



MADING, s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
14.05.2020 MAGS POD 49845/20-367525 Ing. arch. Simonidesová /514 25.06.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investičný zámer / stavba:	EAST TOWER – Administratívne centrum, Pribinova ul., Bratislava, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto
stavebník:	FORESPO REALITY 9, a. s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.05.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Franko autorizovaný architekt 0531AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2020

V minulosti sa hlavné mesto vyjadrilo niekoľkými písomnosťami k investičnému zámeru riešenému na parcelách predkladanej stavby. V chronologickej následnosti uvádzame zhrnutie jednotlivých vyjadrení:

1. K investičnému zámeru: „Kongresovo – administratívne centrum – Panorama business IV, Bratislava“ (projektant: GFI, a.s., Bratislava, 09/2017) bolo dňa 18.07.2018 vydané stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 52894/17-388949 (investor: Krupkova s.r.o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava). Zámer riešil výstavbu kongresovo – administratívneho centra s podlažnosťou: 2 podzemné podlažia s garážou (489 parkovacích miest) a 21 nadzemných podlaží. Funkčná náplň: 1. NP – 2. NP kongresové centrum, 2. NP – 20. NP funkcia administratívy, 21. NP – technologické podlažie. Výška atiky nad 21. NP: 85,2 m. Celková plocha pozemku: 11 418 m², zastavaná plocha: 6 851 m², celkové nadzemné podlažné plochy: 48 020 m², plocha započítateľnej zelene: 1 100 m².

Z hľadiska funkčného bol v stanovisku konštatovaný súlad s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej ako ÚPN). **Z hľadiska intenzity využitia územia bolo požadované súhlasné stanovisko orgánu štátnej správy životného prostredia** kvôli dosahovaným ukazovateľom intenzity využitia územia IZP a KZ, no najmä zvýšenej hodnote IPP: 4,21. **Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta, regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania bolo požadované preverenie pôsobenia navrhovaného zámeru v kontexte so zástavbou v zónach Pribinova**

a Chalupkova z relevantných vyhlídkových bodov stanovaných v ÚPN a doplnenie troch nezávislých expertíznych posudkov.

2. Dňa 30.11.2018 vydalo hlavné mesto pod č. MAGS OUIK 49987/18-384564 Odpoveď na žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti – Kongresovo – administratívne centrum – Panorama business IV, Pribinova ul., Bratislava (investor: FORESPO REALITY 9, a. s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava (projektant: GFI, a.s., Ing. arch. Pavol Franko, 07/2018). Z požadovaných náležitostí boli doložené zákresy objektu do fotopanorám z relevantných vyhlídkových bodov a tri nezávislé expertízne posudky.

Oproti pôvodne posudzovanému zámeru prišlo k objemovým a kapacitným zmenám:

- nárast nadzemnej podlažnej plochy z 48 020 m² na 59 564 m²
- nárast IPP zo 4,21 na 5,22
- nárast podlažnosti z 21 NP na 26 NP,
- zmena výšky atiky z +85,2 m na +106,00 m,
- zmena počtu podzemných podlaží z 2 PP na 4 PP,
- nárast počtu parkovacích miest zo 489 PM na 975 PM.

V závere odpovede **hlavné mesto nesúhlasilo s nárastom množstva podlažných plôch a nárastom IPP, požadovalo dodržať reguláciu v zmysle investičného zámeru, ku ktorému bolo vydané stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 52894/17-388949 zo dňa 18.07.2018.**

Naďalej trvalo na doplnení stanovisko orgánu štátnej správy životného prostredia.

3. Dňa 09.05.2019 vydalo hlavné mesto pod č. MAGS OUIK 42563/19-103927 Odpoveď na doplnenie žiadosti o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti – Kongresovo – administratívne centrum – Panorama business IV, Pribinova ul., Bratislava (investor: FORESPO REALITY 9, a. s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava (projektant: GFI, a.s., Ing. arch. Pavol Franko, 07/2018). Obsahovo sa jednalo o rovnakú dokumentáciu, aká bola predložená hlavnému mestu dňa 27.07.2018 a bola k nej vydaná písomnosť pod č. MAGS OUIK 49987/18-384564 zo dňa 30.11.2018. Jediným rozdielom bolo doplnenie Záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia (číslo geol. úlohy: 102/2018, RNDr. Ján Antal, október 2018) a Rozhodnutia o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia vydaného Ministerstvom životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov pod por. č.: R-AR 3331/2019 zo dňa 27.02.2019.

V závere hlavné mesto jednoznačne uviedlo, že nesúhlasí s navýšením množstva podlažných plôch o 11 544 m² a tým zvýšením indexu podlažných plôch zo 4,21 na 5,22.

Aktuálne je žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti podaná prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislava.

