

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**IC.SK, s. r. o.**  
**Žilinská 16**  
**817 78 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
17.12.2013

Naše číslo  
MAGS ORM 61506/13 – 389117

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
23.06.2014

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

investor:	<b>CENTRADE, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Administratívna budova Čulenova, Bratislava I. fáza výstavby polyfunkčného areálu</b>
žiadosť zo dňa :	<b>17.12.2013, apríl 2014 – doložené expertízne posudky</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Cigler Marani Architects, a.s. Doc. Ing. arch. Jakub Cigler host'ujúci architekt 0128HA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>-obálka - február 2012, Sprievodná správa – revízia 05 výkresy – revízia 00 – 09 Čulenova – New City Centre, súlad s územným plánom Bra- tislavy rev. 12/2013 ako súčasť doplnenia žiadosti o ZST 08/2013 Čulenova – New City Centre – Zaha Hadid Architects/Penta</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu administratívnej budovy Čulenova ako I. fázu výstavby polyfunkčného areálu - nového mestského centra v zóne Chalupkova. Celý komplex bude zahŕňať funkcie: rezidenčné bývanie, obchody, kancelárie a služby. Územie je ohraničené zo severu Továrenskou ulicou z východnej strany Bottovou ulicou, z juhu Landererovou ulicou a zo západu Čulenovou ulicou. V riešenom funkčnom bloku sa nachádzajú v súčasnosti využívané objekty (napr. SAG Elektovod, ZSE a.s.) a národná kultúrna pamiatka – budova Teplárne (na parcele č. 9098/5), v ktorej budú umiestnené kultúrne funkcie (napr. múzeum, galéria).

V I. fáze výstavby – rieši projektová dokumentácia tri hlavné stavebné pozemné objekty:

**SO.01.01 Administratívna budova**

**SO.01.02 Podzemné garáže a zásobovací dvor**

**SO.01.03 Pavilón**

V rámci Inžinierskych objektov – doprava je riešený aj najväčší stavebný objekt **SO.02.03 Vonkajšie parkovisko**.

**SO.01.01 Administratívna budova** sa nachádza oproti komplexu budovy Národného divadla pri križovatke ulíc Landererova a Čulenova. Hmota veže je tvorená dvojitém zakrivením a trojrozmerným obvodovým plášťom (exoskeleton) s obrysovými rozmermi nadzemnej časti cca 64,01 m x 36,5 m. Má 29 nadzemných podlaží a 2 podzemné podlažia. Funkčná náplň objektu: 1. NP - vstupná recepcia a loby, obchodné priestory (drobné obchodné plochy, kaviareň a služby), 2. NP – 28. NP – kancelárie, 29. NP - strojovne. Výška veže je cca 115,21 m (+253,64 m. n. m), zastavaná plocha je 1 673 m<sup>2</sup>, hrubé podlažné plochy sú 43 866 m<sup>2</sup>, obostavaný priestor nadzemných podlaží veže je 175 500 m<sup>3</sup>.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

**SO.01.02 Podzemné garáže a zásobovací dvor** sú umiestnené aj pod objektmi SO.01.01 a SO.01.03, vjazd je z Čulenovej ulice. Objekt má 2 podzemné a 1 nadzemné podlažie, funkčná náplň: technické zariadenie budovy, skladové plochy a parkovanie s 316 parkovacími miestami. Hrubá podzemná podlažná plocha je 16 271 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha nadzemnej časti (technológia, zásobovanie, sklad odpadkov) je 283 m<sup>2</sup>, obostavaný priestor podzemných podlaží je 46 000 m<sup>3</sup>. Výška atiky plochej strechy je v úrovni +142,75 m. n. m (od úrovne ± 0,00 +4,32 m).

**SO.01.03 Pavilón** – jednopodlažný objekt reštaurácie s átriovým priestorom, zastavaná plocha je 1 506 m<sup>2</sup>, obostavaný priestor nadzemných podlaží pavilónu je 7 200 m<sup>3</sup>. Výška atiky plochej strechy je v úrovni +144,00 m. n. m (od úrovne ± 0,00 +5,57 m)

**SO.02.03 Vonkajšie parkovisko - dočasná stavba.** Vzhľadom na geologické podmienky staveniska a úroveň spodnej vody je časť kapacity parkovania - 454 parkovacích miest riešená na povrchovom parkovisku, ktoré má charakter dočasnej stavby. V neskorších fázach je plánované rozšírenie výstavby ďalších veží na parkovacej ploche, pričom parkovacie miesta pre túto etapu budú zabezpečené v parkovacom dome, ktorý bude riešený v ďalších etapách výstavby.

Vzhľadom na výšku podzemnej vody je celý stavebný pozemok zdvihnutý nad okolitý terén cca 1,5 m. Úroveň ± 0,00 je na podlahe 1. NP a má hodnotu 138,43 m. n. m. Návrh obsahuje mierne výškové prechody, rampy a vyrovnávacie schody zakomponované do mestského parku. Zeleň bude obsahovať aj vzrastlé stromy umiestnené najmä po obvode mestských bulvárov. V riešenom území sa nachádza 257 jedincov stromov, 58 z nich má obvod kmeňa väčší ako 40 cm. 21 takýchto stromov je v konflikte s výstavbou, na základe dendrologického prieskumu budú, v rámci pozemku, presadené.

Riešenie z hľadiska dopravného plánovania:

- Návrhom pozemných objektov stavby v etape I. výstavby je rešpektovaná územná rezerva pre rozšírenie komunikácie Landererova podľa dopravno-inžinierskej štúdie „Dostavba územia autobusovej stanice a prestavba areálu KABLO na Mlynských nivách v Bratislave na mestské polyfunkčné územie“ (tzv. TWIN CITY, spracovateľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 4/2011). V Sprievodnej správe v časti A.3 Riešenie jednotlivých stavebných objektov je pri objekte SO.03.04. – Oporná stena uvedená, že tento objekt nekoliduje s trasou budúceho odbočovacieho pruhu a rozšíreného chodníka pozdĺž Landererovej ulice.
- Tzv. predjazd resp. predpriestor objektu, ktorý pokračuje pojazdnu komunikáciou do vnútra areálu okolo objektov pre zásobovanie, zvoz komunálneho odpadu, rýchly nástup/výstup cestujúcich, taxi a zásielkovú službu, je z dopravného hľadiska umiestnený do lepšej polohy, a to ďalej od križovatky Čulenova – Landererova do blízkosti vjazdu/výjazdu do/z parkovacej garáže.
- Dopravné riešenie je doložené na výkrese s názvom SITUÁCIA kód 264 UR 0201 TR 001 05, objekt SO.02.01 – DOPRAVNÉ RIEŠENIE, popísané je v doloženej Sprievodnej správe – revízia 05 a zároveň je súčasťou upravených súvisiacich výkresov (výkresy architektonická situácia, koordinačná situácia, zakres do katastrálnej mapy, zápočet zelene). Súčasťou navrhovaného dopravného riešenia v súvislosti s predmetnou stavbou je zmena organizácie dopravy na komunikácii Čulenova, a to jej zobojsmernenie v úseku od komunikácie Landererova po pripojenie povrchového parkoviska na komunikáciu Čulenova.

Bilancie i spôsob riešenia nárokov statickej dopravy. Vypočítané nároky v počte 629 parkovacích miest budú realizované v celkovom počte 773 parkovacích miest v nasledovných objektoch stavby: v objekte 2-podlažnej podzemnej parkovacej garáže s kapacitou 316 parkovacích miest (objekt SO.01.02 – Podzemné garáže), v objekte dočasného parkoviska umiestneného na teréne s kapacitou 454 parkovacích miest (objekt SO.02.03 – povrchové parkovisko) a 3 parkovacie miesta budú umiestnené na predjazde.

**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 parc. č. 9098/4,5,6,16,17,18,19,26,27,28, 9134/7,21,67, 9142/1,2,3,4,5,6, 9143/1,2,3,8, 21791/2 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.

### **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 parcely sú súčasťou ostatného územia kompaktného mesta, patria 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 pohľady, ktoré poskytujú charakteristické identifikačné, významové a orientačné vnímanie mesta, pohľady 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.

**Investičný zámer:** v predloženej projektovej dokumentácii (**Dokumentovanie podrobnejšieho naštudovania zámeru v danej lokalite – 08/2013**) je navrhovaný objekt zakreslený do panorám zo Slavína, z Bratislavského hradu, z Koliby – Stráží, zo Starého mosta, z Tyršovho nábrežia, z mosta Apollo, z Prístavného mosta, zo vstupu do Bergu, z Viedenskej cesty, z obce Berg, z Kopčianskej ulice, zo Zečáku, z obce 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 prevereníím 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 špecifík jednotlivých ťažiskových smerov rozvoja,
- otázky bezpečnosti pri umiestňovaní výškovej stavby z hľadiska zabezpečenia dostatočných rozptylových plôch a ďalších opatrení v mimoriadnych bezpečnostných situáciách.

### **K investičnému zámeru vypracovali expertízne posudky:**

1. **Ing. arch. Elena Kubová-Gauche, PhD**, Ecole Nationale Supérieure de Lyon:

- navrhovaná administratívna budova ako aj celý investičný zámer nenaruša obraz mesta a prispieva pozitívne k vytvoreniu mestskej identity;
- v prvej fáze výstavby chýba ucelenosť riešenia mestskej štruktúry, avšak z pohľadu urbanistickej štruktúry a funkčnej vhodnosti je celkový investičný zámer vhodný v danom území;
- investičný zámer by mohol ako celok zvýšiť spoločenskú atraktivitu územia;

- prvá etapa rešpektuje návrh celkového zámeru a vytvára predpoklady pre pokračovanie výstavby a dosiahnutie predpokladaných urbanistických kvalít;
- zriadenie dočasného parkoviska by nemalo presiahnuť prvú etapu, nakoľko sa stráca mestotvornosť a tiež myšlienka začlenenia historickej budovy teplárne do priestorovej a funkčnej štruktúry celého zámeru – z uvedeného dôvodu je vonkajšie parkovisko akceptovateľné iba ako dočasné.

## 2. Ing. arch. Peter Jančo, Bratislava:

- vybudovaním vonkajšieho parkoviska príde k funkčnému a kvalitatívnemu zhodnoteniu daného územia oproti súčasnému stavu – je však potrebné obmedziť jeho dočasnosť výlučne pre prvú a druhú etapu výstavby;
- hmotovo – priestorové pôsobenie je dôsledne prezentované – návrh rešpektuje lokalizáciu výškových objektov s cieľom signalizovať význam kompozičného uzla a napomáha orientácii v obraze mesta;
- kompozícia vežových a pavilónových objektov dáva predpoklady na vytvorenie bohatej škály verejných priestorov až po námestie pred galériou s nápaditými architektonickými detailmi;
- jednoznačný prínos pre zvýšenie spoločenskej atraktivity kompozičného uzla v polohe východného rozvojového smeru mesta;
- do mesta prináša hmotovú kompozíciu z hľadiska širších i lokálnych vzťahov architektonicky citlivo a autorsky originálne.

## 3. Architekten ZT GmbH, Rüdiger Lainer + Partner, Wien:

- výstavbou vznikne mestské centrum, ktoré zasadí geograficky a komerčne nezameniteľnú značku mestu, čo je zásadný prínos pre jeho prosperitu;
- budúca silueta vytvára súvis s topograficky dominujúcim hradným kopcom, projekt je potrebné vnímať ako časť celkového rozvoja zóny, ktorej zásadná výšková orientácia je hodnotená ako prínos k rozvoju mesta;
- stavebný plán má mimoriadnu architektonickú a stavebnokultúrnu kvalitu;
- projekt neznamená obmedzenie existujúcej urbánnej štruktúry historického mesta;
- pavilóny v nároží ulíc Čulenova – Landererova zvyrazňujú hrany zastavaného územia a štruktúrujú verejne využívaný verejný priestor, obohacujú ho, čo je zásadnou kvalitou projektu;
- je potrebné časovo vymedziť využitie plôch pre umiestnenie povrchového parkoviska – „aj parkovacie miesta môžu byť pekné“ (úprava týchto plôch – naviazať na súčasnú topografiu s rozdielnymi úrovňami, diferencovanými povrchmi, tvorivo nasadiť samostatnú výsadbu...)
- nové usporiadanie celkovej zóny Chalupkova je vnímané ako šanca na posilnenie mestskej štruktúry, realizácia projektu je obohatením pre tento priestor aj pre mesto.

**V kapitole 1.2.4. v časti Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí** je uvedená požiadavka rešpektovať: *postupnú transformáciu bývalých výrobných a technických zón vo východnej časti mesta na mestské polyfunkčné priestory (Zóny Pribinova, Chalupkova, Radlinského – Mýtina – I. Karvaša).*

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 regulatívny 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 podložia) **	0,42	0,25

\*\* 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 naviazaných 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,
  - $\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m2)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m2)}$ .

**Dosiahnuté indexy po realizácii „Administratívnej budovy Čulenova“ ako I. fázy výstavby polyfunkčného areálu vzťahované k ploche investičného zámeru (40 950 m<sup>2</sup>):**

- IPP – 1,23** (hrubé podlažné plochy navrhovaných budov I. fázy výstavby 50 279 m<sup>2</sup>)
- IZP – 0,13** (celková zastavaná plocha navrhovaných budov I. fázy výstavby 5 298 m<sup>2</sup>)
- KZ – 0,25** (celková započítateľná plocha zelene pre výpočet I. fázy výstavby 10 100 m<sup>2</sup>)

**Pre informáciu uvádzame budúce hodnoty záväzných regulatívov po realizácii I. II. a III. fázy výstavby celého komplexu z elaborátu: Čulenova – New City Centre, súlad s územným plánom Bratislavy rev. 12/2013 vzťahované k ploche investičného zámeru 48 579 m<sup>2</sup>:**

- IPP – 3,52** (hrubé podlažné plochy všetkých objektov v rámci záujmového územia po realizácii celej výstavby I. II. a III. fázy: 170 988 m<sup>2</sup>)
- IZP – 0,30** (celková zastavaná plocha všetkých objektov v rámci záujmového územia po realizácii celej výstavby I. II. a III. fázy: 14 463 m<sup>2</sup>)
- KZ – 0,25** (celková započítateľná plocha zelene po realizácii celej výstavby: 12 329 m<sup>2</sup>)

**Navrhovaný investičný zámer** spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia plôch zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Hmotovo priestorové pôsobenie navrhovaného objektu (aj celého komplexu) je v projektovej dokumentácii dôsledne prezentované, investičný zámer je zakreslený do 3D obrazu mesta, do všetkých najvýznamnejších vyhlídkových bodov, z ktorých je potrebné výškovú stavbu posúdiť s ohľadom na ochranu typickej celomestskej siluety a charakteristického obrazu mesta. V expertíznych posudkoch, ktoré boli k investičnému zámeru, na základe požiadavky územného plánu vyhotovené, je konštatované, že vizuálne pohľady nenarušia celkový obraz mesta a navrhovaný komplex budov signalizuje význam kompozičného uzla v polohe východného rozvojového smeru mesta a napomáha orientácii v obraze mesta.

Z hľadiska hmotovej kompozície je celkový návrh tvorený výškovými solitérmi doplnenými o objekty pavilónov, ktorých extenzívne zelené strechy začleňujú sadové úpravy medzi vežami do zámeru vytvorenia mestského parku. S ohľadom na originalitu zvoleného architektonického výrazu navrhovaných objektov je takýto typ zástavby akceptovateľný iba pri dobudovaní celého komplexu (vytvorení „mestského centra“) a dodržaní podmienky zo záveru stanoviska o dotvorení charakteru blokovej štruktúry zástavby. Začlenenie objektu historickej teplárne, jej revitalizácia za účelom vytvorenia objektu pre rozvoj kultúrnych aktivít v Bratislave (galéria, múzeum) je prínosom tohto zámeru.

Pokrytie časti nárokov statickej dopravy na povrchovom parkovisku vzhľadom na geologické podmienky staveniska a úroveň spodnej vody je akceptovateľné, iba za podmienky, že sa bude jednať o stavbu s časovým obmedzením do výstavby parkovacieho domu v nasledujúcej fáze výstavby, nakoľko jeho umiestnenie potláča požiadavku mestotvornosti kladenú na výstavbu v prostredí širšieho centra mesta.

Dosahované regulatívy intenzity využitia územia sú v I. fáze výstavby polyfunkčného areálu nižšie ako sú ich hodnoty stanovené v územnom pláne (platné pre rozvojové územia s kódom M). Z elaborátu „Čulenova – New City Centre, súlad s územným plánom Bratislavy rev. 12/2013“, v ktorom je doložené vyhodnotenie všetkých záväzných regulatívov po realizácii I. II. a III. fázy výstavby celého komplexu je zrejmé, že index zastavaných plôch nedosiahne prípustnú hodnotu stanovenú pre územia s environmentálnou záťažou.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Administratívna budova Čulenova, Bratislava I. fáza výstavby polyfunkčného areálu (okrem SO.02.03 Vonkajšie parkovisko - dočasná stavba)</b>
s umiestnením stavby na dobu dočasnú – 3 roky	<b>SO.02.03 Vonkajšie parkovisko - dočasná stavba</b>
na parcelách číslo:	9098/4,5,6,16,17,18,19,26,27,28, 9134/7,21,67, 9142/1,2,3,4,5,6, 9143/1,2,3,8 21791/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Čulenova ulica, 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:**

