



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Architectural Studio Zeppelin, s.r.o.

Zochova 10
811 03 Bratislava

Váš list
zo dňa 25.05.2022

Naše poradové číslo
**MAGS POD 53686/2022-
442812**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 2 59356 213**

V Bratislave
26.08.2022

VEC: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	GALLENARIUM s.r.o., Teslova 19, 821 02 Bratislava
investičný zámer:	Prestavba, dostavba a nadstavba polyfunkčného objektu na ul. Teslova 19 na Bytový dom, Teslova 19, k.ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.05.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Architectural Studio Zeppelin, s.r.o., Zochova 10, 811 03 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Silvester Černík autorizovaný architekt 1602AA
dátum spracovania dokumentácie:	04.2022

K investičnému zámeru: „Bytový dom Teslova 19“ bolo dňa 14.01.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 61648/21-14871/22. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 09/2021, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Silvester Černík, autorizovaný architekt 1602AA. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo prípustnosť predmetného investičného zámeru za predpokladu akceptovania a zapracovania uplatnených požiadaviek do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie - do dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 14.01.2022 – zmenšila sa zastavaná a podlažná plocha stavby a zväčšila sa plocha započítateľnej zelene; na 1.NP sú navrhované priestory občianskej vybavenosti; boli zredukované parkovacie miesta na teréne rozšírením podzemnej garáže, v ktorej sa nachádzajú všetky navrhované parkovacie miesta; zachováva sa niveleta chodníka v mieste vjazdu do garáže; bolo upravené riešenie poloverejných priestorov (plochy zelene, detské ihrisko, oddychová časť a iné) v dvorovej časti; bola doplnená infraštruktúra pre bicykle; garáž disponuje technickou infraštruktúrou pre elektromobilitu; zmenený bol prístup do budovy z verejných priestorov a ďalšie detaily riešenia zmeny stavby.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu jestvujúcej stavby na bytový dom so vstavanou občianskou vybavenosťou, s 1 podzemným podlažím, 4 nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím. Objekt má v nadzemnej časti pôdorysný tvar písmena „L“,

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

vytvára nárožie ulíc Teslova a Na paši. V suteréne je navrhnutá podzemná hromadná garáž, na 1.NP sú riešené vstupné priestory, skladové priestory bytov a priestory prevádzok občianskej vybavenosti (obchod/služby). Na 2.NP až poslednom ustúpenom podlaží sú plánované byty. Zastrešenie je riešené plochými vegetačnými strechami, pričom súčasťou strechy nad 4.NP sú aj terasy pre byty na poslednom podlaží. Najvyšší bod atiky stavby je v úrovni cca +17,7 m nad okolitým upraveným terénom (pri chodníku verejnej komunikácie).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s architektonickou štúdiou, ku ktorej bolo dňa 14.01.2022 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/AŠ):

- výmera záujmového územia:	1 833,00 m²
- zastavaná plocha:	716,19 m² (AŠ: 805,20 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 046,46 m² (AŠ: 3 132,54 m ²)
podlažná plocha bytovej funkcie:	2 493,94 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	552,52 m²
- zeleň:	
na teréne:	347,31 m² (AŠ: 397,00 m ²)
nad podzemnými konštrukciami:	547,92 m²
započítateľná zeleň:	511,69 m²
- spevnené plochy:	197,75 m²
- počet bytov:	20 (AŠ: 29)
- počet podlaží PP/NP:	1/4 + ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	57 v garáži (AŠ:54 garáž/na teréne)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Pre účely statickej dopravy sa v súlade s aktuálne platnou technickou normou STN 736110 zabezpečuje v podzemnej garáži objektu 57 stojísk (28 stojísk formou autozakladačov, 29 štandardných garážových stojísk) Dopravné pripojenie je riešené z Teslovej ulice (vjazdnom požadovanej šírky 6 m; kontinuita chodníka sa zachováva).

Prvky cyklo dopravy sa riešia v rámci objektu a aj na teréne. Územná rezerva pre výhľadový cyklochodník sa ponecháva pri Teslovej ul., v priestore súčasného chodníka šírky 3,5 m.

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 15206, 15203/1, 15203/2, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú

v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Vo funkčnom využití územia málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria bytové domy do 4 NP medzi prípustné spôsoby využitia - zástavba dotknutej funkčnej plochy je tvorená existujúcimi bytovými domami do 4 NP.
- Navrhované priestory občianskej vybavenosti (OV) ako vstavané zariadenia OV lokálneho významu patria medzi spôsoby využitia predmetnej funkčnej plochy prípustné v obmedzenom rozsahu.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	pošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	9 075,46 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	7 522,94 m²	82,89%	min. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	1 552,52 m²	17,11%	max. 30%

- Navrhovaná zmena dokončenej stavby **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 17,11 %, čím je min. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	1 833,00 m²	
- zastavaná plocha:	716,19 m²	IZP = 0,391
- podlažná plocha (NP):	3 046,46 m²	IPP = 1,662
- započítateľná zeleň:	511,69 m²	KZ = 0,279

kód funkcie 102	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,45	0,34	0,391
IPP	1,32	1,30	1,662

- **Navrhovaná zmena stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. V posúdení zmeny stavby na riešené územie je hodnota IZP nižšia (oproti jestvujúcemu stavu sa zastavaná plocha výrazne znižuje) a hodnota IPP o niečo vyššia ako priemerná hodnota týchto ukazovateľov vo funkčnej ploche, avšak navrhované riešenie dosahovaným IPP rešpektuje mierku a charakter okolitej existujúcej zástavby.

Predložená zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so zmenou dokončenej stavby	Prestavba, dostavba a nadstavba polyfunkčného objektu na ul. Teslova 19 na Bytový dom Teslova 19
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15206, 15203/1,15203/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Teslova ulica

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- zmenu dokončenej stavby v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustnú v stabilizovanom území;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- krátkodobé parkovacie stojiská pre návštevníkov posudzovanej zmeny stavby musia ostať verejne prístupné. Z dôvodu pokrytia celého objemu statickej dopravy v podzemnej garáži bytového domu žiadame v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (dokumentácia pre stavebné povolenie) situačne preukázať vyhradenie normového počtu krátkodobých parkovacích stojísk z celkového počtu zabezpečovaných stojísk (nie zakladače). Zároveň je potrebné navrhnuť spôsob ich prevádzkovania;
- zásah rampy garáže do chodníka pri Teslovej ul. je neprípustný. Dôvodom je potreba zachovania kontinuity chodníka v priestore križovania vjazdu do garáže. Predpokladáme však len technickú chybu v situačných výkresoch, nakoľko v rezoch je riešenie rampy správne;

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;
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. sedej vody a pod.;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

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.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: 03 (Situácia stavby), 12 (Pôdorys 1.NP), 19 (Pohľady)

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: 03 (Situácia stavby), 12 (Pôdorys 1.NP), 19 (Pohľady)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor