



MOROCZ_ TACOVSKY, s.r.o.
Balkánska 179/A
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 03.08.2018 Naše číslo MAGS OUIK 50412/18-389814 Vybavuje/linka Ing. arch. Simonidesová/ 514 Bratislava 30.04.2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Twin City VIII s.r.o., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná stavba TWIN CITY – Polyfunkčný objekt B7, parc. č. xxx
žiadosť zo dňa:	03.08.2018, doplnená 26.09.2018, 08.10.2018, 05.12.2018, 08.01.2019
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1922AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2018

Projektová dokumentácia rieši výstavbu nového polyfunkčného objektu na nároží ulíc Bottova a Chalupkova ako súčasť zámeru investora o dostavba komplexu Twin City Juh. Územie určené pre výstavbu je v súčasnosti využívané pre prevádzku dočasnej autobusovej stanice a prevádzku predajne Alza vrátane parkoviska AlzaDrive. Objekt B7 časom nahradí existujúcu budovu dočasnej autobusovej stanice – Centrum Bottova po jej presťahovaní sa do novej prevádzkovej budovy „Nové Nivy“, ktorá je v súčasnosti vo výstavbe. Severne od navrhovaného objektu je plánovaná výstavba Polyfunkčného objektu B1, Bottova, Chalupkova ulica, Bratislava stavby Twin City Juh, ktorý má vydané právoplatné stavebné povolenie zo dňa 23.11.2018 (objekt pozostáva z troch podzemných a troch nadzemných podlaží, z hľadiska funkcie je objekt určený na parkovanie so 741 parkovacími miestami s doplnkovou funkciou obchodov a služieb v parteri). *Pozn.: oproti územnému rozhodnutiu zo dňa 17.09.2013 sa zastavovacie podmienky a výška atiky nezmenili – rozdiel je v optimalizácii parkovania pomocou automatického parkovacieho systému, čo umožnilo zefektívniť samotný projekt parkovacieho domu a tým zredukovať jeho podlažnú plochu z 24 480 m² na 6 605 m² /3. PP, 2. PP, 1. PP, 1. NP, 2. NP a tech. strecha/ pri zachovaní počtu 741 parkovacích miest).*

Hlavná funkčná náplň objektu je občianska vybavenosť – priestory pre administratívu a obchody a služby určené na prenájom (*vzhl'adom na neznámých budúcich užívateľov objektu je dispozičné riešenie poňaté flexibilne*). Hmota objektu je tvorená členenou zástavbou. Nad úroveň zvýšeného parteru nad vstupom do objektu a retailovými priestormi je navrhnutá ľahká vysunutá konštrukcia dopĺňajúca nárožie ulíc, vo svojich častiach otvorená pre rastlú zeleň a presvetlenie parteru. Celkovo má objekt navrhnuté 3 podzemné podlažia (249 parkovacích miest), 19

nadzemných podlaží a ustúpené podlažie. Prvých 8 podlaží tvorí podnož, z ktorej vyrastá ďalších 11 podlaží veže. Na 20. NP sú technické priestory. Pôdorysne je hmota natočená na uličnú čiaru približne o 45°. Vstup do objektu je z nárožia ulíc Chalupkova, Bottova.

Výška atiky plochej strechy nad 8. NP +32,00 m, nad 19. NP +75,00 m a nad technickým podlažím +75,90 m.

Úroveň ± 0,00 = 138,16 m n.m. BpV.

Celková výmera stavebného pozemku je 11 150 m², zastavaná plocha objektom je 2 919,38 m², hrubá nadzemná podlažná plocha je 41 426,13 m², započítateľná plocha zelene je 2 783,42 m² (reálna výmera zelene je 3 148,83 m²).

Posúdenie investičného zámeru z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Prístup do objektu B7 bude zabezpečený z navrhovaných a existujúcich obvodových komunikácií a chodníkov podľa Výkresu č. 10 s názvom Dopravná situácia. Podľa tejto situácie je jeden vjazd/výjazd navrhnutý z/na komunikáciu Chalupkova a druhý vjazd zo smeru od Továrenskej prostredníctvom komunikácie označenej „územná rezerva pre komunikáciu“, z ktorej je navrhnutý i vjazd/výjazd do/zo susedného Polyfunkčného objektu B1 (parkovací dom).

Nároky statickej dopravy sú vypočítané s použitím regulačných koeficientov mestskej polohy a vplyvu deľby prepravnej práce s hodnotou 0,8 a pre vstupné bilančné údaje: čistá nájomná plocha pre administratívu 16 996 m², 1417 zamestnancov administratívy, 784 m² čistá nájomná plocha obchodov a služieb, 20 zamestnancov obchodov a služieb v celkovom objeme 395 odstavných a parkovacích stojísk. Nároky budú zabezpečené na 3 podzemných podlažiach objektu v počte 249 stojísk a v susednom parkovacom dome Polyfunkčného objektu B1 v počte 146 stojísk.

Lokalita je veľmi dobre prístupná na linky verejnej hromadnej dopravy. Pešie trasy nadväzujú na chodníky vedené v súbehu s hlavnými miestnymi komunikáciami umožňujú prepojenie s centrom mesta i so širším okolím.

Cyklistické trasy v dotknutom území reprezentujú: pripravované prepojenie po Mlynských nivách medzi Karadžičovou a Košickou; projekčne je pripravovaná cyklistická trasa po Chalupkovej medzi Mlynskými nivami a Košickou. V objekte bude vytvorené zázemie pre cyklistov s kontrolovaným vstupom a stráženým parkoviskom, stojany budú umiestnené pri vstupoch do objektu.

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, za správnosť ktorých ručí zodpovedný projektant svojou autorizačnou pečiatkou.

Z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx 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 nábregie, 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 celomestskeho obrazu mesta i v rámci obrazu dotknutého územia na základe zakreslenia do panoramatických fotografií z určených stanovíšť najvýznamnejších vyhlídkových bodov ako aj zobrazenia lokálnych kompozičných vzťahov formou vizualizácií, animácií a pod.,
- možné dopady výškovej stavby z hľadiska štruktúrálnej a funkčno-prevádzkovej vhodnosti situovania objektu v území, s overením záťaže všetkých druhov technickej infraštruktúry a s preverením záťaženia 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. 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, na ktorých sa navrhuje 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.
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	intenzívna zástavba mestského typu	0,30	0,25
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,42	0,25

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

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koefficient 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 vyhodnocuje záväzné regulatívy vo vzťahu k riešenej funkčnej ploche M501 s výmerou 28 675,82 m². Bilancované sú kapacitné údaje posudzovaného objektu B7 vrátane objektov B1 (*parkovací dom, na ktorý je vydané právoplatné územné rozhodnutie zo dňa 17.09.2013 a právoplatné stavebné povolenie zo dňa 23.11.2019, podľa ktorého sa jedná o objekt s tromi nadzemnými podlažiami*), administratívneho objektu na pozemku parc. č. xxxxxxxxx, administratívneho objektu na pozemku parc. č. xxxxxx, knižnice na pozemku parc. č. xxxxxx, objektu Sky park III a objektu Sky park IV (*pozn.: prepočet indexov pre zámer Sky park III vychádza z kapacitných údajov uvedených v záväznom stanovisku hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 11.03.2016 a Rozhodnutia o umiestnení stavby č. 1369 zo dňa 01.07.2017, pre zámer Sky park IV sú použité údaje zo zámeru pre zisťovacie konanie, zverejneného na stránke enviroportal.sk zo dňa 01.12.2017 - množstvo zastavaných, podlažných plôch a výmera započítateľnej zelene sú totožné aj s posúdením zámeru v rámci vydaného záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 25.10.2018*).

