

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Twin City a.s.
Prievozká 4
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
11.07.2012

Naše číslo
MAGS ORM 47140/12-345321

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
05.09.2012

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Twin City a.s., Prievozká 4, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná stavba TWIN CITY
žiadosť zo dňa:	11.07.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	CENTRAL EUROPEAN PROJECT MANAGEMENT spol. s r.o., Prievozká 4, Bratislava, Ing. arch. Ladislav Nagy autorizovaný architekt 1594 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2010, doplnok – jún 2012

Na stavbu bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava dňa 09.12.2010 pod č. j. MAGS ORM 55314/10-335947. Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 dňa 15.12.2011 bola schválená územnoplánovacia dokumentácia Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02. Jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12. 2011, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 1.2.2012. Vzhľadom k tomu, že parcely, na ktorých sa uvažuje s realizáciou investičného zámeru „Polyfunkčná stavba TWIN CITY“, sú predmetnými zmenami a doplnkami 02 priamo dotknuté, vyššie uvedené súhlasné záväzné stanovisko stratilo platnosť. Investor podal žiadosť o jeho aktualizáciu. Na posúdenie bola predložená totožná dokumentácia s rovnakým dátumom spracovania 07/2012, ktorá je doplnená o časť v Súhrnnej technickej správe - B 1.3.3. Orientačný geologický prieskum životného prostredia a o samostatnú časť – Súlad s platnou a výhľadovou územnoplánovacou dokumentáciou, doplnok – jún 2012.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu TWIN CITY, ktorý sa nachádza sa v severnej časti tzv. zóny Chalupkova. Územie je vymedzené komunikáciami Karadžičova, Mlynské nivy a Košická, z južnej strany je územie v dotyku s plochami zväčša pripravovanými na ďalšiu výstavbu a s komunikáciami Továrenská a Chalupkova. V rámci predloženej projektovej dokumentácie je stavba rozdelená na 6 etáp výstavby a je členená na jednotlivé časti:

- **A** (navrhované objekty A2.101, A3.101, A4.101)
- **B** (navrhovaný objekt B1.101)
- **C** (navrhované objekty C4.101, C5.101)
- **C*** (navrhovaný objekt C2.101)

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Objekty v časti A sú riešené polouzavretou, resp. uzavretou blokovou zástavbou s funkčnou náplňou – administratíva, obchod a služby, stravovanie, parkovanie a priestory pre technológiu a techniku objektov. Podlažnosť je zo strany Továrenskej 5 NP, z Karadžičovej a Mlynských Nív 6+1 NP. Každý z troch navrhovaných objektov v časti A má 3 PP využívané ako podzemné parkovacie garáže. Max. výška objektov +29,60m (atika technického podlažia).

Objekt v časti B – parkovací dom je riešený ako uzavretý mestský blok, má 2 PP a 8 NP s funkčnou náplňou – parkovanie a prenajímateľné obchodné prevádzky. Max. výška objektu +27,80m.

Objekty v časti C sú riešené polouzavretou blokovou zástavbou s funkčnou náplňou – administratíva, obchod a služby, parkovanie a priestory pre technológiu a techniku objektov. Podlažnosť objektov je 6+1 NP, každý z dvoch navrhovaných objektov v časti C má 1 PP využívané ako podzemné parkovacie garáže. Max. výška objektov +29,60m (atika technického podlažia).

Objekt v časti C* - administratívna budova je riešená ako uzavretý mestský blok s funkčnou náplňou – administratíva na 8 NP a podzemné parkovacie garáže na 1PP. Max. výška objektu +37,20m (atika technického podlažia).

V rámci projektovej dokumentácie sú pri každej etape výstavby riešené aj vonkajšie inžinierske objekty a prevádzkové súbory.

Základnú vnútornú dopravnú kostru tvoria ulice Továrenská a Chalupkova v priamom prepojení na komunikácie Dostojevského rad, Mlynské nivy a Košická.

V hromadných garážach je navrhnutých 2800 parkovacích miest, 112 p. m. bude vyčlenených pre parkovanie vozidiel osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Príjazd do navrhovaných objektov bude zabezpečený do navzájom prepojených podzemných garáží, ako aj nadzemných garáží v jednotlivých častiach z komunikácií Továrenská a Chalupkova cez vjazdové/výjazdové rampy. Z komunikácie Košická je navrhovaná mimoúrovňová vjazdová rampa do 1.PP hromadnej garáže časti C.

Pre občiansku vybavenosť umiestnenú v parteri bude zásobovanie riešené z 1 NP cez komunikácie Chalupkova, Továrenská, resp. vnútroareálové spevnené pešie komunikácie.

Vstupy pre peších budú orientované v rámci 1.NP do existujúcich ako aj navrhovaných peších trás, do blízkosti zastávok verejnej hromadnej dopravy.

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.

- Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, na ktorých je umiestňovaná polyfunkčná stavba TWIN CITY - časti A, C a C* 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.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti.

- Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, na ktorých je umiestňovaná polyfunkčná stavba TWIN CITY – časť B 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.

Parcely 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
		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
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia) **	0,28	0,25
			intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia) **	0,60	0,10	

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

Investičný zámer:

časť A - 201 Ipp max. – **2,35** - **v súlade** výmera podlaž. plôch nadzemných podlaží 71 128m²
Izp max. – **0,36** - **v súlade** zastavaná plocha objektom 10 959m²
Kz min. – **0,33** - **v súlade** (výmera plôch zelene - 7 627 m² na rastlom teréne, 5 132 m² – s hr. substrátu nad 0,5 m, 744 m² – s hr. substrátu nad 2,0 m)

- časť B – 501** Ipp max. – **2,72** - **v súlade** výmera podlaž. plôch nadzemných podlaží 24 480m²
Izp max. – **0,34** - **v súlade** zastavaná plocha objektom 3 060m²
Kz min. – **0,33** - **v súlade** (výmera plôch zelene 2 475 m² na rastlom teréne, 1 144 m² – s hr. substrátu nad 0,5 m, 200 m² – s hr. substrátu nad 2,0 m)
- časť C - 201** Ipp max. – **1,58** - **v súlade** výmera podlaž. plôch nadzemných podlaží 44 067m²
Izp max. – **0,27** - **v súlade** zastavaná plocha objektom 7 484m²
Kz min. – **0,29** - **v súlade** výmera plôch zelene (6 335 m² na rastlom teréne, 6 095 m² – s hr. substrátu nad 0,5 m, 0 m² – s hr. substrátu nad 2,0 m)

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčná stavba TWIN CITY
na parcelách číslo:	územie vymedzené komunikáciami Karadžičova, Mlynské nivy a Košická, z južnej strany je územie v dotyku s komunikáciami Továrenská a Chalupkova celkový počet parciel 197
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	zóna Chalupkova, 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- vjazdy do podzemných garáží riešiť tak, aby neboli opticky vnímané z Továrenskej ulice (vizuálne preriešiť);
- riešiť fasádu objektu SO B1.101 tak, aby funkcia „garáže“ nebola vnímateľná pri dennom ani pri nočnom osvetlení;
- riešiť realizáciu náhradnej výsadby za predpokladaný výrub zelene, v rámci uličných koridorov riešiť výsadbu stromovej zelene ako 2-3 etážovej;
- zo strany Továrenskej a Chalupkovej ulice požadujeme doplniť do parteru objektov prevádzky obchodu a služieb;
- prehodnotiť unifikovaný charakter navrhovaných objektov a podporiť pestrosť mestského prostredia (napr. materiálovým alebo farebným riešením);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01 rok 2009 je pod časťou záujmového územia umiestnená trasa plánovaného prepojenia železničných koridorov č. IV a V projektu TEN-T 17, požadujeme do situácie stavby a do priečných rezov zakresliť túto plánovanú trasu a preukázať bezkolíznosť s projektom TEN-T;
- ako súčasť stavby budú realizované všetky dopravné stavebné objekty podľa zoznamu dopravných objektov predmetnej DÚR, ktorý je uvedený v prílohe tohto stanoviska pod názvom *Technické údaje dopravných objektov* (zoznam je prevzatý z časti PD E1, E2 Dopravné riešenie, spracovateľ PUDOS-PLUS spol. s r.o., 07/2010). Zároveň požadujeme do dokumentácie zaradiť preukázanie výhľadu, t.j. budúcu realizovateľnosť podzemnej úrovne komunikácie Mlynské nivy dvojpruhovými vjazdmi/výjazdmi s malou okružnou križovatkou, pre zabezpečenie distribúcie vjazdov a výjazdov do podzemných garáží bez rušenia dopravy v hlavnej trase, a to v súlade s dohodnutou koncepciou v zmysle UŠ dostavby územia autobusovej stanice a prestavby areálu Kablo na Mlynských nivách v Bratislave na polyfunkčné územie (spracovateľ AUREX, s.r.o.);

- vnútroareálové komunikácie majú podľa sprievodnej správy navrhovaný šírkový profil na parametre MK funkčnej triedy C2 MO 8/40, kde šírka jazdného pruhu je 3,0 m a vodiaceho prúžku 0,5 m, avšak vo vzorových priečných rezoch (výkres č. 0015 v časti PD E1, E2 Dopravné riešenie) sú šírky jazdných pruhov iba 2,75 m a vodiace prúžky 0,25 m. Požadujeme dodržať šírkové usporiadanie podľa MO 8/40, t.j. šírku jazdných pruhov 3,0 m a vodiacich prúžkov 0,5 m a zároveň je potrebné dodržať aj normové rozšírenie v oblúku napr. pre zaistenie prejazdnosti požiarnych vozidiel;
 - etapa č. 6, t.j. výstavba mimoúrovňového vjazdu z komunikácie Košická do záujmového územia musí byť bezpodmienečne skolaudovaná pred kolaudáciou objektov v sektoroch B a C;
- z hľadiska ochrany životného prostredia:**
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**
- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

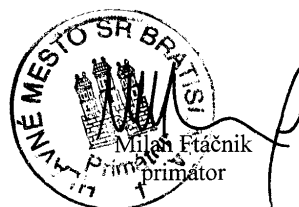
Z hľadiska riešenia technického vybavenia pripomínáme, že v koncepčných materiáloch sa uvažuje aj s výstavbou kolektorov v Chalupkovej a Karadžičovej ulici.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha: 1 x časť Súlad s platnou a výhľadovou územnoplánovacou dokumentáciou, doplnok – máj 2012.

1x potvrdené - Situácia architektonická, M 1:1000

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia architektonická, M 1:1000
Magistrát ODP, archív;