 odstavných a parkovacích stojísk na pozemku investora, a to v počte 686 stojísk v podzemných garážach objektov C3, C4, C5. Zvyšných 94 stojísk má byť v objekte susedného parkovacieho domu s označením B1, preto uvedenie do prevádzky objektu B1 bude musieť predchádzať kolaudácii objektov C3, C4 a C5, pre ktoré zabezpečuje parkovanie, alebo prebiehať súčasne. Krátkodobé PM pre návštevníkov objektov zrealizovať ako verejne prístupné v počte zodpovedajúcom normovému výpočtu a funkčnému využitiu (doložiť výpočtom v ďalšom stupni PD).
- Pri realizácii stavby žiadame dodržať vecnú koordináciu s úpravami na komunikácii Chalupkova, a to vo vzájomnej súčinnosti investorov v riešenom území v celom úseku Chalupkovej od Mlynských nív po Košickú, pričom žiadame zrealizovať navrhovaný profil komunikácie Chalupkova: *chodník–jazdný pruh pre cyklistov–2xjazdný pruh pre automobily–jazdný pruh pre cyklistov–chodník* podľa skôr predloženej projektovej dokumentácie stavby „Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Chalupkova“, pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.
- Stavebné úpravy chodníkov v mieste vjazdov/výjazdov pre motorové vozidlá i v celom rozsahu stavby, ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby, pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.
- Mimoúrovňové riešenie priechodu pre chodcov cez komunikáciu Mlynské nivy môže byť obsahom samostatnej PD. Jeho realizácia bude nevyhnutnou podmienkou pri potrebnom rozšírení komunikácie Mlynské nivy na 6 resp. 7 jazdných pruhov v križovatkovom priestore Mlynské nivy – Svätoplukova – Košická – Prievozská v smere od Karadžičovej.

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 budúceho majetku - 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 PD 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:

- Komunikačné prepojenie objektu C4 s plánovaným objektom bloku B1 (západne od Chalupkovej ulice) je naznačené v situáciách tunelom v úrovni 3. PP.
- Pozemok parc. č. xxxxxxxx vo vlastníctve METRO Bratislava a. s., je uvedený medzi stavbou dotknutými pozemkami; sú na ňom však riešené iba stavebné objekty: Areálové komunikácie, chodníky a spevnené plochy (vrátane cyklopruhu popri komunikácii Košická). Tento pozemok nie je súčasťou vymedzeného zastaviteľného územia v zmysle ÚPN – Z.
- 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 (+2 x výkres Koordinačná situácia zo zvyšných dvoch paré).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 5 x PD okrem výkresu Koordinačná situácia tvoriaceho prílohu tohto stanoviska

1x potvrdené: Koordinačná situácia, M 1:500; C3-04 Pôdorys 1.NP, M 1:400; C3-09 Rez A-A', M 1:400; C4-04 Pôdorys 1.NP, M 1:400; C3-10 Rez A-A', M 1:400; C5-04 Pôdorys 1.NP, M 1:400; C5-10 Rez A-A', M 1:400;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Koordinačná situácia, M 1:500; C3-04 Pôdorys 1.NP, M 1:400; C3-09 Rez A-A', M 1:400; C4-04 Pôdorys 1.NP, M 1:400; C3-10 Rez A-A', M 1:400; C5-04 Pôdorys 1.NP, M 1:400; C5-10 Rez A-A', M 1:400;

Magistrát ODI, OSRMT, archív