



MADING s. r. o.
Drieňová 1/H16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.07.2016 MAGS OUIK 50647/16-326995 Ing. arch. Simonidesová /514 15.12.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | Epoque, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava |
| investičný zámer: | Polyfunkčný objekt Triangel, lokalita Pribinova - Čulenova, parc. č. 9155/23, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 20.07.2016 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Matej Grébert autorizovaný architekt 1774AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 04/2016 |

K investičnému zámeru: „Polyfunkčný objekt Triangel, lokalita Pribinova - Čulenova, parc. č. 9155/23, Bratislava“ bolo dňa 18.12.2015 vydané súhlasné stanovisko hlavného mesta pod č. MAGS OUIK 46404/15-285739 (spracovateľ: COMPASS ARCHITEKTI, 05/2015), v ktorom bol predložený zámer vyhodnotený ako prípustný.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k dokumentácii pre územné rozhodnutie, v ktorej je architektonická koncepcia aj základné hmotové a funkčné riešenie navrhovaného objektu ponechané tak, ako tomu bolo pri vydaní súhlasného stanoviska hlavného mesta k investičnému zámeru. Zmeny oproti pôvodnej architektonickej štúdii:

- zmena zastavanej plochy objektom z 2 113 m² na 2 620 m² pri dodržaní pôvodného podielu celkových nadzemných podlažných plôch a dodržaní výšky hlavnej atiky +29,95 m (v skutočnosti sa nejedná o reálny nárast zastavanej plochy, rozdiel je spôsobený iným výpočtom v investičnom zámere, v ktorom bola zastavaná plocha počítaná iba z 1. NP),
- iné plošné prerozdelenie jednotlivých prevádzok občianskej vybavenosti,
- zmena počtu bytových jednotiek zo 64 na 65 (58 bytov a 7 apartmánov),
- zmena počtu parkovacích miest zo 185 na 205,
- zmena výšky technologického podlažia z +33,60 m na +34,15 m (resp. +36,55 m a +37,15 m nad min. technologickou časťou)
- zmena dopravného pripojenia objektu - pôvodne z Pribinovej, teraz z Čulenovej ulice.

Projektová dokumentácia rieši výstavbu polyfunkčného objektu TRIANGEL na pozemku parc. č. 9155/23 v lokalite ohraničenej ulicami Pribinova – Čulenova – areál SND.

Objekt tvorí kompaktná hmota zložená z dvoch samostatných funkčných celkov od úrovne 2. NP (SO-01). V parteri sa prejavuje „vyhryznutými“ námestiami – tvar 1. NP je podriadený

maximálnemu pešiemu prepojeniu verejných priestorov s obchodnou priečnou pasážou medzi Pribinovou a Čulenovou ulicou vedúcou do vnútrobloku s parkovou zeleňou. Parter je v kontakte s Pribinovou ulicou dvojpodlažný, v kontakte s Čulenovou ulicou jednopodlažný a sú v ňom umiestnené obchodné prevádzky.

Funkčná náplň objektu: administratívne priestory v časti medzi objektom SND a Čulenovou ulicou. Objekt má 9. NP (1. NP retail, zvyšné podlažia - administratívne priestory), pričom 8. NP a 9. NP sú riešená ako uskakovúce. Výška atiky plochej strechy nad 8. NP je +29,95 m, nad 9. NP +34,15 m (resp. +36,55 m a +37,15 m nad min. technologickou časťou). Hlavný vstup do tejto časti objektu je z námestia na Čulenovej ulici. V kontakte s Pribinovou ulicou je navrhnutá funkcia bývania rozdelená do dvoch sekcií. Podlažnosť tejto časti objektu: 10. NP, pričom 9. NP a 10. NP sú riešená ako uskakovúce (1. NP, 2. NP – retail, 3. NP – 10. NP bývanie: 58 bytov a 7 apartmánov). Výška atiky plochej strechy nad 9. NP je +29,95 m, nad 10. NP +33,40 (resp. +34,60 nad min. technologickou časťou). Na dvoch podzemných podlažiach sú umiestnené garáže s 205 odstavňými stojiskami, technické a hospodárske priestory (úroveň podlahy 2. P je - 7,80 m). Úroveň ± 0,00 = +138,00 m n. m.

Popri Čulenovej a Pribinovej ulici sú riešené aleje stromov vedené k celistvým plochám parkovej vnútroblokovej zelene (od komunikácie Čulenova je objekt odsadený 9,9 m a od Pribinovej ulice 10,6 m).

Celková plocha pozemku parc. č. 9155/23 je 5 202 m² (plocha funkčného bloku je 7 249 m²) celková podlažná plocha je 21 414 m², zastavaná plocha je 2 620 m² a započítateľná plocha zelene je 1 100 m² (reálna plocha zelene je 1 360 m²).

Z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava pre navrhovaný objekt je riešená v integrovanej hromadnej garáži (205 parkovacích miest) a súčasne aj v parkovacom dome na Landererovej ul. (min. 85 parkovacích miest) – *riešenie s využitím kapacít parkovacieho domu bolo odsúhlasené už pri posudzovaní investičného zámeru.*

Priama dopravná obsluha polyfunkčného objektu bude zabezpečená po prilahlých miestnych komunikáciách Pribinova a Čulenova ul., spoločný vjazd a výjazd do/z integrovanej podzemnej garáže je umiestnený na Čulenovej ulici.

Zámer Triangel bol dopravno – kapacitne posúdený v príslušnej dokumentácii vypracovanej spoločnosťou PUDOS – PLUS, spol. s r.o. v júni 2015 ako súčasť dokumentácie investičného zámeru; pre aktuálne predloženú DUR je doplnená revízia DKP (dodatok č.1, apríl 2016, PUDOS – PLUS, spol. s r.o.), kde je zohľadnená nová poloha dopravného pripojenia objektu (predtým Pribinova ul., teraz Čulenova ul.); z uvedených materiálov vyplýva:

- zámerom generovaná dynamická doprava predstavuje v rannej špičkovej hodine 115 jázd (odjazd:42, príjazd:73) a v popoludňajšej špičkovej hodine 100 jázd (odjazd:60, príjazd:40);
- porovnaním pôvodných a aktualizovaných údajov potrebných pre spracovanie DKP (počet jázd) možno dospieť k záveru, že revízia zámeru v znení DUR sa hodnotami od pôvodnej dokumentácie líši len minimálne (smerom nadol). Znížený objem projektovaných kapacít vyjadrený počtom potrebných parkovacích miest sa premieta do zníženého objemu jázd v oboch špičkových hodinách v rozsahu cca 17 – 18% - *smerovanie, objemy generovanej dopravy akceptujeme aj pri zmenenej polohe dopravného napojenia;*
- je preukázané splnenie dopravného regulatívu (max. 232 jázd na 1 ha developovaného územia v rannej špičkovej hodine) - pri danej ploche 5 202 m² a počte generovaných jázd v rannej špičke 115 voz/hod to je 1 ha na 222 jázd, čo predstavuje 96% max. hodnoty stanovenej regulatívom;
- zo záverov DKP pre zámer Triangel v revidovanom znení v zmysle DUR nevyplýva potreba žiadnych osobitných opatrení v oblasti cestnej infraštruktúry, resp. organizácie dopravy - *závery DKP akceptujeme.*

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.

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

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. **9155/23** 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. P

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

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je 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.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód K**. 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. |
|------------|----------|-------------|---|--------------------------|-------------|-------------|
| K | 3,0 | 201 | OV celomestského a nadmestského významu | zástavba mestského typu | 0,50 | 0,15 |
| | | | | | 0,43 | 0,15 |
| | | | | | 0,38 | 0,20 |

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 $(m^2) = KZ \times \text{rozloha funkčnej plochy } (m^2)$.

pre posúdenie plnenia regulácie je v predloženej štúdií bilancovaná funkčná plocha o výmere: 7 249 m² (reálna plocha pozemku parc. č. 9155/23 je 5 202 m²)

- celkové navrhované podlažné plochy v zmysle predloženej štúdie: 21 414 m²
- **index podlažných plôch: 2,95**
- zastavaná plocha objektom: 2 620 m²
- **index zastavaných plôch: 0,36**
- započítateľná plocha zelene (v zmysle tabuľky zápočtov podľa ÚPN): 1 100 m²
- **koeficient zelene: 0,15**

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia verejného stravovania a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Podiel funkcie bývania je prípustný do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy (podľa vyhodnotenia podielu navrhovaných funkcií v predloženej štúdií zaberá podiel bývania 29,8 % z hrubých podlažných plôch).

Z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta návrh zohľadňuje blokový charakter zástavby. Investičný zámer je umiestnený na hranici pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti (zóny A), ktorá je, v zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy stanovená, v tejto časti mesta, po hranicu Čulenovej ulice ako pomyselné hranice výškovej segregácie zástavby v území. Polyfunkčný objekt Triangel umiestnený v krížení diagonálnej historickej a ortogónnej novodobej uličnej siete, pôdorysným riešením tvorí akýsi prirodzený prechod medzi historickou časťou Starého Mesta a novobudovanou východnou časťou mestského centra s výškovými objektmi v zónach Pribinova a Chalupkova. Výška hlavnej atiky je + 29,95 m tvorí akceptovateľný výškový prechod medzi budovou SND (hmota + 29,9 m, vystupujúce hmoty + 40,60 m) a objektom Panorama City II (výška atiky v nároží + 35,8 m).

Zeleň vykazovaná ako zeleň na rastlom teréne je čiastočne navrhnutá mimo pozemku investora. Nakoľko je medzi komunikáciami Pribinova a Čulenova navrhnutá alej stromov, oddelená od samotného objektu širokým chodníkom (cca 4 m) a zeleň je riešená v rámci funkčnej plochy, je takéto riešenie možné považovať za akceptovateľné. Dostatočné odsadenie objektu od týchto komunikácií (od Čulenovej ulice po objekt je 7,5 m, od Pribinovej ulice po objekt je 12,0 m) poskytuje dostatočný priestor pre exteriérové aktivity (terasy kaviarní...). Vytvorenie vyhryznutí a priečného prepojenia vytvára bohatší štruktúrovaný verejný priestor.

Predložený investičný zámer, z hľadiska intenzity využitia územia, dodržiava stanovené ukazovatele pre funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód K.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

| | |
|-----------------------|--|
| s umiestnením stavby: | Polyfunkčný objekt Triangel, lokalita Pribinova - Čulenova, parc. č. 9155/23, Bratislava |
| na parcelách číslo: | 9155/23 dopravné riešenie stavby: 9155/22, 21795/2, 21793/1 riešenie inžinierskych sietí: 9155/1,21,22, 21793/1,2,3, 21795/2, 9136/3, 9134/46 |
| v katastrálnom území: | Bratislava - Staré Mesto |
| miesto stavby: | Čulenova, Pribinova 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:

- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia.
- Vjazdy do podzemných garáží riešiť na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- 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.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia (podmienky sú uplatnené pre užívanie objektu):

- Upraviť riešenie vjazdu do podzemnej garáže tak, aby sa pri výjazde na Čulenovu ul. vozidlá nepriradzovali do premávky cez navrhnutý zaraďovací pruh (napr. vodorovným dopravným značením, plastovým červeno-bielym obrubníkom; plocha zaraďovacieho pruhu môže ostať ako rezerva pre výhľadové nové dopravno-organizačné usporiadanie Čulenovej).
- Nakoľko časť parkovacích státí má byť umiestnená mimo podzemnej garáže Triangel v parkovacom dome na Landererovej ulici, žiadame prevádzku parkovania zabezpečiť tak, aby návštevníci polyfunkčného objektu Triangel mali umožnené parkovanie v podzemnej garáži Triangel a v parkovacom dome Landererova parkovali iba zamestnanci.

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.

Odporúčanie z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- Pri tvorbe verejného priestoru zabezpečiť optimálnu mikroklímu mestského priestoru. Mestský park riešiť ako verejne prístupný s napojením na hlavné pešie trasy v území. Dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru).

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

- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- 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.
- Ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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 existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- V pohľade západnom je výška nad 9. NP označená ako +34,00m, správne má byť +34,15m.

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

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

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali. Dopravno-inžiniersku štúdiu 06/2015 vrátane jej aktualizácie si ponechalo ODI pre pracovné účely.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Príloha: 1 x potvrdené - Celková situácia, M 1:600; SO-01 Pôdorys 1.NP, M 1:400; Pohľad južný, M 1:350; Pohľad západný, M 1:350; Rez C-C, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1 x potvrdené - Celková situácia, M 1:600; SO-01 Pôdorys 1.NP, M 1:400; Pohľad južný, M 1:350; Pohľad západný, M 1:350; Rez C-C, M 1:300

Magistrát ODI, archív;