



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**JUDr. Jana Krčová**

JM reality inžiniering s. r. o.

Štúrova 572/10

915 01 Nové Mesto nad Váhom

Váš list  
zo dňa **29.12.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 45258/2023-  
407531**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Nina Chanečková  
+421 904 587 914**

V Bratislave  
**29.06.2022**

**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, k. ú. Nové Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>29.12.2022, prijaté 02.01.2023, doplnené 25.01.2023</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>12/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** návrh bytového domu na nároží Magnetovej ulice na pozemkoch parc. č. 13698/29; 113672/9 k. ú. Nové Mesto. Pozemky sú súčasťou obytnej štvrť Mierová kolónia, ktorá je evidovaná ako nehnuteľná pamätihodnosť Mestským ústavom ochrany pamiatok. Objekt je navrhnutý ako päťpodlažný s posledným piatym podlažím ustúpeným. Pôdorys budovy je riešený v tvare obdĺžnika o pôdorysných rozmeroch 30,85 x 16,9 m. Strecha je riešená ako plochá, vegetačná s výškou atiky na kóte +15,500 m. Na nadzemných podlažiach sú navrhnuté jednoizbové až trojizbové byty s celkovým počtom 22 a 6 apartmánových jednotiek. Investičný zámer uvažuje s prekládkou existujúceho horúcovodu 2 x DN 200, horúcovodnou prípojkou 2 x DN 125 a existujúcou odbočnou šachtou OŠ1, ktoré cez záujmové územie prechádzajú.

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

	spracovateľ	prepočet magistrátom
- výmera záujmového územia:	<b>1 285,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>517,20 m<sup>2</sup></b>	<b>521,36 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>2 046,20 m<sup>2</sup></b>	
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>2 046,20 m<sup>2</sup></b>	
- zeleň na teréne:	<b>381,80 m<sup>2</sup></b>	
- spevnené plochy:	<b>364,90 m<sup>2</sup></b>	<b>381,84 m<sup>2</sup></b>
rampa do garáže	<b>76,50 m<sup>2</sup></b>	
vonkajšie parkovacie státa	<b>166,70 m<sup>2</sup></b>	

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

rampa do pešie chodníky a rampa pre imobilných	<b>90,70 m<sup>2</sup></b>
odpadové hospodarstvo	<b>31,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>22</b>
- počet apartmánov	<b>6</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/4+ ustúpené</b>
- počet parkovacích miest:	<b>34</b>

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 34 odstavných stojísk. Statická doprava je riešená na 1.PP v počte 21 PM a na teréne v počte 13 PM.

**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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 13698/29, 113672/9, k. ú. Nové Mesto** ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

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

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

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, 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 zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času 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

**Neprípustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby

na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

#### **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 zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné 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 území 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 5 ustúpené.
- 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
výmera záujmového územia:	<b>1 285,00</b> m <sup>2</sup>		
zastavaná plocha:	<b>521,36</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,406</b>	<b>IZP<sub>pr</sub> = 0,204</b>
podlažná plocha (NP):	<b>2 046,20</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,592</b>	<b>IPP<sub>pr</sub> = 0,595</b>
započítateľná zeleň:	<b>381,80</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,297</b>	<b>KZ<sub>pr</sub> = 0,527</b>

*Poznámka: priemerná hodnota funkčnej plochy bola magistrátom vypočítaná len zo vzorky v okolí záujmového územia. Vzorka zodpovedá veľkosti 20 358 m<sup>2</sup> a jedná sa o východnú polovicu funkčnej plochy.*

- Z posúdenia predloženej dokumentácie vyplýva, že navrhovaný investičný zámer **nie je z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia v súlade s ÚPN. Hodnotíme ho ako zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia.**

Uvažovaný investičný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava**  
**N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Bytový dom Magnetová</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>13698/29; 113672/9</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Magnetová ulica</b>

**ODÔVODNENIE:**

Navrhované objemové kapacity investičného zámeru Bytový dom Magnetová nerešpektujú princípy stanovené pre reguláciu stabilizovaných území a nie je možné ich hodnotiť ako zvýšenie kvality prostredia. Objekt výrazne prekračuje (pri IZP a IPP) priemerné hodnoty intenzity využitia funkčnej plochy v stabilizovanom území. Množstvo zelených plôch hodnotíme ako podlimitné. Stavba je navrhnutá v obytnej štvrti Mierová kolónia, evidovanej ako nehnuteľná pamätihodnosť Mestským ústavom ochrany pamiatok a je žiaduce, aby boli rešpektované charakteristické princípy reprezentujúce existujúcu zástavbu.

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**, ktoré je potrebné rešpektovať pre prípadné prepracovanie projektovej dokumentácie:

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- aby novostavba bytového domu v stabilizovanom území vhodne doplnila charakteristický obraz a proporcie územia, nenarušila, ale zlepšila estetickú a prevádzkovú kvalitu územia a kontextom riešenia verejného priestoru, jeho členenia a organizáciou pešieho pohybu reagovala na danosti územia a zlepšenie jeho kvality v súvislosti s funkčným využitím objektu v nasledovných bodoch:
  - vzhľadom na intenzitu zástavby na predmetnej funkčnej ploche, ale i vzhľadom na existujúcu zástavbu a urbanistickú štruktúru Mierovej kolónie, **požadujeme navrhovanú zastavanú plochu navrhovaného objektu znížiť v súlade s metodikou umiestňovania stavieb v stabilizovaných územiach** - „*Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.*“ Mieru a intenzitu zástavby je potrebné upraviť na základe ukazovateľov intenzity využitia územia v stabilizovaných FP;
  - objekt úrovňou 1.NP ( ± 0,000 ) odporúčame výškovo osadiť voči verejnému priestoru na jestvujúcej nivelete chodníka; 1.NP prepojiť s niveletou chodníka bezbariérovo;
  - doplniť v rámci skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov v obytných územiach plochy pre komunitné aktivity pre obyvateľov, ako sú pobytové priestory, detské ihrisko a pod.;
  - v rámci celkového riešenia pešieho pohybu a cyklopohybu ako preferovaného spôsobu mobility, odporúčame prepojiť v parterií BD komunikačné priestory aj v smere k zeleni vo vnútrobloku a na vnútroareálové pešie trasy v území;

- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia odporúčame prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility vrátane infraštruktúry pre cyklo dopravu;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia si k predloženej projektovej dokumentácii uplatňujeme pripomienky:

- nesúhlasíme s umiestnením parkovacích miest pozdĺž Magnetovej ulice z dôvodu bezpečnosti peších a cyklistov. Parkovacie miesta a vjazd do podzemnej garáže požadujeme preriešiť jedným spoločným dopravným pripojením v maximálnej šírke 6 m;
- požadujeme preukázať priestorovú rezervu pre vyššie uvedené rozšírenie Magnetovej ulice a preukázať ju v grafickej časti dokumentácie;
- výpočet statickej dopravy nie je korektný, potrebný počet parkovacích miest je 35;
- uvažovaných 13 PM na teréne, ktoré sú umiestňované v dopravnom priestore miestnych ciest, sú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších a predpisov a vyhlášky 35/1984, ktorou sa cestný zákon vykonáva, ich súčasťou. Uvedené stojiská nie je možné započítať do nárokov statickej dopravy, okrem krátkodobých stojísk prislúchajúcich pre návštevy, t. j. 10% V prípade prípustnej realizácie takýchto stojísk musia byť tieto stojiská verejné a odovzdané ako súčasť miestnych ciest do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva;

#### **UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii sú nezrovnalosti:

- v projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia riešeného územia. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov;
- projektová dokumentácia neobsahovala vyhodnotenia intenzity využitia vo funkčnej ploche a vyhodnotenie súladu s územným plánom;
- v investičnom zámere je časť bytových jednotiek označených ako „apartmány“. Je zrejmé, že sa nejedná o apartmány ako ubytovacie zariadenia na poskytovanie prechodného ubytovania verejnosti a s ním spojených služieb za úhradu, v zmysle vyhlášky č.277/2008 Z.z. Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried. Predmetom sú nebytové priestory v polyfunkčnom objekte z dôvodu nespĺnenia svetlotechnických požiadaviek na byty podľa STN pre budovy na bývanie. Podlažné plochy všetkých navrhovaných „apartmánov“ sú započítané do bytovej funkcie, ako z hľadiska vyhodnocovania podielu funkcií v rámci dotknutej funkčnej plochy, tak aj z hľadiska výpočtu nárokov statickej dopravy;
- v projektovej dokumentácii doručenej v papierovej forme sa uvádza, že návrh bytového domu uvažuje so 6 apartmánmi a 22 bytovými jednotkami. Projektová dokumentácia, ktorá bola poslaná dodatočne elektronicky uvažuje s 28 bytovými jednotkami bez apartmánov;
- pri hydrotechnických výpočtoch bola použitá neaktuálna intenzita dažďa ( $200 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ ). Výpočty množstva zrážkových vôd je potrebné opraviť a následne upraviť potrebný objem retenčných a vsakovacích zariadení;

- zosúladiť a opraviť textovú časť technickej správy v kapitolách dažďová kanalizácia (str. 16 a str. 31). Na str. 16 bola pri hydrotechnických výpočtoch použitá menšia spevnená plocha o veľkosti 530 m<sup>2</sup> a na str. 31 je uvedená plocha o veľkosti 765 m<sup>2</sup>. Nad tabuľkou str. 16 je uvedené, že zrážkové vody budú odvedené do kanalizácie;
- v koordinačne situácii opraviť označenie vsakovacích studní na VsS1 a VsS2 (miesto dvakrát VsS1);
- doplniť hydrogeologický posudok;

**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.

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.

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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