

Nadobudnutie účinnosti ÚPN – Za úprava projektovej dokumentácie (najmä zmena natočenia hlavného objektu na pozemku) znamenajú vo vzťahu k posudzovanej stavbe nové skutočnosti. Z uvedeného dôvodu prišlo hlavné mesto k jej opätovnému posúdeniu.

Predložená dokumentácia rieši ako hlavný stavebný objekt SO.01.01 Administratívna budova, navrhnutý severovýchodne od križovatky ulíc Čulenova – Landererova. Celé riešené územie je vymedzené ulicami Čulenova, Landererova, Továrenská a Bottova/Chalupkova. Z hľadiska etapovitosti celého zámeru polyfunkčného komplexu Čulenova – New City Centre sa jedná o V. etapu výstavby (komplex stavieb, s určitou zmenou etapizácie zámeru výstavby oproti dnešnému stavu, bol odsúhlasený v stanovisku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS ORM 53811/15-344767 zo dňa 08.02.2016).

Objekt SO.01.01. Administratívna budova tvorí vežová výšková stavba tvorená dvojitém zakrivením s obvodovým plášťom (exoskeleton) s obrysovými rozmermi nadzemnej časti cca 64 m x 36 m. Má 29 nadzemných podlaží s prevažujúcou funkciou administratívy s prístupom návštevných, doplnenou o občiansku vybavenosť na 1. NP a 2. NP. Posledné 29. NP je vyčlenené pre technológiu. Na 5 podzemných podlažiach s pôdorysnými rozmermi 84 x 86 m je navrhnutá garáž s kapacitou 756 parkovacích stojísk (úroveň podlahy 5. PP je -12,92 m). Na streche garáží sú riešené sadové úpravy, pochôdzne a pojazdné plochy. V priestore pred objektom budú umiestnené 4 pozdĺžne parkovacie stojiská pre krátkodobé zastavenie ako „drop off“ zóna pre objekt. Kapacita parkovania je celkom 760 stojísk. Dopravné pripojenie podzemných garáží je navrhnuté z komunikácie Čulenova.

V rámci existujúceho energokanála je ponechaná priestorová rezerva pre 5x22kV a 2x110kV káble. Navrhovaná stavba nezasahuje do existujúceho energokanála (na stavbu „Čulenova – Príprava územia“ – Prekládka energokanála bolo vydané Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto kolaudačné rozhodnutie č. j. 9848/44597/2017/STA/Mys/H-103 zo dňa 20.10.2017, právoplatné dňa 01.12.2017). Na časť stavebných objektov je potrebný súhlas ZSD a. s. - na stavbu v ochrannom pásme Rozvodne Rz8101, ktorá je umiestnená v budove na pozemku parc. č. xxxxxxxx.

Úroveň ± 0,00 = 137,360 m n. m. Výška atiky veže je 119,64 m (+257,00 m. n. m bpv).

Celková výmera riešeného územia je 7 519 m², zastavaná plocha objektom je 2 178 m² (veža 1 941 m² + technické objekty 237 m²), hrubá nadzemná podlažná plocha je 45 096 m², započítateľná plocha zelene na pozemku je 1 652,6 m² (reálna výmera zelene je 2 664,6 m²).

Zámer z hľadiska dopravného riešenia:

V doplnenej prílohe „Staticko-geologické posúdenie umiestnenia stavby Administratívna budova č. 1 voči TEN-T“ (SPAI spoločnosť pre projektovanie a inžiniering, s.r.o., 06/2018) ide o posúdenie vzájomnej interakcie navrhovanej stavby v blízkosti plánovanej verejno-prospešnej stavby v zmysle platného ÚPN hl. m. SR Bratislavy „Projekt TEN-T: Prepojenie železničného koridoru č. IV. a V. projektu TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba: ŽSR, Bratislava Predmestie – Bratislava Filiálka – Bratislava Petržalka“. *Staticko-geologický posudok bol vzatý na vedomie. Stanovisko objednávateľa stavby Železníc SR doložené nie je.*

Pre potreby vyhodnotenia smerovania dopravy bolo v rámci príloh k dokumentácii spracované kumulatívne dopravno-kapacitné posúdenie zámeru s názvom „AB Čulenova Office 1“ (DI Consult, s.r.o., 02/2018, ďalej len DKP). DKP tvorí neoddeliteľnú súčasť dokumentácie.

Cieľom DKP bolo preukázať funkčnosť nadradenej komunikačnej siete po uvedení zámeru do prevádzky, t. z. predpoklad rokov 2022 – 2027. V prípade zistenia nedostatkov v organizácii a riadení dopravy na dotknutej komunikačnej sieti, navrhnúť opatrenia na ich odstránenie.

V zámere je pre potreby DKP uvažované pre plánovanú funkciu administratíva a obchod, služby s počtom cca 770 parkovacích stojísk, ktoré generujú cca 260 (Z/C=6/252) jázd v rannej šp. hod a 225 jázd (Z/C=200/25) v popoludňajšej šp. h.

Stanovený dopravný regulatív v objeme 232 jazd/šp.h/ha bol vyhodnotený pre rannú aj popoludňajšiu špičkovú hodinu, kde pri započítaní celého developovaného územia SKY Parku (5,65 ha) v zóne „Chalupkova“ je tento dodržaný.

Dopravná situácia v okolí zámeru je posúdená na stav, kde je započítaná okrem základnej dopravy aj doprava zo 17 zámerov v dotknutom území: TC juh A1-A4, TC sever, Panorama City 1_2_5, Triangel 1_2, Klingerka 1_2, Čulenova 1.-2.-3.etapa, Čulenova IV.veža, Verzus, Rezidencia Bottova, Eurovea 2, BCT, Ister, Portum, tiež TC B_C a časť dopravy z územia MN-západ (ostatná doprava). Predmetom posúdenia je územie štvoruholníka Landererova – Košická – Mlynské nivy – Karadžičova. DKP bolo spracované na rannú aj popoludňajšiu špičkovú hodinu.

Komunikačná sieť je posúdená už s existenciou diaľnice D4 a cesty R7 a s podmieňujúcimi dopravnými opatreniami realizovanými v rámci ostatných zámerov, ktoré sú uvedené do prevádzky skôr ako posudzovaná investícia (úpravy sú popísane v predložennom DKP, kap. 2, str. 3 – 5).

Záver v predložennom DKP sú viazané na predpokladané východiská, kde bolo zhodnotené, že priráženie komunikačnej siete od samotného plánovaného zámeru „AB Čulenova Office 1“ výraznejšie neovplyvní dopravnú situáciu.

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 (ďalej ako ÚPN):**

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z vlastných výpočtov.

Z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 požiarnu a civilnú obranu.

Pozemok, parc. č. xxxxxxxx (komunikácia Čulenova) je, v zmysle schválených zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, definovaný ako **plocha 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.

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 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 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 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, na ktorých sa navrhuje hlavný stavebný objekt, 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 podložja) **	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 výmery 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 výmery 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.*

Investičný zámer:

Projektová dokumentácia vyhodnocuje vo vzťahu k ÚPN záväzné regulatívy intenzity využitia územia **k časti funkčnej plochy - k výmere záujmového územia vo vlastníctve investora o rozlohe: 38 719 m²** (do posudzovania plnenia regulácie sú, okrem posudzovanej administratívnej budovy č. 1 započítané aj kapacitné údaje obytnej veže č. 1 a 2, Administratívnej budovy č. 2 spolu s jej nadzemnou časťou garáže a objekt historickej teplárne vrátane zelene im prislúchajúcej)

IPP – 3,99 celkovo je navrhnutých 154 415 m² nadzemných podlažných plôch (29 939 m² + 29 939 m² + 45 096 m² + 42 124 m² + 7 317 m²)

IZP – 0,27 celková zastavaná plocha riešených objektov je 10 490 m² (1 047 m² + 1 047 m² + 2 178 m² + 4 377 m² + 1 841 m²)

KZ – 0,26 celková plocha započítateľnej zelene je 10 055 m²

pomer funkcie OV a bývania: 103 680 m²: 56 084 m²: **65 % : 35 %** (pozn.: pri výpočte podielu funkcií je bilancovaná celá funkčná plocha vrátane objektov: Centrum bývania na pozemku parc. č. xxxxxxxx a Objektu ZSE na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx).

Celkový počet parkovacích miest v rámci zámeru Administratívna budova č. 1: 760

Investičný zámer uvažuje s indexom podlažných plôch IPP: 3,99, ktorý je, v zmysle platného ÚPN prípustný pre regulačné kódy L a M v rámci funkčnej plochy s kódom 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť v lokalitách s označením ** (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia v prípade, ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni). *Preverenie na zonálnej úrovni: pozri ďalej stanovisko - samostatný bod: Posúdenie vo vzťahu k ÚPN – Z.*

Územie sa nachádza v oblasti vplyvu bývalej rafinérie Apollo. Pre výstavbu predloženého zámeru bol pre predmetné územie spracovaný geologický prieskum životného prostredia (spracovateľ Aqua-Geo, s. r. o, Bratislava). Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov vydalo dňa 11.08.2016 pod por. č. R-AR 111/2016 Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia (názov geologickej úlohy: Geologický prieskum oblasti Čulenova – LP2, Bratislava). V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené cieľové hodnoty sanácie pre podzemné vody a podmienky posačného monitorovania pre oblasť environmentálnej záťaže B1 (002) / Bratislava – Staré Mesto - Apollo – širší priestor bývalej rafinérie (SK/EZ/B1/115).

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 a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné

v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci celej riešenej funkčnej plochy **65 % : 35 %**. Na pozemku parc. č. xxxxxxxx (komunikácia Čulenova – súčasť plôch námestí a ostatných komunikačných plôch) sú riešené iba prípojky inžinierskych sietí a dopravné pripojenie zámeru.

Navrhovaný objekt z hľadiska intenzity využitia územia dodržiava záväzné regulatívy intenzity využitia rozvojových území. Dosahované regulatívy IPP, IZP a KZ sú prípustné pri zástavbe mestského typu pri funkcii s kódom: 501 (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **. **Zvýšená hodnota IPP je prípustná s ohľadom na sanáciu environmentálnej záťaže a vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 11.08.2016.**

Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta, regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania je možné konštatovať prípustnosť predloženého zámeru v danom území. Navrhovaný objekt je situovaný v území s potenciálom pre tvorbu modernej siluety mesta v symbióze s jestvujúcimi hodnotami charakteristického obrazu mesta. Nakoľko sa v zóne 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. Podrobné vyhodnotenie celého investičného zámeru, najmä z hľadiska regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania, tvorilo súčasť stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS ORM 53811/15-344767 zo dňa 08.02.2016.

Z hľadiska výškovej regulácie sú doložené zákresy objektu do fotonorám z relevantných najvýznamnejších vyhlídkových bodov (v zmysle ÚPN).

- **Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Chalupkova,** schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 1/2018 dňa 06.02.2018, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 1/2018 s účinnosťou od 06.03.2018 (ďalej ako ÚPN – Z).

Stavbou dotknuté parcely sú súčasťou stavebného bloku č. 2.2.

Investičný zámer:

Projektová dokumentácia vyhodnocuje vo vzťahu k ÚPN - Z záväzné regulatívy intenzity využitia funkčných plôch k výmere záujmovej plochy v stavebnom bloku č. 2.2 po jej rozšírení v súlade s §43 ods. 9 a 14 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z.: 11 557 m² (*zastaviteľnosť územia je vymedzená v zmysle záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 Návrh regulácie uličnou stavebnou čiarou a uličnou stavebnou čiarou v súlade s §43 ods. 9 a 14 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z.*). Do posudzovania plnenia regulácie sú, okrem posudzovanej administratívnej budovy č. 1, započítané aj kapacitné údaje Administratívnej budovy č. 2, ktorá je, v zmysle ÚPN – Z súčasťou SB č. 2.2.

Stavebný blok č. 2.2:

- Funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie

investičný zámer: z celkovej nadzemnej podlažnej plochy SB 2.2 87 220 m² (vrátane Administratívnej budovy č. 2 spolu s jej nadzemnou časťou garáže) je podiel bývania : OV = 0 % (0 m²) : 100 % (87 220 m²)

- Spôsob zástavby: mestský blok

investičný zámer: priestorové usporiadanie celého komplexu stavieb: Čulenova – New City Centre, bolo odsúhlasené v stanovisku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 08.02.2016.

- Plocha stavebného bloku 7 899 m²

Pokiaľ sa zrealizujú stavebnotechnické úpravy elektrickej stanice a bude ju možné zaradiť do kategórie podľa §43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z., rozšíri sa zastaviteľná plocha SB 2.2 v súlade s grafickou časťou – Regulačný výkres

investičný zámer: súlad – uvažuje s výmerou zastaviteľnej časti bloku: 11 557 m² – k zámeru je doložené stanovisko Západoslovenskej distribučnej, a.s. zo dňa 10.09.2018, v ktorom je vyjadrený súhlas s umiestnením stavby (jej suterénnych priestorov) do ochranného pásma Elektrickej stanice Čulenova (v dokumentácii označenej ako Rozvodňa Rz 8101) za dodržania uplatnených podmienok

- Maximálna hrubá podlažná plocha 100 828 m²

investičný zámer: súlad – 87 220 m²

- Koeficient hrubej podlažnej plochy 12,76

investičný zámer: súlad – 7,55 (87 220/11 557)

- **Maximálna hrubá podlažná plocha 101 841 m²

- **Koeficient hrubej podlažnej plochy 12,89

investičný zámer: oba ukazovatele sú dodržané bez uplatnenia **

- Min. započítateľná plocha zelene 1 528 m²

investičný zámer: súlad - v rámci prislúchajúcej zastaviteľnosti bloku je na pozemku vo vlastníctve investora navrhnutých 1 566,7 m² započítateľnej plochy zelene

- Maximálna výška základnej hladiny zástavby 32 m

- Maximálna výška akcentu / dominanty 50 / 120 m

Poloha dominant/akcentov bude determinovaná staticko – geologickým posudkom vzhľadom na polohu TEN-T

investičný zámer: súlad - výška navrhovanej dominanty je 119,64 m; max. hrubá podlažná plocha podlažia dominanty je 1661 m²; vplyv umiestnenia dominanty na polohu TEN – T je podľa staticko – geologického posudku nulový (spracovateľ: Ing. Ctibor Kostur, 06/2018) – Administratívna budova č. 1 je navrhnutá mimo zóny vplyvu stavieb TEN -T

- Oplotenie: max. 1 000 mm – živý plot

investičný zámer: nie je uplatnené

Zoznam parciel v bloku:

XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXXXX
Potenciálne rozšírenie SB	XXXXXXXX	XXXXXX	XXXXXXXX			
			X			

- **V záväznej grafickej časti je v rámci zástavby bloku 2.2 vymedzená jeho možná zastaviteľnosť:**

investičný zámer: priemet navrhovanej nadzemnej časti stavby neprekračuje stanovené uličné čiary v zmysle záväzného výkresu z ÚPN – Z č. 5 Návrh regulácie.

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

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Administratívna budova č. 1, Čulenova ulica, Bratislava parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
na parcelách číslo:	parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastr. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Čulenova, Landererova 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 riešiť takú kombináciu zelených plôch podľa hrúbky pôdneho substrátu, aby z celkovej započítateľnej plochy zelene, prislúchajúcej stavebnému bloku č. 2.2 tvorila zeleň na rastlome teréne a zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 2,0 m min. 70 % (*podľa dokumentácie - tab. č. 4 je podiel takejto zelene 68 %*). Pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré jej umožnia rásť a želaný rozvoj aj v budúcnosti.
- Nad úrovňou garáže je navrhnutý verejný priestor – park, voči všetkým vstupom z príľahlých peších ťahov požadujeme riešiť bezbariérový prístup k parku a minimalizovať podiel spevnených plôch.
- 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).
- Verejné priestory musia byť bezbariérové s nešmyklavými povrchmi, dostatočne osvetlené, prehľadné a tým aj bezpečné.
- Stavbu je potrebné koordinovať s ostatnými etapami zámeru, ktoré sú v procese prípravy alebo výstavby, najmä vo väzbe na navrhovaný „mestský park“ a historický objekt teplárne ako aj na prepojenie verejných priestorov širšieho územia.
- 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 11.08.2016 pod por. č. R-AR 111/2016.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia s ohľadom na predložené DKP:

- **Dopravno-kapacitné posúdenie** je spracované v súlade s Metodikou dopravnokapacitného posudzovania veľkých investičných celkov.
K posúdeniu komunikačnej siete a k vybraným križovatkám uvádzame nasledovné:
 - Križovatka č. 201 Landererova – Košická – Prístavná – pozorovaním simulácie pri navrhnutom signálnom pláne prichádza ku kolízií smerov ľavého odbočenia z Košickej do Prístavnej a priameho smeru z Landererovej do Prístavnej ul., z dôvodu nedodržania dĺžky medzicasu medzi signálnymi skupinami č.2 a č.7.
- *V ďalšom stupni PD žiadame prepracovať signálny plán tak, aby bola zohľadnená tabuľka medzicasov.*
 - Križovatka č. 655 Landererova – Čulenova – v simulácii uvažovaná už s novou geometriou: posilnené vstupy z Čulenovej o 1 samostatný radiaci pruh (severný aj južný), s priamym prepojením Čulenovej len z juhu na sever, Čulenova ul. k Továrenskej je uvažovaná ako obojsmerná s prepojením na Továrenskú v oboch smeroch, Landererova rozšírená o 1 jazdný pruh. Križovatka vyhovuje predpokladanému zaťaženiu.
 - Landererova ul. – v simulácii je uvažované s rozšírením na 3 pruhy v celej dĺžke od Košickej po Karadžičovu so zastávkami MHD v nikách.
- *Upozorňujeme, že v prípade nutnosti vyznačenia samostatného pruhu pre MHD a tým aj nutnosti zvýšenia priepustnosti križovatiek, môže táto zmena vyvolať úpravu smerovania v križovatkách na Landererovej ul. napr. znížením kolíznych bodov, t. z. zrušenie ľavých odbočení zo/do „zóny Chalupkova“.*
 - Križovatka č. 212 Mlynské nivy – Košická – Prievozská – okrem východiskového riešenia križovatky v rámci stavby TC B+C je navrhnutá aj optimalizácia signálneho plánu.
- *V ďalšom stupni PD žiadame doložiť popis zmien oproti aktuálnym signálnym plánom aj s preukázaním tabuľky medzicasov.*

- Ostatné výsledky posudzovaných križovatiek, ktoré boli v DKP zhodnotené ako dostatočne kapacitne vyhovujúce s preukázaním funkčnosti nadradenej komunikačnej siete po uvedení zámeru do prevádzky, berieme na vedomie.
- Pre samotný zámer okrem úprav resp. optimalizácie signálnych plánov, nie sú navrhnuté žiadne ďalšie opatrenia v organizácii dopravy.
- *Navrhnuté úpravy signálnych plánov v križovatkách žiadame predložiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie a doplniť popis zmien oproti aktuálnym signálnym plánom s preukázaním dodržania tabuľky medzičasov.*
 - Pozorovaním modelovej simulácie, možno konštatovať, že objemy dynamickej dopravy dosahujú saturačné hodnoty kapacity predpokladanej komunikačnej siete.
- *V prípade akýchkoľvek kapacitných resp. priestorových problémov, je nutné uvažovať s úpravami smerovania vo vybraných križovatkách riešeného územia a tiež na Landererovej ul. (napr. zrušenie ľavých odbočení zo/do zóny Chalupkova).*

Stanovisko je viazané na dodržanie predpokladaných východísk t. z. na navrhnuté dopravné opatrenia realizované ostatnými zámermi v riešenom území a existenciu diaľnice D4 a cesty R7. V prípade ich zmien, je potrebné spracovať nové DKP.

- Navrhnuté dopravné pripojenie stavby na Čulenovu ulicu bude realizované ako súčasť stavby, vrátane bezbariérových úprav chodníkových telies v celom rozsahu stavby a príslušného dopravného značenia.
- Nároky statickej dopravy objektu budú zabezpečené v podzemnej parkovacej garáži s kapacitou 756 odstavných a parkovacích stojísk. V ďalšom stupni žiadame preukázať vyhradenie a verejnú prístupnosť krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov objektu v normovom výpočte v súlade s aktuálne platnou STN 73 6110/Z2.
- Upozorňujeme na nesúlad šírkového usporiadania priestoru vo vzťahu k Čulenovej ulici s usporiadaním podľa schváleného ÚPN-Z Chalupkova. Žiadame ponechať rezervu pre výhľadové riešenie v zmysle ÚPN-Z Chalupkova.
- K územnému konaniu stavby investor doloží stanovisko Železníc SR, GR Bratislava ako obstarávateľa stavby „Projekt TEN-T“.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie budú zohľadnené požiadavky Západoslovenskej distribučnej, a.s., ktorá sa k umiestneniu stavby, čiastočne zasahujúcej svojimi suterénnymi priestormi aj do ochranného pásma Rozvodne Rz 8101, vyjadrila stanoviskom zo dňa 10.09.2018.

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 mikroklimy 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.
- Parkovacie plochy na teréne riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovaciami tvárniciami.

Upozornenie:

- 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.
- Zo stanoviska Dopravoprojektu, a.s. (22.06.2018) uvádzame: posudzovaná stavba sa bude nachádzať v ochrannom pásme dráhy a stavebník musí pri návrhu počítať s negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami spôsobenými železničnou prevádzkou, ako napr. hluk a vibrácie.
- V textovej časti je potrebné uviesť aktuálne platný Zákon č. 251/2012 o energetike, kap. 23. Ochranné pásma,....

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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 hl. m. 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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 61506/13 – 389117 zo dňa 23.06.2014, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali (+ výkresy tvoriace prílohu tohto stanoviska z druhého paré).

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha: PD okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto stanoviska
1x potvrdené: D.1. Situácia koordinačná, M 1:500; E.5. Pôdorys 1.PP, M 1:400; E.6. Pôdorys 1.2.3.NP, M 1:400; E.12: Pohľad západný, M 1:500; E.14. Rez A-A, M 1:500
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –
1x potvrdené: D.1. Situácia koordinačná, M 1:500; E.5. Pôdorys 1.PP, M 1:400; E.6. Pôdorys 1.2.3.NP, M 1:400; E.12: Pohľad západný, M 1:500; E.14. Rez A-A, M 1:500
Magistrát ODI, OSRMT, archív