



924 01 Galanta

V Bratislave
28.03.2025

ONLINE
www.bratislava.sk

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..

Na celú pôvodnú stavbu - celý pôvodný polyfunkčný areál (názov: BERGAMON – POLYFUNKČNÝ AREÁL, Mlynské nivy – Hraničná ul. Bratislava) hlavné mesto vydalo dňa 06.06.2012 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 39996/12-215258, ktoré bolo zmenené zmenou záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 43134/16-368565 zo dňa 26.04.2016.

Následne dňa 29.10.2012 príslušný stavebný úrad, ktorým je Mestská časť Bratislava – Ružinov, vydal územné rozhodnutie č. j. SU/CS 141/2012/18/KAR, právoplatné dňa 05.07.2013.

Rozhodnutie o zmene rozhodnutia o umiestnení stavby predmetnej stavby bolo vydané príslušným stavebným úradom dňa 14.07.2016 pod č. j. SU/CS 12965/2016/4/MBL-20, právoplatné dňa 04.08.2016.

Príslušný stavebný úrad vydal na predmetnú stavbu dňa 12.06.2017 stavebné povolenie č. j. SU/CS 2722/2017/19/MBL-73, právoplatné dňa 24.07.2017.

Posledným rozhodnutím príslušného stavebného úradu, ktoré sa týka predmetných stavebných objektov (SO213 a SO214), je rozhodnutie o Zmene stavby pred dokončením č. j. SU/CS 6572/2023/7/KIL/VDE-94 zo dňa 03.08.2023, právoplatné dňa 07.09.2023.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením, konkrétne zmenu stavebných objektov SO213 a SO214, ktoré sú poslednými nezrealizovanými budovami dotknutého komplexu stavieb „BERGAMON - POLYFUNKČNÝ AREÁL, Mlynské nivy – Hraničná ul. Bratislava“. Navrhované zmeny sa týkajú pôdorysného tvaru a hmoty stavby, dispozično-prevádzkového riešenia a účelu užívania miestností/skupín miestností.

Oba stavebné objekty sú v suteréne a na 1.NP prevádzkovo prepojené. V suteréne sa navrhuje hromadná podzemná garáž, sklady a technické priestory. Na prízemí sa nachádzajú vstupné priestory, parkovacie miesta exteriérové, sklady, technické miestnosti, nebytové priestory – priestory občianskej vybavenosti a reštaurácia so zázemím. Priestory 2.NP sú sprístupnené aj z terasy, ktorú tvorí strecha nad časťou 1.NP. Toto podlažie obsahuje vstupné a komunikačné priestory, byty (SO 213), kancelárie a iné priestory občianskej vybavenosti so vstupom z terasy. 3.NP až 8.NP majú navrhnuté rovnaké dispozično-prevádzkové riešenie, v tejto časti sú plánované byty (SO 213 a východná sekcia SO 214) a administratívne priestory (západná sekcia SO 214). Samotný stavebný objekt SO 213 predstavuje bytový dom so vstavanou občianskou vybavenosťou a stavebný objekt SO 214 polyfunkčný objekt s rôznymi prevádzkami občianskej vybavenosti a bývaním. V oboch objektoch je stavebno-technicky a prevádzkovo oddelená funkcia bývania od ostatných funkcií.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky terasy nad 1.NP je +4,370 m a najvyšší bod stavby – atiky nad 8.NP je +26,000 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,200 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Významná časť polyfunkčného areálu je v súčasnosti už zrealizovaná a skolaudovaná. Zrealizované a skolaudované sú všetky vnútroareálové/prístupové komunikácie (ako účelové cesty). Zrealizované a skolaudované sú v celom rozsahu aj podmieňujúce dopravné stavby na nadradenej komunikačnej sieti: prestavba križovatky Mierová – Hraničná a Gagarinova – Hraničná na CDS, ako aj oprava Hraničnej ulice. Navyše investor zrealizoval aj stavbu zastávok a obrátiska MHD na ul. Mlynské nivy.

Pre zmenené funkčné využitie stavebných objektov SO 213 a SO 214 sa dokladuje nový výpočet nárokov statickej dopravy vypracovaný v súlade s STN 736110:2024. Porovnaním počtu stojísk umiestňovaných pre pôvodnú funkciu stavebných objektov SO 213 a SO 214 (149 v podzemných garážach a 24 na teréne) sa preukazuje, že tento pokrýva nároky novej funkcie v plnom rozsahu. V rámci zmeny funkcie stavebných objektov tak nedochádza ani k navýšeniu, ani k zníženiu pôvodného počtu stojísk určených pre tieto objekty, iba k ich miernemu preskupeniu v rámci dvoch podlaží hromadnej garáže objektov. Bilancia pre zmenu SO 213 a SO 214 je teda nasledovná: v rámci suterénu SO 213 sa umiestňuje 57 stojísk a suterénu SO 214 54 stojísk, na prízemí SO 213 sa umiestňuje 22 stojísk a na prízemí SO 214 16 stojísk. Parkovanie v suteréne slúži pre bytovú časť a parkovanie na 1.NP pre administratívu a ostatnú občiansku vybavenosť.

