



K.T.Plus, s.r.o.  
Kopčianska 15  
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
21.07.2017                      MAGS OUIK 49060/17-351582                      Ing. arch. Mgr. art. Černík/ kl.223                      12.09.2017

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti – zmena záväzného stanoviska**

|                   |  |
|-------------------|--|
| investor:         | <b>SKY PARK, s.r.o, Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava</b>   |
| investičný zámer: | <b>Administratívna budova č.2, Čulenova – III. ETAPA<br/>súčasť investičného zámeru Čulenova – New City Centre, Bratislava</b> |
| žiadosť zo dňa:   | <b>21.07.2017, doplnená 28.07.2017</b>   |

K stavbe: „Administratívna budova č.2, Čulenova – III. ETAPA, súčasť investičného zámeru Čulenova – New City Centre, Bratislava“ bolo dňa 08.04.2016 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 55898/15-362574.

K stavbe bolo dňa 03.08.2016 vydané územné rozhodnutie č. 1374 pod č. j. 6053/36136/2016/STA/Mys pre investora CENTRADE, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava (právoplatné 06.09.2016). *Predmetom ÚR bolo umiestnenie 3. etapy obytného súboru Čulenova – Administratívnej budovy č. 2 pozostávajúceho zo štyroch hlavných stavebných objektov: SO F 001 - Administratívna budova č. 2, SO F 002 - Podzemná garáž časť administratíva, SO F 003.1 – Garáž – podzemná časť, SO F 003.2 – Garáž – nadzemná časť.*

Stavba bola následne povolená stavebným povolením zo dňa 31.10.2016 vydaným pod č. j. 9546/47918/2016/STA/Mys/G-90 (právoplatné 30.11.2016).

Aktuálne je podaná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy pre účely vydania rozhodnutia k zmene stavby pred dokončením (projekt zmeny stavby pred dokončením: Ing. arch. Pavol Franko, 07/2017).

Charakter navrhovaných zmien:

- **úprava odstupovej vzdialenosti fasád medzi pamiatkou a navrhovanou stavbou** z pôvodne povolených 15 m na cca 21,97 m. Úprava je riešená ustúpením - južným posunom nižšej časti stavby od pamiatky o cca 6,97 m a vyššej časti o cca 3,66 m. Táto zmena znamená zmenšenia zastavanej plochy nadzemnej časti stavby z pôvodných 4 509 m<sup>2</sup> na 4 377 m<sup>2</sup>;

- **posun západnej suterénnej steny** o cca 11 m východným smerom a **východnej suterénnej steny** len podzemných podlaží 2. PP a 3. PP na vzdialenosť vonkajšieho líca žb. steny 1,2 m od východnej majetkovej hranice. Pozícia suterénnej steny na úrovni 1. PP je bez zmeny;
- **posun parkovacieho domu** južným smerom a jeho skrátenie o jednu radu kolmého parkovania pozdĺž južnej majetkovej hranice. Znamená to úpravu odstupovej vzdialenosti fasády parkovacieho domu od fasády existujúcej budovy ZSE z pôvodných 18,2 m na 16,2 m. V mieste trafostanice sa jedná o úpravu odstupovej vzdialenosti z pôvodne povolených 11,2 m na 9,18 m;
- **iné prerozdelenie počtu parkovacích miest** v rámci stavby ako takej, celkový počet parkovacích miest 495 zostáva zachovaný;
- **posun celej stavby** južným smerom od pamiatky v smere osi Y;
- **zmena polohy únikového schodiska** z podzemných a nadzemných parkovacích podlaží;
- **zmena charakteru parkovania** na 2. a 3. PP z kolmých na šikmé;
- **zmenšenie podlažnej plochy administratívy** (z 39 038 m<sup>2</sup> na 38 028 m<sup>2</sup>) a **parkovacieho domu** (z 4 831 m<sup>2</sup> na 4 096 m<sup>2</sup>);
- **zmena typu fasády parkovacieho domu a zrušenie balkónových konštrukcií stavby**

Hlavný prínos uvedených zmien je vnímaný z architektonického hľadiska v tom, že sa výrazne uvoľní priestor medzi pamiatkou (bývalá tepláreň) a navrhovanou stavbou. Zároveň sa uvoľní časť pozemku v západnej časti územia pre podzemné parkovacie plochy IV. ETAPY – Administratívna budova č. 1.

Charakter zmien nemení účel ani využitie stavby. Obsahom zmien nie je zmena dopravného riešenia stavby ani zmena dopravného vybavenia stavby. Celkový navrhovaný počet odstavných a parkovacích stojísk zostáva zachovaný v pôvodnom počte 495 stojísk.

Po posúdení Vašej žiadosti **meníme znenie** záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 55898/15-362574 zo dňa 08.04.2016 takto:

#### **Text záväzného stanoviska uvedený na strane 2 a 3 v znení:**

„**SO F 002 - Podzemná garáž časť administratíva** – vjazd z Bottovej ulice (riešený ako samostatný stavebný objekt SO F 004 v rámci I. etapy výstavby), počet podzemných podlaží: 3, počet parkovacích miest: 201. Okrem funkcie parkovania sú tu umiestnené aj skladové a technické priestory. Technicky je riešená tak, aby bolo v budúcnosti umožnené jej prepojenie s parkovacími úrovňami administratívnej budovy č. 1 (IV. etapa výstavby), prípadne bol umožnený prejazd do samostatného parkovacieho domu za objektom teplárne. Prepojenie jednotlivých úrovní je priamou rampou so sklonom 14%.

**SO F 003.1 – Garáž – podzemná časť** – prístupná je cez podzemné parkovacie úrovne objektu SO F 002 - Podzemná garáž časť administratíva so spoločným vjazdom z Bottovej ulice. Počet podzemných podlaží: 3 (úrovne 3. PP, 2,5. PP, 2. PP, 1,5. PP, 1. PP, 0,5. PP) počet parkovacích miest: 157. S objektom SO F 003.2 – Garáž – nadzemná časť tvoria samostatné dilatačné celky.

**SO F 003.2 – Garáž – nadzemná časť** – prístupná je cez podzemné parkovacie úrovne objektu SO F 002 - Podzemná garáž časť administratíva a SO F 003.1 Garáž – podzemná časť so spoločným vjazdom z Bottovej ulice. Počet nadzemných podlaží: 3 (úrovne 1. NP, 1,5. NP, 2. NP, 2,5. NP, 3. NP, 3,5. NP) počet parkovacích miest: 137. S objektom SO F 003.2 – Garáž – podzemná časť tvoria samostatné dilatačné celky. Výška atiky zelenej strechy nad objektom je 149,20 m n.m. (+ 9,70 m od úrovne ± 0,00)“.

#### **sa nahrádza textom:**

„**SO F 002 - Podzemná garáž časť administratíva** – vjazd z Bottovej ulice (riešený ako samostatný stavebný objekt SO F 004 v rámci I. etapy výstavby), počet podzemných podlaží: 3, počet parkovacích miest: 327. Okrem funkcie parkovania sú tu umiestnené aj skladové

a technické priestory. Technicky je riešená tak, aby bolo v budúcnosti umožnené jej prepojenie s parkovacími úrovňami administratívnej budovy č. 1 (IV. etapa výstavby), prípadne bol umožnený prejazd do samostatného parkovacieho domu za objektom teplárne. Prepojenie jednotlivých úrovní je priamou rampou so sklonom 14%.

**SO F 003.1 – Garáž – podzemná časť** – prístupná je cez podzemné parkovacie úrovne objektu SO F 002 - Podzemná garáž časť administratíva so spoločným vjazdom z Bottovej ulice. Počet podzemných podlaží: 3 (úrovne 3. PP, 2,5. PP, 2. PP, 1,5. PP, 1. PP, 0,5. PP) počet parkovacích miest: 72. S objektom SO F 003.2 – Garáž – nadzemná časť tvoria samostatné dilatačné celky.

**SO F 003.2 – Garáž – nadzemná časť** – prístupná je cez podzemné parkovacie úrovne objektu SO F 002 - Podzemná garáž časť administratíva a SO F 003.1 Garáž – podzemná časť so spoločným vjazdom z Bottovej ulice. Počet nadzemných podlaží: 3 (úrovne 1. NP, 1,5. NP, 2. NP, 2,5. NP, 3. NP, 3,5. NP) počet parkovacích miest: 96. S objektom SO F 003.2 – Garáž – podzemná časť tvoria samostatné dilatačné celky. Výška atiky zelenej strechy nad objektom je 149,20 m n.m. (+ 9,70 m od úrovne ± 0,00)“.

#### **text záväzného stanoviska uvedený na strane 7 v znení:**

„V ETAPE III (rozloha pozemku 8 268 m<sup>2</sup>) je navrhnutých 43 869 m<sup>2</sup> nadzemných podlažných plôch, zastavaná plocha navrhovaných objektov v tejto etape je 4 509 m<sup>2</sup> a plocha započítateľnej zelene je 497 m<sup>2</sup>.

Projektová dokumentácia vyhodnocuje záväzné regulatívy k celkovej ploche pozemku (k časti funkčnej plochy) v majetku investora podľa jednotlivých etáp:

**ETAPA I + II + III:** rozloha pozemku (49 282 m<sup>2</sup>)

**IPP – 2,76 celkovo je navrhnutých 136 183 m<sup>2</sup> nadzemných podlažných plôch**

**IZP – 0,20 celková zastavaná plocha navrh. objektov na pozemkoch investora je 9 922 m<sup>2</sup>**

**KZ – 0,34 celková plocha započítateľnej zelene na pozemkoch investora je 16 984 m<sup>2</sup>**

*Pre informáciu uvádzame budúce hodnoty záväzných regulatívov po realizácii všetkých etáp výstavby celého komplexu. Záväzné regulatívy sú v V. etape vzťahované k celkovej ploche investičného zámeru 50 239 m<sup>2</sup>:*

**ETAPA V:** rozloha pozemku (50 239 m<sup>2</sup>)

**IPP – 3,53 celkovo je navrhnutých 177 347 m<sup>2</sup> nadzemných podlažných plôch**

**IZP – 0,26 celková zastavaná plocha navrh. objektov na pozemkoch investora je 12 838 m<sup>2</sup>**

**KZ – 0,27 celková plocha započítateľnej zelene na pozemkoch investora je 13 496 m<sup>2</sup>** v pomere 70,21 % (na rastlom teréne+so substrátom >2 m) : 29,79 (zeleň so substrátom <2,0 m)“.

#### **sa nahrádza textom:**

„V ETAPE III (rozloha pozemku 8 268 m<sup>2</sup>) je navrhnutých 42 124 m<sup>2</sup> nadzemných podlažných plôch, zastavaná plocha navrhovaných objektov v tejto etape je 4 377 m<sup>2</sup> a plocha započítateľnej zelene je 982 m<sup>2</sup>.

Projektová dokumentácia vyhodnocuje záväzné regulatívy k celkovej ploche pozemku (k časti funkčnej plochy) v majetku investora podľa jednotlivých etáp:

**ETAPA I + II + III:** rozloha pozemku (49 282 m<sup>2</sup>)

**IPP – 2,73 celkovo je navrhnutých 134 438 m<sup>2</sup> nadzemných podlažných plôch**

**IZP – 0,20 celková zastavaná plocha navrh. objektov na pozemkoch investora je 9 790 m<sup>2</sup>**

**KZ – 0,35 celková plocha započítateľnej zelene na pozemkoch investora je 17 469 m<sup>2</sup>**

*Pre informáciu uvádzame budúce hodnoty záväzných regulatívov po realizácii všetkých etáp výstavby celého komplexu. Záväzné regulatívy sú v V. etape vzťahované k celkovej ploche investičného zámeru 50 239 m<sup>2</sup>:*

**ETAPA V:** rozloha pozemku (50 239 m<sup>2</sup>)

**IPP – 3,50 celkovo je navrhnutých 175 602 m<sup>2</sup> nadzemných podlažných plôch**

**IZP – 0,25 celková zastavaná plocha navrh. objektov na pozemkoch investora je 12 706 m<sup>2</sup>**

**KZ – 0,27 celková plocha započítateľnej zelene na pozemkoch investora je 13 496 m<sup>2</sup> v pomere 70,21 % (na rastlom teréne+so substrátom >2 m) : 29,79 (zeleň so substrátom <2,0 m)“.**

**vyhodnotenie s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov na str. 8 v znení:**

**„Predložený investičný zámer z hľadiska intenzity využitia územia rešpektuje predpísané ukazovatele intenzity využitia územia** viažuce sa k funkčnému využitiu územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojový kód M, stanovené pre priestorové usporiadanie: intenzívna zástavba mestského typu.

Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Z vyhodnotenia podielu funkcií v rámci riešeného územia vo vlastníctve investora je zrejmé, že pomer funkcie OV a bývania z nadzemných podlažných plôch bude po výstavbe III. ETAPY tvoriť cca 38 % : 62 % (52 057 m<sup>2</sup>: 84 126 m<sup>2</sup>). *Po zrealizovaní celého zámeru (všetkých 5 etáp) bude pomer OV a bývania: 93 221 m<sup>2</sup>: 84 126 m<sup>2</sup> = 53 % : 47 %“.*

**sa nahrádza textom:**

**„Predložený investičný zámer z hľadiska intenzity využitia územia rešpektuje predpísané ukazovatele intenzity využitia územia** viažuce sa k funkčnému využitiu územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojový kód M, stanovené pre priestorové usporiadanie: intenzívna zástavba mestského typu.

Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Z vyhodnotenia podielu funkcií v rámci riešeného územia vo vlastníctve investora je zrejmé, že pomer funkcie OV a bývania z nadzemných podlažných plôch bude po výstavbe III. ETAPY tvoriť cca 37 % : 63 % (50 312 m<sup>2</sup>: 84 126 m<sup>2</sup>). *Po zrealizovaní celého zámeru (všetkých 5 etáp) bude pomer OV a bývania: 91 476 m<sup>2</sup>: 84 126 m<sup>2</sup> = 52 % : 48 %“.*

**tabuľka na str. 8:**

”

|   |   |
|---|---|
| s umiestnením stavby:                       | <b>Obytný súbor Čulenova – III. ETAPA</b><br><i>súčasť investičného zámeru Čulenova – New City Centre, Bratislava</i>   |
| na parcelách číslo: (podľa predloženej DUR) | vo vlastníctve CENTRADE: 9098/2,4,5,6,25,26, 9134/10, 9142/1,2,6,7,8,10,11, 9143/166, 21791/1,2,3<br><i>iní vlastníci: 9134/166, 9142/14,15, 21293/3, 21789/1, 21793/1, 21293/3,9,10,</i> |
| v katastrálnom území:                       | Staré Mesto   |
| miesto stavby:                              | III. ETAPA: vnútroblok komplexu, prístup: Bottova ulica, Bratislava<br>celý komplex: Čulenova, Továrenská, Chalúpkova, Bottova, Landererova ulica   |

“

sa nahrádza tabuľkou:

”

|   |   |
|---|---|
| s umiestnením stavby:   | <b>Obytný súbor Čulenova – III. ETAPA</b><br><i>súčasť investičného zámeru Čulenova – New City Centre, Bratislava</i>                                   |
| na parcelách číslo:<br>(podľa priloženého<br>doplnenia z 27/7/2017) | 21791/2, 9098/4, 9098/5, 9098/6, 9142/1, 9142/2, 9142/6,<br>9142/7, 9142/8, 9142/10, 9142/11<br>Prípojky inž. sietí: 9143/21, 9142/14, 21791/1, 21789/1 |
| v katastrálnom území:   | Staré Mesto   |
| miesto stavby:  | III. ETAPA: vnútroblok komplexu, prístup: Bottova ulica,<br>Bratislava<br>celý komplex: Čulenova, Továrenská, Chalúpkova, Bottova,<br>Landererova ulica |

“

do podmienok z hľadiska riešenia technického vybavenia uvedených na str. 9 sa dopĺňa podmienka v znení:

- „Investičnú činnosť jednotlivých stavebných objektov skoordinať v zmysle ochranných pásiem podľa zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike“.

Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 55898/15-362574 zo dňa 08.04.2016, ktoré bolo vydané k stavbe: „Administratívna budova č.2, Čulenova – III. ETAPA, súčasť investičného zámeru Čulenova – New City Centre, Bratislava“. Celý ostatný text záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 55898/15-362574 zo dňa 08.04.2016 zostáva nezmenený.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali + výkresy tvoriace súčasť tohto stanoviska.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. z  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich súčasť tohto stanoviska)

1 x potvrdené - B1 Situácia – zakres zmeny, M 1:500; B7 Rez–S.101 – zakres zmeny, M 1:400

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –  
1x potvrdené - B1 Situácia – zakres zmeny, M 1:500; B7 Rez–S.101 – zakres zmeny, M 1:400

Magistrát archív, ODI