



K.T.plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
21.07.2015 MAGS ORM 48878/15-307039 Ing. arch. Mgr. art. Černík/ kl.223 15.02.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	CENTRADE, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Obytný súbor Čulenova – I. ETAPA súčasť investičného zámeru Čulenova – New City Centre, Bratislava
žiadosť zo dňa:	21.07.2015 30.10.2015 – doplnené upravené riešenie
typ konania podľa stavebného zákona:	územné rozhodnutie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Franko autorizovaný architekt 0531AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2015, Revízia 01

Dňa 23.06.2014 bolo pod č. j. MAGS ORM 61506/13 – 389117 vydané súhlasné záväzné stanovisko k investičnému zámeru Administratívna budova Čulenova, Bratislava, I. fáza výstavby polyfunkčného areálu. Ako súčasť doplnenia žiadosti o záväzné stanovisko bol doložený elaborát - Čulenova – New City Centre, súlad s územným plánom Bratislavy rev. 12/2013, v ktorom bolo predložené celkové urbanistické riešenie všetkých plánovaných stavieb rozložené do troch fáz výstavby celého komplexu. V rámci tohto návrhu boli v I. a II. fáze výstavby plánované dve administratívne veže (115 m vysoké) s dočasným povrchovým parkoviskom a v III. fáze tri obytné veže (90 m vysoké). K celkovému zámeru boli vypracované tri expertízne posudky.

Dňa 30.09.2015 bola predložená aktualizovaná štúdia investičného zámeru: „Čulenova – New City Centre, Bratislava.“ Súčasťou architektonickej štúdie investičného zámeru bola príloha č. 2: vyhodnotenie jednotlivých etáp investičného zámeru z pohľadu intenzity využitia územia (spracovateľ spoločnosť GFI, a.s., zodpovedný projektant: Ing. arch. Pavol Franko, autorizovaný architekt 0531AA, dátum spracovania: september 2015). **Etapizácia investičného zámeru:**

Etapa I. – obytné veže č. 1 a č. 2 v SZ kvadrante územia, pavilón č. 1 na Čulenovej ulici, pavilón č. 2 na Továrenskej, rekonštrukcia pamiatkovo chráneného objektu teplárne

Etapa II. – obytná veža č. 3 v SV kvadrante územia, pavilón č. 3 na Továrenskej ulici

Etapa III. – administratívna budova č.2 v JV kvadrante územia

Etapa IV. – administratívna budova č.1 v JZ kvadrante, parkovací dom východne od budovy teplárne

Etapa V. – pavilón č. 4 na Čulenovej ulici

K predmetnému investičnému zámeru bolo dňa 08.02.2015 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. j. MAGS ORM 53811/15-344767.

V závere tohto stanoviska bolo konštatované:

- *investičný zámer z hľadiska intenzity využitia územia rešpektuje predpísané ukazovatele intenzity využitia územia viažuce sa k funkčnému využitiu územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojový kód M, stanovené pre priestorové usporiadanie: intenzívna zástavba mestského typu;*
- *s prihliadnutím na možnosť uplatnenia etapizácie zástavby celého bloku je možné považovať investičný zámer za splnenie požiadaviek ÚPN z hľadiska funkčného využitia a priestorového usporiadania pri zrealizovaní celého investičného zámeru.*

Aktuálne predložená dokumentácia rieši, v rámci celého polyfunkčného komplexu Čulenova – New City Centre, **I. ETAPU výstavby, ktorá je dopracovaná do stupňa dokumentácie pre územné rozhodnutie, v súlade s vyššie uvedeným stanoviskom.** Územie je ohraničené zo severu Továrenskou ulicou, z juhu Landererovou ulicou, zo západu Čulenovou ulicou a z východu Bottovou ulicou. Celkový komplex zahŕňa funkcie: rezidenčné bývanie, obchody, kancelárie a služby.

V rámci I. ETAPY výstavby sú na pozemkoch investora navrhnuté dve novostavby obytných veží - obytná veža č. 1 a č. 2 s dvoma podzemnými garážovými podlažiami (oproti novému komplexu Twin City), pavilón č. 1 na Čulenovej ulici a pavilón č. 2 na Továrenskej ulici. Celkový návrh je tvorený výškovými solitérmi doplnenými o objekty pavilónov, ktorých extenzívne zelené strechy začleňujú sadové úpravy medzi vežami do zámeru vytvorenia „mestského parku“ slúžiaceho širokej verejnosti. Zeleň sa nachádza na prírodnom teréne, na plateau a na strechách pavilónov občianskej vybavenosti, pričom zámerom je tieto plochy prepojiť a minimalizovať hranice medzi nimi.

Táto etapa zahŕňa aj rekonštrukciu - obnovu pamiatkovo chráneného objektu historickej teplárne na pozemku parc. č. 9098/5. Rekonštrukcia tohto objektu nie je v tejto fáze predmetom stavebno technického riešenia, bude riešená samostatnou projektovou dokumentáciou v súlade s rozhodnutím KPÚ BA-2013/1219/14/30322/Hab.

Hlavné stavebné objekty:

SO A 001, SO B 001 – Bytový dom (veža č. 1 a veža č. 2) – 32 nadzemných podlaží: 1. NP prenajímateľné priestory (obchod, služby), 2. NP administratívne priestory, resp. priestory na prenájom, 3. NP – 30. NP bytové podlažia, 31. NP, 32. NP technologické podlažia. S ohľadom na úroveň hladiny podzemnej vody je stavebný pozemok zdvihnutý o 1,7 m nad okolitý terén. Úroveň ± 0,00 je na podlahe 1. NP a má hodnotu 140,00 m. n. m. Obytné veže č. 1, č. 2 majú navrhnutých 32 nadzemných podlaží s maximálnou výškou objektu + 243,80 m n.m. (+103,80 m od úrovne ± 0,00).

SO A 002, SO B 002 – Podzemná garáž – 2 podzemné podlažia, dva samostatné dilatačné celky pod každou vežou. Celkový počet parkovacích miest: 701 pre I. etapu, 169 rezerva pre II. etapu, technické a skladové priestory. Dispozične sú riešené tak, aby bolo umožnené budúce prepojenie s ďalšími etapami (SO A 002 na úrovni 1. PP so IV. etapou, SO B 002 na úrovni 1. PP s II. etapou).

SO A 003, SO B 003 – Pavilóny občianskej vybavenosti č. 1 (Čulenova ulica) a č. 2 (Továrenská ulica) – jednopodlažné objekty s výškou 7,0 m (č. 1), resp. 7,30 m (č. 2) od úrovne ulice (vrátane atiky) so vstupmi z ulice, resp. z úrovne plateau (súčasť sadových a parkových úprav). Funkčná náplň: obchod, služby, administratíva, technické vybavenie.

Súčasťou projektu je aj vjazd do suterénu pripravovanej budovy Administratívna budova č. 2 (III. etapa) z Bottovej ulice (SO F 004). V súvislosti s pripravovaným vjazdom bude realizovaný oporný múr na hranici Bottovej ulice a okolo historickej Teplárne sa navrhujú priestorové terénne vyrovnávacie schody so zelenými terasovými prvkami a rampami (SO D 002). V rámci sado- vých a parkových úprav v okolí navrhovaných obytných veží sú navrhnuté malé vodné prvky (SO A 005, B 005, C 005).

Navrhovaný investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

1. Vo vzťahu k ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

Podľa textovej časti DÚR (str. č. 27 - 29 správy) projekt pre umiestnenie výškových budov rešpektuje plánovanú líniou stavbu verejného dopravného a technického vybavenia: „Projekt TEN-T, Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba: ŽSR, Bratislava Predmestie – Bratislava Filiálka – Bratislava Petržalka“. Navrhnuté riešenie s hĺbkovým zakladaním stavieb mimo pozície samotnej podzemnej trasy TEN-T podľa navrhnutého Variantu 1A by v budúcnosti nemalo negatívne ovplyvniť realizáciu výhľadovej dopravnej stavby TEN-T (navrhnutá technológia hĺbenia a zakladania pilót).