Zároveň sa nemení ani celkový (povolený) počet stojísk v areáli (1725). V rámci objektov SO 213 a SO 214 (v kontakte s nimi) sú riešené chodníky, spevnené plochy; mierne úpravy nastávajú v dôsledku posunu vjazdu do podzemnej garáže objektu SO 213.

Navrhovaných 24 stojísk na teréne sa umiestňuje ako kolmé na vybudovanú vnútro areálovú komunikáciu, čo je v súlade s koncepciou komplexného (a povoleného) dopravného riešenia polyfunkčného areálu BERGAMON.

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

	Predložená PD	Výpočet podľa MAG
výmera záujmového územia:	47 199,00 m²	
celková zastavaná plocha:	14 018,00 m²	13 678,00 m²
celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	92 177,00 m²	90 712,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	63 915,00 m²	63 052,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	28 262,00 m²	27 660,00 m²
<i>SO213 a SO214:</i>		
zastavaná plocha SO213 a SO214:	2 251,00 m²	2 428,00 m²
podlažná pl. nadzemných podlaží SO213 a SO214:	13 729,00 m²	12 264,00 m²
podlažná pl. bytovej funkcie SO213 a SO214:	8 229,00 m²	7 366,00 m²
podlažná pl. nebytovej funkcie SO213 a SO214:	5 500,00 m²	4 898,00 m²
zeleň celkovo:		
na teréne:	9 288,00 m²	
nad podzemnými konšt. hr. substr. nad 0,5 m:	3 990,00 m²	
nad podzemnými konšt. hr. substr. nad 1 m:	2 892,00 m²	
nad podzemnými konšt. hr. substr. nad 2 m:	858,00 m²	
započítateľná zeleň:	12 703,20 m²	
počet bytov:	97	
počet apartmánov*:	13	
počet podlaží PP/NP:	1/8	
počet parkovacích miest:	173	

(* Poznámka: Nebytové priestory z hľadiska nevyhovujúcich svetlotechnických pomerov)

Posúdenie návrhu 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.: podľa tabuľky, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód regulácie H**

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 vnútorné mesto** - regulačný kód **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35 0,30	0,25 0,30

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 bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia a polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prípustné spôsoby využitia. 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:	95 812,00 m²		
– podl. plocha bytovej funkcie:	67 267,00 m²	70%	max. 70%
– podl. plocha nebytovej funkcie:	28 545,00 m²	30%	min. 30%

- Predložená zmena stavby pred dokončením 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:	47 199,00 m²		
– zastavaná plocha:	13 678,00 m²	IZP = 0,289	IZP_{MAX} = 0,35
– podlažná plocha (NP):	90 712,00 m²	IPP = 1,922	IPP_{MAX} = 2,1
– započítateľná zeleň:	12 703,20 m²	KZ = 0,269	KZ_{MIN} = 0,25

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územie, zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód H.

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.

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 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;
- 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 zadržiavacej 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

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:

- Stojiská pre krátkodobé parkovanie návštev musia ostať verejne prístupné. Nesmú byť vyhradené, prenajaté alebo prevedené do osobného vlastníctva. Ich situačné zabezpečenie v normovom počte (46) bude preukázané v kolaudačnom konaní stavebných objektov SO 213 a SO 214.
- Evidujeme riešenie priestoru pre zásobovanie; odporúčame však aj umiestnenie „drop off“ zóny (cik cak čiara) pre účely krátkodobého zastavenia potrebného na nakladanie/vykládanie tovaru.
- Vnútorne uzamykateľné priestory pre bicykle žiadame doriešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou.

UPOZORNENIE:

Vyhodnotenie podielu bývania a intenzity využitia riešeného územia bolo spracované na základe výpočtov hlavného mesta vykonaných v zmysle metodiky ÚPN.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

Stojiská budované pri miestnych cestách budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané bezodplatne hlavnému mestu a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mesta. Uvedené platí aj pre stojiská budované pri novo navrhovaných miestnych cestách, ktoré budú odovzdávané do majetku hlavného mesta.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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