

Celková výmera riešeného územia je 6 937 m², zastavaná plocha objektom je 1 047 m², hrubá nadzemná podlažná plocha je 29 939 m², započítateľná plocha zelene na pozemku je 2 157 m² (reálna výmera zelene je 3 946 m²).

Dopravné pripojenie obytnej veže č. 4 bude v troch miestach: priame pripojenie na Bottovu ul., nepriame pripojenie cez garáž 1. veže na Čulenovu ul. a cez garáž 2./3. veže na Továrenskú ul..

Nároky statickej dopravy pre navrhnuté funkčné využitie sú vypočítané v objeme 372 odstavných a parkovacích stojísk, v rovnakom počte budú zabezpečené v podzemnej garáži.

Súčasťou DUR je predložené Dopravno-kapacitné posúdenie Čulenova – New City Center, IV. Obytná veža, Bratislava (spracovateľ PUDOS-PLUS, spol. s r.o., DI CONSULT, s.r.o., 10/2017, ďalej len DKP). Cieľom DKP bolo preukázať funkčnosť nadradenej komunikačnej siete po uvedení zámeru „Čulenova - IV. veža“ do prevádzky, t. z. predpoklad rokov 2020 – 2025. V prípade zistenia nedostatkov v organizácii a riadení dopravy na dotknutej komunikačnej sieti, navrhnuť opatrenia na ich odstránenie.

Zámer uvažuje pre plánované funkčné využitie s počtom cca 372 parkovacích stojísk, ktoré generujú cca 160 (Z/C=125/35) jázd v ranej šp. hod a 140 jázd (Z/C=40/100) v popolud. šp. h.

Dopravná situácia v okolí zámeru je posúdená na stav, kde je započítaná okrem základnej dopravy aj doprava zo 16 zámerov v dotknutom území (ostatná doprava): TC juh A1-A4, TC sever, Panorama city 1_2_5, Triangel 1_2, Klingerka 1_2, Čulenova 1.-2.-3.etapa, Verzus, Rezidencia Bottova, Eurovea 2, BCT, Ister, Portum, tiež TC B_C a časť dopravy z územia MN-západ (ostatná doprava). Celkovo je uvažovaných cca 19 950 parkovacích miest, ktoré generujú cca 8 450 jázd/šp.h. ráno resp. 9 930 jázd/šp.h. popoludní. Predmetom posúdenia je územie štvoruholníka Landererova – Košická – Mlynské nivy – Karadžičova. DKP bolo spracované na rannú aj popoludňajšiu špičkovú hodinu. Základná doprava tvorí cca 7400 – 7500 jázd v šp. hodine. 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 zhodnotených, že výsledky posúdenia preukázali dostatočnú kapacitu posudzovanej komunikačnej siete a priráženie od samotného plánovaného zámeru „Čulenova - IV. veža“ výraznejšie neovplyvní dopravnú situáciu. (pozn.: *dopravný regulatív /v objeme max. 232 jázd/šp.h/ha/ nie je vyhodnotený ani pre rannú, ani pre popoludňajšiu špičkovú hodinu*).

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.

Z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx 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.

Z hľadiska regulácie urbanistickej kompozícia a obrazu mesta:

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

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

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

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

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

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

Regulatívy pre lokalizáciu výškových stavieb

Expertízne posúdiť:

- každú navrhovanú výškovú stavbu a jej predpokladané vizuálne hmotovo-priestorové pôsobenie v rámci celomestskeho obrazu mesta i v rámci obrazu dotknutého územia na základe zakreslenia do panoramatických fotografií z určených stanovísk 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. Odbojárrov - 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 v 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 podložia) **	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 (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: 15 289 m²** (do posudzovania plnenia regulácie sú, okrem posudzovanej veže č. 4 započítané aj kapacitné údaje veže č. 3 a Pavilónu OV č. 3 vrátane zelene im prislúchajúcej)

IPP – 3,94 celkovo je navrhnutých 60 174 m² nadzemných podlažných plôch (29 939 m² + 29 939 m² + 296 m²)

IZP – 0,17 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 2 530 m² (1 047 m² + 1 047 m² + 436 m²)

KZ – 0,33 celková plocha započítateľnej zelene je 5 036 m²

pomer funkcie OV a bývania: 37 467 m²: 78 218 m²: **32,4 % : 67,6 %** (pozn.: pri výpočte podielu funkcií je bilancovaná celá funkčná plocha (podľa ÚPN – Z Chalupkova sa jedná o urbanistický sektor US 5, tvorený stavebnými blokmi SB 5.2/dotknutý blok a SB 5.1/susedný spoluposudzovaný blok - celkové množstvo podlažných plôch uvažuje s reálnou výmerou všetkých podlažných plôch v SB 5.2/61 581 m² a prípustnou hodnotou 54 104 m² zadefinovanou v ÚPN – Z pri SB 5.1/54 104 m² prerozdelenou stanoveným podielom funkcií OV : bývanie v zmysle ÚPN - Z = 60% : 40%)

Plnenie regulácie vo vzťahu k záujmovému územiu veže č. 4 o rozlohe **6 937 m²** (pri výpočte koeficientu zelene je uvažované s výmerou záujmového územia 6 695 m², nakoľko zvyšná časť pozemku bola započítaná do koeficientu zelene pri veži č. 3):

IPP – 4,32 celkovo je navrhnutých 29 939 m² nadzemných podlažných plôch

IZP – 0,15 celková zastavaná plocha navrhovaných objektov je 1 047 m²

KZ – 0,32 celková plocha započítateľnej zelene je 2 157 m²

počet parkovacích miest: 372

Investičný zámer uvažuje s indexom podlažných plôch IPP: 3,94, resp. 4,32, 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 08.06.2018 pod por. č. R-AR 3247/2018 Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia (názov geologickej úlohy: Geologický prieskum oblasti Čulenova – New City Centre, IV. obytná veža, Bratislava). V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené podmienky sanácie znečisteného územia pri kontakte s podzemnou vodou počas výstavby a podmienky monitorovania podzemnej vody pre celú 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 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 **32,4 % : 67,6 %**.

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 08.06.2018.**

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 (v predmetnom stanovisku nebolo uvažované s vežou č. 4).

Z hľadiska výškovej regulácie sú doložené zákresy objektu do foton panorám z relevantných najvýznamnejších vyhlídkových bodov vrátane veže č. 4 (príloha č. 7 - 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. 5.2.

Investičný zámer:

Projektová dokumentácia vyhodnocuje vo vzťahu k ÚPN - Z záväzné regulatívy intenzity využitia funkčných plôch k výmere záujmovej plochy v stavebnom bloku č. 5.2: 13 806 m² (zastavitel'nosť územia je vymedzená v zmysle záväznej grafickej časti – výkresu č. 5 *Návrh regulácie uličnou stavebnou čiarou a zadnou stavebnou čiarou*).

Stavebný blok č. 5.2:

- Funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie
% pomer funkcií v SB 5.2: bývanie do 92 %, OV min 8 %

investičný zámer: z celkovej nadzemnej podlažnej plochy 61 581 m² (vrátane objektov: veža č. 3, knižnica + 2 jestvujúce objekty na bývanie) je podiel bývania : OV = 91,9 % (56 576 m²) : 8,1 % (5 005 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 13 806 m²

investičný zámer: súlad – plnenie regulácie je posudzované k stanovenej výmere

- V SB je potrebné vytvoriť námestie s min. rozlohou 1 000 m²

investičný zámer: súlad – pozemok je začlenený do zámeru vytvorenia „mestského parku“ nad podzemnými garážami

- Maximálna hrubá podlažná plocha 52 894 m²
- Koeficient hrubej podlažnej plochy 3,83

investičný zámer: oba ukazovatele sú dodržané pri uplatnení **

- **Maximálna hrubá podlažná plocha 67 674 m²

investičný zámer: súlad – 61 581 m²

- **Koeficient hrubej podlažnej plochy 4,9

investičný zámer: súlad – 4,46 (61 581/13 806)

- Min. započítateľná plocha zelene 3 388 m²

investičný zámer: súlad - v rámci prislúchajúcej zastavitel'nosti bloku je na pozemku vo vlastníctve investora navrhnutých 4 290 m² započítateľnej plochy zelene

- Maximálna výška základnej hladiny zástavby 32 m
- Maximálna výška akcentu / dominanty 50 / 110 m
Poloha dominant/akcentov bude determinovaná staticko – geologickým posudkom vzhľadom na polohu TEN-T

investičný zámer: súlad - výška navrhovanej dominanty je 103,97 m; podlažná plocha najväčšieho podlažia dominanty je 1 047 m²; vplyv umiestnenia dominanty na polohu TEN – T je podľa staticko – geologického posudku nulový (spracovateľ: Ing. Martin Balucha, PhD, 03/2018) – veža č. 4 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	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
XXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX
XXXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX

- V záväznej grafickej časti je v rámci zástavby bloku 5.2 vymedzená jeho možná zastavitel'nosť:

investičný zámer: priemet navrhovanej nadzemnej časti stavby neprekračuje stanovené uličné čiary (výkres č. C09, M 1:1500)

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:	Čulenova – New City Centre, IV. obytná veža, Čulenova ulica, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastr. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Čulenova, Bottova, 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:

- Stavbu je potrebné koordinovať s etapami I a II, ktoré sú v procese výstavby, najmä vo väzbe na navrhovaný „mestský park“ a historický objekt teplárne ako aj na prepojenie verejných priestorov širšieho územia.
- Nad objektom podzemnej garáže uvažovať aj v ďalšom stupni projektovej prípravy s hrúbkou pôdneho substrátu, deklarovanou v predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene a pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rásť a želaťelný 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 nešmykľavými povrchmi, dostatočne osvetlené, prehľadné a tým aj bezpečné.
- 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 08.06.2018 pod por. č. R-AR 3247/2018.

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 medzičasov.*
 - 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 pomaly 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.

- Pravo-pravé dopravné pripojenie stavby na Bottovu ulicu bude realizované ako súčasť stavby, vrátane bezbariérových úprav na vjazde, rozšírenia chodníkového telesa pozdĺž Bottovej ulice v celom rozsahu stavby a príslušného dopravného značenia.
- Nároky statickej dopravy obytnej veže budú zabezpečené v podzemnej parkovacej garáži s kapacitou 372 odstavných a parkovacích stojísk. V ďalšom stupni žiadame preukázať vyhradenie a verejnú prístupnosť krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov objektu v súlade s výpočtom v objeme 35 stojísk.

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.

Urbanisticko-architektonické pripomienky a požiadavky na základe posúdenia predloženého zámeru hlavnou architektkou:

- Hrana prechodu okolia Skyparku musí byť voči verejným priestorom v dotyku s riešeným územím riešená citlivo s ohľadom na plochy zelene a príľahlé komunikácie, ktoré obytnú vežu Skyparku oddeľujú od ďalších investičných zámerov v súlade s ÚPN - Z Chalupkova. Architektúra verejného priestoru má sledovať spoločný princíp vzniku jednotného verejného

priestoru (riešenie zelene, mobiliáru, povrchov a pod.) okolo komunikácie Bottova ako chrbtice celej zóny.

- Pre Zónu Chalupkova žiadame vypracovať jednotný manuál verejných priestorov v konzultácii s Útvárom hlavnej architektky (*k tejto téme prebehlo pracované stretnutie so zástupcami investora 1.10.2018*).

Upozornenie:

- 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.
- Označenie bytových jednotiek ako apartmán – apartmánový byt je iba z pohľadu svetlotekniky. Pre výpočet statickej dopravy riešeného objektu a vyhodnotenia podielu funkcií v rámci funkčnej plochy je započítaný ako byt.

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.

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

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r
primátor

Príloha: PD okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto stanoviska
1x potvrdené: D01 Koordinačná situácia, M 1:400; E1.1 003 Pôdorys 1.NP, M 1:200; E1.1 014 Pôdorys 14,16,18,20,22 a 24.NP), M 1:150; E1.1 021 Rez A a B, M 1:250; E1.1 022 Západný a severný pohľad, M 1:500
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: D01 Koordinačná situácia, M 1:400; E1.1 003 Pôdorys 1.NP, M 1:200; E1.1 014 Pôdorys 14,16,18,20,22 a 24.NP), M 1:150; E1.1 021 Rez A a B, M 1:250; E1.1 022 Západný a severný pohľad, M 1:500
Magistrát ODI, archív