



Twin City Infrastructure s.r.o.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
04.10.2019 MAGS OUIIC 55403/19-452432 Ing. arch. Simonidesová/ 514 15.11.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Twin City Infrastructure s.r.o., Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná stavba TWIN CITY, Bratislava, objekty C0, C1, C2, C34, C5
žiadosť zo dňa:	02.10.2019 text žiadosti upravený 07.11.2019
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie – zmena územného rozhodnutia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Martin Komorník autorizovaný stavebný inžinier 4696*Z*A1
dátum spracovania dokumentácie:	10/2019

K investičnému zámeru Polyfunkčná stavba TWIN CITY bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) dňa 05.09.2012 pod č. MAGS ORM 47140/12-345321 (vrátane jeho dvoch neskorších zmien), v rámci ktorého boli navrhnuté objekty v sektore C a C* (SO C4.101, SO C5.101 a SO C2.101).

Dňa 17.09.2013 bolo k „Polyfunkčnej stavbe Twin City, Karadžičova, Továrenská, Chalupkova, Košická – Bratislava“ vydané Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto rozhodnutie o umiestnení stavby 1282 č. j. 1464/40769/2013/STA/Klo (právoplatné dňa 06.02.2014).

Dňa 04.12.2014 bolo pod č. MAGS ORM 60351/14-355074 vydané súhlasné záväzné stanovisko k investičnému zámeru: Polyfunkčná stavba TWIN CITY – zmena stavebných objektov, Karadžičova, Továrenská, Chalupkova, Košická ul., Bratislava, v ktorom už neboli riešené stavebné objekty vo východných sektoroch C a C*.

Dňa 14.09.2016 bolo vydané Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto rozhodnutie o umiestnení stavby 1382 č. j. 8157/43552/2016/STA/Kul (právoplatné dňa 10.11.2016), podľa ktorého boli objekty v sektoroch C a C* dočasne nahradené stavebnými objektami slúžiacimi ako spoločné zariadenie staveniska a pre účely odstavenia stavebných mechanizmov, prípadne autobusov, po dobu výstavby Twin City s obmedzeným časom ich trvania.

Po splnení účelu dočasne umiestnených stavebných objektov podľa územného rozhodnutia stavby 1382 zo dňa 14.09.2016 a rozšírení záujmového územia investora o nové pozemky,

nadviazal investičný zámer „Twin City Blok C, ulice Mlynské Nivy – Košická“ na koncepciu sektora C a C* podľa územného rozhodnutia stavby 1282 (č. j. 1464/40769/2013/STA/Klo zo dňa 17.09.2013, právoplatné dňa 06.02.2014).

Na uvedený investičný zámer, pozostávajúci z 5 administratívnych budov C1 – C5 a objektu C0 slúžiaceho ako centrálna vjazdová/výjazdová rampa pre suterénne parkovanie a podzemné prepojenie, bolo hlavným mestom dňa 20.03.2017 vydané súhlasné stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIK 51335/16-333081 (spracovateľ: Obermeyer Helika, a. s., Praha, zodpovedný projektant: Ing. Dušan Mačuha, autorizovaný architekt, dátum spracovania štúdie: 07/2016, doplnenie: august 2016).

Podmienky na doplnenie a úpravu projektovej dokumentácie uplatnené hlavným mestom v predmetnom stanovisku zo dňa 20.03.2017 boli splnené a dopracované do podrobnejšieho stupňa spracovania zámeru, pričom objekty C0 – C5 boli rozdelené do dvoch samostatných etáp. Ku každej z nich bolo hlavným mestom vydané samostatné záväzné stanovisko:

- k investičnému zámeru: Polyfunkčná stavba TWIN CITY, objekty C0, C1, C2 bolo dňa 26.11.2018 vydané súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 40852/18-96664 (ďalej ako ZST 1)
- k investičnému zámeru: Polyfunkčná stavba TWIN CITY, objekty C3, C4, C5 bolo dňa 25.02.2019 vydané súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 43990/18-318602 (ďalej ako ZST 2).

V súvislosti so zmenami vyvolanými v projekte: „Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií – Mlynské nivy“ prišlo k úprave projektových dokumentácií predmetných stavieb. Na posúdenie je predložená projektová dokumentácia s názvom: „Polyfunkčná stavba Twin City, Bratislava, Objekty C0, C1, C2, C34, C5“ s dátumom spracovania 10/2019 (generálny projektant Konstrukt Plus, s.r.o., Dopravné riešenie Prokos, Ing. Májek Ondrej) za účelom vydania jedného záväzného stanoviska.

Predložený návrh je z hľadiska hmotovo priestorového riešenia nadzemnej časti objektov takmer identický s už posudzovaným zámerom s výnimkou zanedbateľných zmien bilančných ukazovateľov a výškových limitov, ku zmene ktorých prišlo podrobnejším spracovaním vyššieho stupňa projektovej dokumentácie. Hlavnou zmenou je zlúčenie oboch etáp do jedného investičného zámeru.

Stručný popis zmien oproti zámeru posudzovanému v pôvodných ZST 1 a ZST 2:

- Zlúčenie stavebných objektov C3 a C4 do jedného objektu C34 (zlúčenie technologického vybavenia objektov a využitie uvoľnených suterénnych priestorov na parkovanie).
- Navýšenie počtu parkovacích miest v podzemných podlažiach z 1357 na 1562.
- Zmenšenie počtu nadzemných podlaží na objekte C1 z 27 na 25.
- Zníženie max. výšky objektu C1 na +114,00 m (v ZST 1 +125,00 m).
- Rozdelenie objektu C0 na dva stavebné objekty - SO C0.101 Komunikačný priestor pre 2. etapu (3.PP – 1.PP) a SO C0.102 Vjazdová rampa z Chalupkovej ulice (3.PP – 1.PP).
- Zrušenie vjazdovej rampy do objektu C2 z Mlynských nív.
- Doplnenie parkovacích stojísk pod objekt vjazdovej rampy z Chalupkovej ulice v úrovni 2.PP a 3.PP v počte 50 stojísk.
- Zmena jednosmerného cyklistického chodníka rovnobežne s Mlynskými nivami na obojsmerný a jeho oddelenie od cestného telesa zeleným pásom.
- Zmena tvarovania zelených ostrovčekov sadových úprav vo vnútrobloku.
- Nepodstatná zmena trasovania inžinierskych sietí medzi Mlynskými nivami a suterénom objektov C1 a C2.

- Zmena dotknutých parciel z dôvodu preparcelovania územia pri zachovaní pôvodného vymedzeného riešeného územia

Porovnanie kapacitných údajov predloženého zámeru oproti ZST 1 a ZST 2:

- zmena celkovej zastavanej plochy: 10 019,84 m² (ZST 1 a ZST 2: 9 927,00 m²)
- zmena celkovej nadzemnej podl. plochy: 118 504,00 m² (ZST 1 a ZST 2: 118 472,00 m²)
- zmena započítateľnej plochy zelene: 3 217,36 m² (ZST 1 a ZST 2: 3 274,1 m²)

Predložené zmeny projektovej dokumentácie znamenajú vo vzťahu k posudzovanému zámeru novú skutočnosť. Hlavné mesto pristúpilo k opätovnému posúdeniu predloženého zámeru a k vydaniu nového (spoločného) záväzného stanoviska, nakoľko došlo k zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal pri vydaní pôvodných záväzných stanovísk (ZST 1 a ZST 2).

Celý investičný zámer rieši výstavbu polyfunkčného komplexu v území trojuholníkového tvaru vymedzeného ulicami Mlynské Nivy, Košická a Chalupkova. Návrh pozostáva zo 4 administratívnych objektov C1 - C5 (C34 je jedna spojená budova, ktorá pôdorysne vytvára objekt tvaru L) s využitím prízemných podlaží pre drobné obchody a stravovacie zariadenia s podzemným objektom C0 - prislúchajúcou vjazdovou a výjazdovou rampou do/z ulice Chalupkova. Všetky nadzemné podlažia budú slúžiť ako prenajímateľné kancelárske priestory. Časť územia je v súčasnosti využívaná pre objekty dočasnej autobusovej stanice. Odstránenie stavby dočasnej autobusovej stanice bude riešené samostatným konaním.

