



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Antwork s.r.o.

Prievozská 6A
821 09 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 53724/2024-
491938/Kol**

V Bratislave
16.08.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Pressburg Tower Property s.r.o., Prievozská 6A, 821 09 Bratislava, v zastúpení Antwork, s.r.o.
stavba:	Bytový dom – LEMON
pozemky, parc. č., k. ú.:	9361/5, 9361/17, 9361/19, 9361/20 (v zmysle grafickej prílohy 9361/103), k. ú. Nivy
miesto stavby:	Plynárenská ulica, Mestská časť Bratislava - Ružinov
žiadosť doručená dňa:	13.06.2024 – Mestská časť Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	DKLN, s.r.o., Hlavná 234, 900 23 Viničné
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ladislav Nagy autorizovaný architekt 1594AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

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.**

Genéza:

Dňa 04.12.2023 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručená žiadosť o vydanie stanoviska hlavného mesta SR Bratislava k investičnému zámeru: „LEMON – bytový dom“ – Plynárenská ulica, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 9361/5, 9361/19, 9361/17, 9361/20, k. ú. Nivy, Bratislava.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 04.04.2024 pod č. MAGS OUIIC 45042/2024-150332 stanovisko hlavného mesta SR Bratislava k investičnému zámeru. Predložená bola architektonická štúdia s dátumom spracovania rev. 01 – 10.2023; spracovateľ architektonickej štúdie: DKLN, s.r.o., Hlavná 234, 900 23 Viničné; zodpovedný projektant Ing. arch. Ladislav Nagy, autorizovaný architekt 1594AA. Hlavné mesto odporúčalo prepracovať navrhované

riešenie v zmysle všetkých uvedených pripomienok a požiadaviek uvedených pri jednotlivých bodoch vyhodnotenia.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Predložený architektonický návrh rešpektuje všetky požiadavky a pripomienky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 04.04.2024.

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu LEMON na území existujúceho parkoviska a v riešenom území, ktoré zahŕňa aj existujúcu administratívnu budovu B.01 (zmena na bytovú budovu). Navrhovaná stavba (C.01) má 3 PP a 16 NP. V troch podzemných podlažiach (3.PP až 1.PP) sa nachádzajú priestory hromadných podzemných garáží, schodisko, výťahy, pivničné kobky, skladové, technické priestory, priestor pre parkovanie bicyklov, miestnosť pre upratovačku, rezerva pre TZB. Na 1.NP sú navrhované vstupné priestory, priestory 3 predajní so zázemím (retail), schodisko, výťahy, lobby, priestor pre poštové schránky, pre odpadové koše, pre odkladanie bicyklov, prechod do vnútrobloku a vjazd/výjazd do/z podzemných garáží. Vo vnútrobloku sa navrhuje aj výstup z podzemných garáží spolu s prístreškom na grilovanie a workout, vyvýšené záhony, exteriérové sedenie, detské ihrisko a relax zóna. Na 2.NP až 16.NP sú riešené byty, na prvých piatich bytových podlažiach (2.NP - 6.NP) sú zahrnuté aj nebytové priestory - apartmány z dôvodu nedostatočného svetlotechnického riešenia.

Objekt je zastrešený plochými strechami. Výška atiky nad 15.NP je +46,700 m a nad 16.NP +50,000 m, od úrovne podlahy ±0,000 = úroveň 1.NP = 136,300 m n.m. Bpv.

Stavba sa skladá zo stavebných objektov:

- SO 01 - Bytový dom**
- SO 02 - Prístrešok**
- SO 03 - Podzemná garáž**

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Podzemná parkovacia garáž s 3 PP a s dopravným prístupom z Plynárenskej ulice (jeden vjazd namiesto pôvodných dvoch) je prevádzkovo riešená cez polovičné rampy. Nad vjazdom na 1.NP a v 1.PP sa nachádza priestor pre parkovanie bicyklov. Pri vjazde sa nachádzajú návštevnícke parkovacie miesta pre bytovú časť a miesta prislúchajúce retailom.

Pred objektom na Plynárenskej ulici sú navrhnuté spevnené plochy v kombinácii so stromoradiám.

V zmysle požiadavky uplatnenej v stanovisku k IZ sú nároky statickej dopravy vypočítané pre celé riešené územie, t. j. pre existujúcu budovu PRESSBURG TOWER a pre navrhovaný bytový dom LEMON. Riešenie nárokov statickej dopravy pre obidva objekty je zobrazené vo výkrese D.04 s názvom Situácia statickej dopravy, pre existujúci i navrhovaný stav. Výpočet je vykonaný podľa aktuálne platnej STN 73 6110/2024 pre existujúcu budovu v počte 235 a pre novonavrhovaný bytový dom v počte 116 odstavných a parkovacích stojísk. Nároky sú zabezpečené v dostatočnom počte, a to 235 a 133 odstavných a parkovacích stojísk. Z celkového počtu 133 stojísk pre bytový dom LEMON bude minimálne 5 stojísk vyhradených pre zdravotne znevýhodnené osoby a 15 stojísk pre krátkodobé parkovanie návštev.