IPP – 3,83 celkovo je navrhnutých 109 771,13 m² (41 426,13 m² + 6 605,00 m² + 498,00 m² + 153 m² + 915 m² + 30 235 m² + 29 939 m²) **nadzemných podlažných plôch**

IZP – 0,32 celková zastavaná plocha objektov je 9 241,38 m² (2 919,38 m² + 3 168,00 m² + 166,00 m² + 153 m² + 305 m² + 1 483 m² + 1 047 m²)

KZ – 0,28 celková plocha započítateľnej zelene je 8 049,42 m² (2 783,42 m²/B1+B7 + 3 109,00 m²/Sky park III + 2 157,00 m²/Sky park IV)

pomer funkcie OV a bývania: 53 721,68 m²: 56 049,45 m²: 48,94 % : 51,06 %

Investičný zámer uvažuje vo vzťahu k riešenej funkčnej ploche M501 s indexom podlažných plôch IPP: 3,83 a indexom zastavaných plôch IZP: 0,32, 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 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 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 celej funkčnej plochy 48,94 % : 51,06 %.

Z hľadiska intenzity využitia územia je možné akceptovať dosahované hodnoty záväzných regulatívov intenzity využitia rozvojového územia stanovené pre kód M. Navrhovaný objekt možno považovať za poslednú etapu dostavby objektov kompletizujúcich predmetnú urbanistickú štruktúru. Z uvedeného dôvodu je pre posúdenie plnenia regulácie bilancovaná celá funkčná plocha. Dosahované regulatívy IPP, IZP a KZ sú prípustné pri zástavbe mestského typu pri funkcii s kódom: 501 (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia)***. **Zvýšená hodnota IZP a IPP je prípustná s ohľadom na sanáciu environmentálnej záťaže a vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 21.02.2013 (vrátane opravy predmetného rozhodnutia zo dňa 28.03.2013).**

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 fotopanorám z relevantných najvýznamnejších vyhladkových bodov (v zmysle ÚPN).

- **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 pozemky vo vlastníctve investora parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx sú súčasťou stavebného bloku č. 5.1.

Investičný zámer:

Projektová dokumentácia vyhodnocuje vo vzťahu k ÚPN - Z záväzné regulatívy intenzity využitia funkčných plôch k výmere záujmovej plochy v stavebnom bloku č. 5.1: 9 851 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. 5.1

- Funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie
- % pomer funkcií v SB 5.1 bývanie do 40%*; OV min. 60%* (*pomer funkcií sa počíta z HPP celého US 5)

investičný zámer: súlad - v rámci stavebného bloku č. 5.1 je navrhnutý 100% podiel funkcie OV

- Spôsob zástavby: mestský blok

investičný zámer: stavebný objekt je vymedzený nárožím ulíc Chalupkova, Bottova. Hmota objektu je tvorená členenou zástavbou - prvých 8 podlaží tvorí podnož s výškou atiky + 32,00 m (= max. výške základnej hladiny zástavby v zmysle požiadavky ÚPN – Z), z ktorej vyrastá ďalších 11 podlaží veže. Zámer je vkreslený do záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie – pôdorysný priemet objektu rešpektuje územie vymedzené uličnými stavebnými čiarami zo strany Chalupkovej aj Bottovej ulice. Láhka vysunutá konštrukcia nad zvýšeným parterom a vstupom do objektu v nároží ulíc otvorená pre rastlú zeleň a presvetlenie parteru dotvára nárožie ulíc a mestskú blokovú zástavbu.

- Plocha stavebného bloku 9 851 m²

investičný zámer: súlad – regulatívy sú vzťahované k stanovenej výmere stavebného bloku

- Maximálna hrubá podlažná plocha 50 340 m²

investičný zámer: posudzovaný objekt B7 vrátane objektu B1 - súlad – 48 031,13 m²

- Koeficient hrubej podlažnej plochy 5,11

investičný zámer: súlad – 4,88 (48 031,13/9 851)

- **Maximálna hrubá podlažná plocha 54 104 m²
- **Koeficient hrubej podlažnej plochy 5,49

investičný zámer: oba ukazovatele sú dodržané bez uplatnenia **

- Min. započítateľná plocha zelene 1 058 m²

investičný zámer: súlad - v rámci prislúchajúcej zastaviteľnosti bloku je navrhnutých 1 760,57 m² započítateľnej plochy zelene