Stavba je funkčne rozdelená na tieto hlavné samostatné pozemné stavebné objekty:

SO C0.101	Komunikačný priestor pre 2.etapu (3.PP-1.PP)
SO C0.102	Vjazdová rampa z ul. Chalupkova (3.PP-1.PP)
SO C1.101, SO C1.102	Objekt C1 spodná stavba (3.PP-1.PP), vrchná stavba (1.NP-25.NP)
SO C2.101, SO C2.102	Objekt C2 spodná stavba (3.PP-1.PP), vrchná stavba (1.NP-11.NP)
SO C34.101, SO C34.102	Objekt C34 spodná stavba (3.PP-1.PP), vrchná stavba (1.NP-11.NP)
SO C5.101, SO C5.102	Objekt C5 spodná stavba (3.PP-1.PP), vrchná stavba (1.NP-10.NP)

Etapizácia výstavby vyplývajúca z fázovania reálnej výstavby pri rešpektovaní postupu výstavby novej autobusovej stanice a prevádzkových i funkčných nárokov dočasnej autobusovej stanice:

1. etapa výstavby – objekty C0, C2 a C34
2. etapa výstavby – objekty C1 a C5, ktoré budú prepojené s objektom C0

Predložená dokumentácia rieši objekty C0, C1, C2 C34 a C5:

Objekt C0 (SO C0.101 a SO C0.102) slúži ako centrálna vjazdová/výjazdová rampa pre suterénne parkovanie a tvorí podzemné dopravné prepojenie objektov C1, C2, C34 a C5.

Objekt C0 sa delí na vjazdovú/výjazdovú rampu do/z Chalupkovej ulice vrátane ortogonálneho priemetu objektu pod rampou do 3PP (SO C0.102) a na podzemný objekt C0 (SO C0.101), ktorý slúži ako prepojovací uzol medzi objektami C2/C34 a objektami druhej etapy a uvažuje sa s ním ako s komunikačným priestorom pre 2. etapu. Tento objekt bude oddielovaný od jednotlivých objektov.

Navrhnuté má 3 podzemné podlažia s funkčnou náplňou parkovanie a technologické zázemie. V predloženej dokumentácii sú navrhnuté do objektu C0 dve vjazdové a výjazdové rampy do ulíc Chalupkova a Košická (obojsmerná rampa do Košickej je predmetom samostatného povoloňacieho procesu). Rampa do Chalupkovej ulice (objekt C34) slúži pre osobné automobily a prípadné zásobovanie.

Pozemný stavebný objekt C1 (SO C1.101 a SO C1.102) – administratívny objekt je navrhnutý v križovatke ulíc Mlynské Nivy a Košická a tvorí výškovú dominantu územia. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia (SO C1.101) a 25 nadzemných podlaží (SO C1.102) + technologické podlažie. V úrovni 1. NP je uplatnený zasunutý parter. výška atiky nad 25.NP 104,24 m, výška prekrytia technologických priestorov je maximálne + 114,00 m.

Pozemný stavebný objekt C2 (SO C2.101 a SO C2.102) - objekt je navrhnutý pozdĺž ulice Mlynské nivy. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia (SO C2.101) a 11 nadzemných podlaží (SO C2.102), ktoré sú od 6. NP postupne uskakované + technologické podlažie. V úrovni 1. NP je uplatnený zasunutý parter. Výška atiky nad 5. NP je +21,20 m, nad 8. NP je +32,00 m, nad 11. NP je +44,30 m a výška protihlukovej steny je +49,00 m.

Pozemný stavebný objekt C34 (SO C34.101 a SO C34.102) - objekt tvaru "L" je navrhnutý rovnobežne s Chalupkovu ulicou. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia (SO C34.101), max. 11 nadzemných podlaží (SO C34.102), ktoré sú od 8. NP postupne uskakované + technologické podlažie (v časti pôdorysu je nad 11.NP malé technické podlažie). V úrovni 1. NP je uplatnený zasunutý parter. Výška atiky nad 7. NP je +29,00 m, nad 8. NP je +32,00 m, nad 10 NP je +40,21 m (výška protihlukovej steny na úrovni 11. NP je +45,50 m), výška atiky nad 11. NP je +44,00 m (výška protihlukovej steny nad 11.NP je +49,00 m).

