



D.L.M. PLUS, s.r.o.
Brančská 11
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
22.12.2016 MAGS OUIIC 50936/17-424715 Ing. arch. Mgr. art. Černík/ kl.223 05.12.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	TK ESTATE, s.r.o., Ivanská cesta 30/B, 821 04 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný komplex „PORTUM“ Landererova ulica, Bratislava parc. č. 9134/17, 9134/14, 9134/121, 9134/125, 9120/54, 21789/1
žiadosť zo dňa:	22.12.2016, doplnená 12.10.2017
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miroslav Vrábel autorizovaný architekt 0415AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2016, revízia 10/2017

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Polyfunkčný komplex PORTUM, Landererova ul., Bratislava“ (spracovateľ: A1 ReSpect a.s., Klariská 1, Bratislava, zodpovedný projektant: Ing. arch. Miroslav Vrábel, autorizovaný architekt 0415AA, dátum spracovania: 29.02.2016) bolo dňa 01.07.2016 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIIC 40266/16-44699.

V predmetnom stanovisku bolo konštatované, že investičný zámer je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, z hľadiska intenzity využitia územia bola uplatnená požiadavka o doložení súhlasu orgánu štátnej správy životného prostredia k riešeniu environmentálnej záťaže v území – k navrhnutému spôsobu sanácie územia. Ďalej bolo stanovených viacero pripomienok a požiadaviek z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia (najmä z hľadiska regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania).

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložená projektová dokumentácia rešpektuje a zohľadňuje požiadavky uplatnené v stanovisku zo dňa 01.07.2016. Intenzita využitia predmetného územia zohľadňuje aj pripravovaný Územný plán zóny Chalupkova (ďalej iba ÚPN – Z), riešené územie je podľa ÚPN – Z súčasťou funkčného bloku 1.4. Výsledné hodnoty záväzných regulatívov sú porovnávané s hodnotami, ktoré boli preverené v predmetnej dokumentácii na zonálnej úrovni. Predložený investičný zámer (ďalej iba IZ) je z hľadiska hmotovo priestorového totožný s už posudzovaným zámerom s výnimkou zanedbateľných bilančných ukazovateľov nadzemnej časti stavby, ku zmene ktorých prišlo podrobnejším spracovaním vyššieho stupňa projektovej dokumentácie. Oproti posudzovanému IZ prišlo k výraznej redukcii navrhovaného počtu parkovacích miest v podzemnej garáži na 656 (v IZ:

1 050 PM) vypustením 3. PP. Administratívna funkcia bola nahradená funkciou hotelových apartmánov. Vypustených je aj 16 parkovacích miest navrhnutých pozdĺž pojazdného chodníka určených na obsluhu obchodných priestorov.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného komplexu v zóne Chalupkova s funkciami: bývanie, hotelové apartmány, galéria, služby. Záujmové územie, v súčasnosti bez dlhodobého využitia, sa nachádza na križovatke ulíc Košická a Landererova, pri zjazde z mosta Apollo. Cieľom je prestavba územia vrátane dekontaminácie starej ekologickej záťaže s cieľom zmeniť bývalé priemyselné zázemie Bratislavy na moderné centrum. Na riešenom území je celkovo navrhnutých päť objektov, nadzemné z nich tvoria z časti blokujú a z časti solitérnu zástavbu prepojenú pešími komunikáciami, vnútroblokovou zeleňou (parkom), bazénom, mestským bulvárom. Dva výškové objekty orientované do Košickej a Landererovej ulice so vstupným námestím, vytvárajúce akoby pomyselnú bránu do mesta. Pre zvýšenie hodnoty verejných priestorov sú navrhované pešie trasy a pojazdný chodník na obsluhu obchodných priestorov.

Členenie stavby na hlavné stavebné objekty: SO 01 Podzemná garáž, SO 02 Polyfunkčný dom – Tower 115, SO 03 Polyfunkčný dom – Tower 97, SO 04 Hotel B, SO 05 Zimná záhrada. Všetky hlavné stavebné objekty sú podľa kapitoly A.4.3. Členenie stavby na etapy výstavby súčasťou 2. etapy.

Takmer pod celým komplexom je navrhnutý objekt SO 01 Podzemná garáž, ktorý tvoria dve podzemné podlažia. Vjazd do garáží, s celkovým počtom parkovacích miest 656, je obojsmernou rampou, napojenou na novonavrhovanú prepojovacu komunikáciu Landererovej a Chalupkovej ulice (pri objekte SO 04). Úroveň podlahy 2. PP je -6,40m.

SO 02 Polyfunkčný dom – Tower 115 – výšková budova s 36 nadzemnými podlažiami + 8 - podlažný objekt. 1. NP, 2. NP: galéria (výstavné priestory, skladové priestory, kaviareň). Zvyšné podlažia: funkcia bývania, doplnená o ateliéry. Od úrovne 33. NP sú podlažia ustupujúce. Výška atiky nad 32. NP je +101,00 m, nad 36. NP +113,70 m (nad technickým podlažím +115,00 m). V nižšej časti je výška nad 7. NP +26,00 m (stredná časť s podlažnosťou 8. NP má výšku +29,00 m).

SO 03 Polyfunkčný dom – Tower 97 – výšková budova s 30 nadzemnými podlažiami + 7 - podlažný objekt Hotela A. 1. NP, 2. NP: recepcia + zázemie hotela (SPA, kaviareň, jedáleň). Zvyšné podlažia: funkcia bývania, doplnená o ateliéry vo výškovej budove, hotelové apartmány v objekte Hotela A. Od úrovne 27. NP sú podlažia ustupujúce. Výška atiky nad 26. NP je +83,00 m, nad 30. NP +95,70 m (nad technickým podlažím +97,00 m). V nižšej hotelovej časti je výška nad 7. NP +29,50 m.

SO 04 Hotel B – objekt so 6 nadzemnými podlažiami. 1. NP - zázemie hotela (recepcia, jedáleň), technické priestory, rampa do podzemných garáží, zvyšné podlažia: hotelové apartmány. Výška atiky nad 6. NP je +21,50 m.

SO 05 Zimná záhrada – objekt, tvoriaci prepoj medzi dvoma výškovými úrovňami parteru.

Celkovo je v komplexe navrhnutých 403 bytov, 87 ateliérov, 100 hotelových izieb.

Zo strany Landererovej ulice bude súbor lemovať zelená alej dvoch radov stromov. Landererova ulica získava charakter mestského bulváru. Alej stromov prechádza od nárožia hlavného námestia a vtiahnutá je do vnútrobloku, v ktorom bude verejný park s upravenou záhradou riešený ako násyp nad konštrukciou podzemnej garáže v úrovni +2,00 m od úrovne námestia. Vstup do parku je z úrovne hlavného námestia pomocou hlavného schodiska. Na námestí sa nachádza vodná plocha v podobe fontány (uvedené v Sprievodnej správe). Pri objekte SO 03 je vo vnútrobloku navrhnutý poloverejný priestor s bazénom. V severnej časti bloku je navrhnuté detské ihrisko.

Saturácia občianskej vybavenosti je v parteri objektov zabezpečená rezervou pre SPA, mestské kúpele, škôlku pre cca 80 detí, obchody, kaviarne.

Úroveň ± 0,00 = 139,00 m n.m. B.p.v.

Celková plocha pozemku (parc. č. 9134/17) je 11 858 m², zastavaná plocha objektmi je 3 605 m² (IZ: 3 592,19 m²), hrubá nadzemná podlažná plocha je 54 435 m² (IZ: 54 435,99 m²), započítateľná plocha zelene, tvorená zeleňou na rastlom teréne a zeleňou nad podzemnými

konštrukciami, je 3 164,5 m² (IZ: 2 673,81 m²): zeleň na rastlom teréne: 392,00 m² zeleň nad konštrukciou s hr. substrátu nad 2 m: 2 655,00 m², zeleň nad konštrukciou s hr. substrátu nad 0,5 m: 766,00 m², reálna výmera zelene je 3 813,00 m².

Návrh z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie na nadradenú komunikačnú sieť je navrhnuté z komunikácie Landererova prostredníctvom novej spojovacej komunikácie medzi Landererovou a Chalupkovou, z ktorej je vjazd/výjazd priamo do podzemných hromadných garáží. Na Chalupkovu je nová spojovacia komunikácia pripojená v mieste malého kruhového objazdu. Na Landererovu je pripojená do súčasnej stykovej križovatky Landererova – podzemná garáž komplexu Panorama City I. riadenej cestnou dopravnou signalizáciou (ďalej len CDS). Táto križovatka sa stane priesečnou riadenou CDS s tým, že pripojenie zámerov Portum a Ister Tower (*susedný zámer posudzovaný spolu so zámerom Portum*) bude pravo-pravé z Landererovej s vybudovaním samostatného ľavého odbočovacieho dopravného pruhu na Landererovej do územia zo smeru od Dostojevského radu. Súčasný peší priechod bude premiestnený východným smerom ku križovatke s Košickou a riešený bude ako mimoúrovňový (lávkou pre peších s výťahmi pre osoby so zníženou pohyblivosťou).

Jednosmerný pojazdný chodník okolo komplexu bude určený pre príjazd a odjazd taxíkov, osobných vozidiel vyžadujúcich styk s hlavným vchodom do komplexu a pre zásobovanie dodávkovými vozidlami.

Pre cyklistickú dopravu je na rozhraní Košickej a zámeru vytvorená územná rezerva pre cyklostrasu.

Nároky statickej dopravy v počte 657 parkovacích miest (podľa DIŠ), (*podľa predloženej PD: 656*) budú riešené v garáži s 2PP pod areálom s vjazdom/výjazdom do/z novej spojovacej komunikácie.

Súčasťou predloženej dokumentácie je samostatná príloha „Polyfunkčný komplex Portum – dopravno-inžinierska štúdia“ (spracovateľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 07/2017, ďalej len DIŠ), ktorej účelom bolo spracovanie dopravno-kapacitného posúdenia a vyhodnotenie vplyvov dvoch susedných zámerov Ister Tower a Portum na dopravnú situáciu v okolí.

Plánované investície Ister Tower a Portum boli posúdené na takú komunikačnú sieť, ktorá zodpovedá predpokladanému stavu cestnej infraštruktúry v čase ich plnej prevádzky, t.j. v podmienkach existencie diaľnice D4, rýchlостnej cesty R7 a zodpovedajúcich dopravných stavieb a opatrení na dopravnej komunikačnej sieti v rámci ostatných investícií v zóne posudzovaných v časovom predstihu pred investíciami Ister Tower a Portum. Ide o celý rad opatrení uvedených v DIŠ v kapitole č. 3. *Použité podklady pre vypracovanie dokumentácie, východiská a ich zhodnotenie* (výber z DIŠ kapitola č. 3 tvorí prílohu tohto stanoviska).

Zo záverov a odporúčaní DIŠ vyplývajú pre spolu posudzované investičné zámery Ister Tower a Portum čiastkové opatrenia prevažne investičnej povahy, ktoré budú podmieňujúcimi investíciami predmetných posudzovaných zámerov:

- vybudovať obojsmernú spojovaciu komunikáciu medzi Chalupkovou a Landererovou
- vybudovať samostatný pruh pre odbočenie vľavo z Landererovej na novú spojovaciu komunikáciu v smere od Dostojevského radu na úkor stredového deliaceho pásu na Landererovej, čím zanikne možnosť zachovania priechodu pre chodcov ako deleného
- existujúci peší priechod na Landererovej ulici v profile Panorama City nahradiť nadzemnou lávkou v novej polohe.

Dopravný regulatív určujúci maximálny objem novej dynamickej dopravy generovanej jednotlivými investičnými zámermi v maximálnom objeme 232 jazd/šp. h/ha developovaného územia stanovený pre tzv. zónu Chalupkova – Landererova je využitý na 99,27 %.

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:

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

Z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **9134/14, 9134/17, 9134/121, 9134/125** 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.

Pozemky, parc. č. **9120/54, 21789/1**, sú v zmysle schválených zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, definované ako **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;**

Kapitola C 1.2.3. **Výškové stavby** uvádza:

Rešpektovať pri lokalizácii výškových stavieb v územiach, ktoré nie sú regulované inak:

- najvýznamnejšie diaľkové priehľady, ktoré poskytujú charakteristické identifikačné, významové a orientačné vnímanie mesta, priehľady na historické a významové dominanty mesta, či inak hodnotené stavby a prírodné identifikačné znaky,
- najvýznamnejšie vyhlídkové body, z ktorých je potrebné výškovú stavbu posúdiť s ohľadom na ochranu typickej celomestskej siluety a charakteristického obrazu mesta: Bratislavský hrad, Slavín, Stráže, Starý most, Tyršovo nábrežie, most Apollo, Prístavný most, Vstup od Bergu, Viedenská cesta, Berg AT, Kopčianska, Zečák, Wolfsthal.

Regulatívy pre lokalizáciu výškových stavieb

Expertízne posúdiť:

- každú navrhovanú výškovú stavbu a jej predpokladané vizuálne hmotovo-priestorové pôsobenie v rámci celomestského obrazu mesta i v rámci obrazu dotknutého územia na základe zakreslenia do panoramatických fotografií z určených stanovíšť najvýznamnejších vyhlídkových bodov ako aj zobrazenia lokálnych kompozičných vzťahov formou vizualizácií, animácií a pod.,
- možné dopady výškovej stavby z hľadiska štrukturálnej a funkčno-prevádzkovej vhodnosti situovania objektu v území, s overením záťaže všetkých druhov technickej infraštruktúry a s preverením zaťaženia lokálnej i celomestskej dopravnej siete v dobrej dostupnosti na nosný systém MHD,
- situovanie jednotlivých výškových budov z hľadiska prínosov pre zvýšenie spoločenskej atraktivity daného kompozičného uzla v rámci špecifik jednotlivých ťažiskových smerov rozvoja,
- otázky bezpečnosti pri umiestňovaní výškovej stavby z hľadiska zabezpečenia dostatočných rozptylových plôch a ďalších opatrení v mimoriadnych bezpečnostných situáciách.

Kompaktné mesto a ťažiskové rozvojové smery

Rešpektovať regulatívy urbanistickej kompozície celomestských vzťahov:

V území zóny C, ktorú tvorí ostatné územie kompaktného mesta, vymedzeného ako priestor medzi hranicou územia zóny B a líniou v smere Jaskový rad – Smrečianska ul. - Račianske mýto – Račianska ul. – Kutuzovova ul. – Vajnorská ul. – ul. 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 – Mýtina - I. Karvaša).

Z hľadiska intenzity využitia územia:

Parcely, na ktorých sa navrhujú 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	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 podložja) **	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,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

V rámci zmien a doplnkov ÚPN 02 bol v záväznej časti C.2. s účinnosťou od 1. februára 2012 stanovený aj spôsob posudzovania investičného zámeru vo vzťahu k časti funkčnej plochy, do kapitoly 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch 2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou bola doplnená definícia: *Hranica funkčnej plochy je vymedzená podľa legendy v regulačnom výkrese. Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.*

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:

Projektová dokumentácia vyhodnocuje záväzné regulatívy k celkovej rozlohe pozemku parc. č. 9134/17 o výmere: 11 858 m² (teda k časti funkčnej plochy) - toto vymedzenie zodpovedá v zmysle pripravovaného ÚPN – Z Chalupkova Bloku 1.4 Dosahovaná hodnota výsledného regulatívu IPP je porovnávaná s ÚPN – Z):

podľa ÚPN Blok 501, podľa ÚPN – Z Blok 1.4 výmera pozemku: 11 858 m²

IPP – 4,59 navrhnutých je 54 435 m² nadzemných podlažných plôch (ÚPN – Z: 58 141 m²)

IZP – 0,30 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 3 605,00 m²

KZ – 0,27 celková plocha započítateľnej zelene je 3 164,5 m²

pomer funkcie OV a bývania: 35 014 m² : 19 421 m² = 36 % : 64 %

počet parkovacích miest: 656

Investičný zámer: Polyfunkčný komplex Portum uvažuje s indexom podlažných plôch 4,59, 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 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť v lokalitách s označením ** (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni).

Predmetné územie bolo preverené na zonálnej úrovni – riešené územie je súčasťou pripravovaného Územného plánu zóny Chalupkova (obstarávateľ: Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, v súčasnosti prebieha dopracovanie upraveného návrhu), konkrétne je riešené územie súčasťou stavebného bloku č. 1.4, ktorý v predmetnom bloku stanovil max. prípustné HPP 58 141 m² (s ohľadom na environmentálnu záťaž územia).

Územie sa nachádza v oblasti vplyvu bývalej rafinérie Apollo. Pre výstavbu predloženého zámeru bol pre predmetné územie spracovaný geologický prieskum životného prostredia (spracovateľ HES-COMGEO spol. s r.o., Banská Bystrica). Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov vydalo dňa 26.10.2017 pod por. č. R-AR 3151/2017 Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia (názov geologickej úlohy: Bratislava – Landererova ulica – polyfunkčný komplex PORTUM). V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené cieľové hodnoty sanácie pre podzemné vody pre celú oblasť environmentálnej záťaže B1 (002) / Bratislava – Staré Mesto - Apollo – širší priestor bývalej rafinérie (SK/EZ/B1/115) a zadané boli požiadavky na sanáciu znečisteného územia (body 1. až 5.)

Navrhované funkčné využitie predloženého zámeru je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia obchodu a služieb a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch je v rámci celého riešeného územia 36:64.

V rámci funkcie: plochy námestí a ostatných komunikačných plôch (pozemky, ktoré sú súčasťou komunikácie Košická), sú navrhnuté iba prípojky inžinierskych sietí.

Navrhovaný komplex z hľadiska intenzity využitia územia intenzifikuje záujmový pozemok vo vyššej miere. Dosahované regulatívy IZP a KZ sú prípustné pri intenzívnej zástavbe mestského typu pri funkcii s kódom: 501. **Zvýšená hodnota IPP: 4,59 (pre riešené územie) je akceptovateľná s ohľadom na sanáciu environmentálnej záťaže a vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 26.10.2017.**

Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta, regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania je možné konštatovať prípustnosť predloženého zámeru v danom území. Navrhovaný komplex stavieb 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 bola stavba posúdená v procese posudzovania investičného zámeru, v ktorom boli doložené zákresy do foton panorám z relevantných najvýznamnejších vyhlídkových bodov.

Návrh je úzko prepojený so susediacim zámerom „Ister Tower“. Spolu vytvárajú zmiešanú blokovú a solitérnu zástavbu a definujú severnú stranu Landererovej ulice od križovatky s Košickou ulicou smerom na západ. Polyfunkčný komplex PORTUM“ dotvára nárožie Košická - Landererova a tým mu pripadá dôležitá úloha, byť dominantou zóny Chalupkova na jej juhovýchodnom nároží. Nárožie je akcentované dvoma výškovými stavbami s maximálnymi výškami 115 m a 97 m, ktoré medzi sebou vytvárajú verejný priestor - vstupné námestie. Od hlučnej Košickej ulice je tento nástupný priestor vhodne oddelený alejou stromov.

Predložený investičný zámer je v súlade 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:	Polyfunkčný komplex „PORTUM“ Landererova ulica, Bratislava parc. č. 9134/17, 9134/14, 9134/121, 9134/125, 9120/54, 21789/1
na parcelách číslo:	9134/17, 9134/14, 9134/121, 9134/125, 9120/54, 21789/1 pozemky dotknuté inžinierskymi sieťami: 21789/1, 9120/54, 9134/121, 21836/12, 9134/122
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Landererova, Chalupkova, Košická, 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:

- Objekty budú skolaudované v zmysle predloženého funkčného využitia, ateliéry považujeme za nebytové priestory bez ohľadu na ich vnútorné dispozičné riešenie.
- Nad objektom podzemnej garáže uvažovať aj v ďalšom stupni projektovej prípravy s hrúbkou pôdneho substrátu, deklarovanou v predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene a pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rásť a želaťelný rozvoj aj v budúcnosti.
- Nad úrovňou garáže je navrhnutý verejný priestor – park, ktorý je od úrovne vstupného námestia (medzi objektmi SO 02 a SO 03) zdvihnutý o 2 m. Voči námestiu a všetkým vstupom z priľahlých peších ťahov požadujeme riešiť bezbariérový prístup k parku.
- 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 26.10.2017 pod por. č. R-AR 3151/2017.
- Z hľadiska riešenia verejných priestorov je nevyhnutná koordinácia výstavby oboch susediacich polyfunkčných komplexov „Ister Tower“ a „Portum“.
- Pri tvorbe verejného priestoru je potrebné zabezpečiť optimálnu mikroklímu mestského priestoru. Dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru).
- Základným radom stromov na chodníku Landererova je rad stromov na vonkajšej hrane chodníka smerom ku komunikácii, táto má prebiehať pozdĺž celej ulice v rámci bloku

Chalupkova. Požadujeme zrealizovať aj druhý rad stromov, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie tak, aby bol pre peších vytvorený príjemný koridor aleje.

- Verejné priestory musia byť bezbariérové s nešmykl'avými povrchmi, dostatočne osvetlené, prehľadné a tým aj bezpečné.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Pri umiestňovaní stavby žiadame rešpektovať územnú rezervu pre rozšírenie komunikácie Landererova o samostatný jazdný pruh v úseku od Košickej smerom k Dostojevskému radu (ide o podmieňujúcu dopravnú investíciu zámeru Obytný súbor Čulenova – II. Etapa, investor CENTRADE, a.s.).
- Výpočet nárokov statickej dopravy v objeme 657 (resp. 656 podľa PD) odstavných a parkovacích stojísk akceptujeme. Žiadame preukázať vyhradenie a lokalizáciu krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov objektu v objeme zodpovedajúcom normovému výpočtu.
- Riešenie dopravného pripojenia stavby na nadradenú komunikačnú sieť a s tým spojené stavebné objekty, musia byť neoddeliteľnou súčasťou stavby. Môžu byť riešené samostatným územným konaním, pričom ich realizácia bude podmienkou kolaudácie akéhokoľvek objektu stavby. Ide o nasledovné podmieňujúce investície:
 1. Vybudovanie obojsmernej spojovacej komunikácie medzi Chalupkovou a Landererovou s pripojeniami na obe uvedené nadradené komunikácie.
 2. Vybudovanie samostatného pruhu pre odbočenie vľavo z Landererovej na novú spojovaciu komunikáciu v smere od Dostojevského radu na úkor stredného deliaceho pásu, ktoré však nie je v súlade s pôvodnou koncepciou organizácie dopravy v zóne Chalupkova. Pôvodne bolo uvažované len s pravo-pravým pripojením územia na Landererovu. Preto v prípade kapacitných problémov v križovatke č. 201 Košická – Landererova môže prísť k zrušeniu vyššie uvedeného navrhnutého ľavého odbočenia z Landererovej do riešeného územia. Zároveň je potrebné riešiť aj inžinierske objekty súvisiace s úpravou cestnej dopravnej signalizácie v koordinácii s okolitými križovatkami.
 3. Nahradenie existujúceho pešieho priechodu na Landererovej ulici v profile Panorama City v súvislosti s vybudovaním ľavého odbočenia z Landererovej do územia. Žiadame preveriť umiestnenie lávky pre peších v inej polohe než v akej je navrhnutá, a to logicky v nadväznosti na peší ťah od Panorama City I. a II.

