

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) vydalo, ako podklad k územnému konaniu, po posúdení predloženého zámeru: **Polyfunkčná stavba TWIN CITY, Bratislava, objekty C0, C1, C2, C34, C5, k.ú. Staré Mesto, súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OUIČ 55403/19-452432 zo dňa 15.11.2019.** Posudzovaný bol polyfunkčný komplex štyroch administratívnych budov C1, C2, C34, C5 v území trojuholníkového tvaru vymedzeného ulicami Mlynské nivy, Košická a Chalupkova s podzemným objektom C0, ktorý bol navrhnutý ako spoločná centrálna vjazdová a výjazdová rampa do/z ulice Chalupkova.

Dňa 12.08.2021 bola pod č. 3148/35518/2021/STA/Fed vydaná zmena územného rozhodnutia k stavbe: Administratívna budova TWIN CITY, ul. Mlynské nivy, Košická, Chalupkova v rozsahu stavebných objektov: C0, C2 a C34, ktorá nadobudla právoplatnosť dňa 28.09.2021 (pôvodné územné rozhodnutie o umiestnení stavby: č. 1464/40769/2013/STA/Klo zo dňa 17.09.2013, právoplatné dňa 06.02.2014 a jeho zmena č. 8157/43552/2016/STA/Kul zo dňa 14.09.2016, právoplatná dňa 10.11.2016).

Dňa 26.11.2021 bola pod č. MAGS OUIČ 64669/21-492270 vydaná zmena záväzného stanoviska zo dňa 15.11.2019, predmetom ktorej bola úprava podmienok ku kolaudácii stavby z hľadiska riešenia dopravného vybavenia z dôvodu rozdelenie investičného zámeru na dve etapy výstavby. Pre objekty C1 a C5 navrhované pozdĺž Košickej ulice neboli vydané žiadne iné povolenia na príslušnom stavebnom úrade.

Dňa 10.07.2023 bolo pre stavebné objekty C0, C2, C34 vydané stavebné povolenie pod č. 3779/52771/2023/STA/lvs, právoplatné dňa 17.08.2023.

Dňa 16.02.2024 bola pod č. MAGS OUIČ 46529/2024-91070 vydaná zmena č. 2 záväzného stanoviska zo dňa 15.11.2019, vrátane zmeny zo dňa 26.11.2021 pre objekt C2 a s tým súvisiacimi ďalšími úpravami riešenia. Zmenu č. 2 záväzného stanoviska bolo plánované využiť pre zmenu stavby pred dokončením objektu C2.

Na území stavebníka sa dokončila medzinárodná súťaž, ktorá zmenila pôvodnú koncepciu riešenia celého územia (pôvodné objekty C0, C1, C2, C34 a C5). Na základe medzinárodnej architektonickej súťaže stavebník postupne plánuje zmeny v celom riešenom území, ktoré sú nateraz rozdelené do troch etáp. Stručný popis výstavby v etapách:

I. Etapa (C0, C2, C34)

- C0 - zmena objektov rampy a komunikácie za povrchové komunikácie, ktoré v tejto fáze zabezpečia prístup do objektu C2, aj to dočasne. Po dokončení objektu C2e* budú rampa a komunikácia odstránené.
- C2 – zmena objektu (riešená v rámci záväzného stanoviska č. MAGS OUIČ 46529/2024-91070 zo dňa 16.2.2024), aktuálne sa mení primárny zdroj tepla a chladu, primárnym zdrojom budú geotermálne vrty zem – voda.
- C34 – zmena podzemnej stavby na základe zmeny objektu C2 (riešená v rámci záväzného stanoviska č. MAGS OUIČ 46529/2024-91070 zo dňa 16.2.2024), nadzemná stavba bez zmeny.
- C1 – neuvažuje sa s daným objektom.
- C5 – neuvažuje sa s daným objektom.

* *objekt C2e riešený v rámci II. Etapy*

II. Etapa (C0, C2, C2e, R1)

- C0 – bez zmeny z I. Etapy.
- C2 – bez zmeny z I. Etapy.
- C34 – rozdelenie na dva samostatné objekty.
 - o *C2e bude predstavovať expanzný objekt k objektu C2 s funkciou administratívy, ktorý bude prepojený s objektom C2 (povrchovo aj podzemne). Po dobudovaní

a skolaudovaní objektu C2e a vzájomnom prepojení budú mať objekty C2 a C2e prístup z Chalupkovej ulice.

- o R1 bude predstavovať samostatný objekt s funkciou občianskej vybavenosti na 1.NP a prevažnou funkciou rezidencie.
- C1 – neuvažuje sa s daným objektom.
- C5 – neuvažuje sa s daným objektom.

III. Etapa (C0, C2, C2e, R1, C1=R2, C5=R3)

- C0 – bez zmeny z I. Etapy.
- C2 – bez zmeny z I. Etapy.
- C2e – bez zmeny z II. Etapy.
- R1 – bez zmeny z II. Etapy.
- C1 = R2 – bude doplnený nový zámer, ktorý vychádza zo súťaže – R2 bude s funkciou rezidencie.
- C5 = R3 – bude doplnený nový zámer, ktorý vychádza zo súťaže – R3 bude s funkciou rezidencie.

Aktuálne je podaná žiadosť o záväzné stanovisko k I. Etape. Nateraz sa plánujú zmeny najmä na objekte C0 a neskôr aj na objekte C34. Stavebník žiada o nové záväzné stanovisko, ktoré bude podkladom pre zmenu stavby pred dokončením I. Etapy (objekty C0, C2, C34).

Hlavné mesto, ako príslušný dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je podľa § 140b ods. 4 cit. zákona 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. Ak dotknutý orgán vydá neskoršie záväzné stanovisko, uvedie v ňom, či jeho predchádzajúce záväzné stanovisko sa neskorším záväzným stanoviskom potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov podľa zákona.

Nová stavebná legislatíva účinná od 01.04.2024 a zásadná úprava navrhovaného riešenia predkladaná v rámci posudzovanej zmeny stavby pred dokončením predstavujú pre hlavné mesto podstatnú zmenu skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal pri vydávaní súhlasného záväzného stanoviska zo dňa 15.11.2019, vrátane jeho zmien zo dňa 26.11.2021 a 16.02.2024. S ohľadom na uvedené hlavné mesto v zmysle § 140b ods.4 stavebného zákona v plnom rozsahu nahrádza vydané súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 55403/19-452432 zo dňa 15.11.2019, vrátane jeho zmeny č. MAGS OUIK 64669/21-492270 zo dňa 26.11.2021 a zmeny č. 2 MAGS OUIK 46529/2024-91070 zo dňa 16.02.2024.

Predložená projektová dokumentácia rieši: I. Etapu výstavby polyfunkčnej stavby TWIN CITY nachádzajúcej sa v území vymedzenom ulicami Mlynské nivy, Košická a Chalupkova. Stavbu tvoria tieto hlavné samostatné stavebné objekty:

objekt C0 – vjazdová rampa z ulice Chalupkova a príjazdová komunikácia

objekt C2 – administratívna budova

objekt C34 – administratívna budova

Objekt C0

Objekt C0 sa delí na: SO C0.102 - vjazdovú/výjazdovú rampu do/z Chalupkovej ulice a na SO C0.101 - príjazdovú komunikáciu C0, ktorá slúži pre napojenie podzemných garáží objektov C2 a C34 a zároveň umožní budúce napojenie zvyšného územia.

Objekt C2 (SO C2.101 a SO C2.102) – administratívny objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. pôdorysnými rozmermi 98,56 m x 25,66 m je navrhnutý pozdĺž ulice Mlynské nivy. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia (SO C2.101) a 11 nadzemných podlaží (SO C2.102), ktoré sú od 8.NP ustupujúce + technologické podlažie. V úrovni 1.NP a 2.NP je uplatnený zasunutý parter zo strany ulice Mlynské nivy. Funkčné využitie objektu: 1.PP – 3.PP garáž (spolu 425 parkovacích miest/PM), technické priestory, 1.NP – priestory pre obchod a služby, 2.NP –

11.NP - administratívne priestory, ktoré budú nájomcom odovzdané v podobe holopriestoru /shell&core/. Objekt je zastrešený plochými strechami. Výška atiky nad 7.NP je +29,37 m, nad 11.NP je +45,37 m a výška akustickej zásteny je +48,65 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 137,70 m n.m. Bpv.).

Objekt C34 (SO C34.101 a SO C34.102) - objekt tvaru "L" s max. pôdorysnými rozmermi 106,40 m x 74,00 m je navrhnutý rovnobežne s Chalupkovou ulicou a vjazdovou rampou z Chalupkovej ulice (objekt C0). Navrhnuté má 3 podzemné podlažia (SO C34.101) a 11 nadzemných podlaží (SO C34.102), ktoré sú od 8.NP postupne ustupujúce + technologické podlažie. V úrovni 1. NP je uplatnený zasunutý uličný parter. Funkčné využitie objektu: 1.PP – 3.PP garáž (spolu 602 PM), technické priestory, 1.NP – priestory pre obchod a služby, 2.NP – 11.NP - administratívne priestory, ktoré budú nájomcom odovzdané v podobe holopriestoru /shell&core/. Objekt je zastrešený plochými strechami. Výška atiky nad 7.NP je +29,00 m, nad 8.NP je +32,00 m a nad 10.NP je +40,21 m (výška protihlukovej steny na úrovni 11.NP je +45,50 m). Vo vyššej časti objektu je výška atiky nad 11.NP +44,00 m (výška protihlukovej steny nad 11.NP je +49,00 m) od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 137,70 m n.m. Bpv.).

V objekte C34 je z Chalupkovej ulice navrhnutá druhá vjazdová/výjazdová rampa. Objekty sú vzájomne oddielované a prepojené iba v úrovni 1.PP pre prejazd áut návštevníkov. Parter medzi objektami bude pešou zónou, ktorá bude členená prvkami drobnej architektúry (pergoly, lavičky, fontány) a sadovými plochami.

Súčasťou zámeru je námestie a mestský park. Centrálna plocha – námestie je ponechané na rôznorodé aktivity ako otvorený priestor s vodným prvkom - fontánou, v blízkosti ktorého je umiestnená plocha s výsadbou stromov. Súčasťou krajinnno-architektonických úprav sú zelené pásy na prírodnom teréne pozdĺž chodníka pri komunikácii Mlynské nivy a Chalupkova. Vegetačné plochy na konštrukcii budú riešené formou terénnej modelácie v závislosti od navrhovaného typu zelene.

Pešie trasy okolo riešeného územia zostanú zachované, resp. dôjde k ich rozšíreniu a kvalitatívnemu zlepšeniu. Cyklotrasa je obojsmerná a pozostáva z dvoch cyklistických pruhov. Pre zvýšenie bezpečnosti cyklistov je v území stavby navrhnutý cyklochodník oddelený od komunikácie pásom zelene.

Objekty sú napojené na technickú infraštruktúru vedenú prevažne v Chalupkovej ulici a v ulici Mlynské nivy. V rámci stavby bude potrebné vykonať prekládky a rekonštrukcie inžinierskych sietí v dotknutom území v rozsahu objektovej skladby.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

- dopravné riešenie stavby korešponduje s prijatou koncepciou riešenia dopravy v lokalite (počty jazdných pruhov, polohy priechodov pre chodcov);
- hlavné trasy A-bus a T-bus liniek MHD sú zároveň hlavnými dopravnými trasami v lokalite so zastávkami MHD na Mlynských nivách a Košickej ulici; prínosom je nová autobusová Stanica NIVY s linkami prímestskej a medzinárodnej A-bus dopravy;
- existujúce pešie trasy budú rozšírené a skvalitnené, prístupy do objektov stavby budú bezbariérové;
- dostupnosť cyklistickej dopravy je podporená parkovacími priestormi pre bicykle v rámci objektov stavby;
- cyklistické trasy sú vedené súbežne s Mlynskými nivami a od križovatky Chalupkova-Mlynské nivy po križovatku s Bottovou, resp. s Košickou; pozdĺž Chalupkovej je cyklistická trasa tvorená dvomi cyklistickými pruhmi a od komunikácie je oddelená zeleným pásom;
- polohy dopravných pripojení I. Etapy výstavby objektov C0 a C34 z Chalupkovej zostávajú zachované;
- podľa STN 73 6110 je pre objekty C2 a C34 potrebných min. 813 PM. V troch podzemných podlažiach vybudovaných pod objektami C2 a C34 je navrhnutých 1027 PM – pod objektom C2 425 PM a pod objektom C34 602 PM, čo korešponduje so zmenou č. 2 záväzného stanoviska zo dňa 16.02.2024 s tým, že nadpočet bude použitý pri ďalšej zmene stavby v rámci ďalšej etapy výstavby. Z celkového počtu sú min. 4% stojísk vyhradené

- pre parkovanie zdravotne znevýhodnených osôb, 10% + 10% (rezerva) sú stojiská s prípravou pre e-mobilitu;
- stavebné objekty SO C2.402 a SO C34.403 Chodníky a spevnené plochy obsahujú spevnené plochy nad 1.PP a v rámci areálu: chodník o šírke 4,1 m pred objektom C2 zo strany Mlynských nív, chodník o šírke 4,1 m a cyklistický chodník o šírke 3,0 m popred fasádu 1.NP objektu C34.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

celková výmera záujmového územia:	27 010,00 m²
<i>výmera územia I. Etapy:</i>	17 277,00 m²
zastavaná plocha celková:	6 466,00 m²
C2:	2 529,00 m ²
C34:	3 937,00 m ²
nadzemná podlažná plocha celková (nebytová funkcia):	59 779,80 m²
C2:	22 943,00 m ²
C34:	36 836,80 m ²
celková plocha zelene v rámci záujmového územia:	4 512,00 m²
<i>celková plocha zelene v rámci I. Etapy:</i>	4 039,00 m²
započítateľná zeleň v rámci záujmového územia:	3 476,00 m²
<i>započítateľná zeleň v rámci I. Etapy:</i>	3 003,00 m²
spevnené plochy na pozemku:	16 032,00 m²
<i>spevnené plochy v rámci I. Etapy:</i>	6 772,00 m²
počet podlaží PP/NP:	3/11 C2, C34
počet parkovacích miest:	1 027
C2:	425
C34:	602

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č.:**
 xxx
 xxx
 xxx
 xxx
 xxx
a časť pozemkov parc. č. xxx,
 k. ú. **Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, kód S, územie kompaktného mesta - zóna C, rozvojové územie, kód M.**

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.

Záujmové pozemky parc. č.: xxx
 xxx
 xxx
a časť pozemkov parc. č. xxx,
 k. ú. **Staré Mesto** sú v zmysle UPN súčasťou 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.

Intenzita využitia územia:

Parcely vo funkčnej ploche 201 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre centrum mesta** - regulačný kód **M**:

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
				zástavba mestského typu 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**)

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 **.
- Záujmové územie je v ÚPN definované kódom S. Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Predmetné územie je súčasťou ostatného územia kompaktného mesta, patrí do **Zóny C**, ktorá je graficky vymedzená v ÚPN 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– z hľadiska funkčného využitia územia:

Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Objekty C2 a C34 sú navrhnuté so 100 % podielom občianskej vybavenosti.

- Predložený návrh stavby je **z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**.

– z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

k výmere celého záujmového územia

plošné intenzita využitia intenzita využitia -

	bilancie	záujmové územie návrh	regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	27 010,00 m ²		
- zastavaná plocha:	6 466,00 m ²	IZP = 0,24	IZP _{max.} = 0,60
- podlažná plocha (NP):	59 779,80 m ²	IPP = 2,21	IPP _{max.} = 3,6
- započítateľná zeleň:	3 476,00 m ²	KZ = 0,13	KZ _{min.} = 0,10
<i>k výmere územia I. Etapy:</i>			
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	17 277,00 m ²		
- zastavaná plocha:	6 466,00 m ²	IZP = 0,37	IZP _{max.} = 0,60
- podlažná plocha (NP):	59 779,80 m ²	IPP = 3,46	IPP _{max.} = 3,6
- započítateľná zeleň:	3 003,00 m ²	KZ = 0,17	KZ _{min.} = 0,10

- Predložený návrh stavby **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód M v rámci celého záujmového územia aj v rámci územia 1. Etapy.
- Uplatnenie regulatívov intenzity využitia územia uvedených pri ** je z dôvodu, že územie sa nachádza v oblasti vplyvu bývalej rafinérie Apollo. Pre výstavbu predloženého zámeru bol pre predmetné územie spracovaný geologický prieskum životného prostredia (spracovateľ Centrum environmentálnych služieb, s.r.o., Bratislava). Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov vydalo dňa 13.12.2021 pod por. č. R AR 3757/2021 **Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia** (názov geologickej úlohy: Doplnkový geologický prieskum životného prostredia pre manažment a riadenie sanačných opatrení a podporných činností Twin City - juh B, C, D). V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené cieľové hodnoty sanácie pre podzemné vody v oblasti s environmentálnou záťažou evidovanou v Registri environmentálnych záťaží pod názvom B1 (002)/Bratislava – Staré Mesto – Apollo – širší priestor bývalej rafinérie (SK/EZ/B1/115).
- **z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta**
- Navrhovaná stavba rešpektuje požiadavky zóny Chalupkova, ktorá sa postupne transformuje na mestské polyfunkčné centrum s umiestňovaním centrotvorných funkcií a vytváraním mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov. Z urbanistického hľadiska je navrhnutá blokovaná zostava ortogonálnych administratívnych objektov, ktoré jasne definujú ulice a námestia.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN - Z uvádzame:

- **Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný Územný plán zóny Chalupkova**, schválený 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 sú súčasťou stavebného bloku č. 6.1.**

Stavebný blok č. 6.1

- Funkčné využitie: 21 – územie občianskej vybavenosti
navrhovaná stavba: objekty C2 a C34 administratívne budovy - **súlad**
- Spôsob zástavby: mestský blok
navrhovaná stavba: blokovaná zástavba s jasným vymedzením uličných línií - **súlad**
- Plocha stavebného bloku: 19 492 m²
navrhovaná stavba: vyhodnocuje dosahované regulatívy:
 - k celkovej ploche stavebného bloku podľa ÚPN – Z: 19 492 m² - **súlad**
 - k ploche vymedzenej pre I. Etapu v rámci stavebného bloku č. 6.1.: 11 283 m²- **súlad**
- V stavebnom bloku je potrebné vytvoriť námestie s min. rozlohou 1 000 m² (poloha smerná)

navrhovaná stavba: medzi objektami je vytvorená centrálna plocha – námestie, ktoré je ponechané ako otvorený verejný priestor pre rôznorodé aktivity plošne presahujúce min. stanovený limit - **súlad**