Pozemný stavebný objekt C5 (SO C5.101 a SO C5.102) - objekt rovnobežný s Košickou ulicou. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia (SO C5.101), 10 nadzemných podlaží (SO C5.102), ktoré sú od 8. NP postupne uskakované + technologické podlažie. V úrovni 1. NP je uplatnený zasunutý parter. Výška atiky nad 7. NP je +29,00 m, nad 10 NP je +40,25 m, výška protihlukovej steny je +45,50 m.

Úroveň $\pm 0,00 = 137,70$ m n m BpV.

Terénne a sadové úpravy sú kombináciou zelene na rastlom teréne a nad konštrukciou podzemnej garáže. Vegetačné plochy na konštrukcii uvažujú s kategóriami: trávnik, nízke kriky, a trvalky alebo vzrastlé stromy (plochy pre vzrastlé stromy uvažujú s min. hrúbkou substrátu 1 m). Centrálna plocha - námestie je ponechané ako otvorený priestor pre rôznorodé aktivity s vodným prvkom.

Celková výmera funkčnej plochy je 31 345 m² (vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov – *takáto plocha bola stanovená v rámci posudzovania investičného zámeru dňa 20.03.2017 a k takejto výmere bol posudzovaný aj zámer odsúhlasený v ZST 1 a ZST 2*). Riešené územie (= plocha, ktorá zahŕňa pozemky vo vlastníctve stavebníka, resp. stavebník má k ním iný vzťah), predstavuje výmeru 27 010 m² resp. 19 492 m² (v zmysle Územného plánu zóny Chalupkova = výmera stavebného bloku č. 6.1).

Zastavaná plocha objektami C0, C1, C2, C34 a C5 je spolu 10 019,84 m², hrubá nadzemná podlažná plocha je 118 504 m², započítateľná plocha zelene je v rámci riešeného územia 3 217,36 m².

Investičný zámer z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Pešie trasy okolo riešeného územia zostanú zachované, resp. dôjde k ich rozšíreniu a kvalitatívnemu zlepšeniu. Objekty: „Spevnené plochy a chodníky“ sú súčasťou všetkých stavebných objektov C0 až C5 i objektov riešených osobitným konaním, tzv. Vonkajších inžinierskych objektov Mlynské nivy (IO MN), Chalupkova (IO CH) a Košická (IO KO).

Cyklotrasy sú na strane riešeného územia navrhnuté súbežne s komunikáciou Mlynské nivy, Košickou a od križovatky Mlynské nivy – Chalupkova po križovatku s Bottovou, resp. s Košickou. Cyklotrasy sú obojsmerné pozostávajúce z 2 cyklistických pruhov o šírke 1,25 m pred objektmi C1, C2, C5 a 1,5 m pred objektom C34. Od miestnej komunikácie budú oddelené zeleným pásom, resp. varovným a signálnym pásom dlažby.

Vjazdová rampa z Chalupkovej ulice je súčasťou objektu C0. Vjazdová rampa k objektu C1 z Košickej ulice je súčasťou samostatného povoľovacieho procesu infraštruktúry, a to stavby „Polyfunkčná stavba TWIN CITY, sektor C, Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Košická“.

Nároky statickej dopravy pre objekty C1 až C5 sú pri použití regulačných koeficientov mestskej polohy a del'by prepravnej práce 0,8 vypočítané v celkovom objeme 1554 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 514 krátkodobých a 1040 dlhodobých stojísk

- homogenitu urbanistických blokov mestského charakteru s predpokladom pre umiestňovanie **centrotvorných funkcií a vytváranie mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov;**

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 – Mýtina - I. Karvaša).

Z hľadiska intenzity využitia územia:

Parcely s funkčným využitím územia: **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, **kód funkcie 201**, na ktorých sú navrhnuté 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	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 podlažia) **	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 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 02 v záväznej časti C.2. s účinnosťou od 1. februára 2012 bol stanovený aj spôsob posudzovania investičného zámeru vo vzťahu k časti funkčnej plochy, do kapitoly 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch 2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou bola doplnená definícia: **Hranica funkčnej plochy je vymedzená podľa legendy v regulačnom výkrese. Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.**

Regulačné kódy L a M

V regulačných kódoch intenzity zhodnotenia L a M na funkčných plochách kód 201 Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a kód 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť je možné na území centra a vnútorného mesta zvýšiť IZP, výnimočne IPP (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni) v lokalitách uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením * a **.

