



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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.10.2015 MAGS OUI 55898/15-362574 Ing. arch. Mgr. art. Černík/ kl.223 08.04.2016

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:	Administratívna budova č.2, Čulenova – III. ETAPA súčasť investičného zámeru Čulenova – New City Centre, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.10.2015
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:	10/2015

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 08.02.2016 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, **III. ETAPU výstavby, ktorá je dopracovaná do stupňa dokumentácie pre územné rozhodnutie, v súlade s vyššie uvedeným stanoviskom s výnimkou max. výšky objektu Administratívna budova č. 2.** (v dokumentácii pre vydanie stanoviska mala 19 nadzemných podlaží + technické podlažie s výškou 216,15 m n.m.: + 76,65 m od úrovne upraveného terénu, aktuálne je predložený návrh s 19 nadzemnými podlažiami + strecha s výškou 219,40 m n.m.: + 79,90 m od úrovne $\pm 0,00$). Celé 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.

Na pozemku sa nachádza nevyužívaná potrubná stavba bývalého areálu BAT, pre ktorú bola v minulosti vypracovaná projektová dokumentácia na odstránenie stavby SO04 – Trvalá prekládka horúcovodu. Jej odstránenie je podmienkou výstavby hlavného stavebného objektu Administratívna budova č. 2.

Na severe susedí pozemok ETAPY III. s národnou kultúrnou pamiatkou – budovou Teplárne (na parcele č. 9098/5), z južnej strany s existujúcim administratívnym objektom ZSE. Projekt koncepčne nadväzuje na urbanisticko-architektonické riešenie I. a II. etapy výstavby obytných súborov Čulenova.

V rámci III. ETAPY výstavby sú na pozemkoch investora (plocha riešeného územia je 8 268 m²) navrhnuté **hlavné stavebné objekty**:

SO F 001 - Administratívna budova č. 2 – zahŕňa funkcie administratívy (od 2. NP), polyfunkcie v parteri (obchodné priestory, stravovanie), technickú vybavenosť a skladovacie priestory s parkovacími miestami v podzemných a nadzemných podlažiach. Objekt je navrhnutý ako dvojica objemových celkov, skladá sa: z nižšej 9 podlažnej časti a vyššej vežovej časti s 19 nadzemnými podlažiami. Posledné podlažia oboch častí (9. NP a 19. NP) sú riešené ako technologické. S ohľadom na úroveň hladiny podzemnej vody je stavebný pozemok zdvihnutý nad okolitý terén. Úroveň $\pm 0,00$ je na podlahe 1. NP a má hodnotu 139,50 m. n. m. Administratívna budova má úroveň atiky vyššej časti objektu vo výške 219,40 m n.m. (+ 79,90 m od úrovne $\pm 0,00$) a nižšej časti objektu vo výške 178,70 m n.m. (+ 39,20 m od úrovne $\pm 0,00$).

SO F 002 - Podzemná garáž časť administratíva – vjazd z Bottovej ulice (riešený ako samostatný stavebný objekt SO F 004 v rámci I. etapy výstavby), počet podzemných podlaží: 3, počet parkovacích miest: 201. Okrem funkcie parkovania sú tu umiestnené aj skladové a technické priestory. Technicky je riešená tak, aby bolo v budúcnosti umožnené jej prepojenie s parkovacími úrovňami administratívnej budovy č. 1 (IV. etapa výstavby), prípadne bol umožnený prejazd do samostatného parkovacieho domu za objektom teplárne. Prepojenie jednotlivých úrovní je priamou rampou so sklonom 14%.

SO F 003.1 – Garáž – podzemná časť – prístupná je cez podzemné parkovacie úrovne objektu SO F 002 - Podzemná garáž časť administratíva so spoločným vjazdom z Bottovej ulice. Počet podzemných podlaží: 3 (úrovne 3. PP, 2,5. PP, 2. PP, 1,5. PP, 1. PP, 0,5. PP) počet parkovacích miest: 157. S objektom SO F 003.2 – Garáž – nadzemná časť tvoria samostatné dilatčné celky.

SO F 003.2 – Garáž – nadzemná časť – prístupná je cez podzemné parkovacie úrovne objektu SO F 002 - Podzemná garáž časť administratíva a SO F 003.1 Garáž – podzemná časť so spoločným vjazdom z Bottovej ulice. Počet nadzemných podlaží: 3 (úrovne 1. NP, 1,5. NP, 2. NP, 2,5.

NP, 3. NP, 3,5. NP) počet parkovacích miest: 137. S objektom SO F 003.2 – Garáž – podzemná časť tvoria samostatné dilatačné celky. Výška atiky zelenej strechy nad objektom je 149,20 m n.m. (+ 9,70 m od úrovne $\pm 0,00$).

Navrhovaný investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva konštatujeme:

Neoddeliteľnou súčasťou predloženej PD je Dopravno-inžinierska štúdia s názvom Polyfunkčný komplex Čulenova, Bratislava, 3. etapa – Administratívna budova č. 2 (spracovateľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., 10/2015). Zo štúdie vyberáme:

1.1. Dopravné pripojenie hromadnej parkovacej garáže objektu je navrhnuté jedným vjazdom/výjazdom z komunikácie Bottova, ktorá je pripojená na Chalupkovu a následne na Košickú a Mlynské nivy.

1.2. Nároky statickej dopravy pre funkčné využitie administratíva (úžitková plocha celková cca 28000 m², cca 2000 zamestnancov, 6000 m² plochy s prístupom návštevných, obchod/služby (10 zamestnancov s predajnou plochou cca 420 m²), stravovacie zariadenie (12 zamestnancov, 160 miest na sedenie, z toho 40 % pre externých návštevníkov) sú vypočítané v objeme 469 odstavných a parkovacích stojísk (ďalej len PM). Riešené sú v dostatočnom počte v hromadných garážach v objeme 495 PM (vrátane náhrady 26 PM zrušených pri úprave komunikácie Bottova v súvislosti s riešením vjazdu do podzemnej garáže objektu).

1.3. Dopravno-kapacitné posúdenie III. ETAPY výstavby zámeru Čulenova vychádza z počtu 495 PM, z čoho je prevažná väčšina určená pre funkciu administratíva. Generovaná dynamická doprava predstavuje 236 vozidiel v rannej špičkovej hodine (zdroj: 48, cieľ: 187) a 226 vozidiel v popoludňajšej špičkovej hodine (zdroj: 189, cieľ: 37).

Okrem základnej dopravy a dopravy generovanej predmetným zámerom, je v posúdení uvažované aj s dopravou generovanou zámermi: Polyfunkčný komplex Čulenova I. a II. ETAPA (tri výškové objekty), Twin City juh a sever, Panorama City, Triangel, Klingerka, Tlačiarne Versus a Mlynské Nivy Západ blok 10 b s celkovým objemom vyše 4000 jázd v rannej špičkovej hodine a vyše 4500 jázd v popoludňajšej špičkovej hodine.

V dopravno-kapacitnom posúdení III. ETAPY je rovnako ako pri posudzovaní I. a II. ETAPY výstavby uvažované s viacerými úpravami na nadradenej komunikačnej sieti, ktoré vyplynuli ako podmieňujúce dopravné investície už skôr posudzovaných zámerov časovo predstihujúcich investičný zámer „Čulenova“. Ide o nasledovné podmieňujúce úpravy na komunikačnej sieti:

- 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 na Prístavnej v smere na most Apollo ako súčasť stavby Klingerka.
- okrem v texte vymenovaných úprav je v simulácii uvažované s rozšírením Svätoplukovej v križovatke s Mlynskými nivami o jeden jazdný pruh a tiež s upravenou a smerovo rozdelenou Továrenskou i Chalupkovou.

Samotné dopravno-kapacitné posúdenie bolo spracované formou mikrosimulácie v programe PTV Vissim pre popoludňajšiu špičkovú hodinu (na základe vyššieho objemu generovaných jázd v kumulatívnom vplyve ostatných uvažovaných zámerov). *Vzhľadom na miešanie funkcií a postupné vyrovnávanie objemov dopravy v rannej aj popoludňajšej špičke, by bolo pre objektívnosť potrebné posúdiť aj rannú špičkovú hodinu. Pre ďalšie dopravno-kapacitné posúdenia jednotlivých objektov v danom území budeme požadovať posúdenie tak rannej ako aj popoludňajšej špičkovej hodiny.* V simulácii bola okrem základnej dopravy a dopravy generovanej všetkými uvažovanými investíciami zahrnutá aj verejná doprava.

Do posúdenia bolo zahrnuté územie ohraničené križovatkami Karadžičova – Páričkova, Ulica 29. augusta – Dunajská, Dostojevského rad – Landererova, Landererova – Košická, Prievozská – Košická a Svätoplukova – Páričkova. Doprava generovaná III. ETAPOU polyfunkčného komplexu Čulenova priťažuje podľa posúdenia z nadradenej komunikačnej siete najviac Svätoplukovu max. 7,3 percentami a Košickú 6,4 percentami.

Zo sledovania simulácie možno pozorovať tvorbu kongescií s prechodom na druhý cyklus, občas na tretí cyklus na viacerých križovatkách v posudzovanom území. Tento stav súvisí s kumulatívnym vplyvom všetkých uvažovaných investícií. Kongescie tvorené jednotlivými križovatkami priamo neovplyvňujú okolité križovatky, s výnimkou Landererovej ulice. Riadiaci priestor na Landererovej pred križovatkou s Olejkárskou sa zvyčajne naplní tak, že rad čakajúcich vozidiel siaha až do križovatky Landererova – Čulenova. Počas zeleného signálu z vedľajších smerov (Čulenova) by vozidlá boli blokováné, a tak bolo navrhnuté opatrenie spočívajúce v skrátaní zeleného signálu na Landererovej v smere od Mosta Apollo pred Čulenovou o 7 sekúnd. Týmto by mali všetky vozidlá na Landererovej v úseku medzi Čulenovou a Olejkárskou (Dostojevského radom) prejsť na jeden cyklus, čím sa zároveň dosiahne možnosť zaradenia vozidiel z Čulenovej na Landererovu. Skráténím zelenej na Landererovej pred Čulenovou sa však vytvoria kongescie s prechodom spravidla na druhý cyklus, ktoré môžu dosahovať dĺžku vyše 250 metrov. Pri jestvujúcom usporiadaní Landererovej by bola kapacita tejto komunikácie vyčerpaná. Doprava zo zámeru Polyfunkčný komplex Čulenova III. ETAPA smeruje v prevažnej miere cez Bottovu a Chalupkovu ku Košickej a následne na Most Apollo, alebo na Landererovu, resp. cez Chalupkovu na sever a následne cez Mlynské nivy na Svätoplukovu. Na ľavom odbočení z Košickej (v smere od Mosta Apollo) do Chalupkovej dochádza k viacminútovým zdržaniam, tento smer je však málo zaťažený a daný odbočujúci pruh má dostatočnú dĺžku. Toto zdržanie preto nepredstavuje problém.

1.4. Vyhodnotenie simulácie

Simulácia preukázala, že funkčnosť navrhovaného dopravného riešenia, dopravná situácia na nadradených komunikáciách a v súvisiacich križovatkách, je na hranici akceptovateľnosti. Z hľadiska udržateľnej dopravnej situácie v súvislosti s polyfunkčným súborom Čulenova a so všetkými nasledujúcimi novo plánovanými investíciami v zóne, považujeme za nevyhnutné vybudovať tretí jazdný pruh na Landererovej v úseku od Košickej po Čulenovu, ktorý bude vyhradený pre vozidlá MHD – tzv. bus pruh. Navrhovaná úprava signálneho plánu križovatky č. 655 Landererova – Čulenova musí byť viazaná na rozšírenie komunikácie Landererova (súčasť a podmienka II. ETAPY zámeru Čulenova). Akýkoľvek nárast dynamickej dopravy oproti uvažovanej v danom posúdení by bez ďalších opatrení na sieti spôsobil dopravný kolaps.

Okrem vyššie zmienených opatrení na nadradenej komunikačnej sieti plánovaných v súvislosti s ostatnými investíciami, s ktorými je v predloženej dokumentácii uvažované ako so zrealizovanými, je pre dostatočnú dopravnú obsluhu potrebné tiež sprepazdniť Chalupkovu v celej dĺžke, vrátane jej dopravného pripojenia na komunikáciu Mlynské nivy v adekvátnych parametroch (ide o podmieňujúcu dopravnú stavbu v rámci investičného zámeru Twin City).

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 III. 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 rozvojových 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 požiaru 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 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.

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 vyhliadkových 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 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 spojené 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, ÚS Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.*

V ETAPE III (rozloha pozemku 8 268 m^2) je navrhnutých 43 869 m^2 nadzemných podlažných plôch, zastavaná plocha navrhovaných objektov v tejto etape je 4 509 m^2 a plocha započítateľnej zelene je 497 m^2 .

Projektová dokumentácia vyhodnocuje záväzné regulatívy k celkovej ploche pozemku (k časti funkčnej plochy) v majetku investora podľa jednotlivých etáp:

ETAPA I + II + III: rozloha pozemku (49 282 m^2)

IPP – 2,76 celkovo je navrhnutých 136 183 m^2 nadzemných podlažných plôch

IZP – 0,20 celková zastavaná plocha navrh. objektov na pozemkoch investora je 9 922 m^2

KZ – 0,34 celková plocha započítateľnej zelene na pozemkoch investora je 16 984 m^2

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 m^2 :

ETAPA V: rozloha pozemku (50 239 m^2)

IPP – 3,53 celkovo je navrhnutých 177 347 m^2 nadzemných podlažných plôch

IZP – 0,26 celková zastavaná plocha navrh. objektov na pozemkoch investora je 12 838 m^2

KZ – 0,27 celková plocha započítateľnej zelene na pozemkoch investora je 13 496 m^2 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 08.02.2016.

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.

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 III. ETAPY tvoriť cca 38 % : 62 % ($52\,057\text{ m}^2 : 84\,126\text{ m}^2$). Po zrealizovaní celého zámeru (všetkých 5 etáp) bude pomer OV a bývania: $93\,221\text{ m}^2 : 84\,126\text{ m}^2 = 53\% : 47\%$.

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 – III. ETAPA <i>súčasť investičného zámeru Čulenova – New City Centre, Bratislava</i>
na parcelách číslo: (podľa predloženej DUR)	vo vlastníctve CENTRADE: 9098/2,4,5,6,25,26, 9134/10, 9142/1,2,6,7,8,10,11, 9143/166, 21791/1,2,3 <i>iní vlastníci: 9134/166, 9142/14,15, 21293/3, 21789/1, 21793/1, 21293/3,9,10,</i>
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	III. ETAPA: vnútroblok komplexu, prístup: Bottova ulica, Bratislava celý komplex: Čulenova, Továrenská, Chalúpkova, Bottova, Lan- dererova ulica

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.
- ETAPU III je potrebné komplexne koordinovať s ETAPOU I. a s ETAPOU II. najmä vo väzbe na navrhovaný „mestský park“ a historický objekt teplárne ako aj na prepojenie verejných priestorov širšieho územia.
- Pri tvorbe verejného priestoru je potrebné zabezpečiť optimálnu mikroklimu mestského priestoru. Mestský park riešiť bezbariérový 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):

Dopravné opatrenia na komunikačnej sieti potrebné pre zvládnutie zvýšeného objemu novej dynamickej dopravy v zóne Chalupkova, by podľa záverov Dopravno-inžinierskej štúdie s názvom „Polyfunkčný komplex Čulenova, Bratislava, 3. etapa – Administratívna budova č. 2“ mali byť účinné aj pre navrhovaný kumulatívne posudzovaný investičný zámer Čulenova. Tieto musia byť zrealizované v časovom predstihu pred posudzovaným zámerom a pri súčasnom splnení ďalších v štúdii uvedených podmienok.

Aby prevádzka navrhovanej stavby mohla byť realizovaná v podmienkach udržateľnej dopravnej situácie na dotknutej komunikačnej sieti, musia byť pred dokončením stavby „Administratívna budova č. 2 Čulenova, Bratislava“ vybudované a odovzdané do riadneho užívania nasledovné podmieňujúce dopravné opatrenia/úpravy komunikačnej siete:

- A. V rámci iných zámerov časovo predstihujúcich investičný zámer „Čulenova“
 - 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
- B. V rámci realizácie II. ETAPY výstavby zámeru Čulenova musí byť zrealizované:
 - rozšírenie komunikácie Landererova o jeden jazdný pruh v úseku od Košickej po Čulenovu ktorý bude vyhradený pre vozidlá MHD – tzv. bus pruh a následná úprava signálneho plánu cestnej dopravnej signalizácie križovatky č. 655 Landererova – Čulenova v zmysle návrhu a v nadväznosti na okolité križovatky
- C. Požiadavka v rámci III. ETAPY výstavby vyplývajúca zo sledovania simulácie:
 - sprejazdnenie komunikácie Chalupkova v celej jej dĺžke od Mlynských nív po Košickú, vrátane jej dopravného pripojenia na komunikáciu Mlynské nivy v adekvátnych parametroch
- D. Všeobecne platná požiadavka vyplývajúca z dopravno-kapacitného posúdenia:
 - dodržanie objemov a skladby účelových jednotiek, resp. počet jazd v špičkových hodinách generovaných zámerom

V čase kolaudácie stavby „Administratívna budova č. 2 Čulenova, Bratislava“, budú musieť byť vymenované dopravné stavby, garantujúce udržateľnú dopravnú situáciu v území, zrealizované a uvedené do prevádzky.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- S napojením III. Etapy na technickú infraštruktúru je možné súhlasiť. Vo výkrese D 01-6 je potrebné doplniť dimenzie navrhovaných potrubí.

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.
- Pre budúce dopravnno-kapacitné posúdenia jednotlivých investičných zámerov v zóne Chalupkova – Landererova budeme pre zachovanie objektívnosti požadovať posúdenie dynamickej dopravy tak v rannej ako aj v popoludňajšej špičkovej hodine. Dôvodom je postupné vyrovňovanie objemov dopravy v rannej aj popoludňajšej špičke vzhľadom na zmiešané funkčné využitie územia.
- Vo výkrese D 01-4 je pozdĺž východnej hranice územia zakreslený existujúci parovod. Mal byť navrhnutý na zrušenie; ak bol medzičasom demontovaný, nemal byť zakreslený vôbec.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - C03 Zastavovacia situácia, M 1:250; 003 Pôdorys 1.PP, M 1:250; 004 Pôdorys 1.NP, M 1:250; 015 Rez – S.201, M 1:250; 016 Rez – S.202, M 1:250; 018 Pohľad južný, M 1:350

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - C03 Zastavovacia situácia, M 1:250; 003 Pôdorys 1.PP, M 1:250; 004 Pôdorys 1.NP, M 1:250; 015 Rez – S.201, M 1:250; 018 Pohľad južný, M 1:350

Magistrát ODI, OSRM, archív;