- Maximálna hrubá podlažná plocha: 109 022 m²
navrhovaná stavba: 59 779,80 m² - súlad
- Koeficient hrubej podlažnej plochy: 5,59
navrhovaná stavba - vyhodnotenie:
 - k celkovej ploche stavebného bloku: $59\,779,80\text{ m}^2/19\,492\text{ m}^2 = 3,07$ - **súlad**
 - k ploche vymedzenej pre I. Etapu: $59\,779,80\text{ m}^2/11\,283\text{ m}^2 = 5,30$ - **súlad**
- ******Maximálna hrubá podlažná plocha: 118 514 m²
navrhovaná stavba – nie je uplatnený regulatív podľa **
- ******Koeficient hrubej podlažnej plochy: 6,08
navrhovaná stavba – nie je uplatnený regulatív podľa **
- Min. započítateľná plocha zelene: 1 700 m²
navrhovaná stavba - vyhodnotenie:
 - k celkovej ploche stavebného bloku: **1808,00 m² - súlad**
 - požadovaná plocha zelene v rámci I. Etapy: 984 m², navrhovaná: **1 369 m² – súlad**
- Maximálna výška základnej hladiny zástavby: 32 m
navrhovaná stavba: atika nad úrovňou základnej hmoty objektu C2 je navrhnutá na úrovni +29,37 m (7. NP), nad objektom C34 na úrovni +29,00 m (7. NP) a +32,00 m (8. NP) - **súlad**
- Maximálna výška akcentu / dominanty: 50 / 115 m
navrhovaná stavba: v rámci vymedzenej plochy pre I. Etapu je možné navrhnuť iba akcent; **výška akcentu objektu C2** je navrhnutá do výšky +45,37 m (atika nad 11.NP), výška akustickej zásteny je +48,65 m); viac ako 25 % pôdorysnej plochy 8.NP - 11.NP je umiestnená vo vymedzenej ploche pre akcent (27 %) a max. hrubá podlažná plocha podlažia navrhnutého nad hladinou 32 m (max. 1 620,00 m²) nepresahuje 1 700 m² - **súlad**
výška akcentu objektu C34 je navrhnutá do výšky +40,21 m (atika nad 10.NP), resp. +44,00 m (atika nad 11.NP), výška protihlukovej steny je +45,50 m (resp. +49,00 m); viac ako 25 % pôdorysnej plochy 9.NP - 11.NP je umiestnená vo vymedzenej ploche pre akcent (40 %) a max. hrubá podlažná plocha podlažia navrhnutého nad hladinou 32 m (max. 1 468,00 m²) nepresahuje 1 700 m²- **súlad**
- Oplotenie: max. 1 000 mm – živý plot
navrhovaná stavba: regulatív nie je uplatnený

Zoznam parciel v bloku:

xxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx
xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx
xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx
xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx

Podľa záväznej grafickej časti ÚPN – Z – výkresu č. 5 Návrh regulácie je

- v rámci zástavby bloku č. 6.1. vymedzená jeho možná zastavitelnosť:
navrhovaná stavba: priemet nadzemnej časti objektov C2 a C34 **neprekračuje stanovené uličné stavebné čiary a uličné stavebné čiary pre parter - povinné** – zámer je vkreslený do záväznej grafickej časti ÚPN – Z

Z hľadiska regulácie verejných priestorov zasahujú pozemky stavby aj do funkčného využitia:

- **DOP** /doprava – poloha smerná
- **PCZ** /plochy peších komunikácií – poloha smerná
- v území navrhovanej stavby je zadefinované **pešie prepojenie** (pasáž) v polohe smernej
navrhovaná stavba: rešpektuje nezastavitelnosť území definovaných ako DOP a PCZ; kryté pešie priečne prepojenie je zabezpečené v rámci navrhovaného objektu C2 a priečne prepojenie medzi ulicami Mlynské nivy s vnútroblokom je umožnené aj samotným osadením objektov C2 a C34.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- pozemky navrhovanej stavby nie sú v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Chalupkova.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- zeleň na pozemku zrealizovať min. v rozsahu výkresu Celková situácia, M 1 : 1 000 so stanovenými hrúbkami pôdneho substrátu nad pozemnou garážou;
- navrhnuté terénne úpravy na pozemku výškovo optimalizovať tak, aby nevznikali bariéry voči susedným pozemkom;
- priestor parku s plochami parkovej zelene navrhnutý vo vnútri územia riešiť voči všetkým vstupom z priľahlých peších ťahov v území ako bezbariérový;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- pri výpočtoch množstva dažďových vôd a potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p = 0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i = 244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku; požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- počas výstavby rešpektovať požiadavky obsiahnuté v Rozhodnutí o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia vydanom Ministerstvom životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov dňa 13.12.2021 pod por. č. R-AR 3757/2021;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadřila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 13.12.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadřovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- cyklistické komunikácie pozdĺž Chalupkovej a Mlynských nív umiestniť ako účelové verejné cesty;
- cyklistické komunikácie riešiť v minimálnej šírke 1,50 m pre jeden jazdný pruh; vsmere hlavnej mestskej cyklotrasy R17 Prievozská v šírke 1,75 m pre jeden jazdný pruh;
- cyklistickú dopravu v križovaní s rampou/s dopravným pripojením objektu C0 previesť v riešení so stavebne zabezpečenou prednosťou cyklistov v hlavnom dopravnom smere;
- vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti všetkých vchodov do budov;
- pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie s kapacitou navrhnutou podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry s bezbariérovým prístupom (plnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce). Parkovacie priestory rozmiestniť rovnomerne pre prístupy z jednotlivých budov;
- parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani inak vyhradené (pre I. Etapu ide spolu o 214 PM);

a zároveň upozorňuje:

- pri bytovej funkcii stavby, s ktorou je uvažované v ďalších etapách výstavby, platí Vyhláška č. 532/2002 Z. z., čo znamená že musí byť zabezpečené aspoň 1 stojisko na 1 bytovú jednotku (do toho sa nepočítajú návštevnícke stojiská pre bývanie a stojiská pre občiansku vybavenosť);
- zmena záväzného stanoviska vydaná pod č. MAGS OUIK 64669/21-492270 zo dňa 26.11.2021 upravovala podmienky z hľadiska riešenia dopravného vybavenia stavby a podmienky ku kolaudácii stavby z dôvodu jej rozdelenia na dve etapy výstavby. Išlo o priradenie podmieňujúcich dopravných stavieb k jednotlivým etapám výstavby, konkrétne:
 - kolaudácia stavby „Polyfunkčná stavba TWIN CITY, sektor C, Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Chalupkova“ bude podmienkou kolaudácie I. Etapy výstavby (objekty C0, C2 a C34);
 - kolaudácia stavby „Polyfunkčná stavba TWIN CITY, sektor C, Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií Košická“ bude podmienkou kolaudácie II. Etapy výstavby (pôvodne objekty C1 a C5).
- Aktuálne bol na sekciu dopravy postúpený materiál s názvom „DOPLNOK ŠU UZOL BA 2019 -ÚSEK BRATISLAVA PREDMESTIE -BRATISLAVA FILIÁLKA“(objednávateľ ŽSR, zhotoviteľ Združenie Filiálka - Mlynské nivy, NDCON, s.r.o., Valbek SK, spol. s r.o.) s variantmi pokračovania železničnej trate do Petržalky s novým trasovaním v úseku od Karadžičovej do Petržalky a s novou polohou železničných zastávok v tomto úseku. Poloha zastávky Mlynské nivy sa v materiáli nachádza v priestore Mlynské nivy - Košická na pozemkoch bývalej dočasnej autobusovej stanice, t. j. v riešenom území posudzovanej stavby „Mlynské nivy Polyfunkčná stavba TWIN CITY, Bratislava“.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko v plnom rozsahu nahrádza súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 55403/19-452432 zo dňa 15.11.2019, vrátane jeho zmeny č. MAGS OUIK 64669/21-492270 zo dňa 26.11.2021 a zmeny č. 2 MAGS OUIK 46529/2024-91070 zo dňa 16.02.2024.

Pozemok parc. č. xxxxxx je v zozname stavbou dotknutých parciel uvedený 2x.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy (vo formáte A3): Celková situácia, M 1:1 000; Pôdorys 1.PP – celkový, M 1:600; C2 Pôdorys 1.NP, M 1:400; C2 Pôdorys 8.NP, M 1:400; C2 Pôdorys 9-11.NP, M 1:400; C2 Rez A, M 1:400; C2 Pohľad južný, M 1:400; C34 Pôdorys 1.NP, M 1:400; C34 Pôdorys 8.NP, M 1:400; C34 Pôdorys 9-10.NP, M 1:400; C34 Rez A, M 1:400; C34 Pohľad južný, M 1:400; C34 Pohľad východný, M 1:400;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy (vo formáte A3): Celková situácia, M 1:1 000; Pôdorys 1.PP – celkový, M 1:600; C2 Pôdorys 1.NP, M 1:400; C2 Pôdorys 8.NP, M 1:400; C2 Pôdorys 9-11.NP, M 1:400; C2 Rez A, M 1:400; C2 Pohľad južný, M 1:400; C34 Pôdorys 1.NP, M 1:400; C34 Pôdorys 8.NP, M 1:400; C34 Pôdorys 9-10.NP, M 1:400; C34 Rez A, M 1:400; C34 Pohľad južný, M 1:400; C34 Pohľad východný, M 1:400.

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt