



Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako orgánu územného plánovania	
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40e ods. 4 a 5 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	
Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIC 54218/2025-453536/Sim
Dátum podania žiadosti	15.05.2025
Dátum vydania	26.06.2025
Typ konania	Konanie o zmene stavby pred dokončením
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Celková situácia, M 1:1 000 Koordinačná situácia, M 1:1 000 C2: Pôdorys 1.NP, M 1:400; Rez A, M 1:400 C2e: Pôdorys 1.NP, M 1:300; Rez A, M 1:300 R1:Pôdorys 1.NP, M 1:300; Pôdorys 2.NP, M 1:300; Rez 02, M 1:300

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	neuvedený
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Smart City Office II, s. r. o.
	Adresa/Sídlo	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
	IČO*	50 847 538
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník ¹	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Smart City Office II, s. r. o.
	Adresa/Sídlo	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
	IČO*	50 847 538

Zodpovedný projektant ¹		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný hosťujúci architekt xxxxxxxx 01.08.2024 - 31.07.2025
Zodpovedný projektant ²		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		04/2025

Poznámka:

* týka sa len právnickej osoby

¹ platí pre objekty C0, C2, C2e

² platí pre objekt R1

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) vydalo, ako podklad k územnému konaniu, po posúdení predloženého zámeru: Polyfunkčná stavba TWIN CITY, Bratislava, objekty C0, C1, C2, C34, C5, k.ú. Staré Mesto, súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OUIIC 55403/19-452432 zo dňa 15.11.2019. Posudzovaný bol polyfunkčný komplex štyroch administratívnych budov C1, C2, C34, C5 v území trojuholníkového tvaru vymedzeného ulicami Mlynské nivy, Košická a Chalupkova s podzemným objektom C0, ktorý bol navrhnutý ako spoločná centrálna vjazdová a výjazdová rampa do/z ulice Chalupkova. Dňa 12.08.2021 bola pod č. 3148/35518/2021/STA/Fed vydaná zmena územného rozhodnutia k stavbe: Administratívna budova TWIN CITY, ul. Mlynské nivy, Košická, Chalupkova v rozsahu stavebných objektov: C0, C2 a C34, ktorá nadobudla právoplatnosť dňa 28.09.2021 (pôvodné územné rozhodnutie o umiestnení stavby: č. 1464/40769/2013/STA/Klo zo dňa 17.09.2013, právoplatné dňa 06.02.2014 a jeho zmena č. 8157/43552/2016/STA/Kul zo dňa 14.09.2016, právoplatná dňa 10.11.2016). Dňa 26.11.2021 bola pod č. MAGS OUIIC 64669/21-492270 vydaná zmena záväzného stanoviska zo dňa 15.11.2019, predmetom ktorej bola úprava podmienok ku kolaudácii stavby z hľadiska riešenia dopravného vybavenia z dôvodu rozdelenia investičného zámeru na dve etapy výstavby. Pre objekty C1 a C5 navrhované pozdĺž Košickej ulice neboli vydané žiadne iné povolenia na príslušnom stavebnom úrade. Dňa 10.07.2023 bolo pre stavebné objekty C0, C2, C34 vydané stavebné povolenie pod č. 3779/52771/2023/STA/lvs, právoplatné dňa 17.08.2023. Dňa 16.02.2024 bola pod č. MAGS OUIIC 46529/2024-91070 vydaná zmena č. 2 záväzného stanoviska zo dňa 15.11.2019, vrátane zmeny zo dňa 26.11.2021 pre objekt C2 a s tým súvisiacimi ďalšími úpravami riešenia. Zmenu č. 2 záväzného stanoviska bolo plánované využiť pre zmenu stavby pred dokončením objektu C2. Na území stavebníka sa dokončila medzinárodná súťaž, ktorá zmenila pôvodnú koncepciu riešenia celého územia (pôvodné objekty C0, C1, C2, C34 a C5). Na základe medzinárodnej architektonickej súťaže stavebník postupne plánuje zmeny v celom riešenom území, ktoré sú rozdelené do troch etáp. Stručný popis výstavby v etapách: I. Etapa (C0, C2, C34): - C0 - zmena objektov rampy a komunikácie za povrchové komunikácie, ktoré v tejto fáze zabezpečia prístup do objektu C2, aj to dočasne. Po dokončení objektu C2e riešeného v rámci II. etapy budú rampa a komunikácia odstránené, - C2 – zmena objektu (riešená v rámci záväzného stanoviska č. MAGS OUIIC 46529/2024-91070 zo dňa 16.2.2024), kde sa mení primárny zdroj tepla a chladu - primárnym zdrojom budú geotermálne vrty zem – voda, - C34 – zmena podzemnej stavby na základe zmeny objektu C2 (riešená v rámci záväzného stanoviska č. MAGS OUIIC 46529/2024-91070 zo dňa 16.2.2024), nadzemná stavba bez zmeny. - C1 – neuvažuje sa s daným objektom,

