

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Mawen s.r.o.
Dunajská 6
811 08 BratislavaVáš list
zo dňa **10.07.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55069/2023-
17421/2024**Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**V Bratislave
18.01.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | Mawen s.r.o., Dunajská 6, 811 08 Bratislava |
| investičný zámer: | „Bytový dom Magurská 14“, k. ú. Vinohrady, Bratislava |
| žiadost' zo dňa: | 10.07.2023 a doplnená dňa 08.11.2023 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | ECKHARDT s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Martin Eckhardt, autorizovaný architekt 2273 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 06/2023 |

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho bytového domu, ktorý má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie, ktoré je zastrešené plochou strechou, s max. výškou strechy +9,60 m. Strecha bude vegetačná. Bytový dom je umiestnený vo veľmi svahovitom území (výškový rozdiel medzi komunikáciou Magurskej ul. a východnou hranicou pozemku je cca 11,95 m). Objekt má tvar písmena „L“, s max. pôdorysnými rozmermi 18,80 m x 15,75 m. Na 1.PP je riešená garáž, pivničné kobky, hlavný vstup do objektu, chodby, komunikačné jadro (schodisko a výťah) a technické miestnosti. Na 1.NP sú navrhnuté dve bytové jednotky s vonkajšími terasami a komunikačné jadro. Na 2.NP a ustúpenom podlaží sú riešené dve mezonetové bytové jednotky s vonkajšími terasami. Celkovo sú v objekte 4 bytové jednotky. V rámci riešenia svahových úprav sú navrhnuté oporné múry, ktoré sú riešené priamo pri vstupe do objektu. Bytový dom je pripojený na existujúce inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Zrážková voda bude odvádzaná do navrhovaného vsakovacieho zariadenia.

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 01 Bytový dom
- SO 02 Elektrická prípojka
- SO 03 Prípojka vody, areálový vodovod
- SO 04 Prípojka splaškovej kanalizácie, areálová splašková kanalizácia
- SO 05 Dažďová kanalizácia + jazierko, areálová dažďová kanalizácia
- SO 06 Požiarna nádrž s objemom 22 m³
- SO 07 Oporný múr

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):**TELEFÓN**
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

| | | |
|---|------------------------------|----------------|
| - výmera záujmového územia: | 1172,00 m² | |
| - plocha pre výpočet regulatívov podľa ÚPN-Z: | 1047,00 m² | (vid'. str. 3) |
| - zastavaná plocha: | 224,50 m² | |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 548,40 m² | |
| - plochy zelene: | 626,60 m² | |
| - spevnené plochy: | 195,90 m² | |
| - počet bytov: | 4 | |
| - počet podlaží PP/NP: | 1/2 | |
| - počet parkovacích miest: | 8 | |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie pozemku bude zabezpečené v šírke 6,00 m, z ul. Magurská. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 8 parkovacích miest, z toho 4 PM na spevnených plochách pred objektom a 4 PM v garáži bytového domu.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 5677/2, 5677/7, 5677/19 a 5677/20, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, informačný kód S.**

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

Parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný informačný **kód S:** rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený „**Územný plán zóny Horný Kramer**“, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN-Z“). Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto.

ÚPN-Z pre záujmové územie (sektor B) stanovuje pre pozemok **parc. č. 5677/2**, kat. územie Vinohrady, funkčné využitie: **plochy s obytnou funkciou.**

Plochy s obytnou funkciou sú plochy pozemkov zastavané objektami rodinných a bytových domov, alebo sú na zastavenie určené.

Maximálny počet nadzemných podlaží: **2**
 Koeficient zastavanej plochy: **0,25**
 Plocha parcely (v m²): **899**
 Číslo pozemku: **5677/2**

V predmetnom území ÚPN-Z podľa výkresu č. 6 Návrh regulatívov, stanovil stavebnú čiaru, hranicu novej zástavby a vstup na pozemok. Záujmový pozemok parc. č. **5677/19**, v k. ú. Vinohrady je súčasťou územia, v ktorom ÚPN-Z stanovil funkciu: plochy záhrad, tzn. územie bez možnosti zástavby; koeficient zastavanej plochy = 0.

Konštatujeme, že časť záujmového pozemku parc. č. **5677/7** o výmere 111 m² a záujmový pozemok parc. č. **5677/20** o výmere 14 m², v k. ú. Vinohrady sú súčasťou funkčnej plochy: OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie. Vzhľadom na uvedené, ich do plochy pre výpočet regulatívov podľa ÚPN-Z nezapočítavame.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - vo funkčnom využití územia málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria bytové domy do 4-och nadzemných podlaží medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy;
 - ÚPN Z ako spodrobňujúca územnoplánovacia dokumentácia určuje pre predmetné územie funkčné využitie: plochy s obytnou funkciou, tzn. že sú to plochy pozemkov zastavané objektami rodinných a bytových domov, alebo sú na zastavanie určené;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

| | plošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie | intenzita využitia - regul. určené v ÚPN-Z |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--|
| | | návrh | |
| - výmera záujmového územia: | 1 047,00 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 224,50 m² | KZP = 0,214 | KZP_{max.} = 0,25 |
| - maximálna podlažnosť: | | NP = 2 + ustúp. | NP_{max.} = 2 |

- Navrhovaná stavba **dodrížiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, informačný kód S a súčasne dodrížiava a nepresahuje záväzné regulatívy určené v ÚPN-Z pre funkčné využitie územia: **plochy s obytnou funkciou**;
- Navrhovaný bytový dom má 1.PP, 2.NP a ustúpené podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia, tzn. že do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa, ale uvádza sa menovite.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a v súlade s ÚPN-Z Horný Kramer, sektor B.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

| | |
|---------------------------------|--|
| s umiestnením stavby: | „Bytový dom Magurská 14“ |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | 5677/2, 5677/7, 5677/19 a 5677/20 |
| v katastrálnom území: | Vinohrady |
| miesto stavby: | Magurská ul. |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

- upozorňujeme, že pozdĺž Magurskej ul. preteká potok v otvorenom koryte. V riešenom území je potrebné rešpektovať jestvujúce otvorené koryto potoka, ktorý v území odvádza povrchové vody zo svahov Malých Karpát;
- pri riešení terénnych úprav požadujeme v maximálnej miere rešpektovať konfiguráciu prírodného terénu, t.j. aby stavba bola v území prirodzene integrovaná, terén nebol umelo navyšovaný a podzemné podlažie nevytváralo vertikálnu bariéru; v prípade oporných múrov odporúčame realizovať tieto formou vegetačných stien, či fasád;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe** „Bytový dom Magurská 14“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta SR Bratislavy na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom SR Bratislava, konkrétne:
 - SO 08 – Peší chodník;
- **vydanie stavebného povolenia k stavbe** „Bytový dom Magurská 14“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k stavebnému objektu SO 08 – Peší chodník, vrátane dotknutých pozemkov, ktorý je dopravnou stavbou a stavbou podmieňujúcej investície k stavbe „Bytový dom Magurská 14“, s hlavným mestom SR Bratislava;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe** „Bytový dom Magurská 14“ je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcej investície;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (PD) požadujeme, aby sa spracovateľ zaoberal vstupom na pozemok parc. č. 5677/2 z Magurskej ul., ktorý križuje pozemok registra „E“-KN parc. č. 22399. Na pozemku pozdĺž Magurskej ul. evidujeme vodný tok „Klzáň“. Upozorňujeme, že vodný tok je potrebné pri návrhu a realizácii stavby zachovať a zabezpečiť jeho prietoknosť aj počas privalových dažďov;
- vzhľadom na svahovité územie je potrebné návrhu vodozadržných opatrení venovať zvýšenú pozornosť a navrhnuť ich tak, aby dažďové vody zo spevnených plôch stavby neodtekali na cudzie pozemky;

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť,

resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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.

UPOZORNENIE:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

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.

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.

Príloha: potvrdený výkres č. 75: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdený výkres č. 75: Koordinačná situácia
Ing. Milan Čučiak, MBA, PM Consultancy s.r.o., Tolstého 5, 811 06 Bratislava
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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