- v nasledujúcej etape výstavby situovať pozdĺž Čulenovej ulice pavilóny, ktoré budú tvoriť uličnú čiaru a tým dotvárať charakter mestskej blokovej štruktúry zástavby;
- parkovací dom riešiť ako samostatný objekt v rámci projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie v nasledujúcej etape výstavby;
- nad konštrukciami, na ktorých je riešená vegetačná strecha dodržať minimálnu, v projektovej dokumentácii deklarovanú hrúbku pôdneho substrátu, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene. Pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré jej umožnia rast a želaný rozvoj aj v budúcnosti.
- nový kompozičný uzol Čulenova – Landererova, ktorý bude určovať pohyb a orientáciu v spádovej oblasti územia a vytvárať prepojenie s objektom SND, Dunajským nábrežím, územím Eurovea a so zónou Pribinova, je potrebné zatriktívniť pre peších a cyklistov s dôrazom na kvalitu verejného priestoru (urbanisticko - architektonický detail), bezbariérový prístup, podiel zelene;
- pri tvorbe verejného priestoru je potrebné zabezpečiť optimálnu mikroklímu mestského priestoru;
- kvalitné architektonické stvárnenie a prevedenie výškových stavieb v rámci mesta je dôležitým aspektom pre siluetu a vnímanie mesta v diaľkových pohľadoch, z toho dôvodu sa žiada, aby komunikácia a súčinnosť s Hlavným mestom Bratislava prebiehala aj v ďalších fázach plánovania a výstavby projektu Čulenova;
- revitalizácia budovy teplárne s prípadnou rekonštrukciou je potenciálom pre rozvoj kultúrnych aktivít v Bratislave, rekonštrukcia bude začatá bezodkladne po získaní právoplatného stavebného povolenia na I. fázu výstavby polyfunkčného areálu. V prípade, ak sa tak nestane, obnova teplárne bude tvoriť súčasť DUR II. etapy projektu Čulenova.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- potrebné úpravy signálnych plánov cestnej dopravnej signalizácie (ďalej CDS) vyplývajúce z posúdenia križovatky Landererova – Čulenova a vyvolané priradením etapy I. navrhovanej investície, požadujeme do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (DSP) riešiť samostatným stavebným podobjektom Úprava CDS v križovatke Landererova – Čulenova napr. v rámci stavebného objektu SO.02.01 – Dopravné riešenie areálu;
- situácia trvalého dopravného značenia pre etapu I. navrhovanej investície bude súčasťou ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (DSP);
- dočasné parkovacie plochy stavby (objekt SO.02.03 – Povrchové parkovisko) musia byť v celom navrhovanom rozsahu plne funkčné pre účely parkovania do doby, kým nebudú vybudované a uvedené do užívania nové náhradné parkovacie plochy (plánovaný je presun dočasných parkovacích plôch do objektu nadzemného garážového domu vo východnej časti riešeného územia budovaného v ďalšej fáze výstavby);
- rozšírenie komunikácie Landererova o jeden samostatný jazdný pruh, tak ako bolo preukázané v dopravnno-inžinierskej štúdií „Dostavba územia autobusovej stanice a prestavba areálu KABLO na Mlynských nivách v Bratislave na mestské polyfunkčné územie“, bude musieť byť súčasťou objektivej skladby ďalšej etapy výstavby investície;

- za neoddeliteľnú súčasť projektovej dokumentácie považujeme Dopravno-inžiniersku štúdiu OFICCE TOWER ČULENOVA – 1. etapa (spracovateľ ALFA 04 a.s., november 2011).

**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;

**Odporúčania:**

- zvážiť možnosti využitia plochej strechy nad pavilónovým objektom na rôznorodé využitie;

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 (+2x B4.Koordináčná situácia, M 1:500 Rev.09; 204.Pohľad z okolitých ulíc, M 1:500 Rev.-; 300.Rez A, M 1:250, Rev.-) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: 2 x dokumentácia (okrem výkresov B4.Koordináčná situácia, M 1:500 Rev.09; 204.Pohľad z okolitých ulíc, M 1:500 Rev.-; 300.Rez A, M 1:250, Rev.-)-osobne prevzal Ing. Slamka 12.06.2014 (potvrdené na spisovom obale)

1x potvrdené - B4.Koordináčná situácia, M 1:500 Rev.09; 204.Pohľad z okolitých ulíc, M 1:500 Rev.-; 300.Rez A, M 1:250, Rev.-)-

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - B4.Koordináčná situácia, M 1:500 Rev.09; 204.Pohľad z okolitých ulíc, M 1:500 Rev.-; 300.Rez A, M 1:250, Rev.-)-  
Magistrát ODI, archív;