



**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 **17.07.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55721/2024-
494072/Sim**

V Bratislave
22.08.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	EHQ s.r.o., Mlynské Nivy 55, 821 09 Bratislava v zastúpení K.T. Plus, s.r.o.
stavba:	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX EHQ
pozemky, parc. č., k. ú.:	9134/1; 9134/13; 9134/68, 9134/188; 9134/189, k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	zóna Chalupkova Bottova ulica, navrhovaná prepojavacia komunikácia medzi Landererovou a Chalupkovou, Bratislava
žiadosť doručená dňa:	17.07.2024, doplnená 02.08.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o., Prievozská 4D, 821 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Matej Siebert autorizovaný architekt 0688AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024, revízia 02.08.2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) 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 § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: polyfunkčný komplex EHQ, ktorý v nadzemnej časti vytvárajú dve solitérne hmoty: novostavba Nového sídla ZSE (SO A.01.2) na mieste asanovanej prevádzkovej budovy energetických závodov (parc. č. 9134/68) a Rezidencia EHQ (SO R.01.2) riešená ako zmena dokončenej stavby – nadstavba jestvujúcej zámočnickej dielne na Bottovej ulici (parc. č. 9134/13, budova je známa ako „design factory“). Obe časti sú v rámci podzemných podlaží prevádzkovo prepojené.

Celý komplex sa nachádza na pozemku investora tvoreného viacerými parcelami s celkovou výmerou 7 413 m². Pozemok je zo SZ strany ohraničený Bottovou ulicou, ktorá je pri zámere ukončená vjazdom do podzemnej garáže komplexu Skypark. Z ostatných strán je územie

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

ohraničené susednou existujúcou budovou ZSE, novopostavenou stavbou Skypark Office, objektami vo výstavbe Metropolis, Skypark veža 4, resp. prázdnyimi pozemkami pre pripravovaný zámer Ister. Z JV strany je zámer ohraničený navrhovanou miestnou obslužnou komunikáciou prepájajúcou ulice Landererova a Chalupkova, ktorá je v povoloňavacom procese.

SO A.01.2 - Nové sídlo ZSE

Objekt je navrhnutý pri prepojujacej komunikácii, má 3 PP, 7 NP a čiastočné 8.NP. Nadzemná časť obdĺžnikového pôdorysu má max. rozmery 67,80 m x 23,00 m, v úrovni 1.NP je uplatnený zasunutý parter. Na 1.NP a čiastočne 2.NP sú priestory pre vybavenosť a služby (zákaznícke centrum, podateľňa, priestor pre showroom elektromobility, stravovacie zariadenie prepojené s exteriérovými plochami, služby pre cyklistov) a na 2.NP je časť plochy určená pre externé rokovacie priestory. Všetky tieto funkcie a súvisiace priestory majú samostatné vstupy. Na typických podlažiach sú administratívne priestory. V strede dispozície objektu je centrálné vertikálne komunikačné jadro. Strešné podlažie (8.NP) je ustúpené a slúži pre pobytovú funkciu zamestnancov ako aj pre umiestnenie technológií.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 7.NP je +27,15 m a 8.NP +30,33 m (výška technológie +31,67 m) od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 139,45 m n.m. Bpv.).

SO R.01.2 - Rezidencia EHQ

Navrhovaná časť objektu rezidencie nadväzuje od úrovne 2.NP vizuálne a konštrukčne na existujúcu zámočnicu dielňu, ktorá bude zachovaná a rekonštruovaná. Navrhovaná nadzemná hmota s oblými hranami bytových podlaží je umiestnená nad pôvodnú stavbu zámočnickej dielne a je oproti jej ortogonalite pootočená o 45°. Má max. pôdorysné rozmery 70,23 m x 25,18 m a je tvarovaná uskakovaním a zmenšovaním podlažnej plochy smerom k horným podlažiam. Objekt má spolu 3 PP, 17 NP a technologické podlažie. V rámci výšky existujúcej zámočnickej dielne sú 2 medzипосchodia. Na 1.NP je hlavný vstup, vstupná lobby a priestor pre menšie obchodné prevádzky alebo služby. Z exteriéru je riešený aj samostatný vstup pre cyklistov do suterénu, kde je priestor pre odkladanie a servis bicyklov pre obyvateľov domu. Prevádzkovo sú tieto priestory oddelené od existujúcich priestorov zachovávanej budovy zámočnickej dielne, kde sa uvažuje s funkciou galérie, resp. podobného zariadenia vhodného pre objekt rezidencie. Byty a apartmány* navrhnuté od 2.NP sú umiestnené po celom obvode fasády, každý má vonkajší priestor v podobe balkóna, loggie alebo strešnej terasy. Spolu je v objekte 63 bytov a 52 apartmánov*. V objekte sú dve vertikálne komunikačné jadrá pre obsluhu bytovej funkcie. Najvyššie strešné podlažie je určené pre technologickú časť bez prístupu obyvateľov.

