



ATRIOS real estate s.r.o.
Polus Tower I
Vajnorská 100/A
831 04 Bratislava

Váš list č./zo dňa: Naše číslo: Vybavuje/linka: Bratislava
MAGS POD 62243/20-502262 Ing. arch. Brezníková/218 16.12. 2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ATRIOS real estate s.r.o. Polus Tower I, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom Teslova x“ - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	26.10. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A3 ARCHITEKTI s.r.o., Vajnorská 100/A, Bratislava - zodpovedný projektant: Ing. arch. Oskar Mészár /číslo autorizačného osvedčenia 1751AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2020

Predložená dokumentácia rieši novostavbu bytového domu s 29 bytovými jednotkami. Riešené územie s výmerou 1 943 m² je situované v bloku málopodlažných bytových domov na nároží ulíc Teslová a Brestová v k.ú. Ružinov. Na pozemku stavby sa v súčasnosti nachádza starší bytový dom s 15-timi bytovými jednotkami, ktorý bude asanovaný v celom rozsahu. Navrhovaný monofunkčný bytový dom je pôdorysne koncipovaný do tvaru „L“. Objekt má jedno podzemné podlažie, štyri nadzemné podlažia a piate ustúpené podlažie. Celková výška objektu je 17,75 m nad upraveným terénom. Podzemné podlažie slúži ako podzemná garáž. Umiestnené sú tu aj technické priestory a pivničné kobky. Komunikačný trakt s jedným výťahom je umiestnený v strede objektu. Strecha nad podzemným podlažím a aj strecha 4.NP sú riešené ako zelené strechy v kombinácii s pochôdznyimi drevenými terasami. Strecha 5.NP je riešená ako extenzívna zelená strecha. Vnútri pozemku vznikne vnútrodvor so zeleňou, terasami, predzahrádkami a detským ihriskom. Návrh uvažuje so zachovaním viacerých stromov a náhradnou výsadbou na riešenom pozemku.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 001 Príprava územia a asanácie (SO 001A Asanácia objektov a súvisiacich prípojok; SO 001B Odstránenie spevnených plôch a hrubé terénne úpravy); SO 101 Bytový dom (29 b.j., z toho: 1.NP/6 b.j., 2.- 4.NP/7 b.j. na každom podlaží, 5.u-NP/2 b.j.); SO 102 Komunikácie a spevnené plochy; SO 103 Prípojka splaškovej kanalizácie; SO 104 Prípojka vody; SO 105 Dažďová kanalizácia; SO 106 Studne pre tepelné čerpadlo; SO 107 Prípojka a areálové rozvody NN; SO 108 Prípojka a areálové rozvody slaboprúdu; SO 109 Sadové úpravy; SO 110 Areálové oplatenie, kontajnerové stojisko, detské ihrisko

Prevádzkové súbory: PS 01 Výt'ah; PS 02 Technológia UK + chladenie

Riešenie dopravného vybavenia:

Pre účely statickej dopravy sa v súlade s aktuálne platnou STN 73 6110 na pozemku stavby zabezpečuje 43 stojísk – 35 stojísk v 1.PP objekte, s vjazdom z príľahlej Teslovej ul. a 8 stojísk na teréne s priamym pripojením na Teslovu ul. cez existujúci chodník.

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii:

a) riešené územie/návrh:

- výmera riešeného územia: 1 943,00 m²
- zastavaná plocha/návrh: 1 105,00 m²; **IZP=0,57** (1.PP: 1 105,00 m²; 1.NP: 675,00 m²; 5.NP: 336,00 m²); súčasný stav: 583,00 m², IZP=0,30
- podlažná plocha nadzem. časti/návrh (výmera upravená po kontrolnom prepočte): 3 036,00 m²; **IPP=1,56**; súčasný stav: 2 014,00 m²; IPP=1,04 (výmera uvedená v PD: 2 694,00 m²; IPP=1,39)
- plocha zelene/návrh: 557,00 m²; **KZ=0,29**, z toho zeleň na rastlom teréne: 357,00 m²; dažďová záhrada: 200,00 m²; súčasný stav: 850,00 m², KZ=0,44
(+zelené plochy na konštrukciách: 716,00 m²/nezarátané do KZ)
- spevnené plochy celkom: 281,00 m², z toho komunikácie + PM/retenčná dlažba: 165,00 m²; spevnené plochy: 116,00 m²

b) dotknutá funkčná plocha/súčasný stav:

- výmera funkčnej plochy: 6 946,00 m²
- zastavaná plocha: 3 372,00 m², IZP=0,49
- podlažná plocha nadzemnej časti: 10 848,50 m²; IPP=1,56
- plocha zelene: 1 691,00 m²; KZ=0,24

Upozornenie: Vymedzenie dotknutej funkčnej plochy v PD/s výmerou 13 944 m², nie je správne.

Požiadavky hl. mesta k investičnému zámeru vznesené na koordinačnom stretnutí dňa 21.09. 2020 /zapracované do dokumentácie:

- bezbariérový prístup vnútroblok objektu,
- pri hlavnom vstupe do bytového domu doplniť prestrešenie vo forme markízy, príp. navrhnuť iné riešenie (so zdôraznením vstupnej situácie),
- kompozičné a hmotovo-priestorové riešenie: dopracovať rozvinutý uličný pohľad,
- riešenie statickej dopravy: je prípustné umiestniť 8 kolmých stojísk pri Teslovej ul. s prejazdom cez chodník (predložený typ parkovania s prejazdom na pozemok cez chodník je v časti ulice Teslova od križovatky s Brestovou až po križovatku s ul. Na paši prevládajúcim typom riešenia statickej dopravy a z toho dôvodu predložený návrh akceptujeme),
- rozšíriť chodník na nároží ul. Teslova, Brestová (pri Brestovej ul. sa chodník rozširuje na 1,8 m),
- na vjazde na kolmé stojiská aj do podzemnej garáže zachovať súvislý chodník/jeho kontinuitu.

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov („ÚPN“):

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou sú riešené pozemky parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX v k.ú. Ružinov, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzitu využitia územia:

Riešené pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a **novostavieb, pričom sa charakter stabilizovaného územia zásadne nemení.**

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zložitosť, 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.**

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).

Hodnotenie:

Do predloženého riešenia boli zapracované požiadavky hlavného mesta k investičnému zámeru vznesené na koordinačnom stretnutí.

Posudzovaná novostavba „Bytového domu Teslova 9“/pozemok parc. č. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti ÚPN:

➤ z hľadiska funkčného využitia územia:

- kap. C.2. (pre málopodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 102) stanovuje, cit.: „**v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, ...**“;
- posledné 5.NP spĺňa definíciu ustupujúceho podlažia (zastavaná plocha 336 m² tvorí 49,8 % zo zastavanej plochy 4.NP = 675 m²)

➤ z hľadiska intenzity využitia územia:

- hmotovo-priestorové riešenie stavby rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej funkčnej plochy:
 - výška atiky hlavnej hmoty/+13,500 m stavby korešponduje s výškou atík budov v rámci funkčnej plochy pozdĺž Teslovej ul./+12,100 až +16,150 m),
 - umiestnenie stavby v nároží ulíc Teslova a Brestova rešpektuje založené uličné čiary pozdĺž komunikácií Teslova a Brestova;
 - riešenie s otvoreným nárožím bez oplotenia, s plochami zelene v kontakte s verejným priestorom a rozšírenie chodníka na Brestovej hodnotíme pozitívne. Riešenie prináša aj naznačenie stromovej aleje pozdĺž chodníka na Brestovej – predzáhradka so stromoradiím tvorí vhodnú optickú bariéru medzi bytovým domom, verejným priestorom a izolovanou zástavbou rodinných domov;
- dosahované hodnoty ukazovateľov využitia riešeného územia/IZP=0,57, IPP=1,56, KZ=0,29, hodnotíme, vo vzťahu k intenzite využitia územia dotknutej funkčnej plochy v súčasnosti, za prípustné.

Investičný zámer **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**

s umiestnením stavby:	„Bytový dom Teslova X“
na parcele číslo:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Teslova X

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- spevnené plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárnicami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- krátkodobé stojiská pre návštevy objektu musia ostať verejne prístupné. Ich vyhradenie (v normovom počte: štyri) požadujeme preukázať ku kolaudácii bytového domu.

Upozorňujeme:

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.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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 budúcich majetkovoprávných 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.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava požaduje:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešením podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.
- zámer navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 1659/2014 zo dňa 24.09. 2014.

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2017-2020 - **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné;
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu strieďať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy č. C1 Celková situácia/M 1:250, č. A201 Rezy/M 1:200

Co: MČ Bratislava – Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy č. C1 Celková situácia/M 1:250, č. A201 Rezy/M 1:200

Magistrát – ODI, OUIČ/archív