Požiadavky ohľadom splnenia regulatívov intenzity využitia územia, odsúhlasené v písomnosti hlavného mesta zo dňa 18.07.2018, sú v zásade dodržané. Doplnené sú aj všetky požadované a aktualizované náležitosti podania. **Zásadným rozdielom predloženého zámeru je jeho hmotové preriešenie. Zámer EAST TOWER – Administratívne centrum je navrhnutý ako vežová výšková stavba bez uplatnenia dvojpodlažnej podnože (čím prišlo k výraznej redukcii zastavanej plochy zo 6 851 m² na 2 248 m²) a z hľadiska funkčnej náplne je vypustená funkcia kongresového centra.**

Predložená dokumentácia rieši výstavbu nového administratívneho centra na pozemkoch s celkovou výmerou 11 418 m² na nároží ulíc Pribinova – Košická. Na západe záujmového pozemku sa nachádza objekt Tower 115, na severe objekt Landererova 12, na juhu bulvár Pribinova a na východe Košická ulica s mostným telesom Apollo. Jedná sa o reštrukturalizáciu územia bývalých tlačiarňí Versus (v súčasnosti už asanovaných).

Zámer je z južnej strany naviazaný a napojený na stavbu „Úpravu Pribinovej a Čulenovej ulice“ (stavba 07 – Eurovea 2), v rámci ktorej sú upravené inžinierske siete a komunikačné a podúrovňové napojenie podzemných garáží.

Cieľom investičného zámeru je doplnenia zástavby zóny Pribinova v súlade s prebiehajúcou tvorbou ucelenej polyfunkčnej mestskej zóny. Výška, hmota a smerovanie objektu je prispôbené budove Tower 115, s ktorou je EAST TOWER – Administratívne centrum v tesnej blízkosti. Medzi týmito dvoma objektami je vytvorené námestie, ktoré urbanisticky prepája okolité stavby. Námestie vo svojej vízií komunikuje s parterom existujúcej stavby T115 a ponúka perspektívu možnej priechodnosti a prepojenia parteru T115 s námestím EAST TOWER – Administratívneho centra, čím sa rozšíri sieť peších prepojení polyfunkčnej zástavby.

Architektúra objektu je založená na jednoduchosti, nárožia sú zaoblené. Výrazným prvkom sú šikmé stĺpy v parteri a v úrovni ustúpených podlaží (9. NP - 11. NP). Na severovýchodnej časti riešeného územia je umiestnená ľahká konštrukcia pergoly (SO 005 – Drobná architektúra) tvorená metalickými nosnými prvkami v tvare „V“ ako reakcia na šikmé stĺpy použité na objekte. Z Košickej ulice, je jej pôdorysná stopa pokračovaním línie parkovacieho domu susedného objektu Landererova 12. Využitím slúži ako tieniaci prvok pre exteriérové aktivity na námestí a zároveň čiastočne prekrýva výťah slúžiaci na odvoz odpadu a vstup do schodiska v tejto časti.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 001 Administratívne centrum, SO 002 Podzemné prepojenie s parkovacím domom T115, SO 003 Stavebná jama a výkopové práce, SO 003.1 Zabezpečenie stavebnej jamy - paženie a tesnenie stavebnej jamy, SO 003.2 Čerpanie vody zo stavebnej jamy a vsakovacie studne, SO 003.3 Výkopové práce a sanácia znečistených zemín, SO 004 Sadové, parkové úpravy a závlahový systém, SO 005 Drobná architektúra, oporné múriky pre zeleň, SO 006 Nádrž SHZ a požiarna nádrž, SO 101 Areálové spevnené plochy, SO 102 Úprava areálových spevnených plôch na južnej strane, SO 103 Oprava cyklochodníka Košická ulica, SO 105 Spevnená plocha Landererova 12 (PNC III), SO 201 Prípojka kanalizácie, SO 202 Areálové rozvody kanalizácie, retenčné nádrže, SO 203 Odľučovač tukov, SO 204 Odľučovač ropných látok a napojenie, SO 205 Prekládka existujúcej areálovej kanalizácie pre Landererova 12 (PNC III), SO 206 Zrušenie existujúcej areálovej kanalizácie, SO 207 Rekonštrukcia vodovodnej prípojky - Košická ul., SO 304 Meranie plynu a NTL rozvod plynu pre EAST TOWER – Administratívne centrum, SO 401 Prípojka horúcovodu, SO 501 VN prípojka, SO 502 Areálové vonkajšie osvetlenie a areálové NN rozvody, SO 510 Prekládka rozvodov SWAN.

Hlavný vstup do administratívnej budovy je orientovaný z námestia a z Pribinovej ulice. Parter je dvojpodlažný a prekrytý je samotným telom veže. Hlavné dopravné napojenie stavby na základný komunikačný systém v území je riešené cez spoločný vjazd na Pribinovej zo smeru od križovatky Košická-Prístavná-Landererova a cez novú komunikáciu z Prístavnej ul. Výjazd je riešený cez spoločný výjazd viacerých stavieb na komunikáciu Čulenova.