Objekt je zastrešený plochými strechami s ich postupnou gradáciou. Výška atiky nad 4.NP je +17,35 m, nad 6.NP +23,55 m, nad 8.NP (výška základnej hmoty objektu) +29,75 m, nad 12.NP +42,15 m, nad 16.NP +54,55 m a nad 17.NP +57,65 m (výška technológie je +60,12 m) od úrovne ±0,000 objektu (139,45 m n.m. Bpv. - spoločná úroveň s objektom Nové sídlo ZSE).

V rámci spoločných podzemných podlaží je riešené parkovanie, technické priestory, strojovne, retenčné a akumulčné nádrže a kobky pre rezidenčnú časť. Konštrukčne sú suterény oddelené dilatčnou škárou a deliacou stenou na dve časti. Uvažované je budúce rozdelenie na časť administratívnu a rezidenčnú. Navrhnuté sú aj dva oddelené vjazdy do garáží.

Komplex je napojený na technickú infraštruktúru vedenú prevažne v Bottovej ulici. Existujúce inžinierske siete a prípojky budú využité v maximálne možnej miere, doplnené budú o prípojky a trasy podľa potreby jednotlivých nárokov. Dažďové vody budú odvádzané do dvoch retenčných nádrží. Napojenie oboch častí na elektrickú sieť je podmienené vybudovaním novej distribučnej trafostanice (PS R.03) napojenej na distribučnú sieť novou zemnou prípojkou 22kV.

Medzi nadzemnými hmotami oboch objektov je verejný priestor určený pre plochy zelene, sadové úpravy, spevnené plochy, chodníky s prvkami malej architektúry a exteriérového mobiliáru pre zabezpečenie pobytovej funkcie vonkajších priestorov. Uvažuje sa aj s vytvorením detského ihriska. Plochy zelene tvorí zeleň na rastlome teréne a nad podzemnými konštrukciami. V rámci riešenia zelene a chodníkov je navrhnuté prepojenie navrhovaného vnútrobloku do landscape projektu Metropolis.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je navrhnuté dvomi vjazdami: z existujúcej Bottovej a riešenej novej „Prepojovacej komunikácie Landererova-Chalupkova“, pričom:

- dočasné dopravné pripojenie bude realizované cez pozemok parc. č. 9134/67, k. ú. Staré Mesto po účelovej prístupovej komunikácii s existujúcim dopravným pripojením na Landererovu,
- definitívne dopravné pripojenie bude na budúcu „Prepojovaciú komunikáciu Landererova-Chalupkova“, ktorá je v súčasnosti v procese územného povoľovania v rámci vedľajšieho objektu Ister (pripojenie na II. etapu dopravnej stavby).

Pre peších a cyklistov je navrhnutých niekoľko prístupov oddelených od pohybu vozidiel a niekoľko vstupov do objektov. V rámci stavby je uvažované s vonkajšími krytými i nekrytými odstavnými plochami pre bicykle v podobe cyklostanov a dvoch cyklohubov. Pešie trasy v rámci riešeného územia nadväzujú na existujúce chodníky a spevnené plochy pre peších. Vnútroareálové chodníky sú navrhnuté v dovolených sklonoch a v šírkach 2,0 - 5,5 m.

Nároky statickej dopravy v celkovom počte 249 stojísk sú prepočítané s požadovanými regulačnými koeficientmi kmp i kd s hodnotou 0,8:

- **Nové sídlo ZSE** – nároky celkom 109 stojísk, navrhovaný počet: 150 stojísk (z toho 6 pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie),
- **Rezidencia EHQ** – nároky celkom 140 stojísk, navrhovaný počet: 240 stojísk (z toho 10 pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie).

Na troch podzemných podlažiach parkovacej garáže je celkovo navrhovaných 390 odstavných a parkovacích stojísk. Nadpočet je v súlade s posudzovaním vplyvu na životné prostredie (EIA) a je riešený z dôvodu biznisovej stratégie projektu pre objekt Rezidencia EHQ a požiadaviek budúceho vlastníka objektu Nové sídlo ZSE.

