



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

**JUDr. Jana Krčová**

JM reality inžiniering s. r. o.

Štúrova 572/10

915 01 Nové Mesto nad Váhom

Váš list  
zo dňa **22.02.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 48689/2024-  
373919/Kut**

V Bratislave  
**03.06.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>BKP Corportion, a.s. , Námestie Slobody 2122/22, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, v zastúpení JM reality inžiniering s. r. o</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom Magnetová, pozemky reg.“C” parc.č. 13672/9, 13698/29 v k. ú. Nové Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>22.02.2024, doplnené 24.05.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>HFD, s.r.o., Karadžičová 55, 811 07 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Miloš Hartl autorizovaný architekt 1362 AA Ing. arch. Michal Tomašák autorizovaný architekt 1184 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2024, revízia 05/2024</b>

Dňa 29.06.2023 bolo pod č. MAGS OUIK 45258/2023-407531 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare): „Bytový dom Magnetová, pozemky reg.“C” parc.č. 13672/9, 13698/29 v k. ú. Nové Mesto,“ pre nesúlad predloženého investičného zámeru s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“). Navrhované objemové kapacity investičného zámeru Bytový dom Magnetová nerešpektovali princípy stanovené pre reguláciu stabilizovaných území a nebolo možné ich hodnotiť ako zvýšenie kvality prostredia. Množstvo zelených plôch bolo hodnotené ako podlimitné, z hľadiska riešenia dopravného vybavenia bola požiadavka na zrušenie parkovacích miest pozdĺž Magnetovej ulice. Stavba je navrhnutá v dotyku s obytnou štvrťou Mierová kolónia, evidovanej ako nehnuteľná pamätihodnosť Mestským ústavom ochrany pamiatok a je žiaduce, aby boli rešpektované charakteristické princípy reprezentujúce existujúcu zástavbu.

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska vypracovaná. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia zohľadňujúca hlavné požiadavky uplatnené v záväznom stanovisku zo dňa 29.06.2023 - úpravy investičného zámeru spočívali predovšetkým v zmenšení objemu nadzemnej časti objektu, zvýšení plôch zelene, znížení počtu bytových jednotiek, znížení celkového počtu parkovacích miest a zrušení parkovacích miest pozdĺž Magnetovej ulice.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

V súvislosti s uvedeným **hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 45258/2023-407531** zo dňa 29.06.2023.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** návrh bytového domu na nároží Magnetovej ulice na pozemkoch parc. č. 13698/29; 113672/9 k. ú. Nové Mesto. Navrhovaný objekt má 1 podzemné a štyri nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Kubus bytovej budovy riešený v tvare obdĺžnika s rozmermi 22,00m x 17,00m je osadený na podnoží podzemnej garáže s rozmermi 33,75m x 17,00m. Objekt je zastrešený plochou vegetačnou strechou, výška atiky nad podzemnou garážou je +0,80 m, max. výška atiky na 5.NP je +15,50 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,65 m n.m. Bpv.).

Na úrovni 1.podzemného podlažia je umiestnené parkovanie s vjazdom z Magnetovej ulice, samostatný vstup pre peších je z nárožia Magnetovej ulice. S bytovou budovou je garáž prepojená výťahom. Na úrovni 1.-4.NP sú navrhnuté jednoizbové až trojizbové byty, na 5.NP je 4-izbový byt s terasou. Celkovo je v objekte 20 bytových jednotiek.

Investičný zámer uvažuje s prekládkou existujúceho horúcovodu 2 x DN 200 s horúcovodnou prípojkou 2 x DN 125, ktoré cez záujmové územie prechádzajú.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ); porovnávané sú s pôvodným riešením, ku ktorému bolo vydané záväzné stanovisko MAGS OUIK 45258/2023-407531 zo dňa 29.06.2023/PR):

- výmera záujmového územia:	<b>1 285,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>573,70 m<sup>2</sup></b>	(PR: 521,36 m <sup>2</sup> )
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1 723,00 m<sup>2</sup></b>	(PR: 2 046,20 m <sup>2</sup> )
- zeleň na teréne:	<b>540,00 m<sup>2</sup></b>	(PR: 381,80 m <sup>2</sup> )
- spevnené plochy:	<b>256,80 m<sup>2</sup></b>	(PR: 381,84 m <sup>2</sup> )
- počet bytov:	<b>20</b>	(PR: 22)
- počet apartmánov:	<b>-</b>	(PR: 6)
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/4+ ustúpené</b>	
- počet parkovacích miest(v garáži/na teréne):	<b>23/0</b>	(PR: 21/13)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba je dopravne pripojená na Magnetovú ul.. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 21 odstavňích stojísk. Statická doprava je riešená na 1.PP v počte 23 parkovacích miest.

**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. 13672/9, 13698/29 v k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

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

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

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 zložitost, 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.

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 územia 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:**

vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží. Navrhovaný bytový dom má 4 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Podlažná plocha 4.NP je 382,80m<sup>2</sup>, podlažná plocha ustúpeného 5.NP je 191,30m<sup>2</sup>, t.j. jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Navrhovaný investičný zámer 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)

	intenzita využitia plošné bilancie	rozmedzie intenzity využitia záujmové územie	intenzita využitia rozmedzie intenzity využitia vo FP-uličná zástavba
<b>- návrh</b>			
- výmera záujm. územia:	<b>1 285,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>573,70 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,447</b>	<b>IZP: 0,11 - 0,365</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1 722,50 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,341</b>	<b>IPP: 0,23 - 1,459</b>
- započítateľná zeleň:	<b>540,00 m<sup>2</sup></b>	<b>*KZv/k = 0,42/0</b>	<b>* KZv/k: 0,56/0-0/0,9</b>

(\* poznámka: Mierová kolónia, koncipovaná ako „záhradné mesto“, má dva typy zelených plôch, verejnú zeleň(v) prístupnú pre všetkých obyvateľov a komunitné záhrady – polosúkromná zeleň (k), tento princíp bol rešpektovaný pri vyhodnocovaní koeficientu zelene investičného zámeru)

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti.
- Nakoľko z technického hľadiska nie je možné umiestniť podzemnú garáž pod úroveň terénu (z dôvodu trasovania horúcovodu na hranici pozemku limitujúceho sklon vjazdu do podzemnej garáže), je akceptovaná vyššia hodnota indexu zastavaných plôch. Vytvorením zelenej strechy so substrátom 80 cm s adekvátnou výsadbou a ťahavej zelene na konštrukcii garáže v snahe eliminovať vnímanie vzniknutej hmoty, je možné navrhované riešenie akceptovať.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné nízkopodlažné objekty sa nadstavbami postupne nahrádzajú viacpodlažnými objektami a vytvárajú kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú maximálne prípustné hodnoty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím predmetného územia.

Uvažovaný 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:	<b>Bytový dom Magnetová</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>13672/9, 13698/29</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Magnetová</b>

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:**

- predložený investičný zámer v jeho aktuálne upravenej verzii považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 102 z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia za hranične akceptovateľný.
- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby bude ku kolaudácii preukázané, že navrhovaná výsadba na streche a ťahavá zeleň na obvodovej konštrukcii podzemnej garáže bude zrealizovaná v celom rozsahu;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

**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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. sedej 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 alebo ich časti ako vegetačné fasády;

**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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je plánované rozšírenie Magnetovej ulice na miestnu cestu funkčnej triedy C1 kategórie MO 8,5.

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 vyplývalo z tejto skutočnosti.

**Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 45258/2023-407531 zo dňa 29.06.2023 vydané k investičnému zámeru: „Bytový dom Magnetová, parc. č. 13698/29; 113672/9, k.ú. Nové Mesto“**

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia M 1: 250, Situácia M 1:200, Rez M 1:150

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia M 1: 250, Situácia M 1:200, Rez M 1:150  
Magistrát ODI, OUIČ – archív

S pozdravom

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