- C5 – neuvažuje sa s daným objektom.

II. Etapa (C0, C2, C2e, R1):

- C0 – bez zmeny z I. Etapy,
- C2 – bez zmeny z I. Etapy,
- C34 – rozdelenie na dva samostatné objekty:
 - o **C2e** - expanzný objekt k objektu C2 s funkciou administratívy, ktorý bude prepojený s objektom C2. Po dobudovaní a skolaudovaní objektu C2e a vzájomnom prepojení budú mať objekty C2 a C2e spoločný vjazd a výjazd z Chalupkovej ulice,
 - o **R1** - samostatný objekt s funkciou občianskej vybavenosti na 1.NP a prevažnou funkciou rezidencie. Vjazd a výjazd do/z garáže je napojený na Chalupkovu ulicu. Po dostavbe ďalších zámerov v Etape III. sa uvažuje s prepojením všetkých rezidenčných objektov v podzemnej garáži.
- C1 – neuvažuje sa s daným objektom,
- C5 – neuvažuje sa s daným objektom.

III. Etapa (C0, C2, C2e, R1, C1=R2, C5=R3):

- C0 – bez zmeny z I. Etapy,
- C2 – bez zmeny z I. Etapy,
- C2e – bez zmeny z II. Etapy,
- R1 – bez zmeny z II. Etapy,
- C1 = R2 – bude doplnený nový zámer, ktorý vychádza zo súťaže – R2 bude s funkciou rezidencie,
- C5 = R3 - bude doplnený nový zámer, ktorý vychádza zo súťaže – R3 bude s funkciou rezidencie.

Všetky zmeny I. Etapy výstavby (objekty C0, C2, C34) boli komplexne posúdené a dňa 17.12.2024 k nim bolo vydané súhlasné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy pod č. MAGS OUIK 62008/2024-647833/Sim.

Aktuálne je podaná žiadosť o záväzné stanovisko k II. Etape. Zmeny sa dotýkajú najmä objektu C34. Stavebník žiada o záväzné stanovisko, ktoré bude podkladom pre zmenu stavby pred dokončením II. Etapy (objekty C0, C2, C2e, R1).

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

PD rieši II. Etapu výstavby polyfunkčnej stavby TWIN CITY nachádzajúcej sa v území vymedzenom ulicami Mlynské nivy, Košická a Chalupkova. Stavbu tvoria tieto hlavné samostatné stavebné objekty:

objekt C0 – vjazdová rampa z ulice Chalupkova a prízjazdová komunikácia

objekt C2 – administratívna budova

objekt C2e – administratívna budova

objekt R1 – bytová budova

Objekt C0 sa delí na: SO CO.102 - vjazdovú/výjazdovú rampu do/z Chalupkovej ulice a na SO CO.101 - prízjazdovú komunikáciu C0, ktorá slúži pre napojenie podzemných garáží objektov a zároveň umožní budúce napojenie zvyšného územia.

Objekt C2 (SO C2.101 a SO C2.102) – administratívny objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. pôdorysnými rozmermi 98,56 m x 25,66 m je navrhnutý pozdĺž ulice Mlynské nivy. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia (SO C2.101) a 11 nadzemných podlaží (SO C2.102), ktoré sú od 8.NP ustupujúce + technologické podlažie. V úrovni 1.NP a 2.NP je uplatnený zasunutý parter zo strany ulice Mlynské nivy. Funkčné využitie objektu: 1.PP – 3.PP garáž (425 parkovacích miest/PM), technické priestory, 1.NP – priestory pre obchod a služby, 2.NP – 11.NP - administratívne priestory, ktoré budú nájomcom odovzdané v podobe holopriestoru /shell&core/. Objekt je zastrešený plochými strechami. Výška atiky nad 7.NP je +29,37 m, nad 11.NP je +45,37 m a výška akustickej zásteny je +48,65 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 137,70 m n.m. Bpv.).

Objekt C2e (SO C34.101.C2e a SO C34.102.C2e) – administratívny objekt, hmotovo priamo nadväzujúci na objekt C2 v úrovni 3.NP – 6.NP. Objekt nepravidelného štvoruholníka so zaobleným nárožím v križovatke ulíc Mlynské nivy a Chalupkova má max. pôdorysné rozmery 70,95 m x 51,45 m. Navrhnuté má 3 podzemné podlažia (SO C34.101.C2e) a 11 nadzemných podlaží +

technologické podlažie (SO C34.102.C2e). V úrovni 1.NP a 2.NP je uplatnený zasunutý parter zo strany ulíc Mlynské nivy a Chalupkova, hmota 8.NP je pôdorysne zredukovaná pre jej vizuálne odľahčenie. Funkčné využitie objektu: 1.PP – 3.PP garáž (238 PM), technické priestory, 1.NP – priestory pre obchod a služby, vjazdová/výjazdová rampa do/z Chalupkovej ulice, 2.NP – 11.NP - administratívne priestory, ktoré budú nájomcom odovzdané v podobe holopriestoru /shell&core/. Objekt je prepojený s objektom C2 v úrovni 1.PP (prejazd áut). Objekt je zastrešený plochými strechami. Výška atiky nad 7.NP je +28,57 m, nad 11.NP je +45,37 m a výška akustickej zásteny je +48,85 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 137,70 m n.m. Bpv.).

Objekt R1 (SO C34.101.R1 a SO C34.102.R1) s prevažne bytovou funkciou je navrhnutý v pôdorysnom tvare "L". Jeho kratšia strana lemuje Chalupkovu ulicu, kde dosahuje plných 15 NP. Dlhšia strana objektu siaha do vnútorného parku, kde objem hmoty kaskádovito ustupuje a vytvára priestor pre pobytové terasy a zeleň. V úrovni 1.NP je uplatnený zasunutý parter zo strany Chalupkovej ulice. Objekt s max. pôdorysnými rozmermi 71,75 m x 43,97 m má navrhnuté 2 podzemné podlažia (SO C34.101.R1) a 15 nadzemných podlaží (SO C34.102.R1). Má odlišné tvaroslovie fasádneho plášťa ako administratívne objekty. Funkčné využitie objektu: 1.PP – 2.PP garáž (232 PM), technické priestory, 1.NP - vstupné priestory do rezidencie a technického zázemia, štyri prenajímateľné priestory určené pre prevádzky obchodu, služieb alebo gastru, vjazdová rampa do podzemných garáží prístupná z Chalupkovej ulice, pasáž, 2.NP - 15.NP byty v celkovom počte 149 bytových jednotiek (BJ). Dispozícia objektu je riešená dvoma samostatnými jadrami. Dispozične je 1.NP je predelené pasážou, ktorá sprístupňuje vnútroblok z južnej strany. Objekt je zastrešený plochými strechami. Výška atiky nad 10.NP je +32,00 m a nad 15.NP je +50,00 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 137,70 m n.m. Bpv.). Strecha nad 15.NP (technologická bariéra) je určená len pre umiestnenie technológií a bude sprístupnená strešným výlezom a výtahom, prístupným len pre servis a údržbu s výškou strechy +54,00 m.

Parter medzi objektami C2e, R1 a C2 bude pešou zónou – verejným parkom, členeným prvkami drobnej architektúry (pergoly, lavičky, fontány) a sadovými plochami. Súčasťou plôch zelene sú zelené pásy na prírodnom teréne pozdĺž chodníka pri komunikácii Mlynské nivy a Chalupkova a vegetačné plochy na konštrukcii vo vnútrobloku, ktoré budú riešené formou terénnej modelácie v závislosti od navrhovaného typu zelene. Súčasťou vnútrobloku sú aj prevádzky občianskej vybavenosti, ktorých terasy zasahujú do zelených plôch.

Objekty sú napojené na technickú infraštruktúru vedenú prevažne v Chalupkovej ulici a v ulici Mlynské nivy. V rámci stavby budú riešené inžinierske siete v rozsahu objektovej skladby. Dažďová kanalizácia bude vedená do retenčných nádrží, v ktorých dôjde na základe požiadavky BVS, a.s. k zdržaniu dažďových vôd a zníženiu prietoku odvádzaných zrážkových vôd tak, aby nebol prekročený max. povolený limit množstva dažďových vôd.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

dopravné riešenie a vybavenie lokality stavby

- korešponduje s prijatou koncepciou riešenia dopravy v lokalite ohraničenej ulicami Mlynské nivy - Košická - Chalupkova (počty jazdných pruhov, polohy priechodov pre chodcov, cyklistické chodníky pozdĺž miestnych ciest v rozsahu stavby, trasy a zastávky liniek MHD a i.);
- existujúce pešie trasy budú rozšírené a skvalitnené;
- cyklistická doprava je podporená realizáciou úsekov cyklistických komunikácií po obvode stavby - cyklistické chodníky sú vedené súbežne s Mlynskými nivami a od križovatky Chalupkova-Mlynské nivy po križovatku s Bottovou/Košickou nasledovne:
 - pozdĺž Chalupkovej pred objektmi C2e a R1 je cyklistická trasa tvorená dvomi cyklistickými pruhmi o šírke 2x1,5 m, od komunikácie je oddelená zeleným pásom, v mieste vjazdu do garáže je oddelená varovným a signálnym pásom dlažby;
 - pozdĺž Mlynských nív bude cyklistická komunikácia, ktorá je zároveň súčasťou hlavnej mestskej cyklotrasy R17 Prievozská, riešená podľa upraveného inžinierskeho objektu IO MN.400 Komunikácie, chodníky a spevnené plochy v časti Vonkajšie inžinierske siete a objekty stavby „Administratívna budova TWIN CITY, ul. Mlynské Nivy, Košická, Chalupkova, Bratislava“ obsiahnuté v stavebnom povolení č. 2645/64450/2022/STA/Fed zo dňa 22.09.2022;
 - vzhľadom na navrhnuté parametre cyklistickej komunikácie pozdĺž Mlynských nív a porovnaní - pôvodný projekt IO MN.400 vs. STN 736110 vs. skutočný stav v území - bola dňa 28.05.2025 vykonaná obhliadka na mieste za prítomnosti oddelenia parkovania a cyklistickej dopravy

magistrátu - projektant - investor PENTA RE s cieľom zosúladenia zákonných požiadaviek s reálnymi možnosťami s nasledovným výsledkom: šírka cyklotrasy bude maximalizovaná po stĺpy verejného osvetlenia na cca 3,0 metra s lokálnym zúžením okolo stĺpu portálu;

- prístupy do objektov stavby budú bezbariérové;
- v rámci cyklistickej infraštruktúry budú vytvorené parkovacie priestory pre bicykle ako súčasť objektov stavby;
- dopravné pripojenie podzemných garáží na Chalupkovu ulicu bude prostredníctvom priameho vjazdu v parteri cez priebežné chodníkové telesá;
- nároky statickej dopravy boli vypočítané pre jednotlivé objekty s použitím regulačných koeficientov kmp a kd s hodnotou 0,8 a navrhnutým funkčným využitím nasledovne:
 - Objekt C2 (administratíva, služby) s kapacitou 425 PM na 3PP pod objektom C2 (nároky 313 PM, rezerva 71 PM pre C2e);
 - Objekt C2e (administratíva, retail) s kapacitou 238 PM (nároky 309 PM + v objekte C2 bude zabezpečených 71 PM, 10% miest s výbavou pre e-mobilitu);
 - Objekt R1 (bývanie, občianska vybavenosť) s kapacitou 232 PM (nároky 181 PM, 51 stojísk je určených ako rezerva pre bývanie (149 BJ);
 - nároky objektov C2, C2e a R1 = 803 PM celkom (z toho 149 krátkodobých) pri celkovej kapacite podzemnej parkovacej garáže 895 PM, 4% PM bude vyhradených pre vozidlá zdravotne znevýhodnených osôb;

hlavné dopravné stavebné objekty:

SO C0 Stavebný objekt C0

SO C0.101 Komunikácia

SO C0.102 Vjazdová rampa z ul. Chalupkova

SO C34.403 Chodníky a spevnené plochy

SO C34.403.1.C2e Chodníky a spevnené plochy objektu C2e

SO C34.403.2.C2e Chodníky a spevnené plochy na rastlom teréne

SO C34.403.3.C2e Cesta pre cyklistov - Chalupkova ulica

SO C34.403.4.C2e Vjazd a výjazd z podzemných garáží - Chalupkova ulica

SO C34.403.1.R1 Chodníky a spevnené plochy objektu R1

SO C34.403.2.R1 Chodníky a spevnené plochy na rastlom teréne

SO C34.403.3.R1 Cesta pre cyklistov - Chalupkova ulica

SO C34.403.4.R1 Vjazd a výjazd z podzemných garáží - Chalupkova ulica

IO MN.400 Komunikácie, chodníky a spevnené plochy v časti Vonkajšie inžinierske siete a objekty stavby „Administratívna budova TWIN CITY, ul. Mlynské Nivy, Košická, Chalupkova, Bratislava“ obsiahnuté vo vydanom stavebnom povolení č. 2645/64450/2022/STA/Fed zo dňa 22.09.2022, s aktuálnym oznámením na stavebnom úrade MČ BA-Staré Mesto zo dňa 24.10.2024 o zahájení prác na danom stavebnom objekte a následnou Zmenou IO MN.400 pred dokončením podľa požiadaviek hlavného mesta s prihliadnutím na reálne možnosti v teréne.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)

	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	27 010,00 m ²	m ²
výmera územia II. Etapy	17 277,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	6 252,00 m ²	m ²
C2	2 529,00 m ²	m ²
C2e	2 109,90 m ²	m ²
R1	1 613,10 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	57 692,52 m ²	m ²
C2 (3PP/11NP)	22 943,00 m ²	m ²

C2e (3PP/11NP)	17 951,00 m ²	m ²
R1 (2PP/15NP)	16 798,52 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	15 976,00 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	41 716,52 m ²	m ²
zeleň v záujmovom území		
na teréne	1 498,80 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 2 m	898,90 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	488,40 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 0,5 m	995,30 m ²	m ²
celková	3 881,40 m ²	m ²
započítateľná zeleň	2 851,00 m ²	m ²
zeleň v území II. Etapy		
na teréne	1 328,80 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 2 m	898,90 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	488,40 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 0,5 m	995,30 m ²	m ²
celková	3 711,40 m ²	m ²
započítateľná zeleň	2 681,00 m ²	m ²
spevnené plochy – záujmové územie	16 877,00 m ²	m ²
spevnené plochy v území II. Etapy	7 314,00 m ²	m ²
počet bytov	149	
počet 1-izbových bytov	12	
počet 2-izbových bytov	64	
počet 3-izbových bytov	44	
počet 4-izbových bytov	24	
počet viac ako 4-izbových bytov	5	
počet podzemných podlaží	3	
počet nadzemných podlaží	15	
podkrovia/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest:	895	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame			
z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie 201
Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Objekty C2 a C2e (nebytové budovy) sú navrhnuté so 100% podielom občianskej vybavenosti. V obmedzenom rozsahu je možné v danej funkčnej ploche umiestniť bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby funkčnej plochy. Objekt R1 (bytová budova) je navrhnutý s prevažujúcou funkciou bývanie.			
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	60 768,50 m ²		
podl. plocha bytovej funkcie	15 976,00 m ²	26,29%	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie	44 792,50 m ²	73,71%	min. 70%

z hľadiska funkčného využitia územia				Námestia a ostatné komunikačné plochy	
V rámci predmetnej plochy je navrhnutá dopravná a technická vybavenosť stavby.					
Predložená stavba je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	201
rozvojové územie/ centrum mesta				regulačný kód	M
k výmere celého záujmového územia	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	27 010,00	m ²			
zastavaná plocha	6 252,00	m ²	IZP	0,23	IZP _{max} 0,60**
podlažná plocha (NP)	57 692,50	m ²	IPP	2,14	IPP _{max} 3,6
započítateľná zeleň	2 851,00	m ²	KZ	0,11	KZ _{min} 0,10**
** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia – zóna Pribinova, Chalupkova Uplatnenie regulatívov intenzity využitia územia uvedených pri ** je z dôvodu, že územie sa nachádza v oblasti vplyvu bývalej rafinérie Apollo. Pre výstavbu predloženého zámeru bol pre predmetné územie spracovaný geologický prieskum životného prostredia (spracovateľ Centrum environmentálnych služieb, s.r.o., Bratislava). Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov vydalo dňa 13.12.2021 pod por. č. R-AR 3757/2021 Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia (názov geologickej úlohy: Doplnkový geologický prieskum životného prostredia pre manažment a riadenie sanačných opatrení a podporných činností Twin City - juh B, C, D). V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené cieľové hodnoty sanácie pre podzemné vody v oblasti s environmentálnou záťažou evidovanou v Registri environmentálnych záťaží pod názvom B1 (002)/Bratislava – Staré Mesto – Apollo – širší priestor bývalej rafinérie (SK/EZ/B1/115).					
Predložená stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód M v rámci celého záujmového územia.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	201
rozvojové územie/ centrum mesta				regulačný kód	M
k výmere územia II. Etapy	plošné bilancie		intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	17 277,00	m ²			
zastavaná plocha	6 252,00	m ²	IZP	0,36	IZP _{max} 0,60**
podlažná plocha (NP)	57 692,50	m ²	IPP	3,34	IPP _{max} 3,6
započítateľná zeleň	2 681,00	m ²	KZ	0,16	KZ _{min} 0,10**
Predložená stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód M v rámci územia II. Etapy.					
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta					
Navrhovaná stavba rešpektuje požiadavky zóny Chalupkova, ktorá sa postupne transformuje na mestské polyfunkčné centrum s umiestňovaním centrotvorných funkcií a vytváraním mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov.					

z hľadiska verejného dopravného vybavenia

Pozemky navrhovanej stavby nie sú v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia.

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Chalupkova“ schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 1/2018 zo dňa 06.02.2018, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2018 (ďalej len „ÚPN - Z“) uvádzame:

pozemky stavby sú súčasťou stavebného bloku (SB) č.:

6.1.

záväzné regulatívy:

funkčné využitie: 21 - územie občianskej vybavenosti

stavba: objekty C2 a C2e - administratívne budovy, objekt R1- rezidenčný objekt, limitujúci podiel funkcie je vyhodnotený pri funkčnom využití územia podľa ÚPN (str. 7 predmetného stanoviska)

súlاد

spôsob zástavby: mestský blok

stavba: bloková zástavba s jasným vymedzením uličných línií

súlاد

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

stavba: medzi objektami je vytvorená centrálna plocha – námestie, ktoré je ponechané ako otvorený verejný priestor pre rôznorodé aktivity plošne presahujúce min. stanovený limit

súlاد

regulatívy priestorového usporiadania:

regulatívy určené ÚPN - Z

plošné bilancie stavba/koefficienty

plocha SB:

19 492 m²

19 492,00 m²

súlاد

územie II. Etapy v rámci SB³:

11 428 m²

11 428,00 m²

súlاد

max. hrubá podlažná plocha:

109 022 m²

57 692,50 m²

súlاد

koeff. hrubej podlažnej plochy:

5,59

2,96

súlاد

koeff. hrubej podlažnej plochy³:

5,59

5,05

súlاد

****max. hrubá podlažná plocha:**

118 514 m²

-

nevzťahuje sa

****koeff. hrubej podlažnej plochy:**

6,08

-

nevzťahuje sa

min. započítateľ. plocha zelene:

1 700 m²

1 757,00 m²

súlاد

min. započítateľ. plocha zelene³:

997 m²

1 587,00 m²

súlاد

maximálna výška základnej hladiny zástavby: 32 m

stavba: atika nad úrovňou základnej hmoty objektu C2 je na úrovni +29,37 m (7.NP), nad objektom C2e na úrovni +28,57 m (7.NP) a nad objektom R1 na úrovni +32,00 m (10.NP)

súlاد

maximálna výška akcentu / dominanty: 50 / 115 m

stavba: v rámci vymedzenej plochy pre II. Etapu je možné navrhnuť iba akcent; **výška akcentu objektu C2** je navrhnutá do výšky +45,37 m (atika nad 11.NP), výška akustickej zásteny je +48,65 m; viac ako 25 % pôdorysnej plochy 8.NP - 11.NP je umiestnená vo vymedzenej ploche pre akcent (27 %) a max. hrubá podlažná plocha podlažia navrhnutého nad hladinou 32 m (max. 1 620,00 m²) nepresahuje 1 700 m²

výška akcentu objektu C2e je navrhnutá do výšky +45,37 m (atika nad 11.NP), výška akustickej zásteny je +48,85 m; viac ako 25 % pôdorysnej plochy 8.NP - 11.NP je umiestnená vo vymedzenej ploche pre akcent (28 %) a max. hrubá podlažná plocha podlažia navrhnutého nad hladinou 32 m (max. 1 358,00 m²) nepresahuje 1 700 m²

výška akcentu objektu R1 je navrhnutá do výšky +50,00 m (atika nad 15.NP), výška technologickej bariéry je +54,00 m; viac ako 25 % pôdorysnej plochy 11.NP - 15.NP je umiestnená vo vymedzenej ploche pre akcent (52 %) a max. hrubá

súlاد

podlažná plocha podlažia navrhnutého nad hladinou 32 m (max. 680,00 m ²) nepresahuje 1 700 m ²	
podľa záväznej grafickej časti ÚPN – Z – výkresu č. 5 Návrh regulácie je v rámci zástavby bloku č. 6.1. vymedzená jeho možná zastaviteľnosť	
Priemet nadzemnej časti objektov neprekračuje stanovené uličné stavebné čiary a uličné stavebné čiary pre parter - povinné – zámer je vkreslený do záväznej grafickej časti ÚPN – Z.	
z hľadiska regulácie verejných priestorov zasahujú pozemky stavby aj do funkčného využitia:	
- DOP /doprava – poloha smerná - PCZ /plochy peších komunikácií – poloha smerná - v území navrhovanej stavby je zadefinované pešie prepojenie (pasáž) v polohe smernej	
Stavba rešpektuje nezastaviteľnosť území definovaných ako DOP a PCZ; kryté pešie priečne prepojenie je zabezpečené v rámci navrhovaného objektu C2, otvorená pasáž je navrhnutá v rámci objektu R1.	

³ navrhovaná stavba vyhodnocuje dosahované regulatívy k celkovej ploche stavebného bloku podľa ÚPN – Z (19 492 m²) a zároveň k ploche vymedzenej pre II. Etapu v rámci stavebného bloku č. 6.1 (11 428 m²)

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Chalupkova.

Časť E - Podmienky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územnoplánovacou dokumentáciou a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.
Zeleň na pozemku zrealizovať min. v rozsahu výkresu Celková situácia, M 1 : 1 000 so stanovenými hrúbkami pôdneho substrátu nad podzemnou garážou.
Navrhnuté terénne úpravy na pozemku výškovo optimalizovať tak, aby nevznikali bariéry voči susedným pozemkom.
Priestor parku s plochami parkovej zelene navrhnutý vo vnútri územia riešiť voči všetkým vstupom z príľahlých peších ťahov v území ako bezbariérový.
z hľadiska dopravného vybavenia:
Cyklistické komunikácie pozdĺž Mlynských nív a Chalupkovej budú umiestnené ako účelové cesty verejné.

z hľadiska riešenia technického vybavenia
V rámci implementácie adaptačných opatrení, nevyhnutných k zvýšeniu odolnosti územia voči dopadom klimatických zmien, je nevyhnutné zrážkové vody v území zadržať: - upresniť povolené vypúšťané množstvo dažďových vôd do verejnej kanalizácie odsúhlasené BVS, a.s.; - vypočítané množstvo zrážkových vôd upraviť tak, aby boli použité jednotné parametre pre všetky hydrotechnické výpočty.
SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p = 0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i = 244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.
z hľadiska ochrany životného prostredia
Počas výstavby rešpektovať požiadavky obsiahnuté v Rozhodnutí o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia vydanom Ministerstvom životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov dňa 13.12.2021 pod por. č. R-AR 3757/2021.
Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch: - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk; - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite; - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podložía; - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložía či následného retencovania; - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
Dňa 23.05.2025 emailom oznámila MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) v celkovom počte 154 stojísk, musia zostať verejne prístupné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené (celkom 20 stojísk pre funkciu bývanie a 134 stojísk pre ostatné funkcie).

Vnútrotný bezpečný priestor pre parkovanie bicyklov obyvateľov a zamestnancov s plynulým bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov a cyklistické státie pre parkovanie bicyklov

návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodov do prevádzok objektu je potrebné realizovať podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.

Pozemky stavby sú zasiahnuté ochranným pásom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (dopravného pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, bude pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt