



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**K.T. Plus, s.r.o.**

Kopčianska 15  
851 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa 25.07.2023

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 55796/2023-  
553552**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Ľudmila Martančík  
+421 2 59356 580**

V Bratislave  
**13.11.2023**

**VEC:** **Zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 45619/18-335132 zo dňa 04.10.2018**

investor:	<b>SKY PARK TOWER, s.r.o., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava, v zastúpení K.T. Plus, s.r.o.</b>
investičný zámer:	Zmena administratívna budova č.1 - Čulenova ulica na <b>Bytový dom Sky Park Tower, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>25.07.2023 doručená dňa 26.07.2023; doplnená dňa 08.08.2023, 14.08.2023, 30.10.2023, 06.11.2023 a 10.11.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Pantograph s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Tomáš Auxt autorizovaný architekt 2028AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2023 a Revízia č. 01 11/2023</b>

**Genéza:**

1. Na stavbu: „Administratívna budova č. 1, Čulenova ulica, Bratislava“, bolo dňa 04.10.2018 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 45619/18-335132 (ďalej len menené ZST).

2. Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, ako príslušný stavebný úrad, vydal na stavbu „Administratívna budova č. 1 - Čulenova ulica“ pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, územné rozhodnutie o umiestnení stavby a stavebné povolenie, pod číslom 2329/24208/2020/STA/Škr zo dňa 12.06.2020. Na stavebné objekty spevnených plôch, ktoré sú súčasťou stavby „Administratívna budova č. 1 - Čulenova ulica“, boli vydané stavebné povolenia:

- o Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto pod číslom 2677/24733/2022/STA/Fed zo dňa 22.04.2022 a pod číslom 2678/25359/2022/STA/Fed zo dňa 27.04.2022;
- o Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavy pod č. MAGS ODP 41664/2022/509282-8/Ma zo dňa 17.01.2022.

**Aktuálne je predložená žiadosť o zmenu ZST nakoľko oproti vydanému SP došlo k zmenám v navrhovanom riešení. V súvislosti s uvedeným hlavné mesto SR Bratislava konštatuje**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

**v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a mení vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 45619/18-335132 zo dňa 04.10.2018.**

**Predložená projektová dokumentácia** (ďalej len PD) **rieši:** zmeny stavby pred dokončením v rozsahu pôvodne administratívnej budovy. Zmeny stavby sú navrhované v rozsahu:

- aktualizácia identifikačných údajov (investor, názov stavby, atď.);
- zmena funkcie z administratívnej budovy na bytovú budovu (na 3.-33.NP sú navrhované byty, na 1.PP a 1.-2.NP ja navrhovaná občianska vybavenosť);
- zmena počtu nadzemných podlaží z 29NP na 33NP, čím bola navýšená hrubá podlažná plocha objektu, bez zmeny výšky budovy;
- zmena zastavanej plochy objektu;
- zmena tvaru nadzemných podlaží v rozsahu 1.-8.NP - poloha dominanty zostala zachovaná bez zmeny. Zmena tvaru podzemných podlaží 1.-5.PP;
- zmena spevnených plôch a plôch zelene. V aktualizácii návrhu zelene bol daný dôraz na odstránenie kopcov v riešenom území a plynulé tvarovanie terénnych úprav.;
- zmena výpočtu parkovacích miest (ďalej len PM) vzhľadom k zmene funkcií a obsadenosti objektu - zníženie počtu PM;
- aktualizácia technológií s ohľadom na ekológiu – získavanie tepla z vrtov, hospodárenie s dažďovou vodou a pod.

**Stavebné objekty, ktorých sa týka zmena stavby pred dokončením:**

- SO.01.01 Bytový dom Sky Park Tower; SO.01.02 Podzemná garáž; SO.01.03 Prvky drobnej architektúry;
- SO.02.02.01 Sanácia územia a ochrana stavebnej jamy; SO.03.01.01 – Areálové spevnené plochy a chodníky na konštrukciách; SO.04 Zavlažovanie sadovníckych a parkových úprav; SO.05.02 Areálové rozvody NN; SO.05.03 Vonkajšie osvetlenie areálu; SO.07.03 Areálová dažďová kanalizácia; SO.08.02 Areálový vodovod; SO.09.01 Plynovodná prípojka; SO.09.02 Areálový plynovod; SO.10 Horúcovodná prípojka;
- prevádzkové súbory (PS): PS.01 Trafostanica; PS.02 Záložný zdroj - Dieselagregát (DAG); PS.03 Výmenníková stanica horúcovodu (OST); PS.04.01 - Čerpacia stanica pitnej vody (ATS); PS.04.02 - Čerpacia stanica požiarnej vody (ATS); PS.05 Výťahy; PS.05.01 – Výťahy podzemnej časti; PS.05.02 – Výťahy nadzemnej časti.

**Objekt SO.01.01.** Bytový dom Sky Park Tower, pôvodne administratívna budova, tvorí vežová výšková stavba tvorená dvojitým zakrivením s obvodovým plášťom (exoskeleton) s obrysovými rozmermi, ktoré sú od 1.NP-8.NP premenlivé s rôznymi podlažnými plochami a od 8.NP rovnako zakrivené s rozmermi cca 64 m x 36 m. Objekt má 33 nadzemných podlaží s prevažujúcou funkciou bývanie, doplnenou o občiansku vybavenosť na 1.NP a administratívu na 2.NP. Vstup do bytovej časti domu je na 1.NP na severnej fasáde objektu. Posledné 33.NP je vyčlenené pre technológiu. Na 4 podzemných podlažiach je navrhnutá garáž, kobky k bytom a technologické miestnosti (úroveň podlahy 5.PP je -12,73 m). Na 1.PP v južnej časti budovy je navrhnutá občianska vybavenosť a vstup do administratívnej časti prístupné z terénu (nárožie ulíc Landererova a Čulenova), v severnej časti, kde je podlažie pod navrhovaným terénom sa nachádza príslušenstvo bytového domu. Na streche podzemných podlaží (2.PP) sú riešené sadové úpravy, pochôdzne a pojazdné plochy. Úroveň ±0,00 = 137,550 m n.m. Bpv; výška atiky nad 33.NP je +119,45 m = 257,00 m n.m. Bpv.

Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo strechy bytového domu a podzemnej garáže, budú odvádzané ležatými potrubiami v 2.PP gravitačným spôsobom do retenčno-akumulačnej nádrže. Navrhovaná retenčno-akumulačná nádrž o objeme 359 m<sup>3</sup> je rozdelená na retenčný objem (309 m<sup>3</sup>) a akumulčný objem (50 m<sup>3</sup>), určený na polievanie zelene. Dažďové vody z retenčno-akumulačnej nádrže sú odvádzané areálovou dažďovou kanalizáciou do 5 vsakovacích studní.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej PD** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; v zátvorke hodnoty z meneného ZST):

- výmera záujmového územia:	<b>7 519,00 m<sup>2</sup></b>	(7 519,00 m <sup>2</sup> )
- zastavaná plocha:	<b>2 423,00 m<sup>2</sup></b>	(2 178,00 m <sup>2</sup> )
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>54 813,80 m<sup>2</sup></b>	(45 096,00 m <sup>2</sup> )
o podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>50 495,63 m<sup>2</sup></b>	(0,00 m <sup>2</sup> )
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>4 318,17 m<sup>2</sup></b>	(45 096,00 m <sup>2</sup> )
- zeleň pre riešené územie f.p. M501:		
o na teréne:	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>	
o nad podzemnými konštrukciami (koef. 0,9):	<b>1 810,00 m<sup>2</sup></b>	
o nad podzemnými konštrukciami (koef. 0,5):	<b>282,00 m<sup>2</sup></b>	
o nad podzemnými konštrukciami (koef. 0,3):	<b>152,00 m<sup>2</sup></b>	
o započítateľná zeleň:	<b>1 891,00 m<sup>2</sup></b>	(1 652,60 m <sup>2</sup> )
- zeleň pre stavebný blok 2.2:		
o na teréne:	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>	
o nad podzemnými konštrukciami (koef. 0,9):	<b>1 577,00 m<sup>2</sup></b>	
o nad podzemnými konštrukciami (koef. 0,5):	<b>233,00 m<sup>2</sup></b>	
o nad podzemnými konštrukciami (koef. 0,3):	<b>152,00 m<sup>2</sup></b>	
o započítateľná zeleň:	<b>1 651,00 m<sup>2</sup></b>	
- počet bytov:	<b>393</b>	
- počet podlaží PP/NP:	<b>5/33</b>	(5/29)
- počet parkovacích miest:	<b>631</b>	(756)

**Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:** stavba sa nachádza oproti komplexu Nové SND pri križovatke ulíc Landererova a Čulenova. Vjazd z Čulenovej ulice zostal zachovaný bez zmeny. Aktualizovaný je výpočet nárokov statickej dopravy vzhľadom k zmene funkcií objektu, aktualizované je dopravnokapacitné posúdenie (ďalej len DKP) pre novú funkciu a aktualizované sú odstupky objektu od podzemnej trasy TEN-T.

**Nároky statickej dopravy:** prepočítané nároky statickej dopravy pri použití regulačných koeficientov  $k_{mp} = 0,3$  a  $k_d = 1,0$  pre navrhnuté funkčné využitie (96 bytov, 2000 m<sup>2</sup> čistej administratívnej plochy s prístupom návšteví, 12 zamestnancov v obchode, 700 m<sup>2</sup> obchodnej plochy), vychádzajú v počte 625 PM. Zabezpečené budú na pozemku stavby v dostatočnom počte s rezervou 6 PM. V štvorpodlažnej (2.-5.PP) podzemnej parkovacej garáži je navrhnutých celkom 631 parkovacích stojísk (ďalej len PM), z toho 4% pre osoby so zdravotným znevýhodnením. Vjazd do garáže je navrhnutý zo západnej strany z Čulenovej ulice. Rozloženie parkovacích stojísk je nasledovné: na 5.PP – 3.PP sú lokalizované stojiská pre rezidentov. Na 2.PP sú lokalizované stojiská: pre návštevy rezidenčnej časti v počte 55 PM, 8 PM pre návštevy administratívy, 18 PM pre zamestnancov administratívy a zvyšných 50 PM pre rezidentov.

**Dopravno-kapacitné posúdenie:** príloha dokumentácie, materiál s názvom „Zmena AB ČULENOVA OFFICE CO1 – Administratívna budova č. 1 – Čulenova ulica na Bytový dom Sky Park Tower“, (spracovateľ DI CONSULT, s.r.o.; 06/2023), **obsahuje analýzu nárokov na dopravu Zmeny stavby pred dokončením** vo vzťahu k DKP z roku 2018 pre pôvodný zámer.

Zmena stavby pred dokončením bola z pohľadu jej funkčnej náplne prehodnotená v prospech zníženia kapacít statickej dopravy pre administratívu a zvýšenia kapacít pre bývanie, pri znížení celkovej kapacity zariadení statickej dopravy zo 769 PM na 631 PM, čo predstavuje pokles o takmer 22 %.

Stavba vygeneruje v rannej špičkovej hodine 195 odjazdov a 55 príjazdov, v popoludňajšej špičkovej hodine 70 odjazdov a 160 príjazdov. Zmena Stavby pred dokončením je z hľadiska dopravného regulatívu pre zónu Chalupkova v oboch špičkových hodinách pod limitnou hodnotou 232 jazd/šp.h./ha developovaného územia komplexu SKY PARK.

Z analýzy vyplýva, že Zmena stavby pred dokončením generuje nižšie nároky na objemy dynamickej dopravy vo vzťahu k pôvodnému DKP z roku 2018, vypracovanému pre pôvodný zámer „AB č. 1 – Čulenova“.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

**Posúdenie zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie kód M**; t.j. 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.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre centrum mesta** - regulačný kód **M**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>M</b>	<b>3,6</b>	<b>501</b>	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	intenzívna zástavba mestského typu	<b>0,30</b>	<b>0,25</b>
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia) **	<b>0,42</b>	<b>0,25</b>

\*\* zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia-zóna Pribinova, Chalupkova)

Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP);
- index zastavaných plôch (IZP);
- koeficient zelene (KZ).

**Regulačné kódy L a M**

- V regulačných kódoch intenzity zhodnotenia L a M na funkčných plochách kód 201 Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a kód 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť je možné na území centra a vnútorného mesta zvýšiť IZP, výnimočne IPP (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni) v lokalitách uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením \* a \*\*.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN-Z uvádzame:**

**- z hľadiska funkčného využitia k ÚPN:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná stavba je bytovou budovou s funkciou občianskej vybavenosti/administratívy v parteri 1.NP a na 2.NP;

podiel funkcií vo funkčnej ploche 501, kód M:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>176 153 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>106 580 m<sup>2</sup></b>	<b>60,50%</b>	<b>max. 70%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>69 573 m<sup>2</sup></b>	<b>39,50%</b>	<b>min. 30%</b>

- zmena stavby pred dokončením **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 60,50 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.

**- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (za správnosť údajov zodpovedá spracovateľ PD):**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
		<b>návrh</b>	
- výmera záujmového územia:	<b>7 519,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>2 423,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,322</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,42</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>54 813,80 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 7,290*</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 3,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1 891,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,251</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

\* hodnotu IPP spodrobňuje ÚPN-Z a je dodržaná v rámci regulácie predpísanej pre stavebný blok č. 2.2

- Navrhovaná zmena stavby pred dokončením **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov ZP a KZ definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód M.
- Koeficient IPP na základe toho, že 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). Zonálna dokumentácia dodefinovala a preverila a tento koeficient je vyhodnotený nižšie.
- **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, PA (parková zeleň) a DOP (doprava – poloha smerná)**. 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 m<sup>2</sup> (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.

- Vyhodnotenie zmien vyplývajúcich z predloženej dokumentácie s reguláciou ÚPN-Z **Stavebný blok č. 2.2:**
  - Funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie  
**investičný zámer: z celkovej nadzemnej podlažnej plochy SB 2.2 97 099 m<sup>2</sup>** (menené ZST 87 220 m<sup>2</sup>; vrátane Administratívnej budovy č. 2 spolu s jej nadzemnou časťou garáže) **je podiel bývania : OV = 52 % (50 496 m<sup>2</sup>) : 48 % (46 603 m<sup>2</sup>)**
  - Maximálna hrubá podlažná plocha 100 828 m<sup>2</sup>  
**investičný zámer: súlad – 97 099 m<sup>2</sup>**
  - Koeficient hrubej podlažnej plochy 12,76  
**investičný zámer: súlad – 8,40** (97 099/11 557)
  - \*\*Maximálna hrubá podlažná plocha 101 841 m<sup>2</sup>
  - \*\*Koeficient hrubej podlažnej plochy 12,89  
**investičný zámer: oba ukazovatele sú dodržané bez uplatnenia \*\***
  - Min. započítateľná plocha zelene 1 528 m<sup>2</sup>  
**investičný zámer: súlad - v rámci prislúchajúcej zastaviteľnosti bloku je na pozemku vo vlastníctve investora navrhnutých 1 651 m<sup>2</sup> započítateľnej plochy zelene**
  - **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.

Predložená zmena stavby pred dokončením **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 zmenou stavby pred dokončením	Zmena administratívna budova č.1 - Čulenova ulica na <b>Bytový dom Sky Park Tower</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Čulenova ulica, Landererova ulica</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

Odôvodnenie:

- z analýzy aktualizovaného DKP podľa materiálu s názvom „Zmena AB ČULENOVA OFFICE CO1 – Administratívna budova č. 1 – Čulenova ulica na Bytový dom Sky Park Tower“, (spracovateľ DI CONSULT, s.r.o.; 06/2023) vyplýva, že zmena stavby pred dokončením predstavuje nižšie nároky na objemy generovanej dynamickej dopravy vo vzťahu k pôvodnému DKP, vypracovanému pre pôvodný zámer „Administratívna budova č. 1 – Čulenova“ (rok spracovania 2018);

- zmena stavby pred dokončením bola z pohľadu jej funkčnej náplne prehodnotená v prospech zníženia kapacít statickej dopravy pre administratívu a zvýšenia kapacít pre bývanie, pri znížení celkovej kapacity zariadení statickej dopravy zo 769 PM na 631 PM (pokles o takmer 22 %);

Do DÚR zmeny stavby pred dokončením, ktorá bude predložená na príslušný stavebný úrad, žiadame zapracovať pripomienky/požiadavky:

- parkovanie bicyklov v objekte a pri vstupoch do prevádzok žiadame riešiť v súlade s TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov Stavby v objeme 10 % z vypočítaných nárokov, t.j 63 stojísk lokalizovaných na 2.PP, žiadame riešiť ako verejne prístupné, uviesť spôsob zabezpečenia ich verejnej prístupnosti;
- parkovacie miesta pre vozidlá zdravotne znevýhodnených osôb v rozsahu 4 % z celkového počtu žiadame riešiť v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Zb. z., § 58, odsek (2);
- objekt parkovacej garáže žiadame vybaviť nabíjacou infraštruktúrou pre elektromobily s dostatočnou výkonovou rezervou;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- všetky zrážkové vody zo spevnených plôch stavby budú zachytené a odvedené do vsakovacích objektov;
- vsakovacie studne musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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;
- 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 tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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;

#### **z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii

pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

#### **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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

#### **Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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.

#### **Toto záväzné stanovisko mení v plnom rozsahu pôvodne vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 45619/18-335132 zo dňa 04.10.2018 vydané k stavbe: „Administratívna budova č. 1, Čulenova ulica, Bratislava, parc. č. xx“ k.ú. Staré Mesto.**

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia + USB

potvrdené výkresy: 2x Situácia – koordinačná - výkres č. A\_01\_010 a A\_01\_011, Príloha č.1 – schéma výpočtu koeficientov – 3 strany, Rez pozdĺžny a priečny

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: 2x Situácia – koordinačná - výkres č. A\_01\_010 a A\_01\_011, Príloha č.1 – schéma výpočtu koeficientov – 3 strany, Rez pozdĺžny a priečny  
Magistrát ODI, OUIČ – archív

S pozdravom

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