



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Marizil s.r.o.

Budovateľská 1
821 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **06.09.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 42214/2023-
13011**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňská
+421 2 59356 294**

V Bratislave
26.01.2023

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

investor:	ParkingAgatova s.r.o., Zadunajská cesta 406/27, 851 01 Bratislava v zastúpení spoločnosťou Marizil s.r.o., Budovateľská 1, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Dostavba sekciového domu – sekcia D4, administratívna budova na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 3422/148, 3422/186 a 3422/218, k.ú. Dúbravka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.09.2022, doplňovaná 02.11.2022 a 15.12.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MS ARCH, s.r.o., Bartókova 1, 811 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Monika Šutá autorizovaný architekt 1955AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2022

K investičnému zámeru: „Dostavba sekciového domu – sekcia D4“ bolo dňa 15.07.2021 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 53491/2021-400211. Posudzovaná bola štúdia investičného zámeru s dátumom spracovania 05/2021, spracovateľ projektovej dokumentácie: MS ARCH s.r.o., Bartókova 1, 811 02 Bratislava, zodpovedný projektant Ing. arch. Monika Šutá, autorizovaný architekt 1955AA. V stanovisku hlavné mesto okrem iných pripomienok konštatovalo, že v predloženej štúdii absentuje prepočet súladu navrhovaného funkčného využitia v pomere na funkčnú plochu – pomer funkcie bývania a občianskej vybavenosti.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 15.07.2021.

Predložená projektová dokumentácia rieši: prístavbu a nadstavbu sekcie D4, k jestvujúcemu sekciovému bytovému domu. Prístavba a nadstavba je navrhovaná s ôsmimi nadzemnými podlažiami na konštrukcii jestvujúcej podzemnej garáže, s tromi podzemnými podlažiami, prislúchajúcej k sekciovému bytovému domu. Sekcia D4 bola pôvodne plánovaná už pri realizácii bytového domu, avšak ku kolaudácii objektu nebola zrealizovaná. Prístavba a nadstavba má navrhovaný obdĺžnikový pôdorys s maximálnym pôdorysným rozmerom v úrovni od 2.NP vyššie 11,30 x 18,80 m, s dvomi vystupujúcimi arkiermi od 2.NP až po 8.NP, na západnej fasáde - 1,60 x 5,45 m a na južnej fasáde - 1,725 x 6,15 m. Prístavba a nadstavba

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

bude zastrešená valbovou strechou s výškou rímsy +23,95 m a maximálnou výškou hrebeňa strechy +26,75 m. Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP ±0,000 m = 215,97 m n.m. Bpv. Na 1.NP objektu je navrhovaná lekáreň so zázemím, vstup do objektu a technické zázemie objektu. Od 2.NP až po 8.NP sú navrhované nebytové priestory – kancelárie.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s architektonickou štúdiou, ku ktorej bolo dňa 15.07.2021 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru):

- výmera záujmového územia:	26 210,00 m²
- zastavaná plocha:	6 071,00 m² (AŠ: 6 064,80 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	51 142,00 m² (AŠ: 51 097,10 m ²)
podlažná plocha bytovej funkcie:	47 306,35 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	3 835,65 m²
- zeleň:	
na teréne:	8 119,10 m² (AŠ: 8 162,70 m ²)
nad podzemnými konštrukciami:	512,50 m² (AŠ: 533,80 m ²)
započítateľná zeleň:	8 631,60 m² (AŠ: 8 696,50 m ²)
- počet podlaží PP/NP:	3 jestvujúce /8
- počet parkovacích miest pre sekcie D 1-3, C 1-4 a E vo vlastníctve investora :	362

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: dopravný prístup k jestvujúcemu obytnému súboru je z Agátovej ul. Spevnené plochy boli v minulosti komplexne riešené pre celý existujúci súbor. Statická doprava pre pristavovanú časť objektu je riešená na 3.PP v podzemnej garáži pod navrhovanou sekciou D4 v počte 24 parkovacích miest a jedno parkovacie miesto pre imobilných je navrhované na teréne na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 3422/236 a 3422/237, k.ú. Dúbravka.

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 zmeny dokončenej stavby- prístavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc.č. 3422/148, 3422/186, 3422/218, 3422/236, 3422/237, 3422/188 a 3422/235, k.ú. Dúbravka, Bratislava, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód H

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, 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: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3422/148, 3422/186, 3422/218 (prístavba a nadstavba), 3422/236, 3422/237 (parkovacie státie pre imobilných), 3422/188 a 3422/235 (odpadové hospodárstvo), k.ú. Dúbravka, Bratislava sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie, regulačný kód H.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti:

Dúbravka, Lamač, Devín...

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP	KZ
					max.	min.
H	2,1	50	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koefficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m_2) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m_2).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, patrí objekt administratívy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia posudzovanej prístavby a nadstavby objektu je návrh v súlade s ÚPN;
 - **navrhovaný investičný zámer** je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN**. Prístavba a nadstavba je navrhovaná v celom rozsahu s nebytovou funkciou. Na 1.NP je riešená prevádzka lekárne so zázemím a vstup do objektu s technickým zázemím, v úrovni 2.NP až 8.NP sú navrhované výlučne iba administratívne priestory - kancelárie. Realizáciou prístavby dôjde k zlepšeniu podielu funkcie bývania voči občianskej vybavenosti v prospech občianskej vybavenosti, zo súčasného pomeru 95 : 5 na 92,5 : 7,5.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	26 210,00 m²		
- zastavaná plocha:	6 071,00 m²	IZP = 0,23	IZP_{max.} = 0,26
- podlažná plocha (NP):	51 142,00 m²	IPP = 1,95	IPP_{max.} = 2,1
- započítateľná zeleň:	8 631,60 m²	KZ = 0,33	KZ_{min.} = 0,30

Navrhované ukazovatele intenzity využitia územia sú v súlade so znením ÚPN.

Uvažovaná prístavba **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 prístavby a nadstavby:	„Dostavba sekciového domu – sekcia D4, administratívna budova“
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	3422/148, 3422/186, 3422/218
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Agátová 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:

- stavba bude skolaudovaná ako nebytová budova – administratívna budova;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- o parkovacie miesta pre krátkodobé parkovanie návštev (10% v zmysle STN 73 6110/Z2) musia zostať verejne prístupné;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

do projektu pre stavebné povolenie žiadame zapracovať:

- koordinačnú situáciu so zákresom navrhovaných aj jestvujúcich inžinierskych sietí, na ktoré bude navrhovaná stavba napojená;
- hydrogeologický posudok, ktorý preukazuje nevhodné hydrogeologické podmienky na infiltráciu dažďových vôd do podzemia;
- upozorňujeme, že pri hydrotechnickom výpočte množstva zrážkových vôd je potrebné pre lokalitu Dúbravka použiť aktualizované hodnoty návrhového dažďa. SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i = 80,6$ l/s./ha a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality DNV, Dúbravky, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p. , BVS, a.s. a SHMÚ;

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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, 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;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1x projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: situácia - statická doprava, pôdorysy nadzemných podlaží a rezy

Co: MČ Bratislava – Dúbravka

potvrdené výkresy: situácia - statická doprava, pôdorysy nadzemných podlaží a rezy

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.

primátor