



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **09.05.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52811/2024-
470579/Gal**

V Bratislave
26.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	BD Ypsilon
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; k. ú. Dúbravka
miesto stavby:	Agátová ul.
žiadosť doručená dňa:	09.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ECKHARDT s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Eckhardt autorizovaný architekt 2273AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

K novostavbe bytového domu bolo vydané stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS POD 57108/2023-535319 zo dňa 31.10.2023. Riešenie bytového domu v aktuálne predloženej projektovej dokumentácii je odlišné od riešenia, ku ktorému bolo vydané stanovisko k investičnému zámeru. K zmenám došlo v podlažnosti objektu, pribudlo 2.PP, zmenené bolo aj pôdorysné riešenie objektu v úrovni 1.PP a dispozičné riešenia nebytových priestorov na 1.NP, v objekte sa už nenavrhujú apartmány. Zmenený bol aj spôsob vnútroareálového dopravného napojenie objektu a riešenie statickej dopravy.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu. Bytový dom má pôdorysný tvar písmena „Y“. Má dve podzemné a osem nadzemných podlaží. Objekt je orientovaný pozdĺž Agátovej ul. Od úrovne 5. nadzemného podlažia (vrátane) sú podlažia navrhnuté ako ustupujúce.

V objekte je navrhovaných spolu 31 bytových jednotiek a 5 prenajímateľných nebytových priestorov. Na 2. PP je spoločná garáž s 23 parkovacími miestami a pivničnými kobkami, na 1.PP je navrhovaná taktiež garáž s 20 parkovacími státiami, sklad bicyklov, 2x skladové priestory a jedna technická miestnosť, na 1.NP sú navrhované výlučne nebytové priestory (5x) s prístupom z ulice a komunikačné jadro objektu.

Na 2., 3. a 4. NP je vždy navrhnutých po šesť bytových jednotiek, z toho sú 3 - 3-izbové, 2 - 2-izbové a 1 - 1-izbová. Na 5. a 6.NP je navrhnutých po päť bytových jednotiek, z toho sú 3 - 3 izbové, 1 - 2 izbová a 1 - 1 izbová. Na 7.NP sú navrhnuté dve bytové jednotky, z toho 1 -3 - izbová a 1 - 4 izbová, na 8.NP je navrhovaná iba jedna 4-izbová bytová jednotka. Na každom podlaží je centrálné komunikačné jadro s výťahom a schodiskom.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 4.NP je +13,00 m, nad 6.NP + 19,20 m a nad 8.NP +25,60 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 201,50 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Stavba je dopravne pripojená na miestnu cestu Agátová. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 51 stojísk umiestnených čast' na teréne a čast' v podzemnej garáži. V rámci zámeru bude pozdĺž objektu vybudovaný chodník v š. 2,5 m a cyklotrasa 3,5 m v dĺžke 131,20 m ako SO 09

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

výmera záujmového územia:	2 289,00 m²
zastavaná plocha:	670,62 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 820,25 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	3 361,25 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	459,00 m²
zeleň:	
na teréne:	863,21 m²
nad podzemnými konštrukciami hr. sub. do 0,5 m:	155,53 m²
započítateľná zeleň:	863,21 m²
spevnené plochy:	599,64 m²
počet bytov:	15
počet podlaží PP/NP:	2/8
počet parkovacích miest:	51

Posúdenie navrhovanej 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. xxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Dúbravka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Intezita využitia územia:

Zájmové 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 vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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 územia:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	24 866,25 m ²		
– podl. plocha bytovej funkcie:	5 683,85 m ²	22,85%	max. 30%
– podl. plocha nebytovej funkcie:	19 182,40 m ²	77,15%	min. 70%

- Predložený návrh stavby 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
– výmera záujmového územia:	2 289,00 m ²	
– zastavaná plocha:	670,62 m ²	IZP = 0,29
– podlažná plocha (NP):	3 820,25 m ²	IPP = 1,67
– započítateľná zeleň:	863,21 m ²	KZ = 0,38

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,25	0,26	0,29
IPP	1,40	1,49	1,67
KZ	0,37	0,37	0,38

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje **záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

z hľadiska dopravného vybavenia:

- V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, umiestňovaná výhľadová dopravná stavba hlavnej cyklistickej trasy R52 v zmysle projektu *Cyklotrasy R52 Patrónka – Dúbravka – Devínska Nová Ves (METRO s.r.o)*. Projekt cyklotrasy je súčasťou navrhovanej stavby „Bytový dom YPSILON“ ako samostatný stavebný objekt SO 09 Chodník a cyklotrasa.

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - 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;
 - 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Dúbravka** nevyjadрила v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „*Bytový dom YPSILON*“ je stavebný objekt *SO 09 Chodník a cyklotrasa*, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.
- Dopravný prístup bude riešený jedným vjazdom s max. š. 6,0 m z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť.
- Pre parkovanie bicyklov vybudovať kryté cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok, typ stojana obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým prízjzdom od príľahlej cyklotrasy.

UPOZORNENIE:

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
potvrdené výkresy: koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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