Dopravný regulatív

Neprekročenie dopravného regulatívu stanoveného pre zónu Chalupkova v objeme 232 jazd/h/ha, čo pri ploche riešeného územia 7413 m² predstavuje max. 171 jazd/šp.h./ha, je preukázané v rámci doloženého Dopravno-kapacitného posúdenia polyfunkčného komplexu (IR DATA, 06/2023).

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

výmera záujmového územia:	7 413,00 m²
zastavaná plocha celková:	2 808,58 m²
Nové sídlo ZSE:	1 506,49 m ²
Rezidencia EHQ:	1 302,09 m ²
nadzemná podlažná plocha celková:	23 648,50 m²
Nové sídlo ZSE:	10 362,43 m ²
Rezidencia EHQ:	13 286,07 m ²
nadzemná podlažná plocha bytovej funkcie:	12 655,10 m²
Nové sídlo ZSE:	0,00 m ²
Rezidencia EHQ:	12 655,10 m ²
nadzemná podlažná plocha nebytovej funkcie:	10 993,40 m²
Nové sídlo ZSE:	10 362,43 m ²
Rezidencia EHQ:	630,97 m ²
celková plocha zelene na pozemku:	2 913,45 m²
zeleň na rastlom teréne:	636,15 m ²
zeleň nad podzem. koňstr. s hr. substr. > 2 m:	1 013,07 m ²
zeleň nad podzem. koňstr. s hr. substr. > 1 m:	669,93 m ²
zeleň nad podzem. koňstr. s hr. substr. > 0,5 m:	368,76 m ²
zeleň nad podzem. koňstr. s hr. substr. < 0,5 m:	225,54 m ² (bez zápočtu)
započítateľná zeleň:	1 993,51 m²
spevnené plochy na pozemku:	1 690,97 m²
počet bytov:	63 bytov a 52 apartmánov*
počet podlaží PP/NP:	3/8 Nové sídlo ZSE 3/17 Rezidencia EHQ

počet parkovacích miest:	390
Nové sídlo ZSE:	150
Rezidencia EHQ:	240

* *nebytové priestory z hľadiska nevyhovujúceho preslnenia obytných miestností, počítané do bytovej funkcie*

Posúdenie návrhu stavby 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. 9134/1; 9134/13; 9134/68, 9134/188; 9134/189, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, kód S**, územie kompaktného mesta - **zóna C, rozvojové územie, kód M**.

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo 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.

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.
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*

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 **.
- Záujmové územie je v ÚPN definované kódom S. Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Predmetné územie je súčasťou ostatného územia kompaktného mesta, patrí do **Zóny C**, ktorá je graficky vymedzená v ÚPN 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- 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. Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	163 868,50 m²		
podl. plocha bytovej funkcie:	105 877,10 m²	64,61%*	max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie:	57 991,40 m²	35,39%	min. 30%

* Podiel bytovej funkcie je vyhodnotený z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do zástavby bilancovanej funkčnej plochy sú započítané nadzemné podlažné plochy navrhovaného polyfunkčného komplexu EHQ, existujúceho objektu Apollo Residence, objektu Metropolis, ktorého výstavba sa finalizuje a plánovaných investičných zámerov Portum a Ister (zodpovedajúca časť umiestnená v stavebnom bloku č. 1.5. podľa Územného plánu zóny Chalupkova).

- Predložený návrh stavby 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	7 413,00 m²		
– zastavaná plocha:	2 808,58 m²	IZP = 0,38	IZP_{max.} = 0,42
– podlažná plocha (NP):	23 648,50 m²	IPP = 3,20	IPP_{max.} = 3,6
– započítateľná zeleň:	1 993,51 m²	KZ = 0,27	KZ_{min.} = 0,25

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód M.
- 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 EBA, s.r.o, Bratislava). Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov vydalo dňa 15.01.2024 pod por. č. R-AR 4187/2024 **Rozhodnutie o schválení záverečnej správy s analýzou rizika znečisteného územia** (názov geologickej úlohy: Polyfunkčný komplex EHQ-geologický prieskum životného prostredia). V rámci tohto rozhodnutia boli stanovené ciele sanácie, cieľové hodnoty sanácie pre podzemné vody a podmienky monitorovania kvality podzemných vôd pre oblasť environmentálnej záťaže evidovanej v Registri environmentálnych záťaží pod názvom B1 (002) / Bratislava – Staré Mesto - Apollo – širší priestor bývalej rafinérie (SK/EZ/B1/115).

- **z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta**
- Navrhovaný komplex 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. Rezidencia EHQ priamo vizuálne a konštrukčne nadväzuje na existujúcu budovu zámočnickej dielne, vytvárajú jeden objekt a spolu s objektom Metropolis dopĺňajú líniou uličnú zástavbu a hmotové uzatvorenie konca Bottovej ulice. Nové sídlo ZSE nadväzuje na líniu stavieb existujúcej budovy ZSE a budovy Apollo Residence.

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

- **Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný Územný plán zóny Chalupkova**, schválený 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).

A. Stavbou dotknuté pozemky sú súčasťou stavebných blokov:

- **č. 1.1** (pozemok parc. č. 9134/13 a časť pozemku parc. č. 9134/1)
- **č. 1.2** (pozemok parc. č. 9134/68 a časť pozemku parc. č. 9134/1).

B. Z hľadiska regulácie verejných priestorov zasahujú pozemky stavby aj do funkčného využitia:

- **DOP** /doprava – poloha smerná (pozemky parc. č. 9134/188, 9134/189 a časť pozemku parc. č. 9134/1),
- **PCZ** /plochy peších komunikácií – poloha smerná (časť pozemku parc. č. 9134/1),
- **PA** /parková zeleň (časť pozemku parc. č. 9134/1)

Vyhodnotenie podľa bodu A.

Stavebný blok č. 1.1 – Rezidencia EHQ (zmena dokončenej stavby)

zoznam parciel v bloku: 9134/1, 9134/13

- Funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie
Rezidencia EHQ: bytový dom (prípustné funkčné využitie), vyhodnotenie pomeru funkcií v rámci nadzemnej hrubej podlažnej plochy/HPP zástavby v urbanistickom sektore/US je totožné s funkčným vyhodnotením podľa ÚPN - str. 5 predmetného záväzného stanoviska - **súlad**
- Spôsob zástavby: mestský blok
Rezidencia EHQ: vymedzenie stavby v zmysle grafickej časti ÚPN – Z - **súlad**
- Plocha stavebného bloku: 1 981 m²
Rezidencia EHQ: plocha stavebného bloku podľa ÚPN – Z - **súlad**
- Maximálna hrubá podlažná plocha: 13 154 m²
Rezidencia EHQ: **podlažná plocha stanovená podľa****
- Koeficient hrubej podlažnej plochy: 6,64
Rezidencia EHQ: **regulatív stanovený podľa****
- **Maximálna hrubá podlažná plocha: 14 143 m²
*** platí pre zástavby mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (sanované plochy s chemickým zamorením podlažia) ak je súčasťou projektovej dokumentácie návrh sanácie ekologického znečistenia podlažia*
Rezidencia EHQ: **13 286,07 m²** – návrh sanácie územia je súčasťou žiadosti - str. 5 predmetného záväzného stanoviska - **súlad**
- **Koeficient hrubej podlažnej plochy: 7,14
Rezidencia EHQ: **6,70 - súlad**
- Min. započítateľná plocha zelene: 68 m²
Rezidencia EHQ: v rámci prislúchajúcej zastaviteľnosti bloku je na pozemku vo vlastníctve investora navrhnutých **273,02 m² započítateľnej plochy zelene – súlad**

- Maximálna výška základnej hladiny zástavby: 32 m
Rezidencia EHQ: **výška základnej hladiny zástavby nad 8.NP je +29,75 m** (od úrovne ±0,000 objektu), max. výška základnej hladiny zástavby od úrovne Bottovej ulice /+137,20 m n.m. Bpv. je +32,00 m – **súlad**
- Maximálna výška akcentu / dominanty: - / 60 m
Rezidencia EHQ: **výška atiky dominanty nad 17.NP je +57,65 m** (od úrovne ±0,000 objektu), nad touto výškou je riešené iba technologické podlažie s max. výškou + 60,12 m (od úrovne ±0,000 objektu), max. výška dominanty od úrovne Bottovej ulice /+137,20 m n.m. Bpv. je +59,90 m - **súlad**
min. 43,77% pôdorysnej plochy typického podlažia (11.NP - 12.NP) je umiestnených vo vymedzenej ploche pre dominantu a max. hrubá podlažná plocha typického podlažia (636,70 m² v úrovni 9.NP - 10.NP) nepresahuje 1 700 m² – **súlad**
- Oplotenie: max. 1 000 mm – živý plot
Rezidencia EHQ: **regulatív nie je uplatnený**

Stavebný blok č. 1.2 - Nové sídlo ZSE (novostavba)

zoznam parciel v bloku: 9134/1, 9134/68

- Funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie
Nové sídlo ZSE: zariadenie administratívy, správy a riadenia (prípustné funkčné využitie), vyhodnotenie pomeru funkcií v rámci nadzemnej hrubej podlažnej plochy/HPP zástavby v urbanistickom sektore/US je totožné s funkčným vyhodnotením podľa ÚPN - str. 5 predmetného záväzného stanoviska - **súlad**
- Spôsob zástavby: mestský blok
Nové sídlo ZSE: vymedzenie stavby v zmysle grafickej časti ÚPN – Z - **súlad**
- Plocha stavebného bloku 1 625 m²
Nové sídlo ZSE: plocha stavebného bloku podľa ÚPN – Z - **súlad**
- Maximálna hrubá podlažná plocha 11 916 m²
Nové sídlo ZSE: **10 362,43 m² - súlad**
- Koeficient hrubej podlažnej plochy 7,33
Nové sídlo ZSE: **6,38 - súlad**
- **Maximálna hrubá podlažná plocha 12 728 m²
Nové sídlo ZSE: **regulatív nie je uplatnený**
- **Koeficient hrubej podlažnej plochy 7,83
Nové sídlo ZSE: **regulatív nie je uplatnený**
- Min. započítateľná plocha zelene 53 m²
Nové sídlo ZSE: v rámci prislúchajúcej zastavitel'nosti bloku je na pozemku vo vlastníctve investora navrhnutých **61,50 m² započítateľnej plochy zelene - súlad**
- Maximálna výška základnej hladiny zástavby 32 m
Nové sídlo ZSE: **výška základnej hladiny zástavby nad 8.NP +30,33 m** (od úrovne ±0,000 objektu); nad touto výškou je riešené iba technologické podlažie s max. výškou + 31,67 m; max. výška základnej hladiny objektu od pôvodného terénu (137,80 m n.m. Bpv.) +31,98 m – **súlad**
- Maximálna výška akcentu / dominanty - / 60 m
Nové sídlo ZSE: **regulatív nie je uplatnený**
- Oplotenie: max. 1 000 mm – živý plot
Nové sídlo ZSE: **regulatív nie je uplatnený**

V záväznej grafickej časti je v rámci zástavby blokov 1.1. a 1.2 vymedzená ich možná zastavitel'nosť:

- Polyfunkčný komplex EHQ: priemet navrhovanej nadzemnej časti oboch stavieb **neprekračuje stanovené uličné stavebné čiary a zadné stavebné čiary** – zámer je vkreslený do záväzného výkresu z ÚPN – Z č. 5 Návrh regulácie (zrejme z výkresu B.16 Situácia s podkladom ÚPN – Z).

Vyhodnotenie podľa bodu B.

- Vo funkčnom využití **DOP** /doprava – poloha smerná sú navrhnuté komunikácie pre chodcov, pešie chodníky, zeleň ako prevládajúce doplnkové funkčné využitie a plochy podzemných garáží ako prípustné funkčné využitie.
- Vo funkčnom využití **PCZ** /plochy peších komunikácií – poloha smerná sú navrhnuté pešie komunikácie, verejná zeleň ako prevládajúce dominantné funkčné využitie, vjazdy do garáží ako prevládajúce doplnkové funkčné využitie a plochy podzemných garáží ako prípustné funkčné využitie.
- Vo funkčnom využití **PA** /parková zeleň sú navrhnuté mestská parková zeleň ako prevládajúce dominantné funkčné využitie, chodníky a iné pešie plochy, východ z podzemných garáží – max. 1 podlažie ako prevládajúce doplnkové funkčné využitie a plochy podzemných garáží ako prípustné funkčné využitie.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- polyfunkčný komplex EHQ, Bottova ulica, Bratislava nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná 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.

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, znalostí 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:

- výstavbu Polyfunkčného komplexu EHQ koordinovať so stavbou: Spojovacia komunikácia Chalupkova - Landererova, k.ú. Staré Mesto, Bratislava, ku ktorej bolo dňa 30.01.2023 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 43355/2023-26220;
- zeleň na pozemku zrealizovať min. v rozsahu výkresu B.20 Situácia – plochy zelene, M 1:500 so stanovenými hrúbkami pôdneho substrátu nad pozemnou garážou;
- navrhnuté terénne úpravy na pozemku výškovy optimalizovať tak, aby nevznikli bariéry voči susedným pozemkom;
- priestor parkovej zelene navrhnutý medzi oboma objektami riešiť voči všetkým vstupom z príľahlých peších ťahov v území ako bezbariérový;

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 15.01.2024 pod por. č. R-AR 4187/2024;
- 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 podložia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 07.08.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- dopravné pripojenie stavby na nadradenú komunikačnú sieť bude realizované v dvoch etapách:
 - a) dočasné dopravné pripojenie - cez pozemok parc. č. 9134/67, k. ú. Staré Mesto, po účelovej prístupovej komunikácii s existujúcim dopravným pripojením na Landererovu,
 - b) definitívne dopravné pripojenie - na budúcu „Prepojovaciú komunikáciu Landererova-Chalupkova“, ktorá je v súčasnosti v procese územného povoľovania v rámci vedľajšieho objektu Ister (pripojenie Stavby na II. etapu dopravnej stavby);
- vjazd/výjazd cez chodníkové teleso miestnej cesty riešiť s absolútnou prednosťou nemotorových účastníkov cestnej premávky so zachovaním úrovne kontinuálneho chodníka v jednej nivelete bez výškových zmien, t.j. bez prerušenia vjazdom/výjazdom (debarierizácia priestoru);
- okrem správne vyčlenených 4% parkovacích stojísk pre zdravotne znevýhodnených (navrhovaný počet 6+10), zaoberať sa tiež návrhom stojísk pre elektromobily s príslušným technickým vybavením;
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov stavby v minimálnom počte 70 stojísk riešiť ako verejne prístupné; tieto nesmú byť vyhradené, prenajaté ani predané;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie dopravným značením, prípadne úpravou povrchu, legalizovať príjazd cyklistov z obslužných komunikácií ku vjazdom do objektov stavby a k cyklistickým stojanom.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov a ochranným a bezpečnostným pásmom energetiky.

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

V 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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy (vo formáte A3): B.04 Situácia – Koordinačná celková, M 1:500; B.18 Situácia – zastavané plochy, M 1:500; B.20 Situácia – plochy zelene, M 1:500; B.38 Pôdorys 1.NP Nové sídlo ZSE; 1:300; B.40 Pôdorys 3.NP Nové sídlo ZSE, M 1:300; B.45 Pôdorys 8.NP Nové sídlo ZSE, M 1:300; B.49 Pôdorys 1.PP Rezidencia EHQ, M 1:300; B.50 Pôdorys 1.NP Rezidencia EHQ, M 1:300; B.53 Pôdorys 2.NP Rezidencia EHQ, M 1:300; B.60 Pôdorys 9.NP Rezidencia EHQ, M 1:300; B.70 Rez A.B01 + R.B01, M 1:500; B.72 Rez A.A01, M 1:500; B.73 Rez R.A01, M 1:500; B.75 Pohľady Nové sídlo ZSE, M 1:500; B.76 Pohľady Rezidencia EHQ, M 1:500;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy (vo formáte A3): B.04 Situácia – Koordinačná celková, M 1:500; B.18 Situácia – zastavané plochy, M 1:500; B.20 Situácia – plochy zelene, M 1:500; B.38 Pôdorys 1.NP Nové sídlo ZSE; 1:300; B.40 Pôdorys 3.NP Nové sídlo ZSE, M 1:300; B.45 Pôdorys 8.NP Nové sídlo ZSE, M 1:300; B.49 Pôdorys 1.PP Rezidencia EHQ, M 1:300; B.50 Pôdorys 1.NP Rezidencia EHQ, M 1:300; B.53 Pôdorys 2.NP Rezidencia EHQ, M 1:300; B.60 Pôdorys 9.NP Rezidencia EHQ, M 1:300; B.70 Rez A.B01 + R.B01, M 1:500; B.72 Rez A.A01, M 1:500; B.73 Rez R.A01, M 1:500; B.75 Pohľady Nové sídlo ZSE, M 1:500; B.76 Pohľady Rezidencia EHQ, M 1:500;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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