



**ENG2 SR spol. s r.o.**  
**Karpatská 23**  
**811 05 Bratislava 1**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
28.12.2020                      MAGS OUIK 43027/21-507672                      Ing. Mosná /59356508                      20.04.2021

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**  
**- zmena vydaného záväzného stanoviska pod č. MAGS OUIK 46161/18-341077 zo dňa 22.11.2018**

investor:	<b>OPSA s.r.o., Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Bytový dom – Vila Magurská“, lokalita ulíc Rozvodná, Likavská a Magurská, kat. úz. Vinohrady</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.12.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ARCHITEKTL.SK, Francisciho 1, 811 08 Bratislava, Ing. arch. Matúš Polák, reg. č. 1669 AA</b>
Dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2020</b>
doložené doklady:	<b>záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy pod č.: MAGS OUIK 46161/18-341077 zo dňa 22.11.2018; stanovisko MČ Bratislava – Nové Mesto k investičnej činnosti pod č.: 26739/3874/2019/ZP/ZBOZ zo dňa 04.09.2019; rozhodnutie OÚ Bratislava pod č.: OU-BA-OVBP2-2020/124242-ZAV zo dňa 23.11.2020</b>

**Uvádzame**, že na stavbu „Bytový dom – Vila Magurská“, ktorý bol navrhovaný v lokalite ulíc „Magurská, Likavská a Rozvodná“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Vinohrady bolo Hlavným mestom SR Bratislava vydané súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 46161/18-341077 zo dňa 22.11.2018, pre investora OPSA s.r.o., Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava. Spracovateľom projektovej dokumentácie bola spoločnosť ARCHITEKTL.SK, Francisciho 1, 811 08 Bratislava, Ing. arch. Matúš Polák, reg. č. 1669 AA, s dátumom spracovania 05/2018. Jednalo sa o novostavbu samostatne stojaceho bytového domu,

ktorý bol umiestnený v svahovitom území - v území s intenzívnou zástavbou samostatne stojacich bytových domov, ale aj v menšej miere rodinných domov. Navrhovaný objekt mal 2 podzemné podlažia, 4 nadzemné podlažia a 1-ustúpené podlažie (5.NP), ktoré bolo zastrešené plochou strechou, s max. výškou atiky +16,80 m. V objekte bolo riešených 14 bytových jednotiek, statická doprava bola navrhnutá v celkovom počte 29 parkovacích miest.

Konštatujeme, že na predmetnú stavbu MČ Bratislava – Nové Mesto vydala územné rozhodnutie pod č. 273/2020\_2849/2019/UKSP/SILJ/MING-10 zo dňa 16.06.2020. Proti uvedenému rozhodnutiu sa odvolali viacerí účastníci konania. Okresný úrad Bratislava po preskúmaní spisového materiálu vydal rozhodnutie pod č. OU-BA-OVBP2-2020/124242-ZAV zo dňa 23.11.2020, v ktorom odvolaním napadnuté rozhodnutie MČ Bratislava – Nové Mesto zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

### **Aktuálne predložená dokumentácia s dátumom spracovania 12/2020 rieši:**

novostavbu samostatne stojaceho bytového domu, ktorý je umiestnený v svahovitom území (s max. prevýšením na pozemku cca 5,50 m), v intenzívnej zástavbe bytových domov, ale aj existujúcich rodinných domov, v lokalite ulíc „Magurská, Likavská a Rozvodná“. V predloženej prepracovanej projektovej dokumentácii sú navrhnuté zmeny, ktoré pozostávajú najmä:

- zo zníženia nadzemných podlaží na 3.NP + ustúpené podlažie (4.NP);  
(pôvodne mal objekt: 4.NP + 1 ustúpené podlažie (5.NP))
- zo zníženia podlažnej plochy nadzemnej časti objektu na 1422,79 m<sup>2</sup>;  
(pôvodne mal objekt 1844,85 m<sup>2</sup>)
- zo zníženia výšky objektu (atiky) na +13,650 m;  
(pôvodne mal objekt +16,800 m)
- z úpravy riešenia parkovacích miest pri objekte bytového domu.

Navrhovaný objekt má teda: 2 podzemné podlažia, 3 nadzemné podlažia a 1-ustúpené podlažie (4.NP), ktoré je zastrešené plochou strechou, s max. výškou atiky +13,650 m. Typologický druh stavby sa nemení. Objekt má obdĺžnikový tvar, o max. pôdorysných rozmeroch 15,70 m x 26,85 m. Bytový dom má celkovo 11 bytových jednotiek, pričom základná hmota objektu je rozčlenená do troch hlavných vizuálnych častí s odlišným materiálovým riešením. Kompozícia hmoty z Rozvodnej ul. je založená na vertikále v bielej farbe bez okenných otvorov, ktorá je vykonzolovaná cez tri podlažia (na bielej ploche sa uvažuje s popínavou zeleňou), dosahuje celkovo výšku štyroch podlaží a prechádza do vizuálne ustupujúceho posledného podlažia objektu. Bočné hmoty sú tmavšieho materiálového riešenia, jedna z nich je jednoducho členená okennými otvormi, druhá je členená pomocou rovnomerného rastra vyplneného tieniacimi prvkami. Navrhovaným riešením bytového domu sa na predmetných pozemkoch podarilo zachovať 7 hodnotných vzrastlých stromov, ktoré sú základom pre riešenie záhradných a sadových úprav okolo objektu. Na 2.PP sú navrhnuté parkovacie miesta pre 15 vozidiel, z toho je 1 státie pre invalidov, ďalej je tu miestnosť pre upratovačku, komunikačné jadro (schodisko a výťah), kotolňa s technológiou, vedľajší vstup do objektu so zádverím a vonkajšou rampou do spoločnej záhrady, vonkajšie exteriérové schodiská v záhradnej časti a 7 vonkajších prestrešených parkovacích miest, vrátane 1 státie pre invalidov od Magurskej ul. Na 1.PP sa nachádzajú 2 bytové jednotky s terasami (1x 4-izbová a 1x 3-izbová bytová jednotka), 14 pivničných kobiek, chodba, schodisko a výťah. Na 1.NP je umiestnený hlavný vstup z Rozvodnej ul., zádverie, 2 bytové jednotky s balkónmi (1x4-izbová a 1x 3-izbová bytová jednotka), chodba, schodisko, výťah a 7 parkovacích miest od Rozvodnej ul. Na 2.NP a 3.NP sú navrhnuté identické dispozície, a to 3 bytové jednotky s balkónmi (2x 4-izbová a 1x 2-izbová bytová jednotka), chodba, schodisko a výťah. Na štvrtom ustúpenom podlaží je navrhnutá 1x 5-izbová bytová jednotka s terasou a zelenou strechou. Návrh riešenia, tzn. objem a členenie bytového domu podlieha svetlotechnickým danostiam lokality, s cieľom dosiahnutia najlepších svetelných benefitov pre navrhovaný objekt a ponechanie existujúcich svetelných podmienok preslnenia a denného osvetlenia pre jestvujúce okolité obytné viacpodlažné budovy.

Súčasťou stavby je riešenie oporného múru na stabilizovanie svahu, ktorý je umiestnený od Rozvodnej ul. a pokračuje pozdĺž Likavskej ul. (pri schodoch) na pozemku investora. Objekt bude napojený na inž. siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Pozemky sú dopravne prístupné z ulíc Rozvodná a Magurská. Bytový dom bude dopravne napojený vjazdom do podzemných garáží z Magurskej ul. Statická doprava je riešená na pozemku investora v celkovom počte 29 parkovacích miest, z toho je 15 parkovacích miest v garáži a 14 parkovacích miest je na spevnenej ploche, z toho pri Magurskej ul. je to 7 parkovacích miest prekrytých zelenými strechami a sedem parkovacích miest pri Rozvodnej ul. Pešie napojenia objektu sú riešené z Magurskej ako aj Rozvodnej ul., sú vzájomne prepojené jestvujúcim chodníkom so schodiskom na Likavskej ul. V súčasnosti sa na pozemku nachádza samostatne stojaci rodinný dom so záhradným domom a vzrastlou zeleňou. Obidva objekty budú asanované. Celková plocha pozemkov je 1171 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha bytového domu je 416,55 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha objektu je 1422,79 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú cca 329,05 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 425,40 m<sup>2</sup>. IZP = 0,355; IPP = 1,21 a KZ = 0,36.

**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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Vinohrady, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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

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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde 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 rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia hodnotíme umiestnenie bytového domu ako dotvorenie existujúcej viacpodlažnej štruktúry zástavby bytových domov pozdĺž Rozvodnej ul. Navrhovaný objekt svojou mierkou a hustotou zastavania zodpovedá jestvujúcej intenzívnej zástavbe v danej lokalite. Konštatujeme, že posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche, pričom priemerné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v predmetnej lokalite dosahujú hodnoty: IZP = 0,31; IPP = 2,18 (priemerná podlažnosť bytových domov v danej lokalite je 6.NP). Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,355; IPP = 1,21 a KZ = 0,36. Uvažovaný 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 – Vila Magurská“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	v lokalite ulíc Magurská, Likavská a Rozvodná

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- navrhované vonkajšie parkovacie miesta (PM 16-29) budú mať charakter verejných parkovacích miest a takto umiestnené parkovacie miesta musia byť odovzdané ako súčasť miestnych obslužných komunikácií do majetku mesta. Upozorňujeme, že užívanie parkovacích miest môže byť následne regulované v rámci mestskej parkovacej politiky;
- upozorňujeme: v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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 majetko - 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

#### **ODPORÚČANIE:**

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnúť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

#### **UPOZORNENIE:**

**Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 43027/21-507672 zo dňa 20.04.2021 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 46161/18-341077 zo dňa 22.11.2018.**

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR 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 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI