

- Zníženie úrovne $\pm 0,00$ zo 138,16 m n. m. BpV na 137,0 m n. m. BpV kvôli výškovému zrovnaniu budovy s okolitými komunikáciami.
- Optimalizácia suterénnych priestorov s cieľom „uparkovať“ čo najväčší počet áut v rámci objektu – presun technologických zariadení budovy do technického podlažia na streche pri zachovaní povolenej výšky atiky 75 m.
- Nárast počtu parkovacích miest v rámci objektu z pôvodných 249 na 305.
- Zmena polohy vjazdu/výjazdu - posunutie hlbšie do územia smerom ku komunikácii Bottova.
- Zrušenie pôvodného vjazdu/výjazdu do/z Chalupkovej ulice.
- Upresnenie polohy jednotlivých napájacích bodov na existujúce, resp. plánované verejné siete – pridané napojenie na verejnú horúcovodnú sieť.

Predložené zmeny projektovej dokumentácie znamenajú vo vzťahu k posudzovanému zámeru novú skutočnosť. Hlavné mesto pristúpilo k opätovnému posúdeniu predloženého zámeru a k vydaniu nového záväzného stanoviska, nakoľko došlo k zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal pri vydaní pôvodného záväzného stanoviska.

Projektová dokumentácia rieši výstavbu nového polyfunkčného objektu na nároží ulíc Bottova a Chalupkova ako súčasť zámeru investora o dostavbu 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 navrhnutý Polyfunkčný objekt B1, Bottova, Chalupkova ulica, Bratislava, ktorý má vydané právoplatné stavebné povolenie zo dňa 23.11.2018 (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 pôvodnú podlažnú plochu z 24 480 m² /3. PP + 8. NP/ 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 úrovňou zvýšeného parteru nad vstupom do objektu a retailovými priestormi je navrhnutá konštrukcia dopĺňajúca nárožie ulíc, čím je dotvorený mestský blok. Celkovo má objekt navrhnuté 3 podzemné podlažia (305 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°. Hlavný 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: +80,35 m (pôvodné záväzné stanovisko: +75,90 m).

Úroveň $\pm 0,00 = 137,00$ m n.m. BpV.

Celková výmera stavebného pozemku je 11 150 m², zastavaná plocha objektom je 2 915,80 m² (pôvodné záväzné stanovisko: 2 919,38 m²) hrubá nadzemná podlažná plocha je: 41 745,80 m² (pôvodné záväzné stanovisko: 41 426,13 m²), započítateľná plocha zelene je totožná s pôvodným záväzným stanoviskom: 2 783,42 m² (reálna výmera zelene je 3 310,50 m²).

Investičný zámer z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Na základe verejnej prezentácie „Električkové trate v novom centre mesta“ (Stavebná fakulta STU v Bratislave v spolupráci s DOTIS Consult, s.r.o. a Magistrátom hl. m. SR Bratislava, 2019) a súvisiaceho materiálu „Zásady novej organizácie dopravy v Zóne Chalupkova a Zóne Pribinova“, ktorý bol schválený rozhodnutím primátora č. 15/2019, došlo k prehodnoteniu prijatého dopravného riešenia územia ohraňovaného: Karadžičova – Dostojevského rad – Starý most – tok rieky Dunaj – mostu Apollo – Košická – Prístavná – Plátenicka – Mlynské nivy – Novohradská – Trenčianska – Dulovo námestie – Páričkova. Ide o zmenu celkovej filozofie dopravnej obsluhy v tzv. zóne Chalupkova, o zmenu organizácie dopravy na vybraných miestnych komunikáciách a križovatkách s cieľom zvýšiť preferenciu verejnej hromadnej dopravy, preferenciu cyklistov a chodcov za účelom prerozdelenia del'by prepravnej práce v prospech verejnej hromadnej dopravy osôb a nemotoristickej dopravy.

Mesto okrem zmien rozsahu úprav doteraz vyvolaných dopravných investícií má snahu a požiadavky na zlepšenie riešenia peších a cyklistických koridorov, či už v zmysle návrhu nového dopravného riešenia alebo v zmysle aktuálne prezentovaných požiadaviek sekcie dopravy magistrátu.

Prístup do objektu B7 bude zabezpečený z navrhovaných a existujúcich obvodových komunikácií a chodníkov. Vjazd do podzemných garáží objektu je navrhnutý zo smeru od Továrenskej prostredníctvom prepojovacej komunikácie s Bottovou.

Nároky statickej dopravy sú vypočítané s použitím regulačných koeficientov mestskej polohy 0,7 a vplyvu del'by prepravnej práce s hodnotou 0,8 a pre vstupné bilančné údaje: čistá nájomná plocha pre administratívu 15 942 m², 1328 zamestnancov administratívy, 525 m² čistá nájomná plocha obchodov a služieb, 8 zamestnancov obchodov a služieb, v celkovom objeme 363 odstavných a parkovacích stojísk. Zabezpečené budú nasledovne: 305 stojísk bude umiestnených v podzemnej garáži objektu B7, zvyšné stojiská v počte 58 stojísk budú zabezpečené v objekte Twin City Sever.

V objekte bude vytvorené zázemie pre cyklistov s kontrolovaným vstupom a stráženým priestorom pre odkladanie bicyklov.

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, ďalej 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 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 (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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX, 9116/2,5,15,20** 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 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 štruktúrálnej 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. Odbojárov - 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 podlažia) **	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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

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 definíciou: 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 (rovnako ako v pôvodnom záväznom stanovisku). 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. xxxxxx, 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 kapacitné údaje: IZP a IPP – z objektu Sky park III, KZ – boli poskytnuté investorom - 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 – 3,84 celkovo je navrhnutých 110 090,80 m² /pôvodné záv. stanovisko: 109 771,13 m²/ (41 745,80 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 9 237,80 m² /pôvodné záv. stanovisko: 9 241,38 m²/

(2 915,80 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 8 049,40 m² (2 783,40 m²/B1+B7 + 3 109,00 m²/Sky park III + 2 157,00 m²/Sky park IV)

pomer funkcie OV a bývania: 54 041,35 m² : 56 049,45 m²: 49,09 % : 50,91 % (pôvodné záväzné stanovisko 48,94 % : 51,06 %)

počet parkovacích miest v objekte B7: 305 (pôvodné záväzné stanovisko: 249)

Investičný zámer uvažuje vo vzťahu k riešenej funkčnej ploche M501 s indexom podlažných plôch IPP: 3,84 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 49,09 % : 50,91 %.

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. V pôvodnom záväznom stanovisku zo dňa 30.04.2019 boli doložené zákresy objektu do fotopanorám z relevantných najvýznamnejších vyhladkových bodov (v zmysle požiadavky ÚPN). Predložený návrh pri minimálnych zmenách architektonického výrazu a osadenia objektu oproti pôvodne posudzovanému zámeru, nemá vplyv na zmenu diaľkových pohľadov, či už z hľadiska výškovej regulácie alebo objemovej skladby.

- **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. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx 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 bloku č. 5.1 je vymedzená v zmysle záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie uličnou stavebnou čiarou a zadnou stavebnou čiarou a zahrňa navrhovaný objekt B7 a objekt parkovacieho domu B1).

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. Konštrukcia nad zvýšeným parterom a hlavným vstupom do objektu dotvára nárožie ulíc a mestskú blokovú zástavbu.

- Plocha stavebného bloku 9 851 m²

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

- **Zo strany Chalupkovej ul. bude aj v ďalších stupňoch projektovej prípravy uplatnený zasunutý 3 m parter od vymedzenej uličnej stavebnej čiary podľa výkresu č. 12 Pôdorys 1. NP (= 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 rásť 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 týmto plochám s minimalizáciou podielu spevnených plôch.
- Pri tvorbe verejného priestoru je potrebné zabezpečiť optimálnu mikroklimu mestského priestoru. Dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru).
- Verejné priestory musia byť bezbariérové s nešmykl'avými povrchmi, dostatočne osvetlené, prehľadné a tým aj bezpečné.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- 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.
- Chodníky žiadame realizovať v jednej nivelete bez prerušenia na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá.
- Stojany pri vstupoch do objektu žiadame umiestniť tak, aby netvorili prekážku pre peších.
- Žiadame participáciu investora v súčinnosti s investormi v zóne na prestavbe komunikácie Chalupkova v intenciách projektu stavby „Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Chalupkova“ a pripomienok k nej (riešenie a usporiadanie verejného priestoru s dôrazom na bezproblémový pohyb chodcov, obojsmerný cyklistický chodník).

z hľadiska technického vybavenia:

- Rešpektovať súbežné a križujúce vedenia technickej infraštruktúry.

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 objektu, 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 spevnené plochy, 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 materiálovej skladby a vzhľadom na orientáciu riešenia k svetovým stranám zohľadniť prehrievanie územia;
- uplatniť budovanie vodných prvkov, fontán, jazierok ako aj picích fontánok, 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:

- 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, Továrnska, Chalupkova, Košická ul., Bratislava. Medzi stavbou dotknutými pozemkami boli aj parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 státi boli nájdené iné pozemky.
- V rámci posudzovania investičného zámeru: „Čulenova – New City Centre, IV. obytná veža, Čulenova ulica, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava“ (str. č. 7 predmetného záväzného stanoviska) 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 existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 50412/18-389814 zo dňa 30.04.2019, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Valo v.r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1 x potvrdené: 06. Situačný výkres, M 1:450; 08. Koordinačná situácia, M 1:850; 12. Pôdorys 1.NP, M 1:350; 14. Pôdorys TP dominanty, M 1:350; 15. Rez A-A – B7, M 1:400; 16. 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: 06. Situačný výkres, M 1:450; 08. Koordinačná situácia, M 1:850; 12. Pôdorys 1.NP, M 1:350; 14. Pôdorys TP dominanty, M 1:350; 15. Rez A-A – B7, M 1:400; 16. Rozvinutý uličný pohľad z Bottovej ul., M 1:750, M 1:1500

Magistrát ODI, OÚP, archív