2. Riešenie dopravného vybavenia

Nároky statickej dopravy sú pre funkčné využitie 524 bytových jednotiek, 14 zamestnancov obchodu/služieb s predajnou plochou 754 m², 41 zamestnancov administratívy na ploche 694 m² vypočítané v objeme 743 odstavných a parkovacích stojísk (ďalej len PM). Riešené sú pre I. ETAPU v navrhovanom počte 771 PM (v podzemnej garáži v objeme 701 PM, na teréne parkovisko Bottova v objeme 70 PM). Ďalších 169 PM v podzemnej garáži tvorí rezervu/výhľad pre II. ETAPU výstavby, t.j. v rámci I. ETAPY bude vybudovaných 940 PM.

Celkovo je v rámci I. a II. etapy výstavby navrhnutých 1156 PM (1086 v podzemnej garáži, 70 na teréne) s rozdelením 165 PM pre krátkodobé a 991 PM pre dlhodobé parkovanie.

Dopravné pripojenie hromadnej podzemnej garáže je jedným vjazdom/výjazdom do obojsmernej Čulenovej ulice, jedným vjazdom/výjazdom do obojsmernej Továrenskej ulice. Povrchové parkovisko na Bottovej je prístupné kontrolovaným vjazdom/výjazdom z Chalupkovej ulice.

Objektová skladba dopravného riešenia stavby – ETAPA I.

A – Veža 1

SO A 100 Areálové spevnené plochy a komunikácie pre vežu č. 1

B – Veža 2

SO B 100 Areálové spevnené plochy a komunikácie pre vežu č. 2

SO B 101 Spevnené plocha pre príjazd hasičov

E – Dopravná infraštruktúra

SO E 100 Úprava Čulenovej ulice (dopravné pripojenie podzemnej garáže a i.)

SO E 101 Úprava Továrenskej ulice – časť B (dopravné pripojenie podzemnej garáže a i.)

SO E 103 Rekonštrukcia Bottovej ulice časť 1 (v dĺžke 150 m s obojstranným parkovaním)

SO E 104 Rekonštrukcia Bottovej ulice časť 2 (pripojenie podzemnej garáže plánovanej stavby Administratívnej budovy č. 2 v rámci III. ETAPY zámeru Čulenova)

F – Vjazd do suterénu

SO F 004 Vjazd do podzemnej garáže – Bottova (vjazd do garáže pre AB č. 2, ETAPA III.)

3. Dopravno-kapacitné posúdenie

V rámci PD pre REVÍZIU 01 zostáva v platnosti pôvodná Dopravno-inžinierska štúdia s názvom „Polyfunkčný komplex Čulenova, Bratislava, 1. etapa“ (zhotoviteľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 07/2015). Nie je súčasťou aktuálne predloženej revízie PD. Vzhľadom na závažnosť faktov z pôvodného stanoviska k dopravno-kapacitnému posúdeniu vyberáme:

V dopravno-kapacitnom posúdení spracovanom formou mikrosimulácie v programe PTV Vissim, je už pre I. ETAPU stavby uvažované s viacerými úpravami existujúcej komunikačnej siete, ktoré vyplynuli ako podmieňujúce dopravné investície už skôr posudzovaných zámerov časovo predstihujúcich zámer „Čulenova“ (Twin City juh a sever, Panorama city 1, 2 a 5, Triangel, Klingerka bytové domy, Mlynské nivy západ). Ide o nasledovné dopravné opatrenia/úpravy komunikačnej siete:

- doplnenie druhého ľavého odbočenia Karadžičova – Mlynské nivy v smere od Poľnej ako súčasť stavby Twin City juh

- doplnenie samostatného ľavého odbočenia Mlynské nivy – Karadžičova v smere od Košickej ako súčasť stavby Twin City sever

- prestavba a rozšírenie komunikácie Mlynské nivy v úseku Košická – Karadžičova ako súčasť stavby Twin City sever

- doplnenie samostatného ľavého pruhu z Prístavnej na most Apollo ako súčasť stavby Klingerka. Okrem, v texte vymenovaných úprav, je v simulácii ďalej uvažované s rozšírením Svätoplukovej v križovatke s Mlynskými nivami o jeden jazdný pruh a s rozšírením Čulenovej v križovatke s Landererovou v smere od Pribinovej o jeden jazdný pruh.

Zo sledovania simulácie možno pozorovať občasnú tvorbu kongescií s prechodom aj na druhý cyklus na viacerých križovatkách v posudzovanom území. Tento stav súvisí s kumulatívnym vplyvom všetkých uvažovaných investícií. Kongescie tvorené jednotlivými križovatkami priamo neovplyvňujú susedné križovatky, a preto možno tento stav označiť za akceptovateľný. Doprava zo zámeru „Obytný súbor Čulenova ETAPA I.“ najviac ovplyvňuje križovatky Landererova – Čulenova, Landererova – Olejkárska a Landererova – Dostojevského rad. Radiaci priestor na Landererovej pred križovatkou s Olejkárskou sa zvyčajne naplní tak, že rad čakajúcich vozidiel siaha až do križovatky Landererova – Čulenova. Tento priestor sa ale vždy na jeden cyklus vyprázdni a tak križovatka Landererova – Čulenova pri zelenej z vedľajších smerov (Čulenova) nie je blokovaná a je priepustná. Inde doprava z predmetného zámeru nevytvára výrazný kapacitný problém.

Na základe výsledkov kumulatívneho dopravno-kapacitného posúdenia uvedených zámerov, vrátane Obytného súboru Čulenova I. ETAPA zo záverov DIŠ vyplýva, že **vyššie uvedené opatrenia – podmieňujúce dopravné investície – navrhnuté pre zvládnutie zvýšených požiadaviek dynamickej dopravy na komunikačnej sieti sa v konečnom dôsledku javia ako účinné aj pre posudzovaný zámer, pokiaľ budú zrealizované v časovom predstihu pred posudzovaným zámerom a pri dodržaní ďalších v DIŠ uvedených podmienok:** zachovanie objemov skladby účelových jednotiek, resp. počet jazd v rannej i popoludňajšej špičkovej hodine, zmena organizácie dopravy na komunikácii Čulenova.

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.

Z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch:

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky dotknuté výstavbou I. ETAPY polyfunkčného areálu, 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 rozvojevých osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.**

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Z hľadiska regulácie urbanistickej kompozícia a obrazu mesta:

Kapitola C 1.2.2. **Urbanistická kompozícia a obraz mesta**, časť 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Predmetné územie je súčasťou ostatného územia kompaktného mesta, patrí do **Zóny C**, ktorá je presne vymedzená a je v nej potrebné:

- zohľadniť a rešpektovať charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou a jej výškové zónovanie;
- homogenitu urbanistických blokov mestského charakteru s predpokladom pre umiestňovanie **centrotvorných funkcií a vytváranie mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov**;

Kapitola C 1.2.3. **Výškové stavby** uvádza:

Rešpektovať pri lokalizácii výškových stavieb v územiach, ktoré nie sú regulované inak:

- najvýznamnejšie diaľkové priehľady, ktoré poskytujú charakteristické identifikačné, významové a orientačné vnímanie mesta, priehľady na historické a významové dominanty mesta, či inak hodnotené stavby a prírodné identifikačné znaky,
- najvýznamnejšie vyhlídkové body, z ktorých je potrebné výškovú stavbu posúdiť s ohľadom na ochranu typickej celomestskej siluety a charakteristického obrazu mesta: Bratislavský hrad, Slavín, Stráže, Starý most, Tyršovo nábregie, most Apollo, Prístavný most, Vstup od Bergu, Viedenská cesta, Berg AT, Kopčianska, Zečák, Wolfsthal.

Regulatívy pre lokalizáciu výškových stavieb

Expertízne posúdiť:

- každú navrhovanú výškovú stavbu a jej predpokladané vizuálne hmotovo-priestorové pôsobenie v rámci celomestskeho obrazu mesta i v rámci obrazu dotknutého územia na základe zakreslenia do panoramatických fotografií z určených stanovíšť najvýznamnejších vyhlídkových bodov ako aj zobrazenia lokálnych kompozičných vzťahov formou vizualizácií, animácií a pod.,
- možné dopady výškovej stavby z hľadiska štruktúrálnej a funkčno-prevádzkovej vhodnosti situovania objektu v území, s overením záťaže všetkých druhov technickej infraštruktúry a s preverením zaťaženia lokálnej i celomestskej dopravnej siete v dobrej dostupnosti na nosný systém MHD,
- situovanie jednotlivých výškových budov z hľadiska prínosov pre zvýšenie spoločenskej atraktivity daného kompozičného uzla v rámci špecifik jednotlivých ťažiskových smerov rozvoja,
- otázky bezpečnosti pri umiestňovaní výškovej stavby z hľadiska zabezpečenia dostatočných rozptylových plôch a ďalších opatrení v mimoriadnych bezpečnostných situáciách.

Kompaktné mesto a ťažiskové rozvojové smery

Rešpektovať regulatívy urbanistickej kompozície celomestských vzťahov:

V území zóny C, ktorú tvorí ostatné územie kompaktného mesta, vymedzeného ako priestor medzi hranicou územia zóny B a líniou v smere Jaskový rad – Smrečianska ul. - Račianske mýto – Račianska ul. – Kutuzovova ul. – Vajnorská ul. – ul. Odbojárov - Trnavská cestu – Miletičova ul. – Prievozská – Košická (v smere k Dunaju), Einsteinova – Mlynská dolina – Pražská **a v ťažiskových rozvojových smeroch** pri lokalizovaní výškových budov:

- rešpektovať ich lokalizáciu prioritne do priestorov kompozičných uzlov, ktoré predurčujú význam signalizácie a orientácie v obraze mesta,
- rešpektovať výškovú hladinu jestvujúcej charakteristickej zástavby ulíc medzi uzlovými priestormi a zachovať princíp gradácie výšky zástavby do uzlových bodov v rozvojových zónach,

- uplatňovať kumuláciu výškových budov v rozvojových priestoroch CMC na oboch brehoch Dunaja (východný okraj Zóny Pribinova, „nové city“ na pravom brehu Dunaja),
- **požadovať zhodnotenie minimálne 1 - 2 nadzemných podlaží parteru pre funkcie verejne prístupné (obchod služby, kultúra, verejné stravovanie, voľnočasové aktivity),**
- objekty situovať v optimálnych dochádzkových vzdialenostiach od staníc MHD a nosného systému,
- **vytvoriť dostatočne otvorené rozptylové priestranstvá pred výškovými stavbami pojednané ako atraktívny verejný priestor so sadovými úpravami verejnej zelene a drobnou architektúrou,**
- **v rozvojových územiach situovať výškové objekty na podklade overenia kompozície zástavby; lokalizácia výškových stavieb musí byť overená urbanistickými štúdiami so zameraním na ochranu urbanistických hodnôt.**

kapitola C 1.2.4. **Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí** uvádza:

1. Celomestské centrum - MČ Bratislava - Staré Mesto

Rešpektovať v území celomestského centra na ľavom brehu Dunaja:

- ťažiskové priestory urbanistického usporiadania a kompozičného riešenia CMO,
- osobitné požiadavky, limity a obmedzenia hmotovo-priestorového dotvárania historického mesta – PR a PZ CMO vrátane osobitných požiadaviek na dotváranie nadväzných území,
- **na území kompaktného mesta charakteristickú uličnú sieť a blokovú zástavbu,**
- a chrániť historickú vedutu, tok Dunaja a zeleň prírodnej panorámy ako charakteristické prvky v obraze mesta.

MČ Bratislava - Staré Mesto

- **rešpektovať blokovú zástavbu, kompozíciu a objem zástavby** pri dobudovaní založenej kompozičnej štruktúry mestskej časti v rovinnej východnej časti územia:
- postupnú transformáciu bývalých výrobných a technických zón vo východnej časti mesta **na mestské polyfunkčné priestory** (Zóny Pribinova, Chalupkova, Radlinského – Mýtna - I. Karvaša).

Z hľadiska intenzity využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód M**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	intenzívna zástavba mestského typu	0,30	0,25
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia) **	0,42	0,25

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

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

V rámci zmien a doplnkov ÚPN 02 bol v záväznej časti C.2. s účinnosťou od 1. februára 2012 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. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.* Projektová dokumentácia vyhodnocuje záväzné regulatívy k celkovej ploche pozemku (k časti funkčnej plochy) v majetku investora podľa jednotlivých etáp:

ETAPA I: rozloha pozemku (42 376 m²)

IPP – 1,46 celkovo je navrhnutých 62 079 m² nadzemných podlažných plôch

IZP – 0,09 celková zastavaná plocha navrh. objektov na pozemkoch investora je 3 930 m²

KZ – 0,51 celková plocha započítateľnej zelene na pozemkoch investora je 21 749 m²

Pre informáciu uvádzame budúce hodnoty záväzných regulatívov po realizácii všetkých etáp výstavby celého komplexu. Záväzné regulatívy sú v V. etape vzťahované k celkovej ploche investičného zámeru 50 239 m²:

ETAPA V: rozloha pozemku (50 239 m²)

IPP – 3,53 celkovo je navrhnutých 177 347 m² nadzemných podlažných plôch

IZP – 0,26 celková zastavaná plocha navrh. objektov na pozemkoch investora je 12 838 m²

KZ – 0,27 celková plocha započítateľnej zelene na pozemkoch investora je 13 496 m² v pomere 70,21 % (na rastlom teréne+so substrátom >2 m) : 29,79 (zeleň so substrátom <2,0 m)

Podrobné vyhodnotenie celého investičného zámeru, najmä z hľadiska regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania, tvorilo súčasť stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. j. MAGS ORM 53811/15-344767 zo dňa 08.02.2015.

Predložený investičný zámer z hľadiska intenzity využitia územia rešpektuje predpísané ukazovatele intenzity využitia územia viažuce sa k funkčnému využitiu územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojový kód M, stanovené pre priestorové usporiadanie: intenzívna zástavba mestského typu.

S prihliadnutím na možnosť uplatnenia etapizácie zástavby celého bloku **je možné považovať predložený investičný zámer za splnenie požiadaviek ÚPN z hľadiska funkčného využitia pri zrealizovaní celého investičného zámeru** (3 obytné veže + 2 administratívne objekty + pavilóny pozdĺž Továrenskej a Čulenovej ulice). Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Z vyhodnotenia podielu funkcií v rámci riešeného územia vo vlastníctve investora je zrejmé, že pomer funkcie OV a bývania z nadzemných podlažných plôch bude po výstavbe I. ETAPY tvoriť cca 10 % : 90 % (5 995 m²: 56 084 m²). **Po zrealizovaní celého zámeru (všetkých 5 etáp) bude pomer funkcie OV a bývania: 93 221 m²: 84 126 m²: 53 % : 47 %.**

Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	Obytný súbor Čulenova – I. ETAPA <i>súčasť investičného zámeru Čulenova – New City Centre, Bratislava</i>
na parcelách číslo: (podľa predloženej DUR)	vo vlastníctve CENTRADE: 9098/2,5,6,9,11-14,16-22,26-29,33-49, 9134/7, 9142/1, 21788/3, 21791/1,2,3 <i>iní vlastníci: 9098/7,15,62-64, 9110/41, 9116/5,14,16, 9134/1,15, 9143/6,7,8, 9151/12, 21293/3,9,10, 21788/1, 21789/1,20, 21793/1</i>
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Čulenova, Továrenská, Bottova, Chalúpkova 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, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- V ďalších stupňoch projektovej prípravy je potrebné dodržať, v projektovej dokumentácii deklarovanú, výmeru zelene s prislúchajúcimi hrúbkami pôdneho substrátu tak, aby z celkovej započítateľnej plochy zelene tvorila zeleň na rastlom teréne a zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 2,0 m min. 70 %. Pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré jej umožnia rast a želateľný rozvoj aj v budúcnosti.
- Začlenenie objektu historickej teplárne, jej revitalizácia za účelom vytvorenia objektu pre rozvoj kultúrnych aktivít v Bratislave (galéria, múzeum) je prínosom tohto zámeru, obnova tejto technickej pamiatky bude aj v ďalšom stupni projektovej prípravy súčasťou I. etapy výstavby polyfunkčného areálu.
- Pri tvorbe verejného priestoru je potrebné zabezpečiť optimálnu mikroklimu mestského priestoru. Mestský park riešiť ako verejne prístupný s napojením na hlavné pešie trasy v území. Dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia (požiadavky uplatnené do ďalších stupňov projektovej dokumentácie):

1. Vzhľadom na lokalizáciu časti objektov navrhovanej investície v tesnej blízkosti líniovej dopravnej stavby „Projekt TEN-T, Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba: ŽSR, Bratislava Predmestie – Bratislava Filiálka – Bratislava Petržalka“, žiadame dodržať také riešenie zvoleného variantu s hĺbkovým zakladaním stavieb mimo pozície samotnej podzemnej trasy projektu TEN-T a technológiu výstavby, aby stavba v budúcnosti negatívne neovplyvnila priechodnosť realizácie železničného koridoru. Zároveň pri stavbe obytného súboru žiadame realizovať opatrenia na elimináciu možných negatívnych vplyvov výstavby tunela i budúcej železničnej prevádzky na navrhované objekty.
 2. Podľa záverov a odporúčaní Dopravno-inžinierskej štúdie „Polyfunkčný komplex Čulenova, Bratislava, 1. etapa“ (zhotoviteľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 07/2015), ako neoddeliteľnej súčasťou DÚR stavby, podmienkou udržateľnej dopravnej situácie je o. i. rozvoj dopravnej infraštruktúry riešeného územia podľa posudzovaného scenára pri dodržaní koncepcie už navrhnutého dopravného riešenia a pri realizácii viacerých podmieňujúcich dopravných investícií ďalších stavieb v zóne Chalupkova – Landererova v časovom predstihu pred posudzovaným zámerom. Ide o tieto dopravné opatrenia/úpravy komunikačnej siete:
- doplnenie druhého ľavého odbočenia Karadžičova – Mlynské nivy v smere od Poľnej
 - doplnenie samostatného ľavého odbočenia Mlynské nivy–Karadžičova v smere od Košickej

- prestavba a rozšírenie komunikácie Mlynské nivy v úseku Košická – Karadžičova
- doplnenie samostatného ľavého pruhu z Prístavnej na most Apollo
- rozšírenie Svätoplukovej v križovatke s Mlynskými nivami o jeden jazdný pruh

V čase kolaudácie stavby „Obytný súbor Čulenova – ETAPA I.“, budú musieť byť vymenované dopravné stavby, garantujúce udržateľnú dopravnú situáciu v území, zrealizované a uvedené do prevádzky. Podľa výsledkov dopravno-kapacitného posúdenia bez realizácie týchto dopravných stavieb nebude možné počítat' s funkčnosťou dopravného riešenia pre I. ETAPU výstavby.

3. Súčasťou navrhovaného dopravného riešenia v súvislosti s I. ETAPOU výstavby je zmena organizácie dopravy na komunikácii Čulenova, a to jej zobojsmernenie v celom úseku od komunikácie Landererova po pripojenie v križovatke s Továrenskou. Zmenu organizácie dopravy na Čulenovej žiadame riešiť v rámci stavebného objektu stavby SO E 100 Úprava Čulenovej ulice.
4. Požadujeme, aby investor realizoval opravu povrchu komunikácie Chalupkova minimálne v úseku od Košickej po Bottovu. Oprava povrchu komunikácie Chalupkova v úseku od Košickej po Bottovu bude podmienkou kolaudácie stavby „Obytný súbor Čulenova – ETAPA I.“ Z dôvodnenie: Komunikácia Chalupkova je v súčasnosti v dezolátnom stave a podľa projektu bude využívaná na vjazd/výjazd vozidiel na povrchové parkovisko situované pozdĺž komunikácie Bottova a na prístup hasičských vozidiel. Preto ako súčasť realizácie nových výškových objektov v zóne musí byť ako nevyhnutná súčasť dopravnej infraštruktúry predmetom úprav aj komunikácia Chalupkova, a to aspoň v minimálnom rozsahu umožňujúcom jej prevádzkyschopnosť (ešte pred realizáciou prestavby komunikácie do podoby v súlade s tzv. výhľadovým dopravným riešením komunikácie).

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- S napojením I. Etapy na technickú infraštruktúru je možné súhlasiť. V koordinačnej situácii (D01) chýba vyznačenie územnej rezervy pre kolektor a dimenzie navrhovaných potrubí (okrem horúcovodu). V situácii sa nenachádza SO A 601 a SO B 601 Závlahový systém, ktorý by mal prioritne využívať dažďové vody zo striech.

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

z hľadiska 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.

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- Pri zakladaní objektu je nevyhnutné rešpektovať všetky požiadavky a opatrenia potrebné pri zabezpečení spodnej stavby objektov, nachádzajúcich sa v územiach so zvýšeným podielom environmentálnej záťaže.
- Úroveň parteru je doplnená pavilónovými objektmi popri Továrenskej a Čulenovej ulici s funkciou občianskej vybavenosti. Odporúčame posilniť vizuálne a hmotové pôsobenie tých-

to objektov a na oživenie a zatraktívnenie pešieho pohybu využiť pavilóny pre umiestnenie mestotvorných funkcií.

- V stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. j. MAGS ORM 53811/15-344767 zo dňa 08.02.2015 boli v I. ETAPE výstavby riešené aj požiadavky na základnú občiansku vybavenosť podľa urbanistických ukazovateľov vyplývajúcich z územných generelov pri náraste cca 1540 obyvateľov a bolo v nej navrhnutých:
 - 6 bezbariérových bytov (na základe požiadavky územ. generelu sociálnej starostlivosti)
 - 2 lekárske ambulancie (na základe požiadavky územ. generelu zdravotnej starostlivosti)
 - materská škola s kapacitou 35 miest (na základe požiadavky územného generelu školstva).*Pozn.: pre základnú školskú dochádzku sa navrhuje využitie okolitých základných škôl v dostupnej dochádzkovej vzdialenosti.*

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.

Toto záväzné stanovisko ruší pôvodné súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 61506/13 – 389117 zo dňa 23.06.2014 vydané k investičnému zámeru Administratívna budova Čulenova, Bratislava - I. fáza výstavby polyfunkčného areálu.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - C03 Zastavovacia situácia, M 1:400; D01 Koordinačná situácia, M 1:400; 002 Pôdorys 1.PP, M 1:300; 003 Pôdorys 1.NP, M 1:300; 018 Rez – S.105.E1, M 1:250; 020 Rez – S.202.E1, S,203.E1; 021 Rez – S.204.E1; 022 /Pohľad západný a pohľad južný, M 1:500
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - C03 Zastavovacia situácia, M 1:400; D01 Koordinačná situácia, M 1:400; 002 Pôdorys 1.PP, M 1:300; 003 Pôdorys 1.NP, M 1:300; 018 Rez – S.105.E1, M 1:250; 020 Rez – S.202.E1, S,203.E1; 021 Rez – S.204.E1; 022 /Pohľad západný a pohľad južný, M 1:500
Magistrát ODI, OSRMTUD, archív;