Objekt SO 001 Administratívne centrum má navrhnuté 4 podzemné podlažia s garážou (708 parkovacích miest) a skladovými a technickými priestormi a 25 nadzemných podlaží s prevahou funkcie administratívy. Na 25. NP je okrem administratívnych priestorov aj reštaurácia s kapacitou 120 osôb. V parteri sú vstupné priestory do objektu a dva univerzálne nájomné priestory. Priestory vstupnej lobby pre administratívu sú situované v západnej časti objektu. Na 1. NP sa nachádza aj priestor pre parkovanie bicyklov s priamym prepojením na šatne pre cyklistov, ktorý je funkčne priradený k administratíve. Na streche výškovej budovy (v úrovni 26. NP) sa nachádza VZT technológia pre časť administratívnej budovy.

Objekt SO 002 – Podzemné prepojenie s parkovacím domom T115 je riešené zo severnej časti objektu. Podzemné prepojenie - sekundárne dopravné napojenia v smere do a z Landererovej ulice, rieši prechod z podzemných garáží v úrovni 1. PP do garážového parkovacieho domu Tower 115. Celková podlažná plocha podzemnej časti objektu SO 002 je 128 m².

Návrh riešenia sadových úprav vychádza z účelu stavby ako verejného priestranstva. Jednotlivé upravené plochy so zeleňou sú navzájom prepojené spevnenými a komunikačnými plochami. Po obvode stavby je zeleň riešená na prírodnom teréne ako náhrada trávniká formou nízkej vždyzelenej pôdopokryvnej zelene. Samostatný celok tvorí zeleň priľahlého námestia na konštrukcii podzemnej garáže. Plochy pre výsadbu sú rozdelené na niekoľko samostatných boxov s rôznymi výškami a rôznymi hrúbkami substrátu. Na južnej strane riešeného územia je vytvorené stromoradie.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 25. NP je 101,80 m, výška nad technologickým podlažím je 107,80 m.

Úroveň $\pm 0,00 = 138,90$ m n.m.

Celková plocha riešeného pozemku: 11 418 m² (vlastníctvo FORESPO REALITY 9 a.s. a Landererova 12 s.r.o.), zastavaná plocha: 2 248 m², celkové nadzemné podlažné plochy: 48 019 m², plocha započítateľnej zelene: 1 385,80 m².

Návrh z hľadiska dopravného riešenia:

Primárne dopravné pripojenie stavby podzemnej garáže SO 001 je riešené samostatnou podzemnou rampou vjazdom/výjazdom na/z Pribinovu ulicu po jej úpravách realizovaných v rámci Polyfunkčného súboru EUROVEA II., konkrétne v rámci stavby „Úprava Pribinovej a Čulenovej ulice, Stavba 07“. Sekundárne pripojenie podzemnej garáže je na Landererovu cez prepojovací podzemný priestor SO 002 medzi navrhovanou stavbou a parkovacím domom T115 na úrovni 1. PP.

Dopravná infraštruktúra je riešená v objektoch:

- SO 101 – Areálové spevnené plochy (átrium a pripojenie na susedné objekty)
- SO 102 – Úprava spevnených areálových plôch na južnej strane
- SO 103 – Oprava cyklochodníka – Košická ul. (obnovenie cyklotrasy z východnej strany, šírka 2,5 m, dĺžka 95 m)
- SO 105 – Spevnené plochy Landererova 12 (pripojenie na verejné priestranstvo po vybudovaní pozemného prepojenia)

Nároky statickej dopravy sú vypočítané v celkovom objeme 708 odstavných a parkovacích stojísk pri použití hodnoty regulačných koeficientov $k_{mp} = 0,8$ a $k_d = 0,9$ pre nasledovné bilancie funkčného využitia: administratíva 3 320 zamestnancov a cca 3 375 m² zasadacích priestorov s prístupom návštev, obchod/služby vrátane reštaurácie 8 zamestnancov a cca 636 m² plochy s prístupom návštev. Parkovanie je riešené v požadovanom počte v garáži so 4 podzemnými podlažiami s kapacitou 708 stojísk, z toho 29 stojísk bude vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. 21 stojísk na 1. PP bude vyhradených pre elektromobily (nabíjacie stanice). Ako doplnková statická doprava je na 1. PP umiestnených 121 stojísk pre motocykle. Podzemné podlažia sú vzájomne prepojené priamou obojsmernou rampou.

Podzemná garáž je vybavená parkovacím systémom: dopravným navigačným a orientačným systémom, systémom vyhradeného (zmluvného) a spoplatneného (plateného) parkovania.

Stavba nadväzuje na realizované a projektované cyklistické trasy v území. Cyklotrasa Pribinova – Košická je riešená v projekte stavby v realizácii Panorama Business III. paralelne s mostom Apollo smerom do križovatky Košická – Prístavná – Landererova. Cyklotrasa v smere od SND po most Apollo je riešená v projekte Polyfunkčný súbor Eurovea II – Stavba č. 07. Zázemie pre cyklistov v rámci objektu bude z JV strany v parteri stavby s napojením na cyklotrasu Pribinova – Košická.

Dostupnosť na zastávky verejnej hromadnej dopravy je od 150 do 350 m.

Pešie trasy navrhnuté v rámci stavby budú prepojené na trasy komunikácií pre peších vedených pozdĺž komunikácií Pribinova, Čulenova a Landererova. Chodníky pozdĺž Pribinovej sú napojené na pešiu zónu nákupného centra EUROVEA II a I cez chodníky v parku medzi objektami Panorama City II a TOWER 115 smerom k Čulenovej a Landererovej a k predpoliu Panorama City III.

Zásobovacia doprava a podporné služby pre fungovanie stavby sú riešené v úrovni terénu medzi objektom Landererova 12 – Panorama City III a navrhovaným objektom administratívy, príjazd/výjazd je riešený pravým odbočením z Landererovej v mieste existujúceho dopravného pripojenia pre vozidlá zásobovania stavby Panorama City III.

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 a ods. 4, § 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:

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. **xxxxxxxxxxx**, 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.

Kapitola C 1.2.2. Urbanistická kompozícia a obraz mesta, časť 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta. Záujmové pozemky sú súčasťou územia kompaktného mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou ostatného územia kompaktného mesta, patria 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

1. Východiskové princípy:

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.

2. 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 štrukturálnej a funkčno-prevádzkovej vhodnosti situovania objektu v území, s overením záťaže všetkých druhov technickej infraštruktúry a s prevereníím 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.

Investičný zámer: Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie je samostatná grafická príloha: „Posúdenie umiestnenia výškovej stavby“, v rámci ktorej je objekt EAST TOWER – Administratívne centrum spolu s ostatnými známymi zámermi v území zakreslený do jednotlivých foton panorám mesta zo všetkých najvýznamnejších vyhlídkových bodov (okrem bodu Zečák).

Navrhovaný objekt spolu s ostatnými stavbami funkčne a prevádzkovo dopĺňa (kompletizuje) danú lokalitu s ohľadom na budúci rozvoj zóny Pribinovej ulice pozdĺž komplexu Eurovea.

K predloženému investičnému zámeru boli vypracované 3 expertízne posudky:

1. Ing. arch. Pavol Suchánek, Bratislava 29.04.2020:

- výstavba v danej lokalite významne mení siluetu mesta ako celku, vzniká novodobé „City“ s výškovými budovami, typické pre veľké aglomerácie 20. a 21. storočia;
- navrhovaný objekt disciplinovane rešpektuje hierarchiu výškových stavieb v blízkom okolí a v parteri vytvára väzby na plochy námestí a plochy zelene;
- návrh dodržiava základné princípy požadovanej urbanistickej kompozície – dôsledne rešpektuje a dotvára založené mestské triedy a hlavné kompozičné osi;
- výšková stavba akcentuje priestor na križovatke ulíc Pribinova – Košická, vytvára silný orientačný bod;
- celkové umiestnenie výškovej stavby vrátane navrhovanej výšky je podľa zákresov do fotografií vhodné;
- z hľadiska funkčného využitia územia je doplnenie o ďalšiu administratívu žiaduce;
- z hľadiska funkčno – prevádzkových vzťahov je umiestnenie bezkonfliktné, vytvorené sú predpoklady pre vznik atraktívneho, dobre fungujúceho prostredia a zvýšenie spoločenskej atraktivity daného kompozičného uzla;
- zvýšenie IPP je zdôvodnené a akceptovateľné;
- ocenené je preferovanie verejnej a nemotoristickej dopravy a podzemné prepojenie s existujúcim parkovacím domom pre Tower 115.

Ing. arch. Peter Jančo, Bratislava 03.04.2020:

- navrhovaný objekt logicky rešpektuje prirodzené kompozičné osi v území a harmonicky prepája navrhované s jednotlivými existujúcimi, ako aj výhľadovými štruktúrami zástavby;
- hmota veže rešpektuje výškové zónovanie bloku;
- riešenie ponúka možnosť prepojiť parter existujúcej veže Tower 115 s priestorom navrhovaného námestia EAST TOWER a rozšíriť tak štruktúru peších prepojení polyfunkčnej zástavby;

- objekt administratívneho centra je jednoznačným prínosom pre zvýšenie hmotovo-priestorovej, funkčno — prevádzkovej a spoločenskej atraktivity kompozičného uzla;
- prináša do územia mestotvorné aktivity a cieľavedomo dotvára hmotovo-priestorovú štruktúrou bloku mestského centra;
- z hľadiska „rozptylu“ v obraze mesta je nový orientačný bod citlivo situovaný vo vzťahu k tradičnému obrazu mesta s dominantou hradu a dómu.

2. Ing. arch. Juraj Benetin, Bratislava 28.04.2020:

- osadenie návrhu do panoramatických fotografií preukazuje vhodnosť umiestnenia výškovej dominanty v rámci nového mestského centra v zóne Pribinova;
- výšková hmota svojím umiestnením, natočením, proporciami, orientáciou i výškou je v siluete nového mestského centra akceptovateľná – vhodne dopĺňa kompozíciu stavieb a podporuje výškovú gradáciu k ťažisku, ktoré predstavuje veža Eurovea 2;
- vzťah proporcií veže East Tower a Tower 115 je možné považovať za pozitívny detail, vznik „dvojičky“ novej a starej veže môže byť vnímané ako posilnenie odkazu na historické koncepcie umiestňovania výškových stavieb v lokalite;
- polyfunkčný charakter objektu s prevládajúcou funkciou administratívy je vhodným doplnkom k okolitým výškovým stavbám s prevládajúcou bytovou funkciou;
- vhodná je orientácia na verejnú, cyklistickú a pešiu dopravu;
- dostatočné rozptylové plochy sú zabezpečené vytvorením námestia so spevnenými a vegetačnými plochami medzi posudzovaným zámerom a objektom Tower 115 v nadväznosti na zámer Eurovea 2 vo väzbe na Pribinovu.

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. Odbojárův - 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 v 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. *Nakoľko dotknuté územie priamo nadväzuje na Celomestské centrum - MČ Bratislava - Staré Mesto, z požiadaviek ÚPN na túto časť mesta uvádzame:*

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,**
- chrániť historickú vedutu, tok Dunaja a zeleň prírodnej panorámy ako charakteristické prvky v obraze mesta.
- **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:

Záujmové parcely s kódom funkcie 201 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 výmery 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 výmery 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 rastlome 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 $(m2) = KZ \times \text{rozloha funkčnej plochy } (m2)$.

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.

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 **.

Investičný zámer vyhodnocuje záväzné regulatívy k ploche pozemku 11 418 m² (vlastníctvo FORESPO REALITY 9 a.s. a Landererova 12 s.r.o.):

IPP – 4,21 celkovo je navrhnutých 48 019 m² nadzemných podlažných plôch

IZP – 0,20 celková zastavaná plocha navrhovaného objektu je 2 248 m²

KZ – 0,12 celková plocha započítateľnej zelene je 1 385,80 m²

počet parkovacích miest: 708

Na základe výsledkov posúdení Hlavné mesto SR Bratislava uvádza:

- **vyhodnotenie z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - **Navrhovaná funkcia je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.** Navrhovaný investičný zámer so 100 % podielom plôch občianskej vybavenosti spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch. Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v územiach s kódom funkcie 201.
- **vyhodnotenie z hľadiska intenzity využitia územia:**
 - Investičný zámer EAST TOWER – Administratívne centrum uvažuje v rámci riešeného pozemku s IPP: 4,21, ktorý je, v zmysle platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, prípustný pre regulačné kódy L a M v rámci funkčnej plochy s kódom 201: Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu na území vnútorného mesta v lokalitách s označením * a ** (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni). Overenie na zonálnej úrovni, resp. koncepcia rozvoja na zonálnej úrovni bola založená ÚPT – Z Martanovičova. Základné princípy organizácie územia boli premietnuté aj do platného územného plánu /časť A, kapitola 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia, 2.1.1. Celomestské centrum: pre územie zóny Pribinova bol potvrdený Územný projekt Zóny (ÚPJ Z) Martanovičova (Pribinova, 1988-89)/. Na podklade ÚPT-Z Martanovičova boli v zóne Pribinova zrealizované aj objekty v zóne Pribinova (objekty Slovenského národného divadla, následne nákupné centrum Eurovea). Navrhované množstvo nadzemných podlažných plôch vrátane funkcie kongresového centra v dvojpodlažnej podnoži vežovej časti objektu bolo odsúhlasené v stanovisku hlavného mesta č. MAGS OUIK 52894/17-388949 zo dňa 18.07.2018.
 - Územie sa nachádza v oblasti vplyvu bývalej rafinérie Apollo. V riešenom území sa nachádza environmentálna záťaž, vedená v registri environmentálnych záťaží pod názvom B1 (002) Bratislava - Staré Mesto – Apollo - širší priestor bývalej rafinérie. Pre výstavbu predloženého zámeru bol pre predmetné územie spracovaný geologický prieskum životného prostredia (spracovateľ Hydrant, s.r.o., Bratislava, názov geologickej úlohy: Kongresovo – administratívne centrum, Panorama IV - Bratislava). Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov vydalo dňa 27.02.2019 pod por. č. R-AR 3331/2019 Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia vrátane aktualizácie predmetného rozhodnutia zo dňa 06.04.2020 pre zámer: EAST Tower –

administratívne centrum, Pribinova, Bratislava. V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené cieľové hodnoty sanácie pre podzemné vody.

- Investičný zámer z hľadiska intenzity využitia územia dodržiava regulatív intenzity využitia územia: KZ viažuci sa k funkčnému využitiu územia: OV celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojový kód M, stanovený pre priestorové usporiadanie: intenzívna zástavba OV na územiach s enviromentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia)**.
- **Dosahované hodnoty IPP a KZ sú prípustné s ohľadom na sanáciu environmentálnej záťaže a vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 27.02.2019 (vrátane aktualizácie rozhodnutia dňa 06.04.2020). Hodnota IZP je nižšia ako sú stanovené maximálne limity bez uplatnenia **.**

- **vyhodnotenie z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta, regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania:**

- Z hľadiska kompozície a obrazu mesta je objekt situovaný v území s potenciálom pre tvorbu modernej siluety mesta v symbióze s jstevujúcimi hodnotami charakteristického obrazu mesta. Nakoľko sa v zóne Pribinova (resp. 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.
 - Súčasťou grafickej časti predloženej dokumentácie sú spracované pohľady z relevantných najvýznamnejších vyhlídkových bodov (*stanovených v ÚPN pre posúdenie výškových stavieb*). Zámer je vkreslený aj do rozvinutých uličných pohľadov východný (pohľad z Košickej ulice) a južný (pohľad z Pribinovej ulice). Vežová stavba má zasunutý dvojpodlažný parter, použitý prvok šikmých stĺpov, ktorý je aplikovaný v parteri a v úrovni 9. NP – 11. NP, ktoré sú pôdorysne redukované. Z hľadiska navrhovanej výškovej hladiny (výška atiky nad 25. NP: 101,80 m, výška nad technologickým podlažím: 107,80 m) objekt nadväzuje na výšku existujúceho objektu Tower 115. Medzi objektom Tower 115 a navrhovaným objektom je vytvorené námestie, ktoré urbanisticky prepája okolité stavby. *Verejný priestor je riešený medzi navrhovaným objektom a vežou Tower 115 s návrhom zelených „ostrovčekov“ nad stropom podzemnej garáže. Vstupy do objektu sú prioritne orientované do tohto priestoru – zo západnej strany objektu. Vzhľadom na severozápadný smer prevládajúcich vetrov v Bratislave, odporúčame prekonzultovať a preveriť vhodnosť a možnosti využitia tohto verejného priestoru vo veternom tuneli alebo v jeho virtuálnej simulácii (pracovisko Katedry stavebnej mechaniky Stavebnej fakulty STU, ktorá sa podieľala na spracovaní urbanistickej štúdie výškového zónovania).*
 - Súčasťou žiadosti sú aj tri expertízne posudky vypracované Ing. arch. Pavlom Suchánkom, Ing. arch. Petrom Jančom a Ing. arch. Jurajom Benetinom. Vo všetkých je navrhované riešenie hodnotené ako prínos pre dané územie. Výšková budova je, na základe vypracovaných posudkov, vhodne zakomponovaná v území aj vo vzťahu k tradičnému obrazu mesta s dominantou Bratislavského hradu a Dómu svätého Martina, rešpektuje hlavné kompozičné osi a zvyšuje spoločenskú atraktivitu daného kompozičného uzla. Kladne je hodnotené aj podzemné prepojenie s existujúcim parkovacím domom pre Tower 115 a preferencia nemotoristickej a cyklistickej dopravy.
 - Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska hodnotiacich kritérií expertízneho posúdenia dobre zdokumentovaný a je **možné konštatovať vhodnosť umiestnenia zámeru (výškového akcentu) v navrhovanej polohe.**
- **vyhodnotenie z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**
- Navrhnuté dopravné pripojenie zámeru je v súlade s koncepčným návrhom dopravného riešenia územia a tiež s návrhom posudzovaným v materiáli „Dopravno-kapacitné posúdenie zámeru PANORAMA CITY 4“ (spracovateľ: DI CONSULT, s.r.o., 03/2018). Stavba bude podzemným vjazdom/výjazdom primárne dopravne pripojená na Pribinovu a sekundárne

podzemným dopravným prepojením v úrovni 1. PP s parkovacím domom Tower 115 pripojeným na Landererovu.

- Stavba bola v uvedenom DKP posúdená na vyšší objem statickej dopravy, mierne vyšší počet zamestnancov administratívy a s funkciou kongresového centra, ktorá už nie je súčasťou funkčnej náplne aktuálne navrhutej stavby Administratívneho centra EAST Tower.
Pozn.: Išlo o posúdenie pôvodne navrhovanej stavby s názvom „Kongresovo-administratívne centrum – PANORAMA BUSINESS IV.“ lokalizovanej na mieste aktuálne navrhovanej stavby „EAST Tower – Administratívne centrum, Pribinova“ spolu s ďalšími 18 relatívne blízko lokalizovanými zámermi. Dopravná situáciu bola zhodnotená ako neuspokojivá, čo spôsobuje cieľová a zdrojová doprava ostatných zámerov v riešenom území a tranzitná základná doprava. Pre samotný zámer neboli v DKP navrhnuté žiadne osobitné opatrenia na nadradenej dopravnej komunikačnej sieti a posúdenie bolo viazané na realizáciu podmieňujúcich dopravných opatrení investičnej a organizačnej povahy ostatných zámerov v území zrealizovaných v časovom predstihu.
- Na základe požiadavky hlavného mesta došlo k prehodnoteniu prijatého dopravného riešenia v tzv. zóne Chalupkova – Pribinova. Ide o zmenu celkovej filozofie dopravnej obsluhy v zóne, o zmenu organizácie dopravy na vybraných miestnych komunikáciách a križovatkách s cieľom zvýšiť preferenciu verejnej hromadnej dopravy, preferenciu cyklistov a chodcov, za účelom prerozdelenia ťažby prepravnej práce v prospech verejnej hromadnej dopravy osôb a nemotoristickej dopravy. Výsledkom bola verejná prezentácia materiálu „Električkové trate v novom centre mesta“ (Stavebná fakulta STU v Bratislave v spolupráci s DOTIS Consult, s.r.o. a Magistrátom hl. m. SR Bratislavy, 2019) a súvisiaci materiál „Zásady novej organizácie dopravy v Zóne Chalupkova a Zóne Pribinova“ (Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, 11/2019). Materiál „Zásady...“ bol schválený Rozhodnutím primátora č. 15/2019.
- Pripravované zmeny v organizácii dopravy v zóne majú dopad aj na rozsah vyvolaných dopravných investícií súvisiacich s uvedením do prevádzky dopravných stavieb iných investorov, ktoré mali byť zrealizované v časovom predstihu pred investíciou žiadateľa. Hlavné mesto od niektorých požiadaviek ustúpilo a zároveň sú do projektov niektorých dopravných stavieb súvisiacich s inými zámermi postupne implementované aktualizované požiadavky hlavného mesta

Predložený investičný zámer rešpektuje požiadavku o maximálne prípustnom objeme nadzemných podlažných plôch zadefinovaných v stanovisku hlavného mesta k investičnému zámeru zo dňa 18.07.2018. Na základe vyššie uvedených vyhodnotení je možné zámer hodnotiť ako súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	EAST TOWER – Administratívne centrum, Pribinova ul., Bratislava, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ďalšie pozemky zasiahnuté výstavbou - dopravné napojenie a napojenie na inžinierske siete: parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Pribinova, Košická ulica, 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:

- Situovanie reštaurácie na 25. NP v súvislosti s polohou výškovej stavby a v súvislosti s dlhodobou požiadavkou hlavnej architektky k situovaniu vyhladkovej reštaurácie vo výškovej zástavbe na území zóny Pribinova je prínosom pre danú lokalitu. Výšková budova blízko rieky bude po realizácii výrazným atraktorom v území a výhľad z interiéru reštaurácie, prístupnej širokej verejnosti ako aj návštevníkom hlavného mesta na jednom z najvyšších podlaží v tejto atraktívnej lokalite na celú Bratislavu, je jedinečnou (ak nie poslednou) príležitosťou v tomto území. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné prehodnotiť riešenie reštaurácie v rámci pôdorysu, ako aj vo výraze architektonického riešenia.

Podmienkou vydania stavebného povolenia k predmetnej stavbe je súhlas hlavnej architektky doložený v rámci stavebného konania k upravenému riešeniu verejne prístupného priestoru reštaurácie navrhutej na 25. NP objektu.

- Z hľadiska skvalitnenia verejného priestoru je v ďalšom stupni projektovej dokumentácie potrebné:
 1. **z dôvodu nerealizovania podnože** prehodnotiť úpravu verejných priestorov vo východnej časti pozemku v kontakte s budovou Tower 115 tak, ako v pôvodnom investičnom zámere Kongresovo – administratívneho centra – Panorama business IV - rešpektovanie voľného pásu - pešieho prepojenia územia medzi garážovým domom a administratívnym komplexom PNC III Landererova 12 s priestorom námestia. Ide o podporu zámeru prioritných prepojení vo verejnom priestore tak, ako boli ukotvené v záväznom stanovisku k verejným priestorom Pribinova (Úprava Pribinovej a Čulenovej ulice, Stavba 07);
 2. **sadové úpravy a verejný priestor** - prehodnotiť polohu východu z garáží, ktorý je v kolízii s bodom 1;
 3. **plochu námestia riešiť ako pobytový priestor** s možnosťou organizovania rôznych podujatí;
 4. dodržať, v projektovej dokumentácii deklarovanú, výmeru zelene s prislúchajúcimi hrúbkami pôdneho substrátu tak, aby z celkovej započítateľnej plochy zelene tvorila zeleň na rastlome teréne a zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 2,0 m min. 70 %. Pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré jej umožnia rast a želaný rozvoj aj v budúcnosti;
 5. plochu námestia členiť a kombinovať vertikálne (oporné múriky, rampy a schodišťa) a horizontálne (architektonické prvky, mobiliár a pod.) s prírodným terénom a čo najväčšími prírodnými plochami;
 6. zabezpečiť optimálnu mikroklímu mestského priestoru, dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru);
 7. verejné priestory musia byť bezbariérové s nešmyklavými povrchmi, dostatočne osvetlené, prehľadné a tým aj bezpečné.
- 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 27.02.2019 pod por. č. R-AR 3331/2019 (vrátane aktualizácie rozhodnutia dňa 06.04.2020).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Nároky statickej dopravy budú zabezpečené v počte 708 odstavných a parkovacích stojísk na vlastnom pozemku v podzemnej parkovacej garáži s navigačným a orientačným dopravným systémom. Z celkového počtu stojísk budú 4 %, t. j. 29 stojísk vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Ďalej budú v garáži na 1.PP stojiská pre vozidlá s nízkou produkciou emisií (nabíjacie stanice pre elektromobily) min. avizovaných 21, stojiská pre motocykle a na 1.NP bude zo strany Košickej zabezpečené parkovanie pre bicykle vrátane zázemia pre cyklistov.

- Dopravné vybavenie stavby bude riešené v zmysle platných technických noriem a vyhlášok.
- Stojiská budú navrhnuté pre osobné vozidlá skupiny O2.
- Súčasťou stavby budú nasledovné objekty dopravnej infraštruktúry:
 - SO 101 – Areálové spevnené plochy
 - SO 102 – Úprava spevnených areálových plôch na južnej strane SO 103 – Oprava cyklochodníka – Košická ul.
 - SO 105 – Spevnené plochy Landererova 12
- **Podmienkou kolaudácie stavby musí byť realizácia a odovzdanie do užívania dopravného pripojenia z Pribinovej ulice, t. j. „Úprava Pribinovej a Čulenovej ulice, Stavba 07“, nakoľko ide o primárny vjazd do podzemných garáží objektu.**

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- Pri návrhu zachytávania a odvádzania dažďových vôd z územia je potrebné dažďové vody prednostne infiltrovať do podlažia na tom istom území na ktoré dopadli, najmä formou ich vsakovanie a retencie. Verejná kanalizačná sieť je preťažená. V prípade, že z technických dôvodov nie je možné všetky dažďové vody infiltrovať na pozemku, je potrebné navrhnuť také opatrenia, ktoré znížia množstvo odtokových dažďových vôd z územia formou zelených striech, jazierok s otvorenou hladinou a podzemných retenčno-infiltračných nádrží, ktoré zachytia aspoň časť vody v území.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

z hľadiska adaptácie na zmenu klímy:

- Celkové riešenie objektov, verejných priestorov a plôch zelene zosúladiť s princípmi adaptácie na nežiadúce vplyvy spôsobené zmenou klímy, ako zadržiavanie a vsakovanie zrážkovej vody v území, použitie materiálov s nízkou uhlíkovou stopou a ďalšie. V tomto zmysle je potrebné aj pri riešeníach nad podzemnými objektami uplatniť nasledovné opatrenia (viď.: Akčný plán adaptácie na zmenu klímy HM SR Bratislavy 2017-2020):
 - nad podzemnými konštrukciami situovať dostatočné výšky kvalitných substrátov odolných proti prívalovým dažďom, pri spevnených plochách uplatnenie povrchov priepustných pre zrážkovú vodu a zachytávanie zrážkovej vody zaústením strešných a terasových zvodov do povrchového odtokového systému, vegetačných striech, veľkoplošných kvetináčov na strechách podzemných garáží a prírodných plôch (suché poldre a pod.);
 - minimalizovať plochu spevnených plôch, realizovať len ak sú z technických dôvodov nevyhnutné a tým znižovať rozlohu v lete prehrievaných plôch;
 - plošný odtok zrážkovej vody z takýchto plôch spádať na prírodné plochy, resp. plochy priepustné pre zrážkovú vodu (zatravnené plochy, stromové jamy a pod.);
 - výber drevín prispôbiť očakávaným dopadom zmeny klímy - suchá a horúčavy;
 - navrhnuť rozmiestnenie zelene v území s ohľadom na zabezpečenie vhodných stanovištných podmienok jednotlivých druhov;
 - pri riešení materiálnej skladby a vzhľadom na orientáciu riešenia k svetovým stranám zohľadniť prehrievanie územia;
 - uplatniť budovanie vodných prvkov, fontán, jazierok ako aj fontánok na pitie, ktoré sú nevyhnutné kvôli narastajúcim periódam horúčav a sucha;
 - vytváranie vhodnej mikroklímy pre chodcov a cyklistov, dostatočný tieň.

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.

Upozornenie:

- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.
- 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 záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Hlavné mesto SR 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – D. Koordinačná situácia, M 1:500; 005. Pôdorys 1. NP, M 1:250; 006. Pôdorys 2. – 9. NP, M 1:250; 010 Rez A-A, M 1:250; 013 Pohľad východný, M 1:400;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - D. Koordinačná situácia, M 1:500; 005. Pôdorys 1. NP, M 1:250; 006. Pôdorys 2. – 9. NP, M 1:250; 010 Rez A-A, M 1:250; 013 Pohľad východný, M 1:400;
Magistrát ODI, OÚP, HA, archív