



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**CONGREGO, spol. s.r.o.**

Moyzesova 8  
811 05 Bratislava

Váš list  
zo dňa **13.07.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 41291/2023-  
126223, k č. sp. 56578/2022**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Renáta Petrová  
+421 2 59356 491**

V Bratislave  
**03.04.2023**

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

investor:	<b>CONGREGO, spol. s.r.o., Moyzesova 8, 811 05 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Lofts Mikovíniho-Bytový dom“, Mikovíniho ul., pozemky reg. „C“ KN parc. č. 11903/7 a 11903/11, k.ú. Nové Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.07.2022; doplnenie podania zo dňa 03.04.2023 (revidovaná dokumentácia)</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ATELIÉR-S, s.r.o., Mikulášska 3, 811 01 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Sven Szokolay, autorizovaný architekt 0715 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu izolovaného bytového domu s celkovou podlažnosťou 2PP/4NP+, na pozemkoch s existujúcou stavbou, ktorá sa navrhuje asanovať. Na 2.PP bytového domu je riešené parkovanie; na 1.PP primárne domová vybavenosť a technické zázemie; na 1.NP ( $\pm 0,000 = 151,27$  m n.m. Bpv) sa nachádza hlavný vstup, komunikačné priestory a 1 byt; na 2.NP – 4.NP, ktoré sú identické, sa nachádzajú na každom podlaží 2 byty, ktorých súčasťou sú aj exteriérové pobytové priestory riešené formou balkónov. V bytovom dome sa navrhuje celkovo 7 loftových bytov. Hlavný vstup do objektu je riešený na JV strane; prístup k parkovaniu na 2.PP je na SV strane objektu. Prestrešenie sa navrhuje plochou strechou s vegetačnou úpravou na výškovej úrovni +24,20 m n.m. Bpv. Na streche bytového domu sa navrhuje strojovňa výťahu o rozmeroch 1,72 m x 2,68 m (sprístupnená prielezom v stropnej konštrukcii na 4.NP), prestrešená plochou strechou na výškovej úrovni +28,00 m n.m. Bpv. Súčasťou riešenia sú aj spevnené plochy a napojenie stavby na technickú infraštruktúru v území, novými prípojkami vody, NN a splaškovej kanalizácie, vrátane zaslepenia pôvodnej vodovodnej prípojky. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do kombinovanej retenčnej nádrže (požiarne účely/závlaha zelene).

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia: **321,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha (celková): **111,45 m<sup>2</sup>**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>450,40 m<sup>2</sup></b>
- zeleň :	<b>111,64 m<sup>2</sup></b>
z toho: zeleň na rastlom teréne	<b>18,85 m<sup>2</sup></b>
zeleň na úrovni terénu nad podzemnými:	<b>92,79 m<sup>2</sup></b> (103,1 x 0,9)
konštrukciami s hr. substrátu min. 2,0 m	
- počet bytov:	<b>7</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>2PP/4NP+</b>
- počet parkovacích miest:	<b>9</b>
- podiel funkcie bývania:	<b>22%</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

parkovanie pre 7 bytových jednotiek do 60 m<sup>2</sup> je riešené dostatočným počtom 9 stojísk na pozemku stavby v integrovanej hromadnej garáži s prístupom z Mikovíniho ulice. Nároky sú vypočítané v počte 8 parkovacích stojísk. Spevnená plocha pred objektom nadväzuje na miestnu komunikáciu Mikovíniho, z nej je vjazd do objektu garáže regulovaný autovýťahom. Parkovacie miesta budú pridelené bytom, miesto pre návštevu budú spravovať obyvatelia objektu.

**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 stavieb 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. 11903/7 a 11903/11, k.ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

**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:** záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. **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: **kód reg. F**

**Tab. 2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova ves, Petržalka**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20

*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,*
- koeficient 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 x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).*

Súčasťou návrhu je aj napojenie stavby na technickú infraštruktúru v území, navrhovanými prípojkami v trasovaní aj cez pozemky parc. č. 11903/6, 11952/1, 11903/12 a 11903/5, k.ú. Nové Mesto. Podľa ÚPN sú predmetné pozemky v dotknutom rozsahu súčasťou územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** a **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, v ktorých ÚPN zaradil zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby funkčného využitia predmetných funkčných plôch.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**

v území: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** zaradil ÚPN bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy; podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

	plošné bilancie vo funkčnej ploche	podiel funkcie vo funkčnej ploche	podiel funkcie- určený ÚPN
- podlažná plocha NP vo f.p.501:	<b>2136,40 m<sup>2</sup></b>		
- podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>450,40 m<sup>2</sup></b>	<b>21,08%</b>	<b>max. 70%</b>
- podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>1686,00 m<sup>2</sup></b>	<b>78,92%</b>	

- z hľadiska funkcie (bývanie) a typologického druhu zástavby (bytový dom) je novostavba bytového domu v súlade s ÚPN. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 501;
- aktuálne sa vo funkčnej ploche číslo funkcie 501 nachádzajú iba nebytové budovy. Novostavbou bytového domu nedôjde k prekročeniu ÚPN limitovaného podielu funkcie bývania, ktorý je stanovený do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>321,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>111,45 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,35</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,35</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>450,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,4</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,4</b>
- započítateľná zeleň:	<b>111,64 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,35</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,20</b>

- novostavba bytového domu **dodríava hodnoty záväzných regulatívov** definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód regulácie F, z celkovej výmery záujmových pozemkov 321,00 m<sup>2</sup>.

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 stavieb:	<b>„Lofts Mikovíniho-Bytový dom“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č. :	<b>11903/7 a 11903/11</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Mikovíniho ul.</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, tvorby verejného priestoru:**

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovaného IZP a IPP za maximálne prípustný v území - **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie**, kód regulácie **F** a stavebnú činnosť, ktorou by mohlo dôjsť k ďalšiemu zhoršeniu v ÚPN regulovaných prvkov (IZP, IPP a KZ), na záujmových pozemkoch, považujeme týmto za ukončenú;
- upozorňujeme, že v loftových bytoch nesmie dôjsť, a to ani v budúcnosti, k realizácii pevnej horizontálnej konštrukcie (dnes sieť), a to z dôvodu, že v takomto prípade dôjde k prekročeniu v ÚPN limitovaného indexu podlažných plôch na záujmových pozemkoch, ktorý už navrhovaným riešením je hraničný;
- za účelom skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov odporúčame v ďalšom stupni dokumentácie doplniť plochy na komunitné aktivity pre obyvateľov (napr. detské ihrisko a pod.);

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- pri čakaní pred autovýťahom nesmie dochádzať k obmedzovaniu vjazdu/výjazdu vlastníkov susedných garáží;
- v dokumentácii pre stavebné povolenie zadefinovať presný typ autovýťahu a k budúcej kolaudácii stavby preukázať funkčnú prevádzkyschopnosť autovýťahu;

**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 Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledujúcich bodoch:

- klásť dôraz na zvýšenie podielu plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov ako súčasť verejných priestorov;
- 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.

**UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Rez A-A; JV a SV Pohľad

Co:

MČ Bratislava – Nové Mesto + prílohy: Koordinačná situácia; Rez A-A; JV a SV Pohľad  
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

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