



**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) 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 predloženého stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIK 50886/2025-406454/Lab
Dátum podania žiadosti	10.03.2025
Dátum vydania	22.05.2025
Typ konania	zmena stavby pred dokončením
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Zastavovací plán (výkres č. C.4.1)

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	neuvedený
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Architectural Studio Zeppelin s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Zochova 10, 811 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Zochova 10, 811 03 Bratislava
	IČO*	35968168
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	GALLENARIUM s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Teslova 19, 821 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Teslova 19, 821 02 Bratislava
	IČO*	50283294
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	neuvádza sa

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	neuvedený
	Názov stavby	Prestavba, dostavba a nadstavba polyfunkčného objektu na ul. Teslova xx na Bytový dom Teslova xx, Bratislava - Ružinov
	Miesto stavby / súboru stavieb	Teslova ulica
	Katastrálne územie	Ružinov
	Stavebné pozemky	xx
	Pozemky hlavného mesta	22185
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	neuvedená
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	„Projektová dokumentácia na vydanie stavebného povolenia Zmena stavby pred dokončením (ďalej ZSPD)“
Spracovateľ		Architectural Studio Zeppelins.r.o., Zochova 10, 811 03 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

*Poznámka: * týka sa len právnickej osoby*

**** týka sa len fyzickej osoby**

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Hlavné mesto SR Bratislava dňa 26.08.2022 vydalo na pôvodné riešenie predmetnej stavby (dokumentácia pre územné rozhodnutie; spracovateľ: Architectural Studio Zeppelin s.r.o.; dátum spracovania: 04/2022) súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS POD 53686/2022-442812. Pre pôvodné riešenie stavby príslušný stavebný úrad vydal právoplatné stavebné povolenie č.: SU/3544/26881/2024/VDE-85 zo dňa 20.05.2024.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“) PD rieši zmenu stavby pred dokončením navrhovanej stavby na bytový dom so vstavanou občianskou vybavenosťou. Objekt má 2 podzemné podlažia, 4 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Navrhované zmeny spočívajú hlavne v pridaní 2.PP a vo výraznej zmene dispozičného riešenia jednotlivých podlaží. V suteréne je riešená hromadná podzemná garáž, skladové a technické priestory. Na 1.NP sú vstupné, technické a skladové priestory bytového domu, dva prenajímateľné priestory pre služby/obchod s priestormi zázemia. Na 2.NP až poslednom ustúpenom podlaží sú navrhované byty a apartmány – nebytové priestory z hľadiska nepriaznivých svetlotechnických pomerov. Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 4.NP je +13,450 m a nad ustúpeným podlažím +16,450 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 137,00 m n.m. Bpv.).
--

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Aktuálny návrh ruší pôvodne uvažované zakladače v 1.PP, počet stojísk sa znižuje z 57 na 56 (aktualizovaným výpočtom nárokov statickej dopravy je preukázaná dostatočná kapacita aj pre navrhovanú zmenu stavby pred dokončením). Dopravné pripojenie zostáva bez zmeny, je riešené jedným vjazdom z Tučkovej ulice. Navrhované sú vonkajšie aj vnútorné cyklistické státa.

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

	stavebné povolenie	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	1 833,00 m ²	1 833,00 m ²	
zastavaná plocha	716,19 m ²	716,19 m ²	720,5 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	3 046,46 m ²	3 046,46 m ²	3 072,2 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	2 493,94 m ²	2 493,94 m ²	2 453,9 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	552,52 m ²	552,52 m ²	618,3 m ²
zeleň			
na teréne	347,31 m ²	373,79 m ²	
nad podzemnými konštrukciami hr. substrátu nad 0,5 m	547,92 m ²	553,07 m ²	
započítateľná zeleň	511,69 m ²	539,71 m ²	
počet bytov	20	29	
počet 1-izbových bytov	0	0	
počet 2-izbových bytov	3	11	
počet 3-izbových bytov	8	12	
počet 4-izbových bytov	9	3	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	0	
počet apartmánov**	0	3	
počet podzemných podlaží	1	2	
počet nadzemných podlaží	4	4	
podkrovia/ ustúpené podlažie	Áno	Áno	
počet parkovacích miest	57	56	

Poznámky: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

** Apartmán – nebytový priestor z hľadiska nepriaznivých svetlotechnických pomerov.

Do počtu bytov sú zahrnuté aj apartmány**.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia**číslo funkcie 102**

Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria bytové domy do 4 nadzemných podlaží medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Vstavané zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu a zariadenia drobných prevádzok služieb patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 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	9 101,20 m²		
podl. plocha bytovej funkcie	8 132,90 m²	89,36 %	min. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie	968,30 m²	10,64 %	max. 30%
Uvedené plošné bilančné údaje dotknutej funkčnej plochy sú vypočítané na základe údajov dostupných Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.			
Navrhovaná zmena stavby pred dokončením je v súlade s ÚPN z hľadiska regulácie funkčného využitia územia.			
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)			číslo funkcie 102
stabilizované územie			regulačný kód
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh (ZSPD)	intenzita využitia – záujmové územie stavebné povolenie
výmera záujmového územia	1 833,00 m²		
zastavaná plocha	720,50 m²	IZP	0,393
podlažná plocha (NP)	3 072,20 m²	IPP	1,676
započítateľná zeleň	539,71 m²	KZ	0,294
Navrhované zmeny predmetnej stavby pred dokončením oproti jej predchádzajúcemu riešeniu, pre ktoré príslušný stavebný úrad vydal právoplatné stavebné povolenie (č.j.: SU/3544/26881/2024/VDE-85 zo dňa 20.05.2024.), predstavujú drobné rozdiely, ktoré nie sú v rozpore s ÚPN. Aktuálne posudzované riešenie predmetnej stavby naďalej akceptuje charakteristický obraz a proporcie dotknutého stabilizovaného územia.			
Navrhovaná zmena stavby pred dokončením je v súlade s ÚPN z hľadiska regulácie intenzity využitia územia.			

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.
--

Časť E - Podmienky

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
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.

Vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, požadujeme dodržať adaptačné opatrenie v podobe riešenia extenzívnej zelenej strechy, prezentované v projektovej dokumentácii.

z hľadiska dopravného vybavenia:

Krátkodobé (návštevnické) stojiská musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Ružinov
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát ODI, OUIC – archív

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