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

- výmera záujmového územia:	11 473,00 m² (AŠ: 11 473,00 m ²)
- celková zastavaná plocha:	4 346,00 m² (AŠ: 4 469,00 m ²)
- zastavaná plocha BD LEMON:	691,00 m² (AŠ: 815,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží BD LEMON:	10 030,00 m² (AŠ: 9 862,00 m ²)
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	34 122,00 m² (AŠ: 33 983,00 m ²)
podlažná plocha bytovej funkcie:	9 824,00 m² (AŠ: 9 831,00 m ²)
podlažná plocha nebytovej funkcie:	24 298,00 m² (AŠ: 24 152,00 m ²)
- zeleň:	
započítateľná zeleň:	981,00 m² (AŠ: 937,00 m ²)
- počet bytov:	104 (AŠ: 105)

počet bytov (podľa grafickej časti):	98	(AŠ: 99)
počet nebytových priestorov/apartmánov*: (*apartmány z dôvodu nedostatočného preslnenia)	6	(AŠ: 6)
- počet podlaží PP/NP:	3/16	(AŠ: 3/16)
- počet parkovacích miest:	133	(AŠ: 144)

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. 9361/5, 9361/19, 9361/17, 9361/20** (v zmysle grafickej prílohy 9361/103), **k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

Intenzita využitia územia:

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 územia zásadne nemení.

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 území 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 územia:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patrí bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby funkčnej plochy medzi spôsoby využitia prípustné v obmedzenom rozsahu.
- Navrhovaný predajný priestor (retail) zaradujeme medzi zariadenia obchodu a služieb, ktoré patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	75 658,00 m²		
– podlažná plocha bytovej funkcie:	18 502,00 m²	24,45%	max. 30%
– podlažná plocha nebytovej funkcie:	57 156,00 m²	75,55%	min. 70%

- Navrhovaný investičný zámer **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 **75,55%**, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

- 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): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	11 473,00 m²	
- zastavaná plocha:	4 346,00 m²	IZP = 0,379
- podlažná plocha (NP):	34 122,00 m²	IPP = 2,974
- započítateľná zeleň:	981,00 m²	KZ = 0,086

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,33	0,35	0,379
IPP	2,20	2,53	2,974
KZ	0,14	0,15	0,086

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu okolitú zástavbu.
- Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú síce vyššie hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche, avšak z hľadiska urbánneho kontextu stavba rešpektuje charakter zástavby v susednej funkčnej ploche nachádzajúcej sa pri opačnom okraji Plynárskej ulice.
- V rámci dotknutej uličnej zástavby v dotknutej funkčnej ploche vytvára prirodzenú urbanistickú gradáciu (smerom k objektu „The MILL“ na rohu ulíc Plynárska – Mlynské nivy).
- V rámci urbánneho kontextu zástavby ulice Plynárska, navrhovaný objekt „Bytový dom LEMON“ svojím hmotovo-priestorovým riešením, prirodzene dopĺňa jestvujúcu zástavbu a svojím architektonickým riešením vytvára atraktívny akcent danej lokality.

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, znalosti 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:

- Pre elimináciu zväčšeného objemu stavby, upozorňujeme že:
 - všetky priebežné balkóny budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index podlažných plôch,
 - deliace steny vymedzujúce plochu prislúchajúcu konkrétnemu bytu nebudú riešené na celú výšku podlažia (max. do výšky nadpražia balkónových dverí) a budú vyhotovené z ľahkých a subtílnych konštrukcií (napr. nepriehľadné sklo...);

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonať 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 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.

Mestská časť Bratislava - Ružinov stanoviskom zo dňa 24.07.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou bytový dom LEMON a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- Zväčšiť rozsah navrhovaného detského ihriska. V prípade vopred dohodnutých parametrov je na základe dohody/zmluvy možné toto detské ihrisko odovzdať do správy MČ Bratislava – Ružinov.
- Overiť prejazdnosť Plynárenskej ulice s ohľadom na zvyšovanie prevádzkovej kvality stabilizovaného územia.

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:

- Križovanie vjazdu do objektu s chodníkom pozdĺž Plynárenskej ulice žiadame riešiť v úrovni chodníka so stavebne zabezpečenou prednosťou chodcov, t. j. riešiť zachovaním nivelety chodníka bez prerušenia vjazdom/výjazdom (debarierizácia verejného priestoru).
- Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.
- Parkovaciú garáž žiadame vybaviť prípravou pre e-mobilitu v zmysle príslušných odporúčaní a predpisov.
- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Bytový dom LEMON“ je budovanie parkovacích miest popri miestnych cestách (2 stojiská pozdĺž Plynárenskej ulice), ktoré budú spolu s pozemkom v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.
- V prípade problémov s priepustnosťou a plynulosťou dopravy na Plynárenskej ulici môže v budúcnosti dôjsť k úprave usporiadania dopravného priestoru dopravným značením a použitím dopravných zariadení tak, že bude možné len pravo-pravé dopravné pripojenie parkovacej garáže Stavby.

UPOZORNENIE:

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.

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: výkres C.05 – Architektonická situácia, M 1:600

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: výkres C.05 – Architektonická situácia, M 1:600

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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