- Maximálna výška základnej hladiny zástavby 32 m

investičný zámer: súlad – atika 8. NP nad podnožou objektu B7 je navrhnutá na úrovni základnej hladiny zástavby +32,00 m

dominanta – časť objektu v úrovniach 9. NP – 19. NP prevyšuje základnú hladinu zástavby a je možné ju posudzovať ako dominantu. Výška atiky nad 19. NP je +75,00 m, výška atiky nad ustúpeným technologickým podlažím je +75,90 m. 27 % pôdorysnej plochy typického podlažia (458,32 m²) je umiestnená vo vymedzenej ploche pre dominantu a max. hrubá podlažná plocha najrozsiahlšieho podlažia (1 700 m²) nepresahuje prípustnú výmeru 1 700 m². Pozn.: výšky atík sú vzťahované k úrovni parteru 138,16 m n. m., ktorá zodpovedá priemernej výške prilahlých chodníkov

- Oplotenie: max. 1 000 mm – živý plot

investičný zámer: nie je uplatnené

Zoznam parciel v bloku:

XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXX

- V záväznej grafickej časti je v rámci zástavby bloku 5.1 zadefinovaná nutnosť ponechať pešie prepojenie (pasáž) – v polohe smernej

investičný zámer: priečne prepojenie je umožnené medzi objektami B1 a B7.

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:	Polyfunkčná stavba TWIN CITY – Polyfunkčný objekt B7, parc. č. xx
na parcelách číslo:	parc. č. xx
v katastr. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Chalupkova, Bottova, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- **Začiatok stavebných prác na objekte B7 je podmienený vymiestnením dočasnej autobusovej stanice do nových priestorov, ktorých výstavba práve prebieha.**
- **Zo strany Chalupkovej ul. bude aj v ďalších stupňoch projektovej prípravy uplatnený zasunutý 3 m parter od vymedzenej uličnej stavebnej čiary podľa výkresu č. 13 Pôdorys 1. NP – B7 (= dodržanie povinnej stavebnej čiary pre parter v zmysle ÚPN – Z).**
- Nad dominantou (19. NP výška atiky + 75,00 m) budú riešené iba technologické zariadenia budovy.
- V rámci riešenej časti funkčnej plochy – pozemku vo vlastníctve investora (výmera 11 150 m²) zrealizovať započítateľnú zeleň min. v predloženom rozsahu. 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 rast a žetateľný rozvoj aj v budúcnosti. Odporúčame zvýšiť podiel hodnotnej stromovej zelene v riešenom území.
- 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 opravy predmetného rozhodnutia dňa 28.03.2013.
- Nad úrovňou garáže je navrhnutý verejne prístupný priestor s plochami zelene - voči všetkým vstupom z prilahlých peších ťahov požadujeme riešiť bezbariérový prístup k parku a minimalizovať podiel spevnených plôch.
- Pri tvorbe verejného priestoru je potrebné zabezpečiť optimálne mikroklimu mestského priestoru. Dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru).
- Verejné priestory musia byť bezbariérové s nešmykl'ávyymi povrchni, dostatočne osvetlené, prehľadné a tým aj bezpečné.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **1.** V roku 2016 bolo spracované samostatné Dopravno-kapacitné posúdenie zámerov Twin City Juh – sektory B, C (spracovateľ PUDOS-PLUS, s.r.o. a DI Consult, s.r.o., 10/2016) za účelom vyhodnotenia vplyvov dvoch sektorov B a C v kontexte celého komplexu Twin City na dopravnú situáciu v okolí a overenia funkčnosti navrhnutého dopravného riešenia z dopravno-kapacitného hľadiska. Išlo o kumulatívne posúdenie s ďalšími 13 investičnými zámermi v zóne Chalupkova posudzovanými v časovom predstihu a v nadväznosti na východiskové predpoklady stavu cestnej infraštruktúry v čase prevádzky sektorov B, C (diaľnica D4 a rýchlostná cesta R7) a tiež pri existencii podmieňujúcich dopravných stavieb investičných zámerov zahrnutých do kumulatívneho posúdenia.

- > V posúdení boli primárne rešpektované nasledovné úpravy dopravnej komunikačnej siete, ktoré vyplynuli z posúdení *skôr spracovaných investičných zámerov a sú ich súčasťou*:
 - doplnenie ľavých odbočení z Karadžičovej na Mlynské nivy v smere od Poľnej celkovo na tri ľavé odbočovacie pruhy (*súčasť stavieb Twin City – Juh a Eurovea 2*)
 - prestavba a rozšírenie komunikácie Mlynské nivy v úseku Košická – Karadžičova (*súčasť stavby Twin City – Sever*)
 - doplnenie samostatného ľavého pruhu z Prístavnej na most Apollo (*súčasť stavby Klingerka*)
 - rozšírenie Landererovej ulice v úseku od Košickej po Čulenovu v smere do centra o jeden jazdný pruh (*súčasť stavby Čulenova – Administratívna budova CO2*)
 - zaradenie t.č. účelovej komunikácie pred budovou nového SND do siete miestnych komunikácií (*súčasť stavby Eurovea 2*)
 - vybudovanie dopravného prepojenia Pribinova – Prístavná (*súčasť stavby Eurovea 2*)
- > Sekundárne sú z posúdenia ostatných zámerov v území prevzaté čiastkové úpravy organizácie a riadenia dopravy v hlavných riadených križovatkách zamerané na zvýšenie ich priepustnosti (zjednodušenie kolíznej schémy znížením počtu možných smerov). Konkrétne je navrhnuté zrušenie vybraných ľavých odbočení v križovatkách: č. 606 Dostojevského rad – Landererova, č. 608 Karadžičova – Mlynské nivy a č. 212 Mlynské nivy – Košická – Prievozská. Zrušenie jedného smeru jednej križovatky bude kompenzované posilnením kapacity alternatívneho smeru v nasledujúcej alebo v predchádzajúcej križovatke.
- > Z uvedeného DKP pre sektor B a C vyplynul návrh dopravného riešenia s návrhom dopravných opatrení na nadradenej cestnej sieti, či už investičnej alebo organizačnej povahy (pozri nasledujúci bod 2. stanoviska).
- **2. Ako súčasť dopravného riešenia zámerov Twin City Juh – sektory B a C boli do posudzovanej dopravnej komunikačnej siete zahrnuté viaceré úpravy organizačného a investičného charakteru na komunikáciách. Tieto úpravy/dopravné stavby budú podmieňujúcimi dopravnými investíciami ku kolaudácii ktorejkoľvek stavby z jednotlivých zámerov Twin City Juh – sektory B a C, teda i stavby „Polyfunkčná stavba TWIN CITY – Polyfunkčný objekt B7“:**
 - Vybudovanie a odovzdanie do užívania mimoúrovňového dopravného pripojenia podzemných garáží Twin City sektor C z Košickej s jedným podzemným koridorom so zlúčenými rampami pre vjazd/výjazd (Polyfunkčná stavba TWIN CITY v časti sektor C Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Košická, objekt SO C1.202 Mimoúrovňová vjazdová rampa z Košickej ulice).
 - Realizácia zmeny organizácie dopravy na Košickej spočívajúca v zrušení t.č. neriadeného ľavého odbočenia z Košickej do Chalupkovej v súvislosti s navrhnutým výjazdom z podzemných garáží na Košickú.
 - Zmena organizácie dopravy úpravou dopravného priestoru Karadžičova – Továrenska – Čulenova a realizáciou dopravného komunikačného prepojenia z Továrenskej do Čulenovej s cieľom umožniť smerovanie dopravy k Šafárikovmu námestiu náhradnou trasou a za účelom odľahčenia dopravného zaťaženia Košickej v smere ku križovatke s Landererovou.
 - Zrušenie pravého odbočenia z Košickej do Mlynských nív v križovatke č. 212 za účelom posilnenia kapacity ľavého odbočenia z Mlynských nív do Svätoplukovej.
 - Zvýšené zaťaženie križovatky č. 212 z Mlynských nív smerom na Prievozskú a Košickú bude na komunikácii Mlynské nivy vyriešené realizáciou nového jazdného pruhu pre priamy smer na úkor stredového deliaceho ostrovčeka, pri zachovaní existujúceho BUS-pruhu na Mlynských nivách pred križovatkou s Košickou a na Prievozskej smerom von z mesta. S uvedeným rozšírením komunikácie Mlynské nivy súvisí nutnosť zrušiť západný priechod pre chodcov cez Mlynské nivy a nahradiť ho mimoúrovňovým priechodom s bezbariérovými prvkami.

- Realizácia opatrení, ktoré súvisia s vyššie uvedenými podmieňujúcimi dopravnými investíciami, ako napr. úprava stredových ostrovčekov, zmeny dopravného značenia, úprava signálnych plánov, realizácia priechodov pre chodcov/cyklistov a pod.
- Odovzdanie do užívania susedného parkovacieho domu – objektu B1, nakoľko nároky statickej dopravy v počte 146 stojísk majú byť zabezpečené v tomto objekte vo vlastníctve investora.
- **3.** Navrhnuté riešenie samotného dopravného vybavenia objektu B7 akceptujeme. Zámer bude dopravne pripojený dvoma vjazdmi/výjazdmi:
 - a) jedným na komunikáciu Chalupkova
 - b) druhým na komunikáciu Továrenská prostredníctvom komunikácie označenej v predloženej dokumentácii k zámeru ako „územná rezerva pre komunikáciu“.
- **4.** Nároky statickej dopravy budú zabezpečené v objeme 395 odstavných a parkovacích stojísk na pozemku investora, a to v počte 249 stojísk v 3PP objekte B7 a ďalších 146 stojísk v objekte susedného parkovacieho domu označeného ako objekt B1. Keďže cca 37 % nárokov statickej dopravy má byť zabezpečené v objekte parkovacieho domu B1, bude musieť jeho uvedenie do prevádzky predchádzať kolaudácii objektu B7, pre ktorý zabezpečuje parkovanie, alebo prebiehať súčasne.
- **5.** Stavebné úpravy chodníka 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.

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:

- Dňa 04.12.2014 bolo pod č. MAGS ORM 60351/14-355074 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy – zmena č. 3 k investičnému zámeru: Polyfunkčná stavba TWIN CITY – zmena stavebných objektov, Karadžičova, Továrenská, Chalupkova, Košická ul., Bratislava. Medzi stavbou dotknutými pozemkami boli aj parc. č. xxx, ktoré sú súčasťou posudzovaného objektu B7. Časť z týchto parciel bola, v rámci posudzovania zámeru pri vydávaní predmetného záväzného stanoviska, súčasťou plôch určených pre komunikácie, spevnené plochy a povrchové parkovisko pre potreby dočasnej autobusovej stanice. Toto záväzné stanovisko však nedoznalo ďalšieho povoľovacieho procesu. Pre potreby týchto povrchových státí boli nájdené iné pozemky.

- V rámci posudzovania investičného zámeru: „Čulenova – New City Centre, IV. obytná veža, Čulenova ulica, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Bratislava“ malo hlavné mesto k dispozícii presné kapacitné údaje pre posudzované objekty: Sky park III, Sky park IV, vrátane Pavilónu OV č. 3. Oproti bilančným údajom, s ktorými je uvažované pri aktuálne posudzovanom zámere vo vzťahu k celej riešenej funkčnej ploche, sú minimálne rozdiely vo výmere započítateľnej plochy zelene, čo však má zanedbateľný vplyv na hodnotu dosahovaného koeficientu zelene - v súlade s ÚPN.
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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

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

Dokumentáciu 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Valo v.r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1 x potvrdené: 03. Celková situácia stavby, M 1:650; 09. Koordinačná situácia, M 1:600; 13. Pôdorys 1.NP – B7, M 1:350; 16. Pôdorys 9.NP – B7, M 1:350; 19. Rez A-A – B7, M 1:400; 20. Rozvinutý uličný pohľad z Bottovej ul., M 1:750, M 1:1500

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 03. Celková situácia stavby, M 1:650; 09. Koordinačná situácia, M 1:600; 13. Pôdorys 1.NP – B7, M 1:350; 16. Pôdorys 9.NP – B7, M 1:350; 19. Rez A-A – B7, M 1:400; 20. Rozvinutý uličný pohľad z Bottovej ul., M 1:750, M 1:1500

Magistrát ODI, archív