



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

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
25.05.2018                      MAGS OUIK 46161/18-341077                      Ing. arch. Mgr. art. Černík /223                      22.11.2018

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

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>25.05.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ARCHITEKT.SK, Francisciho 1, 811 08 Bratislava, Ing. arch. Matúš Polák, reg. č. 1669 AA</b>
Dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu samostatne stojaceho bytového domu, ktorý je umiestnený v svahovitom území, s max. prevýšením na pozemku cca 5,50 m, v lokalite ulíc Magurská, Likavská a Rozvodná, v území s intenzívnou zástavbou samostatne stojacich bytových domov a v malej miere aj objektov rodinných domov. Navrhovaný objekt bude mať 2 podzemné podlažia, 4 nadzemné podlažia a 1-ustúpené podlažie (5.NP), ktoré bude zastrešené plochou strechou s max. výškou atiky 16,80 m. 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 budovy. Uvedené je podrobne preukázané vyhotoveným svetlotechnickým posudkom, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie. Predmetný objekt má obdĺžnikový tvar, o max. pôdorysných rozmeroch 15,70 m x 26,85 m. 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 vysadená (vykonzolovaná) cez štyri podlažia, pričom dosahuje celkovo výšku piatich 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. Bytový dom bude mať celkovo 14 bytových jednotiek. Na 2.PP sú navrhnuté parkovacie miesta pre

15 vozidiel, 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 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 až 4.NP sú na každom podlaží navrhnuté identické dispozície, a to 3 bytové jednotky s balkónmi (2x 4-izbová a 1x 2-izbová bytová jednotka), chodba, schodisko a výťah. Piate nadzemné podlažie je ustúpené a je tu navrhnutá 1x 5-izbová bytová jednotka s terasou a zelenou strechou. Súčasťou stavby je aj oporný múr na stabilizovanie svahu, ktorý je umiestnený od Rozvodnej ul. a pokračuje pozdĺž Likavskej ul. (pri schodoch) na pozemku investora. Objekt bude napojený na inž. sieť novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. 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. V súčasnosti sa na pozemku nachádza samostatne stojaci rodinný dom, ktorý má 1 nadzemné podlažie a podkrovie so zastavanou plochou cca 244 m<sup>2</sup>, 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 podlahová plocha objektu je 1844,85 m<sup>2</sup>, spevnené plochy spolu majú cca 329,05 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 425,40 m<sup>2</sup>.

**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, § 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 parcely č. xxxxxxxxxxxxxxxx, 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, pristavieb, 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 štruktúry zástavby viacpodlažných bytových domov pozdĺž Rozvodnej ul., pričom predmetný objekt svojou mierkou a hustotou zastavania zodpovedá existujúcej intenzívnej zástavbe v danej lokalite. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,355; IPP = 1,57 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 parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
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 ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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 žiada:

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími 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 navrhnuť 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 k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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