Projektová dokumentácia vyhodnocuje záväzné regulatívy k dotknutej výmere funkčnej plochy: 27 010 m² (= plocha zahŕňa pozemky vo vlastníctve stavebníka, resp. stavebník má k nim iný vzťah). *Celková výmera rozvojovej funkčnej plochy je: 43 643 m².*

Investičný zámer bol v rámci ZST 1 a ZST 2 vyhodnocovaný k výmere funkčnej plochy: 31 345 m², do ktorej boli zahrnuté aj pozemky mimo vlastníckeho, resp. iného vzťahu stavebníka

– z uvedeného dôvodu dosahujú výsledné hodnoty záväzných regulatívov oproti ich pôvodným hodnotám väčšie číselné rozdiely, hoci v skutočnosti sa jedná o minimálne kapacitné zmeny.

IPP – 4,39 celkovo je navrhnutých 118 504 m² nadzemných podlažných plôch (ZST 1 + ZST 2: 3,78/118 472 m²)

IZP – 0,37 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 10 019,84 m² (ZST 1 + ZST 2: 0,32/9 927 m²)

KZ – 0,12 celková plocha započítateľnej zelene je 3 317,36 m² (ZST 1 + ZST 2: 0,10/3 274,1 m²)

počet parkovacích miest: 1 562 (ZST 1 + ZST 2: 1357)

Investičný zámer uvažuje s indexom podlažných plôch IPP: 4,39, indexom zastavaných plôch IZP: 0,37 a koeficientom zelene: 0,12 ktoré sú, v zmysle platného ÚPN, prípustné pre regulačné kódy L a M v rámci funkčnej plochy s kódom 201 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 prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201.

Investičný zámer z hľadiska intenzity využitia územia rešpektuje predpísané ukazovatele intenzity využitia územia viažuce sa k funkčnému využitiu územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojový kód M, stanovené pre priestorové usporiadanie: OV celomestského a nadmestského významu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia).** **Dosahované hodnoty IPP, IZP a KZ sú prípustné s ohľadom na sanáciu environmentálnej záťaže a vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 21.02.2013 (vrátane opravy predmetného rozhodnutia dňa 28.03.2013).**

Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta a priestorového usporiadania je možné konštatovať prípustnosť predloženého zámeru v danom území. Návrh umiestňuje centrotvorné funkcie v úrovni 1. NP (obchodné prevádzky), naviazané na verejne prístupné plochy námestia a zelene. Prístupné sú zväčša zo zasunutého parteru. Kompozícia navrhovaných hmôt rešpektuje blokovú zástavbu a založenú uličnú sieť (celý zámer bol odsúhlasený hlavným mestom a bolo k nemu vydané stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIK 51335/16-333081 zo dňa 20.3.2017).

- **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 parcely sú súčasťou stavebného bloku č. 6.1.**

Investičný zámer:

Projektová dokumentácia vyhodnocuje vo vzťahu k ÚPN - Z záväzné regulatívy intenzity využitia funkčných plôch k výmere záujmovej plochy v stavebnom bloku č. 6.1: 19 492 m² (zastaviteľnosť územia je vymedzená v zmysle záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie uličnou stavebnou čiarou a zadnou stavebnou čiarou).

Stavebný blok č. 6.1

- Funkčné využitie: 21 – územie občianskej vybavenosti
- investičný zámer: súlad (identické s vyhodnotením funkčného využitia v zmysle ÚPN)**
- Spôsob zástavby: mestský blok
- investičný zámer: jednotlivé stavebné objekty jasne vymedzujú línie prilahlých ulíc Mlynské nivy, Košická a Chalupkova - celý zámer je vkreslený do záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie**
- Plocha stavebného bloku 19 492 m²
- investičný zámer: súlad – regulatívy sú vzťahované k stanovenej výmere stavebného bloku**
- V SB je potrebné vytvoriť námestie s minimálnou rozlohou 1 000 m² (poloha smerná)
- investičný zámer: súlad – vo vnútrobloku je vytvorená centrálna plocha – námestie, ktoré je ponechané ako otvorený verejne prístupný priestor pre rôznorodé aktivity s vodným prvkom plošne presahujúce min. stanovený limit**
- Maximálna hrubá podlažná plocha 109 022 m²
- investičný zámer: pri výstavbe oboch etáp je prípustné množstvo podlažnej plochy dodržané pri uplatnení ****
- Koeficient hrubej podlažnej plochy 5,59
- investičný zámer: pri výstavbe oboch etáp je prípustný koeficient hrubej podlažnej plochy dodržaný pri uplatnení ****
- **Maximálna hrubá podlažná plocha 118 514 m²
- investičný zámer: súlad – 118 504 m² (ZST 1 + ZST 2: 118 472 m²)**
- **Koeficient hrubej podlažnej plochy 6,08
- investičný zámer: súlad – 6,079 (118 504/19 492)**
- Min. započítateľná plocha zelene 1 700 m²
- investičný zámer: súlad - navrhnutých je 2 174 m² započítateľnej plochy zelene**
- Maximálna výška základnej hladiny zástavby 32 m
- investičný zámer: súlad – atika nad prevažujúcou plochou objektu C2 (8. NP) je navrhnutá na úrovni základnej hladiny zástavby +32,00 m, nad objektom C34 je navrhnutá na úrovni základnej hladiny zástavby +29,00 m (7. NP) a +32,00 m (8. NP) a nad objektom C5 (7. NP) je navrhnutá na úrovni základnej hladiny zástavby +29,00 m.**
- Maximálna výška akcentu / dominanty 50 / 60, 115 m
- investičný zámer: súlad**
- dominanta – výšková dominanta - objekt C1 je navrhnutý s výškou + 104,24 m; nad touto výškovou hladinou sú riešené iba technologické zariadenia budovy s max. výškou +114,00 m; 25 % pôdorysnej plochy typického podlažia je umiestnená vo vymedzenej ploche pre dominantu a max. hrubá podlažná plocha najrozsiahlšieho (typického) podlažia (1 686,90 m²) nepresahuje 1 700 m².**
- akcent - výška akcentu objektu C2 je navrhnutá do výšky +44,30 m, výška protihlukovej steny je +49,00 m); viac ako 25 % pôdorysnej plochy 9. NP - 11. NP je umiestnená vo vymedzenej ploche pre akcent a max. hrubá podlažná plocha podlažia navrhnutého nad hladinou 32 m (max. 1 673,90 m²) nepresahuje 1 700 m².**
- akcent - výška akcentu objektu C34 je navrhnutá do výšky +40,21 m (resp. +44,00 m), výška protihlukovej steny je +45,50 m (resp. +49,00 m); viac ako 25 % pôdorysnej plochy**

- 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 jeho opravy zo dňa 28.03.2013.
- Vjazdy do podzemných garáží riešiť v rámci neprerušených chodníkov so šikmými obrubníkmi.
- V rámci riešeného záujmového územia (výmera 27 010 m²) zrealizovať započítateľnú zeleň v rozsahu min. 12 % jej výmery (3 317,36 m²). Nad objektom podzemnej garáže uvažovať aj v ďalšom stupni projektovej prípravy s hrúbkou pôdneho substrátu, deklarovanou v predloženej DUR, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene a pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rast a želateľný rozvoj aj v budúcnosti.
- Nad úrovňou garáže je navrhnutý verejný priestor – park, ktorý požadujeme voči všetkým vstupom z prilahlých peších ťahov riešiť bezbariérov. Všetky verejné priestory musia byť rovnako bezbariérové s nešmykľavými povrchmi, dostatočne osvetlené a prehľadné.
- Uličné fasády požadujem výrazovo doriešiť v kontexte rozvinutých uličných pohľadov ulice Mlynské Nivy/Košická aj za účelom zvýraznenia nároží v nadväznosti na ich orientačnú funkciu v území a vstupy do územia „Zóny Chalupkova“. V ďalšom stupni žiadame dopracovať architektonické riešenie a materiálové členenie fasád, ako aj riešenie ich farebnosti v zmysle predloženého hmotového členenia objektov - nadviazať na už zrealizovanú blokovú zástavbu Twin City na rohu ulíc Mlynské nivy a Karadžičova.
- V lineárnej zástavbe požadujeme zvýrazniť typické „bratislavské“ prvky (použité v už zrealizovanej časti) ako sú podluby, pasáže a podchody.
- V súvislosti s detailným plánovaním verejných priestorov v „Zóne Chalupkova“ žiadame hlavnému mestu predložiť koncepciu riešenia farebnosti, materiálovej a prvkovej skladby verejného priestoru, komunikácií, ako aj koncepciu riešenia plôch zelene.
- 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).
- Plochu vnútorného 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.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **Do dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorá bude predložená na stavebný úrad ako podklad pre vydanie zmeny územného rozhodnutia (nakoľko jej súčasťou sú výkresy Situácia a Koordinačná situácia s prilahlými komunikáciami) žiadame zapracovať požiadavky:**
 1. s navrhnutým dopravným pripojením objektu C5 priamo na komunikáciu Košická nesúhlasíme, v dotknutom úseku žiadame zachovať súvislý chodník v jednej nivelete zdvihnutý oproti vozovke;
 2. priestor pre zastavovanie autobusov na Košickej ulici žiadame umiestniť priamo do tretieho jazdného BUS-pruhu a zastávku pre nástup/výstup cestujúcich žiadame umiestniť/vysunúť do priestoru medzi v súčasnosti navrhnutú nástupnú hranu po tretí jazdný pruh, čím pred/za zastávkou môže vzniknúť zásobovací/obslužný priestor pre objekty C1 a C5 (predmetom osobitného povolenia procesu);
 3. obojsmerný cyklistický chodník na Chalupkovej na strane riešeného územia oddelený od komunikácie zeleným pásom v mieste trasovania cez vjazdovú rampu objektu C0 žiadame napriamit' (cyklistický chodník i chodník pre peších by mal byť riešený v rámci objektu C34);
 4. žiadame doplniť vybavenosť cyklistických stojanov pre návštevníkov objektov stavby.

- Nároky statickej dopravy stavby budú zabezpečené v podzemných priestoroch objektov na 3PP v celkovom objeme 1554 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 514 krátkodobých a 1040 dlhodobých stojísk (z toho 4 % stojísk pre zdravotne znevýhodnených a 3-5 % stojísk s dobíjaním pre elektromobily). Krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov objektov žiadame zrealizovať ako verejne prístupné.
- Stavebné úpravy chodníkov v mieste vjazdov/výjazdov pre motorové vozidlá (chodníky riešiť v jednej nivelete zdvihnuté oproti vozovke) i v celom rozsahu stavby, ako aj prípadné dopravné značenie žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem, predpisov a vyhlášok.
- Stavby: „Polyfunkčná stavba TWIN CITY, sektor C, Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Chalupkova“ a „Polyfunkčná stavba TWIN CITY, sektor C, Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Košická“, ktoré sú predmetom samostatného povoloacieho procesu a budú zrealizované podľa aktualizovaných projektových dokumentácií, žiadame zahrnúť medzi podmienky kolaudácie objektov C, t.j. stavby „Polyfunkčná stavba Twin City, Bratislava, Objekty C0, C1, C2, C34, C5“. Samozrejmom súčasťou kolaudácie objektov C musí byť aj odovzdanie do užívania stavby „Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií – Mlynské nivy“.

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 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 privalovým 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, veľkoplôšných 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 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:

- 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 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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 dve súhlasné záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 40852/18-96664 (ZST 1) zo dňa 26.11.2018 a č. MAGS OUIK 43990/18-318602 (ZST 2) zo dňa 25.02.2019, ktorých platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu 1 x sme si ponechali (+2 x výkres Koordinačná situácia – príloha tohto stanoviska zo zvyšných dvoch paré).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 2 x PD (okrem výkresu Koordinačná situácia tvoriaceho prílohu tohto stanoviska)
1x potvrdené: Koordinačná situácia, M 1:1000; C1-Rez A, M 1:400; C2-Pôdorys 1.NP, M 1:400; C2-Rez A, M 1:400; C34-Pôdorys 1.NP, M 1:400; C34-Rez A, M 1:400; C5-Pôdorys 1.NP, M 1:400; C5-Rez A, M 1:400
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Koordinačná situácia, M 1:1000; C1-Rez A, M 1:400; C2-Pôdorys 1.NP, M 1:400; C2-Rez A, M 1:400; C34-Pôdorys 1.NP, M 1:400; C34-Rez A, M 1:400; C5-Pôdorys 1.NP, M 1:400; C5-Rez A, M 1:400

Magistrát ODI, OSRMT, HA, archív