



MADING, s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.03.2017 MAGS OUIK 40020/17-70872 Ing. arch. Mgr. art. Černík/ kl.223 28.03.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PROPERTY Danube, s.r.o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný súbor EUROVEA 2, Pribinova ul., Bratislava Stavba 01 - 06
žiadosť zo dňa:	17.03.2017, doplnenie 15.05.2017, 14.06.2017, 08.12.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné rozhodnutie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Radoslav Grečmal autorizovaný architekt 0451AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2017

Predložená dokumentácia rieši novostavbu multifunkčného komplexu EUROVEA 2 v zóne Pribinova v dotyku s historickým centrom mesta v blízkosti Slovenského národného divadla s funkciami: administratíva, obchod a služby, verejné stravovanie, prechodné (apartmánové) ubytovanie, šport, voľnočasové aktivity a bývanie. Záujmové územie je vymedzené zo severu Pribinovou ulicou, z východu mostom Apollo, zo západu existujúcim komplexom Eurovea, z juhu nábrežnou líniou Dunaja a pamiatkovo chránenou budovou skladu č. 7 (NKP).

K investičnému zámeru: „EUROVEA 2 – dobudovanie 2. etapy polyfunkčného komplexu“ bolo dňa 04.10.2016 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru (ďalej iba IZ) pod č. MAGS OUIK 50846/16-329003 (spracovateľ: spoločnosť GFI, a. s., Brnianska 49, dátum spracovania: 06/2016). V stanovisku boli, vo vzťahu k požiadavkám vyplývajúcim z platnej územnoplánovacej dokumentácie, uvedené, okrem iného, dve najdôležitejšie požiadavky, ktorých splnenie/doplnenie podmieňovalo prípustnosť predloženého zámeru v danom území:

- *Opodstatnenosť zvýšenia indexu podlažných plôch (so zohľadnením správnej výmery funkčnej plochy) na hodnotu: 3,99 bude možné konštatovať až na základe potvrdenia environmentálnej záťaže v danom území, na základe doloženého súhlasného stanoviska orgánu štátnej správy životného prostredia a pre porovnanie doplnenia vyhodnotenia IPP koncepcie súvisiacej funkčnej plochy v severnej časti bulváru Pribinova*
- *Doplniť tri nezávislé expertízne posudky, v zmysle požiadavky UPN (regulatívy pre lokalizáciu výškových stavieb), v ktorých bude zhodnotené hmotovo priestorové pôsobenie vežovej*

časti zástavby v danom území z hľadiska štrukturálnej a funkčno-prevádzkovej vhodnosti situovania objektu v území, rovnako ako aj z hľadiska jej prínosov pre zvýšenie spoločenskej atraktivity daného kompozičného uzla v rámci špecifik jednotlivých ťažiskových smerov rozvoja.

Aktuálne je predložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie zohľadňujúca požiadavky uplatnené v stanovisku zo dňa 04.10.2016. Celý polyfunkčný súbor je rozdelený do 15 stavieb. Predložená časť projektovej dokumentácie rieši nasledovné stavby:

Stavba 01 Podzemná garáž

Stavba 02 Nákupné centrum

Stavba 03 Bytový dom nábregie

Stavba 04 Administratívna budova 1

Stavba 05 Bytový dom veža

Stavba 06 Administratívna budova 2

Stavba 01 Podzemná garáž - podzemná stavba s dvoma podzemnými podlažiami v úrovni 3. PP a 2. PP, v ktorej je navrhnutých 1782 parkovacích miest. Okrem funkcie parkovania sa tu nachádzajú skladové a technické priestory. Prístupná je vjazdami V1 – V4 riešenými v rámci samostatnej stavby č. 07 – Úprava Pribinovej a Čulenovej ulice.

Stavba 02 Nákupné centrum – hlavný stavebný objekt nad stavbou podzemnej garáže je navrhnutý v dotyku s existujúcim nákupným centrom Eurovea 1. Navrhuje sa v úrovni 1. PP, 1. NP a 2. NP (pri kinosálach aj 3. NP). Sú tu priestory obchodnej galérie, prevádzky obchodov a služieb, verejného stravovania, kinosály ako aj technická vybavenosť a zásobovanie. Prestrešenie nákupnej galérie je veľkorozponovou samonosnou konštrukciou. Výška atiky v kontakte s Pribinovou ulicou +28,275 m (= vnímateľnej výške atiky krajného objektu Eurovea 1 + technické podlažie s výškou +31,315 m, resp. +35,00 m), nad obchodnou pasážou je výška strechy +12,025 m + prevýšenie presklenej kupoly.

Stavba 03 Bytový dom nábregie – nad priestorom nákupného centra smerom k nábregnej promenáde. Je rozdelený na 5 samostatných sekcií (A-E), každá prístupná z úrovne 1. NP. Bytový dom (sekcie A-D) má polyfunkčný parter, 5 obytných podlaží a dve uskočené podlažia (celkovo 6 + 2 NP) s mezonetovými bytmi. Koncová sekcia E má dvojúrovňový zvýšený parter a 6 obytných podlaží - celkovo 8 NP (*prvé obytné podlažie zodpovedá výškovej úrovni 4. NP ostatných obytných sekcií a posledné obytné podlažie zodpovedá úrovni 9. NP*). V celom objekte je navrhnutých 87 dvoj až štvorizbových bytov, 4 mezonetové byty a 7 nebytových priestorov – štúdií. Max. výška atiky: nižšia časť +28,725 m, vyššia časť +31,825 m (+ technické podlažie s výškou +34,475 m). Zo strany nábregia je v prednej línii vnímateľná výška plnohodnotných podlaží s atikou +21,425 m.

Stavba 04 Administratívna budova 1 - nad priestorom nákupného centra na severnej strane súboru, lemuje priestor Pribinovej a Čulenovej ulice. Hmotovo je objekt rozdelený do dvoch výškovo rozdielnych častí. Pozdĺž Pribinovej rešpektuje výškovú úroveň Eurovea 1 a náročná časť v smerovaní k Čulenovej korešponduje s protihľým náročným objektom administratívnej budovy Panorama city II Business. Obe hmoty sú sprístupnené na 1. NP jedným vstupným priestorom – lobby s recepciou. Vrchná časť stavby vytvára prekrytie nad parterom. Celkovo má objekt navrhnutých 9 nadzemných podlaží, administratívne priestory sú na 2. NP – 9. NP. Zo strany Pribinovej ulice sú dve vrchné podlažia uskočené (v kontakte so Stavbou 02), čím sú vytvorené pobytové strešné terasy. Výška atiky: (nižšia časť) +35,50 m (+ technické podlažie s výškou +39,83 m), (vyššia časť) +38,95 m (+ technické podlažie s výškou +43,60 m). Zo strany Pribinovej ulice je v prednej línii vnímateľná výška plnohodnotných podlaží s atikou +28,275 m.

Stavba 05 Bytový dom veža – polyfunkčný objekt – akcent zástavby v kontakte s nábregnou promenádou. Má šošovkovitý tvar na trojuholníkovom pôdoryse so zaoblenými nárožiami. V spodných podlažiach je navrhnuté prechodné ubytovanie – apartmánová časť (sekcia): celkovo 117 dvoj až štvorizbových apartmánov, 62 nebytových priestorov – ateliérov pre malé administratívne prevádzky (na 5. NP – 35. NP). Apartmánová časť je navrhnutá podľa kategorizačnej vyhlášky MH č. 277/2008 Z. z. ako Apartmánový dom kategórie ***. Vo vyšších podlažiach –

v bytovej časti sú byty rôznych veľkostných kategórií: 162 dvoj až štvorizbových bytov, 45 luxusných troj až päťizbových bytov a 3 mezonety. Jednotlivé byty majú navrhnuté loggie, resp. terasy. Celkovo má bytový dom navrhnutých 46 nadzemných podlaží + technické podlažie. V úrovni 1 PP a 0,5 PP sú riešené parkovacie miesta pre obytnú funkciu, apartmánová časť má parkovacie plochy riešené v podzemnej garáži v Stavbe č. 1. Od 45. NP sú pôdorysné plochy redukované. V parteri sa navrhujú drobné prevádzky služieb (smerom k Dunaju sa predpokladá umiestnenie kaviarenskej prevádzky s vonkajšou terasou), relax centrum a vstupné priestory pre bytovú aj apartmánovú sekciu. Vo vyšších podlažiach parteru sa nachádzajú ďalšie prevádzky občianskej vybavenosti slúžiace bytovému domu (wellness a banketová miestnosť) V kontakte s nákupným centrom sa navrhuje lobby s recepciou. Výška atiky +160,00 m = 299,750 m n.m. (+ technické podlažie s výškou +168,00 m = 307,750 m n.m.)

Stavba 06 Administratívna budova 2 – navrhuje sa na severovýchodnej strane polyfunkčného súboru pri moste APOLLO. Má pôdorys tvaru L, navrhnutých má 15 nadzemných podlaží + technické podlažie, pričom v parteri je lobby s recepciou, kaviareň/rýchle občerstvenie, na 2. NP - 5. NP sú parkovacie podlažia (parkovací dom s 463 parkovacími miestami) a od 6. NP sú administratívne priestory. Strecha nad parkovacou časťou je riešená ako zelená s parkovou úpravou. Na 6. NP je aj technické vybavenie objektu. Vrchné tri podlažia sú zo strany Dunaja postupne uskočené smerom k Pribinovej ulici a vytvorené sú tu pobytové strešné terasy so sado- vými úpravami zelene a hodnotnými výhľadmi. V nábrežnej časti parkovacích podlaží je plánované relax centrum so samostatným vstupom, sociálnym zázemím a štyrmi športovými priestormi pre fitness centrum, vrátane detského centra. Vstup do administratívnej časti je z Pribinovej ulice, hmotovo je zvýraznený stĺporadím vytvárajúcim „podlubie“. Výška atiky +58,00 m (+ technické podlažie s výškou +61,50 m). Zo strany nábrežia je v prednej línii vnímateľná výška +20,100 m (nad parkovacou časťou), resp. +46,60 m (nad administratívnym krídlom smerom k nábrežiu).

Pred realizáciou stavieb č. 01 – 06 bude na stavebných pozemkoch ukončená Stavba č. 00 – Sanácia environmentálnej záťaže územia, v rámci ktorej sa odťaží kontaminovaná zemina a vyčerpá kontaminovaná spodná voda pod ochranou pažiacich a tesniacich stien okolo stavebnej jamy, ktorej dno je v úrovni +125,15 m n.m, čo je -14,600 m od úrovne ± 0,00.

V riešenom území je definovaných 5 hierarchicky odlišných verejných priestorov:

1. „bulvár Pribinova“, ktorý je hlavnou mestotvornou a komunikačnou osou územia - dôležitým aspektom tvorby tohto bulváru je perforácia jeho linearity formou tzv. priestorových „zálivov“ s prepojením na Dunaj, čo prispieva k zatraktívneniu tohto priestoru,
2. nástupné námestie do Polyfunkčného súboru EUROVEA 2 – vstup do Stavieb č. 02, 05 a 06,
3. nábrežná promenáda s pobytovými terasami reštaurácií a kaviarní – hlavná os pešieho pohybu nadväzuje na promenádu v časti súčasnej EUROVEA 1. Hlavným verejným priestorom je Námestie Apollo plynule prechádzajúce rôznymi terénnymi úpravami až k dunajskej promenáde,
4. prírodný charakter nábrežia s voľnočasovými a rekreačno-zábavnými aktivitami,
5. podmostie/priestor pod mostom Apollo so športovými aktivitami (outdoorové športoviská riešené v samostatnej časti Stavby č. 08 – Verejné priestory).

Umiestnenie jednotlivých verejných priestorov vychádza z celkovej urbanistickej kompozície územia: tri základné osi/smery: lineárny - rozvoľnený smer dunajského nábrežia, priamočiary smer bulváru Pribinova a diagonálny smer predĺženia pôvodnej urbanistickej štruktúry v kompozičnej osi Čulenova. V rámci verejných priestorov sú navrhnuté aj vodné plochy a vodné prvky.

Sadové úpravy sú riešené v Stavbe č. 02 a 06. Priestor pri vstupe do nákupného centra z ulice Pribinova je navrhnutý ako modelácie terénu do „kopcov a vln“, ktoré prechádzajú do vodnej hladiny v dlažbe, vzájomne sú poprepájané mobiliárom. Zelené plochy tvorí kombinácia menších stromov, nízke trvalkovo – trávne porasty v kombinácii s okrasnými trávami.

Výrazným princípom dotvorenia nábrežia je previazanie promenády s oddychovým zázemím reštaurácií, kaviarní a sedení s aktívnym oddychom na svahoch s ihriskami, ležadlami a športovým zázemím siahajúcim až pod most Apollo. Problematika verejných priestorov so sadovými a parkovými úpravami promenády a priestorom pod mostom Apollo so športovými aktivitami je súčasťou Stavby č. 08 Verejné priestory. Jej súčasťou je aj riešenie protipovodňovej ochrany mesta od Skladu č. 7 až po jestvujúce mobilné hradenie na Pribinovej ul. pod mostom Apollo.

V rámci predloženej časti projektovej dokumentácie sa umiestňujú aj odberné zariadenia na odber elektrickej energie jednotlivých stavieb: Stavby 01, 02, 04 a 06 majú navrhnuté vlastné odberateľské trafostanice, pre stavby 03 a 05 sa umiestňuje spoločná distribučná trafostanica. Pripojenie na ostatné verejné rozvody technickej infraštruktúry je riešené v rámci Stavby 07 Úprava Pribinovej a Čulenovej ul. spolu s dopravným napojením na miestnu komunikáciu Pribinova ul. (vrátane vjazdov a výjazdov do/z podzemnej garáže).

Stavby č. 01 – 06 sa nachádzajú v blízkosti kanalizačného zberača A, vedeného pod mostom Apollo. Navrhované stavby sú v súlade s požiadavkami BVS a ochranného pásma kanalizačného zberača, ktorého prekládka je riešená v rámci Aktualizácie územného generelu odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislava, rok 2009.

Úroveň $\pm 0,00 = + 139,75$ m n.m.

Výmera funkčnej plochy, ku ktorej sú vzťahované dosahované regulatívy intenzity využitia záujmového pozemku je 39 032 m² rovnako, ako bola táto plocha určená v stanovisku k IZ. *Celková plocha pozemku vo vlastníctve investora je, podľa IZ: 37 824 m² (pozn.: predmetom tejto dokumentácie je iba časť tejto plochy, ktorá je tvorená pozemkami priamo dotknutými Stavbami 01 – 06. Časť zelených plôch, ktoré sú potrebné pre naplnenie požadovaného koeficientu zelene v rámci funkčnej plochy, je súčasťou Stavby č. 08 Verejné priestory).* Zastavaná plocha objektmi je 20 279 m² (v IZ: 20 856 m²), celková nadzemná podlažná plocha je 155 505 m² (v IZ: 160 080 m²), započítateľná plocha zelene, ktorá je tvorená zeleňou nad podzemnými konštrukciami a zeleňou na rastlom teréne, je 3 926 m² (v IZ: 4 087 m²), reálna výmera zelene je 5 018 m².

Bilančné potreby kapacít zariadení základného školstva v súvislosti s nárastom počtu obyvateľom navrhovaného polyfunkčného komplexu budú zabezpečované v rámci existujúcich školských zariadení v užšom, resp. širšom okolí zóny (pre pokrytie potrebných kapacít v materskej škole v počte 32 miest sa uvažuje v novom zariadení v rámci investičného zámeru Klíngerka). Flexibilita využitia podlažných plôch navrhovaných pre komerčné obchodno-obslužné aktivity umožňuje lokalizáciu aj zariadení rôznych špecializovaných ambulancií a lekárskeho pracovísk.

Dopravné riešenie:

Dopravné pripojenie riešených stavieb na miestne komunikácie je predmetom samostatnej Stavby č. 7 s názvom „Úprava Pribinovej a Čulenovej ulice“. Táto stavba, spolu so súborom opatrení a technických riešení na komunikačnej sieti v rámci Stavieb č. 10 – č. 15 s názvom „Polyfunkčný súbor EUROVEA 2, Pribinova, Dopravná infraštruktúra“ boli zafinované v „Dopravnoinžinierskej štúdii EUROVEA II. a TRIANGEL II.“ (PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 09/2016). Ide o dopravné opatrenia, ktorých realizácia je podmienkou pre funkčnosť príľahlej dopravnej siete po zvýšení dynamickej dopravy od zámeru Eurovea 2.

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia dokumentácia obsahuje nasledovné informácie

- popis obsluhy územia mestskou hromadnou dopravou
- napojenie na komunikácie pre peších (s odkazom na Stavbu č. 07 Úprava Pribinovej a Čulenovej ulice)
- posúdenie miery kvality pohybu chodcov
- popis vedenia cyklistických trás v území (po Pribinovej rieši Stavba č. 7)
- posúdenie statickej dopravy

Popis riešenia dopravného vybavenia stavieb č. 01 - 06

- Nároky statickej dopravy sú vypočítané pre jednotlivé objekty komplexu. Pre potreby Stavieb č. 01-06 polyfunkčného súboru celkový požadovaný počet odstavných a parkovacích

stojísk vypočítaný v súlade s funkčným využitím objektov pri použití regulačného koeficientu miestnej polohy $k_{mp}=0,8$ a koeficientu deľby prepravnej práce $k_d=0,9$ je 2152 (z toho 854 krátkodobých a 1298 dlhodobých). Statická doprava je navrhovaná s celkovým počtom 2245 stojísk, riešená je Stavbou č. 01 Podzemná garáž a v rámci objektu č. 06 ako Parkovacia garáž.

- Dopravné pripojenie stavieb Polyfunkčného súboru Eurovea 2 na obslužné miestne komunikácie (výjazdy a výjazdy z/do parkovacích garáží nadzemných aj podzemných V1-V5) a dopravné pripojenie na nadradenú komunikačnú sieť je predmetom samostatnej (nie predloženej) projektovej dokumentácie Stavby č. 07 Úprava Pribinovej a Čulenovej ulice podľa koncepcného návrhu dopravného riešenia územia posudzovaného v dopravno-kapacitnom posúdení v rámci Dopravno-inžinierskej štúdie „Eurovea 2 a Triangel 2“ (spracovateľ PUDOS PLUS, spol. s r.o., 09/2016). Stavba č. 07 je podmieňujúcou investíciou stavby „Polyfunkčný súbor Eurovea 2“.

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 je väčšina záujmových pozemkov komplexu EUROVEA 2 – parc. č. 9184/2,3, 9185/2,3, 9193/10,11,13,14,374,375,498,499, 9182/10,32 a časť pozemkov parc. č. 9193/9,12,15,18,376, 9182/13 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Časť záujmových pozemkov komplexu EUROVEA 2, primknutých ku komunikácii Pribinova - parc. č. 9193/9,12,15, 9182/13, pozemok parc. č. 21795/2 (komunikácia Pribinova) a pozemok parc. č. 9193/18 pod mostom APOLLO, sú v zmysle schválených zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy definované ako **plochy námestí a ostatných komunikačných 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.

Pre malú časť územia (pozemok parc. č. 9133/376) v kontakte s nábrežnou promenádou Dunaja, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia mestskej zelene**, parky, sa-

dovničke a lesoparkové úpravy kód funkcie 1110, stabilizované územie. (Pozn.: *táto časť pozemku je súčasťou Stavby č. 08 Verejný priestor, ktorá nie je predmetom tejto projektovej dokumentácie*).

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesopark. charakteru.

Medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu patria náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy.

Kapitola C 1.2.2. Urbanistická kompozícia a obraz mesta, časť 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta. Záujmové pozemky sú súčasťou územia kompaktného mesta:

Záujmové parcely v priamej nadväznosti na existujúci komplex Eurovea sú súčasťou územia kompaktného mesta – **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, kde je potrebné **rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží)**, ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Malá časť územia trojuholníkového tvaru vymedzená predĺžením Čulenovej ulice, riekou Dunaj a hranicou zóny A je **súčasťou územia zóny B**, ktorá tvorí obalový priestor zóny A zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO od územia zóny A po hranice platnej PZ CMO, v ktorom je potrebné:

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- pri rešpektovaní požiadaviek stanovených v území zóny A je možné preverovať umiestnenie nových výškových stavieb, pričom ich lokalizácia musí byť overená ÚŠ,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Zvyšná časť územia, východne od predĺženia Čulenovej ulice 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

1. Východiskové princípy:

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 vyhliadkové 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.

2. 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 štrukturálnej 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 špecifík jednotlivých ťažiskových smerov rozvoja,
- otázky bezpečnosti pri umiestňovaní výškovej stavby z hľadiska zabezpečenia dostatočných rozptylových plôch a ďalších opatrení v mimoriadnych bezpečnostných situáciách.

Investičný zámer: Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie časti A – Sprievodná správa – textová časť je grafická príloha: „01. Posúdenie umiestnenia výškovej stavby z najvýznamnejších vyhlídkových bodov“, v rámci ktorej je zámer zakreslený do jednotlivých pohľadov zo všetkých požadovaných najvýznamnejších bodov /okrem bodu Zečák/.

Overenie rozvoja územia bolo podrobne nastudované, v alternatívach sa preverovala súdržnosť a koexistencia urbanistických, architektonických a ekonomicko – efektívnych princípov. Súčasťou preverovania bola vyzvaná interná medzinárodná urbanisticko – architektonická súťaž, ktorá prebehla na prelome rokov 2015/2016 (Zaha Hadid architects, Studio Libeskind, Jakub Cígler architekti, Benoy, GFI). Súťaž preverila rôzne hmotové formy zástavby v území, kompozičné umiestnenie výškových stavieb a výškovú gradáciu. Výšková stavba (č. 05) definuje ukončenie Čulenovej ulice na nábreží Dunaja, čím jednoznačne identifikuje tento významný urbanistický priestor v rámci štruktúry mesta.

K predloženému investičnému zámeru boli vypracované 3 expertízne posudky:

1. Ing. arch. Pavol Suchánek, Bratislava

- kladne je hodnotené hľadanie najlepšieho ideového riešenia internou investorskou architektonickou súťažou;
- výstavba v danej lokalite mení siluetu mesta ako celku, vzniká novodobé „City“ s výškovými budovami, typické pre veľké aglomerácie 20. a 21. storočia;
- návrh dodržiava základné princípy požadovanej urbanistickej kompozície – dôsledne rešpektuje a dotvára založené mestské triedy Pribinova, Čulenova ako hlavné kompozičné osi;
- výšková stavba akcentuje priestor kríženia hlavných kompozičných osí a vytvára vizuálne silný orientačný bod;
- dostavbou Eurovea 1 sa predlžuje atraktívna časť nábrežia a vytvárajú sa dobré predpoklady pre aktiváciu skladu č. 7 a jeho zmysluplnú integráciu do života nábrežia;
- rešpektovaná je bloková štruktúra a založená uličná sieť;
- vytvárajú sa vhodné predpoklady prepojenia novej výstavby za mostom Apollo;
- z hľadiska funkčného využitia je požadovaná funkcia dodržaná, prínosná je aj funkcia bývania, ktorá nepresahuje 30 %;
- predložené riešenie vytvára dobré predpoklady pre vytvorenie atraktívneho a dobre fungujúceho prostredia;

- hmotovo-priestorové pôsobenie výškovej stavby je podrobne a dôsledne prezentované, navrhovaný výškový akcent je vhodne zakomponovaný a tvorí dominantu v kontexte s lokalizáciou ostatných výškových stavieb.

2. Ing. arch. Peter Jančo, Bratislava:

- cieľom harmonického prepojenia existujúcej a pripravovanej zástavby je rozšíriť centrum mesta v jeho atraktívnej východnej časti;
- navrhovaná funkčná skladba pokrýva potreby mestotvornej škály funkcií občianskej vybavenosti;
- hmotovo – priestorová štruktúra rešpektuje založený charakter zástavby, založenú uličnú sieť, zvyrazňuje kompozičnú os Čulenova;
- tvorivo je rozvinutá mäkká, zvlnená línia zástavby na strane nábrežnej promenády;
- most Apollo je začlenený do štruktúry centra mesta;
- výškový akcent je prezentovaný ako nový orientačný bod Bratislavy, ktorý akcentuje kompozičné prepojenie nábrežnej promenády s priečnou osou a dotvára vzťah medzi vežami Panorama City a Tower 115;
- navrhovaný komplex je jednoznačným prínosom pre zvýšenie funkčno – prevádzkovej a spoločenskej atraktivity tohto kompozičného uzla;
- z hľadiska „rozptylu“ v obraze mesta je výškový akcent situovaný citlivo vo vzťahu k tradičnému obrazu mesta s dominantou hradu a Dómu.

3. Ing. arch. Juraj Šujan, Bratislava:

- osadenie návrhu do panoramatických fotografií i axonometrické schémy preukazujú vhodnosť umiestnenia výškovej dominanty v rámci nového mestského centa v zóne Pribinova;
- polyfunkčný charakter objektu s prevahou bývania vo vyšších podlažiach je pre centrum mesta vítaná funkčná kombinácia;
- z hľadiska dopravnej infraštruktúry je vítaná orientácia na verejnú, cyklistickú a pešiu dopravu – najmä prísľub investora podieľať sa na vybudovaní električkovej trate v koridore Pribinovej a Košickej ulice;
- situovanie výškovej budovy je vhodné aj z hľadiska prínosov pre zvýšenie spoločenskej atraktivity daného kompozičného uzla;
- navrhovaný investičný zámer je z hľadiska hodnotiacich kritérií expertízneho posúdenia dobre zdokumentovaný a je možné konštatovať vhodnosť umiestnenia zámeru (výškového akcentu) v navrhovanej polohe.

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. – Prievozska – 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. *Nakoľko dotknuté územie priamo nadväzuje na Celomestské centrum - MČ Bratislava - Staré Mesto, z požiadaviek ÚPN na túto časť mesta uvádzame:*

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,
- chrániť historickú vedutu, tok Dunaja a zeleň prírodnej panorámy ako charakteristické prvky v obraze mesta.
- 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:

Záujmové parcely s funkčným využitím: **územia občianskej vybavenosti, kód funkcie 201**, sú definované ako **rozvojové územie, kód M**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,52	0,10

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) - Klingerka

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

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.*

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 **.

Štúdia vyhodnocuje záväzné regulatívy k rozlohe funkčnej plochy s kódom funkcie 201: 39 032 m² (do tejto plochy sú zahrnuté aj ďalšie pozemky, ktoré nie sú súčasťou predkladaných stavieb 01 – 06, ale sú predmetom iných stavieb komplexu: parc. č.: 9193/385/Property Danube s.r.o., 9193/16,116,384,486,487/METRO Bratislava a.s., 9193/6,501/Hlavné mesto SR Bratislava, 9193/32,75,76,79,205,206,500/Verejné prístavy a.s.):

IPP – 3,99 celkovo je navrhnutých 155 505 m² nadzemných podl. plôch (IZ: 160 080 m²)

IZP – 0,52 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 20 279 m² (IZ: 20 856 m²)

KZ – 0,10 celková plocha započítateľnej zelene je 3 926 m² (IZ: 4 087 m²) (pozn.: väčšia časť tejto plochy je navrhnutá vo funkčnej ploche s kódom 201, ale riešená je v rámci stavby č. 08).

pomer funkcie OV a bývania: 108 803 m² (v IZ:111 897 m²) : 46 702 m² (v IZ: 48 562 m²) = **70 % : 30 %**

počet parkovacích miest: 2245 (IZ: 2 245)

Investičný zámer: Polyfunkčný súbor EUROVEA 2, Pribinova ul., Bratislava, Stavba 01 - 06, uvažuje v zmysle platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, s prípustnými koeficientmi indexu zastavaných plôch a koeficientu zelene, ktoré sú prípustné pre regulačný kód M pri intenzívnej zástavbe občianskej vybavenosti na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia, tzv. **). Rovnako uvažuje s indexom podlažných plôch 3,99, ktorý je, v zmysle platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, prípustný pre regulačné kódy L a M v rámci funkčnej plochy s kódom 201: Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu na území vnútorného mesta v lokalitách s označením * a ** (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni).

Koncepcia rozvoja predmetného územia bola založená ÚPT – Z Martanovičova. Základné princípy organizácie územia boli premietnuté aj do platného územného plánu /časť A, kapitola 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia, 2.1.1. Celomestské centrum: pre územie zóny Pribinova bol potvrdený Územný projekt Zóny (ÚPJ Z) Martanovičova (Pribinova, 1988-89)/. Na podklade ÚPT-Z Martanovičova boli v zóne Pribinova zrealizované aj objekty v zóne Pribinova (objekty Slovenského národného divadla, následne nákupné centrum Eurovea).

Územie sa nachádza v oblasti vplyvu bývalej rafinérie Apollo, Kablo. Pre výstavbu predloženého zámeru bol pre predmetné územie spracovaný „Inžiniersko-geologický prieskum“ (spracovateľ Terratest, s.r.o., Bratislava) a „Hodnotenie environmentálnej záťaže“ (spracovateľ: spoloč-

nost' ENVIGEO, a.s., Banská Bystrica). Výsledky preukázali znečistenie podzemných vôd – prítomnosť plávajúcej voľnej fázy ropných látok na hladine podzemnej vody a znečistenie samotnej zeminy v dotyku s hladinou podzemných vôd.

Problematika sanácie predmetného územia pre potreby zabezpečenia zdraviu neškodlivého prostredia pre budúcich obyvateľov a návštevníkov polyfunkčného súboru je riešená v samostatnej časti: „Stavba č. 00: Sanácia environmentálnej záťaže“.

Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov vydalo dňa 12.06.2017 pod por. č. R-AR 3093/2017 Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia (názov geologickej úlohy: Polyfunkčný komplex EU-ROVEA II., Bratislava). V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené cieľové hodnoty sanácie pre podzemné vody a podmienky monitorovania kvality podzemnej vody počas sanácie (frekvencia odberov) podľa rozsahu stanovených ukazovateľov.

Navrhované funkčné využitie predloženého zámeru je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia obchodu a služieb, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (apartmánová časť stavby č. 05 je navrhnutá podľa kategorizačnej vyhlášky MH č. 277/2008 Z. z. ako Apartmánový dom kategórie ***) patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201. Medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu patria zariadenia športu, telovýchovy a voľného času. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch je 70 : 30 (108 803 m² : 46 702 m²).

Malá časť stavbou dotknutých pozemkov (súčasť komunikácie Pribinova) je súčasťou plochy námestí a ostatných komunikačných plôch; všetky predložené stavebné objekty sú navrhnuté iba vo funkcii s kódom 201.

Navrhovaný komplex z hľadiska intenzity využitia územia intenzifikuje záujmový pozemok vo vyššej miere. Dosahované regulatívy: IZP: 0,52, KZ: 0,10 sú prípustné pre územia s environmentálnou záťažou. Zvýšená hodnota IPP: 3,99 je akceptovateľná s ohľadom na sanáciu environmentálnej záťaže a vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 12.06.2017 (pre porovnanie: funkčná plocha v severnej expozícii mestskej osi Pribinova dosahuje vyššie regulatívy: IPP: 4,56, IZP: 0,56, KZ: 0,10). Všetky regulatívy sú vzťahované k rozlohe funkčnej plochy s kódom 201: 39 032 m², ktorá bola stanovená v stanovisku k investičnému zámeru zo dňa 04.10.2016.

Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta (časť územia je súčasťou PZ CMO), regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania je možné konštatovať prípustnosť predloženého zámeru v danom území.

Navrhovaný komplex stavieb je situovaný v území s potenciálom pre tvorbu modernej siluety mesta v symbióze s jestvujúcimi hodnotami charakteristického obrazu mesta. Nakoľko sa v zóne Pribinova (resp. Chalupkova) navrhuje kumulácia výškových budov s významným vizuálnym vplyvom na súčasný obraz mesta, situovanie stavieb prevyšujúcich priemernú výškovú hladinu okolitého územia má byť overované ako jeden urbanistický celok vrátane ostatných navrhovaných, prípadne už umiestnených stavieb. Súčasťou grafickej časti predloženej dokumentácie sú spracované pohľady z relevantných najvýznamnejších vyhlídkových bodov (stanovených v ÚPN pre posúdenie výškových stavieb).

Z hľadiska urbanistickej kompozície návrh plynule nadväzuje na existujúci komplex Eurovea, rešpektuje založený blokový charakter územia a podporuje tri základné smery: lineárny rozvoľnený smer dunajského nábrežia (zachováva vlnitú nábrežnú líniu zástavby), priamočiary smer bulváru Pribinova a diagonálny smer – predĺženie pôvodnej urbanistickej štruktúry v kompozičnej osi Čulenova s umiestnením kompozičného akcentu a vytvorenie atraktívneho verejného priestoru (námestia) priamo napojeného na dunajskú promenádu.

Z hľadiska navrhovanej výškovej hladiny je možné konštatovať nadväznosť na výšku existujúcej stavby Eurovea 1. Rešpektovaná je prirodzená gradácia smerom od Dunaja k Pribinovej ulici a od existujúceho komplexu Eurovea 1 k mostu Apollo. Zo strany nábrežia je v prednej línii vnímateľná výška plnohodnotných podlaží s atikou vo výške +21,425 m a zo strany Pribinovej ulice je v prednej línii vnímateľná výška plnohodnotných podlaží s atikou vo výške +28,275 m. Dominantná vežová časť s výškou 160 m (resp. +168,00 nad technickým podlažím) je navrhnutá v polohe zóny C, v ktorej je prípustné umiestňovanie výškových budov prioritne do priestorov kompozičných uzlov. Výškový objekt je navrhnutý východne od kompozičnej priečnej osi územia – predĺženia Čulenovej ulice.

Súčasťou žiadosti sú aj tri expertízne posudky vypracované Ing. arch. Pavlom Suchánkom, Ing. arch. Petrom Jančom a Ing. arch. Jurajom Šujanom. Vo všetkých je navrhované riešenie hodnotené ako prínos pre dané územie. Výšková budova je, na základe vypracovaných posudkov, vhodne zakomponovaná v území, nakoľko zvýši spoločenskú atraktivitu daného kompozičného uzla a zároveň prepojí nábrežnú promenádu s priečnou osou v území a vytvorí vizuálne silný orientačný bod Bratislavy. Citlivo je situovaná aj vo vzťahu k tradičnému obrazu mesta s dominantou hradu a Dómu.

Predložený investičný zámer rešpektuje požiadavky hlavného mesta uplatnené v stanovisku k investičnému zámeru zo dňa 04.10.2016 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:	Polyfunkčný súbor EUROVEA 2, Pribinova ul., Bratislava Stavba 01 - 06
na parcelách číslo: (podľa predloženej DUR)	vo vlastníctve Property Danube s.r.o: 9184/2,3, 9185/2,3, 9193/9,10,11,1213,14,15,374,375,376,498,499, <i>iní vlastníci: 9182/10–Eurovea a.s., 9182/13,32–Landererova s.r.o VN prípojka pre distribučnú stanicu: 9193/18–Metro a.s., 21795/2 – Hl. mesto SR Bratislava</i>
v katastrálnom území:	Nívy, okrem pozemku parc. č. 21795/2 v k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Pribinova, nábrežná promenáda, most Apollo, 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:

- Podmienkou kolaudácie stavieb č. 01 – 06 je splnenie požadovaného koeficientu zelene v rámci riešenej funkčnej plochy - vytvorenie všetkých započítateľných plôch zelene, deklarovaných v predloženej dokumentácii, vrátane zelene na rastlom teréne o výmere 2 624 m². Tieto sú súčasťou zápočtu požadovaného podielu zelene v rámci celej funkčnej plochy pre splnenie koeficientu zelene predkladaných stavieb č. 01 – 06. Časť tejto plochy je navrhnutá na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve investora, riešené sú samostatnou stavbou č. 08 Verejné priestory.
- Na ploche námestia zvýšiť podiel zelených plôch na úkor spevnených. 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 želaný rozvoj aj v budúcnosti.

- Stavba č. 05 Bytový dom veža bude skolaudovaná v zmysle predloženej projektovej dokumentácie; apartmány a ateliéry sú posudzované ako nebytové priestory bez ohľadu na ich vnútorné dispozičné usporiadanie.
- Počas výstavby je potrebné rešpektovať všetky požiadavky obsiahnuté v Rozhodnutí o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia vydanom Ministerstvom životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov dňa 12.06.2017 pod por. č. R-AR 3093/2017.
- Pri tvorbe verejného priestoru je potrebné zabezpečiť optimálnu mikroklimu mestského priestoru. Dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- s umiestnením stavby „Polyfunkčný súbor Eurovea 2“ je možné súhlasiť len pri dodržaní všetkých východiskových predpokladov, navrhnutých opatrení a záverov v zmysle koncepcie dopravného riešenia prevereneho v „Dopravno-inžinierskej štúdií EUROVEA II. a TRIANGEL II.“ (PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 09/2016). Ide o súbor Stavieb č. 10 – 15 podmieňujúcej dopravnej infraštruktúry s názvom „Polyfunkčný súbor EUROVEA 2, Pribinova, Dopravná infraštruktúra“:
 - Stavba 10 – Križovatka Dostojevského rad – Landererova
 - Stavba 11 – Križovatka Landererova – Čulenova – SND
 - Stavba 12 – Predĺženie Pribinovej – Prístavná – Súkenícka
 - Stavba 13 – Križovatka Mlynské nivy – Košická – Prievozská – Svätoplukova
 - Stavba 14 – Križovatka Mlynské nivy – Karadžičova
 - Stavba 15 – Križovatka Landererova – Košická – Prístavná
- Návrh dopravného riešenia automobilovej dopravy v zóne podľa návrhu v dopravno-inžinierskej štúdií spočíva v zmene organizácie dopravy v križovatkách Landererova – Košická – Prístavná, Dostojevského rad – Landererova, Karadžičova – Mlynské nivy a Mlynské nivy – Košická – Prievozská; v revitalizácii komunikačného prepojenia Prístavná – Pribinova a jeho zapojení do križovatky Prístavná – Súkenícka; v zabezpečení priepustnosti dnes uzatvorenej spojovacej paralelnej komunikácie s Landererovou medzi Čulenovou a Olejkárskou a jej zaradení do siete mestských komunikácií; v zabezpečení úpravy organizácie dopravy na Čulenovej južne od Landererovej, vo vytvorení samostatného pravého odbočovacieho pruhu z Čulenovej do Landererovej a v ďalších opatreniach.
- Východiskovými predpokladmi uvažovanými v dopravno-inžinierskej štúdií bola existencia diaľnice D4 v úseku Jarovce – Rača, rýchlostnej cesty R7 v úseku Dunajská Lužná – Prievoz, podmieňujúce dopravné stavby a opatrenia posudzovaných investícií v blízkom území v časovom predstihu pred zámerom Eurovea 2.
- Vjazdy/výjazdy do/z parkovacích garáží a dopravné pripojenie na nadradenú dopravnú sieť sú súčasťou podmieňujúcej Stavby č. 07 Úprava Pribinovej a Čulenovej ulice.
- Nároky statickej dopravy jednotlivých Stavieb č. 02 – 06 budú zabezpečené v parkovacích garážach polyfunkčného súboru Eurovea 2 v dostatočnom počte pre príslušný objekt stavby a s verejnou prístupnosťou parkovacích stojísk v požadovanom objeme.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

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

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

Odporúčania z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia do ďalšieho stupňa projektovej prípravy:

- Zo strany Pribinovej ulice odporúčame vytvoriť výraznejší priestor podluby - najmä pri Stavbách č. 02, resp. 04 pozdĺž celej fasády, v prípade možnosti tu vytvoriť stromovú aleju.
- V rámci najvyšších podlaží Stavby č. 05 odporúčame umiestniť prevádzku umožňujúcu verejne prístupnú vyhlíadku na mesto.

Urbanisticko-architektonické pripomienky a odporúčania z hľadiska tvorby mestského prostredia - na základe posúdenia predloženého zámeru hlavnou architektkou:

▪ ZÓNA PRIBINOVA AKO ZDIEĽANÝ VEREJNÝ PRIESTOR

- Urbanistický blok zóna Pribinova má po ukončení potenciál stať sa živou mestskou štvrťou, verejné priestory - uličné ťahy a námestia, ako aj predpolia dôležitých budov musia byť dopravne utíšené. Priestory pre peších (najmä vnútrobloky, napr. Panorama City III) atraktivizujú mestské prostredie. Aj Pribinova ulica by mala byť riešená ako zdieľaný ukladný bulvár. Priestor komunikácie riešiť ako bezbariérový - žiadne bariéry vo forme obrubníkov, delenie rôznym druhom dlažby, plochami zelene, stromoradiím a pod...
- Vytvárať max. ukludnené zóny alebo priestory bez kontaktu s dopravnými komunikáciami.
- Stromové jamy s dostatočným objemom pre stromový substrát a zachytávanie dažďovej vody plánovať spolu so stanovením trás technickej infraštruktúry, túto viesť v spoločných koridoroch pod rozoberateľnou dlažbou, pričom prioritou je ich umiestnenie pod cestnými komunikáciami, prípadne na rozhraní spevnených a nespevnených plôch a pod. Technickú infraštruktúru umiestňovať s ohľadom na budúci detail verejných priestorov - výsadba stromov, ponechanie prírodných plôch pre vsakovanie zrážkovej vody, tvorba suchých poldrov ako súčasť plôch zelene (zelená infraštruktúra).
- Dbáť na umiestňovanie meracích skriň a rozvodní a osadzovanie inžinierskych sietí aj z hľadiska ochranných pásiem a estetiky verejného priestoru.

▪ ULIČNÝ PARTER A ARCHITEKTÚRA

- Živý uličný parter je najväčšou charakteristikou mestského prostredia a verejné priestory ako ulica a námestie vytvárajú významný komunikačný a interaktívny priestor v meste a zároveň mesto ako také reprezentujú.
- Prednosťou parteru by mala jeho udržateľná variabilita využívania priestorov v kontexte s verejným, resp. nezastavaným priestorom (vstupy, obchody a prevádzky, vybavenosť domu – miestnosti pre bicykle a pod., prestupy do vnútroblokov, pasáže a pod. ako aj dočasné využitia pre kreatívny priemysel a umeleckú scénu mesta, sociálne funkcie – neprenajaté priestory v parteri nemusia byť prázdne a nevyužité...)
- Pozitívnym prvkom je zapustenie parteru smerom do vnútra dispozície, otvorené stĺporadie, niekedy až viacpodlažné „podluby“. Na budove zo strany Pribinovej ulice odporúčame vytvoriť priestor podluby ako čiastočného zapustenia parteru, vybudovanie viacerých vstupov

- do prevádzok, ako aj prechodu na nábrežnú promenádu. Ku kvalite parteru prispieva jeho transparentnosť, väzba na ulicu a vnútroblok, prepojenia aj v širších súvislostiach.
- V osi Pribinovej ulice paralelnej s budovou SND z východnej strany - riešenie priameho vstupu do obchodnej pasáže Eurovea 2, ktorú zatriaktívni, priame prepojenie ku skladu č.7 privedie do nákupnej pasáže aj návštevníkov, ktorých cieľom bolo „len“ nábrežie. Navyše riešenie pasáže vytvorí požadovanú cezúru medzi pôvodným objektom kina a novostavbou Eurovea 2 (v zmysle Stanoviska HMSR k IZ Eurovea 2 – dobudovanie 2. Etapy polyfunkčného komplexu zo dňa 4.10.2016).
 - Bulvár Pribinova musí byť atraktívny po obidvoch stranách - najatraktívnejšie ulice v meste sú tie, ktoré majú veľa jasných viditeľných vstupov do prevádzok po obidvoch stranách - rôznorodosť a pestrosť v riešení parteru prináša bohatosť zážitkových vnemov a atraktivizuje priestor ulice/námestia.
 - Prvky verejného priestoru ako mobiliár, umelecké diela, prístrešky, múriky využívať ako výrazné prvky orientácie a identifikácie sa s mestským, resp. obytným prostredím, využívať kombinácie ich funkcií.
 - Architektonický výraz verejných priestorov hľadať v prepojení na tzv. „Genius loci“ - stopy v území, jeho atmosféru, resp. nadväznosť na atmosféru a kvalitu okolitého mestského prostredia. Touto stopou môže byť napr. pôvodné koľajisko, prvky pôvodnej priemyselnej architektúry a pod. architektonický odkaz na tieto hodnoty sa môže stať významným atraktorom rozvoja územia.
 - Charakter architektonického riešenia budov je jedným z najdôležitejších momentov kvality verejného priestoru a významným prvkom identifikácie sa s mestským prostredím. Jedinečnosť lokality si vyžaduje jedinečné riešenia. Výšková budova, ktorá má prioritne slúžiť ako obytná veža, bude najvyššou budovou v meste. Vytvára kompozičný akcent na nábreží a doplní mestskú panorámu, z tohoto dôvodu je potrebné klásť dôraz na jej architektonické riešenie ako ikonickej stavby. Verejné priestory na úrovni parteru a vyhladky sú benefitom výškových stavieb v uzlových lokalitách. Funkčné využitie územia predpisuje občiansku vybavenosť mestského a nadmestského významu (office, hotel, šport, fitness, viacúčelové priestory, tančiareň a pod.) a táto by aj do veľkej miery mohla byť, na rozdiel od monofunkčných nákupných centier, atraktorom v území Eurovea.
 - Priestor pod mostom Apollo využiť ako prekrytý verejný priestor pre športové a kultúrne aktivity (koncerty a pod.) - vyžaduje si bezbariérové prepojenie s nábrežím a spolu s aktívnym parterom budovy má potenciál vytvoriť špecifický športovo-kultúrne orientovaný mestský priestor.
- **ZELENÁ INFRAŠTRUKTÚRA a tvorba udržateľných zelených prírodných plôch - opatrenia na zmierňovanie dopadu zmeny klímy**
 - Minimalizovať podiel spevnených plôch v území.
 - Najväčší podiel zelene majú tvoriť tzv. prírodné plochy, zrážková voda musí ostávať v území.
 - Aktívne zachytávanie zrážkovej vody v území a hospodárenie s ňou.
 - Udržateľné spôsoby realizácie zelených plôch vzhľadom na aktívne zachytávanie dažďovej vody v území - čo najkompaktnejšie plochy prírodnej zelene s tvorbou tzv. suchých poldrov, ktoré v čase dažďov vytvárajú vodné plochy a ktoré v čase sucha postupne odovzdávajú vlahu okoliu.
 - Na tvorbu udržateľného režimu dažďových vôd využívať možnosť modelovania terénu výkopovou zeminou, túto neodvážať na skládky.
 - Realizovať čo najviac zelených plôch v kontakte so samotnými budovami - optimalizácia energetického režimu budov, v lete nedochádza k prehrievaniu, v zime k prechladeniu - okrem predpolí budov, vstupov, prístupov k občianskej vybavenosti a pod. - tu riešiť spevnené povrchy dlažbou prepúšťajúcou vodu, pri výškových stavbách zeleň pri päte stavby eliminuje nepriaznivé prúdenie vzduchu popri fasáde, čomu napomáha aj viacvrstvové členenie fasády a zeleň na fasáde, terasách, lodžiách a balkónoch.

- Z dôvodu zadržovania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia uprednostňovať tvorbu zelených striech a fasád.
- Stromy v rámci spevnených plôch sadiť do podzemných košov, ktoré stabilizujú koreňový systém a chránia dlažbu pred prerastením a nadvihovaním.
- Využívanie prvkov solitérnej zelene ako orientačných prvkov v území.

Upozornenie:

- K riešeniu environmentálnej záťaže v území je potrebné rešpektovať aj požiadavky Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s., uplatnené k stavbe č. 00 Sanácia environmentálnej záťaže vo vyjadrení č. 13/2017/Ta zo dňa 09.08.2017.
- Očíslovanie výkresov č. 23,25,27,28 tvoriacich prílohu predmetného stanoviska je zosúladené zo sumarizáciou výkresovej časti E Dokumentácia stavebných objektov (ich pôvodné označenie na výkresoch je 24,26,28,29).
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon pred stavebným konaním (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

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 – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1xPD+1x potvrdené - C03 Zastavovacia situácia, M 1:400; D01 Koordinačná situácia, E05 Pôdorys prízemí, M 1:500; E12 Pôdorys 7. poschodia (8.NP), M 1:500; E19. Pôdorys 14. poschodia (15.NP), M 1:500; E23 Pozdĺžny rezopohľad, M 1:500; E25 Priečny rezopohľad C-C, M 1:500; E27 Rozvinutý pohľad nábrežie, M 1:500; E28 Rozvinutý pohľad Pribinova, 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, E05 Pôdorys prízemí, M 1:500; E12 Pôdorys 7. poschodia (8.NP), M 1:500; E19. Pôdorys 14. poschodia (15.NP), M 1:500; E23 Pozdĺžny rezopohľad, M 1:500; E25 Priečny rezopohľad C-C, M 1:500; E27 Rozvinutý pohľad nábrežie, M 1:500; E28 Rozvinutý pohľad Pribinova, M 1:500

Magistrát ODI, OSRMT, archív;