Podmieňujúce dopravné investície pod bodmi 1.- 3. platia aj pre susedný projekt: „Polyfunkčný komplex Ister Tower, Landererova ul., Bratislava“.

- Do riešenia dopravnej infraštruktúry stavby žiadame doplniť aj stavebný objekt cyklistického chodníka pozdĺž Košickej minimálne v rozsahu riešeného územia vrátane priechodov pre cyklistov cez križovatku č. 201 Košická – Landererova.
- Upozorňujeme, že nový dopravný potenciál generovaný zámerom môže byť integrovaný do existujúceho systému len pri dodržaní všetkých východiskových predpokladov v DIŠ, ako sú existencia diaľnice D4, rýchlostnej cesty R7 a zároveň všetkých primárne i sekundárne uvažovaných podmieňujúcich dopravných stavieb, opatrení a úprav na komunikáciách a križovatkách zameraných na zvýšenie ich priepustnosti v rámci ostatných už posúdených investičných zámerov v zóne v časovom predstihu pred navrhovaným zámerom (viď príloha stanoviska). V opačnom prípade bude potrebné spracovať nové dopravno-kapacitné posúdenie, resp. DIŠ.
- Príloha Použité podklady pre vypracovanie dokumentácie, východiská a ich zhodnotenie – kapitola č. 3 z DIŠ „Polyfunkčný komplex Portum – dopravno-inžinierska štúdia“ (spracovateľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 07/2017), tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska mesta k investičnej činnosti.

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 projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Upozornenie:

- Etapovitosť výstavby uvedená v žiadosti nie je zosúladená s kapitolou A.4.3. Členenie stavby na etapy výstavby.
- Objekty SO 02 a SO 03 sú pomenované ako Tower 115 a Tower 97. Upozorňujeme, že pomenovanie Tower 115 je zaužívané pre budovu bývalého „Presscentra“. Z uvedeného dôvodu odporúčame prehodnotiť pomenovanie výškových stavieb v predmetnom zámere.
- V situáciách grafickej časti (002, 003, 004) chýba označenie stavebného objektu SO 03.
- 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 + DIŠ – 1x sme si ponechali

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: 002 Celková situácia, M 1:500; 003 Koordinačná situácia, M 1:500; 06 Dopravná situácia, M 1:500; 011. Pôdorys 1. NP, M 1:500; 014. Pôdorys 7.NP, M 1:500; 022 Rez AA, M 1:500; 023 Rez BB, M 1:500; 027 Pohľad SV, M 1:500

Použité podklady pre vypracovanie dok, východiská a ich zhodnotenie – kapitola č. 3 z DIŠ „Ister Tower – dopravno - inžinierska štúdia“ (spracovateľ PUDOS-PLUS, spol.s r.o., 07/2017),

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 002 Celková situácia, M 1:500; 003 Koordinačná situácia, M 1:500; 06 Dopravná situácia, M 1:500; 011. Pôdorys 1. NP, M 1:500; 014. Pôdorys 7.NP, M 1:500; 022 Rez AA, M 1:500; 023 Rez BB, M 1:500; 027 Pohľad SV, M 1:500

Použité podklady pre vypracovanie dok, východiská a ich zhodnotenie – kapitola č. 3 z DIŠ „Ister Tower – dopravno - inžinierska štúdia“ (spracovateľ PUDOS-PLUS, spol.s r.o., 07/2017),

Magistrát ODI, archív