HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

5Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy **ako orgánu územného plánovania**	
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) 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 predloženého stavebného zámeru nové záväzné stanovisko podľa § 24, 24a, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z., § 7d zákona č. 377/1990 Zb. a § 21 ods. 7 Stavebného zákona, ktorým skôr vydané záväzné stanovisko č. MAGS ORM 45993/10/25663,286866 zo dňa 19.08.2010 v plnom rozsahu nahrádza.	
Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIC 51661/2025- 415484/Kut
Dátum podania žiadosti	26.03.2025 – MČ Nové Mesto
Dátum vydania	26.05.2025
Typ konania	k stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Výsledné regulatívy návrhu-Zeleň M 1:300, 1:375, Situácia koordinačná M 1:300, Rezy navrhovaným objektom M 1: 200

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	37 421 697
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	SOLID DEVELOPMENT s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Magurská 2C, 831 01 Bratislava
	IČO*	53 460 154
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - konateľ

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Bytová budova
	Názov stavby	**Bytový Dom MAG**
	Miesto stavby	Magurská ulica
	Katastrálne územie	Vinohrady
	Stavebné pozemky	xxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	xxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO - 01.01- Bytová budova
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	Viacbytová budova 1120
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	pre záväzné stanovisko
Spracovateľ		Eckhardt s. r. o.
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		02/2025

*Poznámka: * týka sa len právnickej osoby*
*** týka sa len fyzickej osoby*

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Dňa 19.08.2010 bolo pod č. MAGS ORM 45993/10/25663,286866 vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) pre investičný zámer: „Polyfunkčný dom Magurská, pozemok reg.“C“ parc.č. xxxxxxx k.ú. Vinohrady, Bratislava“. Podkladom bola projektová dokumentácia s dátumom spracovania 05/2009, zodpovedný projektant Mgr. art. Branislav Škopek autorizovaný architekt 1540 AA.
Dôvod vydania nového záväzného stanoviska
Potreba vydania nového záväzného stanoviska vyplýva z úpravy predmetného zámeru v súlade so súčasnými požiadavkami investora, zmeny právnych predpisov a podstatnej zmeny skutkových okolností spočívajúcej predovšetkým v Zmenách a doplnkoch 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, (ďalej len „ÚPN Bratislavy“), v ktorých bola upravená metodika vyhodnocovania stabilizovaného územia. V priebehu posledných15 rokov prebehla v blízkom i širšom okolí intenzívna dostavba i nová výstavba obytného územia, meniaca okrem iného dopravné zaťaženie lokality a tieto skutočnosti podstatne zmenili skutkové okolnosti, ktoré boli v čase posudzovania predmetnej stavby.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Projektová dokumentácia rieši novostavbu bytového domu na svahovitom nezastavanom pozemku s vysokou zeleňou v severnej časti pozemku, ohraničenom ulicami Stromová a Magurská. Hmota bytového domu je tvorená dvomi navzájom posunutými kvádrami osadenými na spoločnej podnoži podzemného podlažia. Kvádre majú rozmery 17,40 x 7,85 m a 24,35 x 8,00 m, objekt má max. rozmery 27,66 x 15,85 m. Bytová budova má navrhnuté 2 podzemné podlažia, 4 nadzemné podlažia. Na 1.PP a 2 PP je riešené parkovanie autozakladačmi s 20 parkovacími miestami (PM), v časti 2.PP sú umiestnené kobky. Na 1.NP je vstup do objektu, 3 x 2-izbový byt a prenajímateľný priestor, na 2.- 3.NP je navrhnutých 5 x 2-izbových bytov a na 4. NP sú navrhnuté 3 x 2-izbové byty.

Všetky podlažia sú sprístupnené spoločným komunikačným jadrom - schodiskom a výťahom. V objekte je umiestnených celkovo 16 bytových jednotiek. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 3.NP je +9,50 m a 4.NP +12,85 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 233,10 m n.m. Bpv.)
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Stavba je dopravne pripojená vjazdom do podzemnej garáže z ulice Stromová. Súčasťou dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 19 parkovacích miest. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 20 parkovacích miest v podzemnej garáži formou zakladačov. Celková šírka vjazdu do podzemnej garáže je 6 m.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	**Údaje po overení***
výmera záujmového územia	**839,00 m²**	**m²**
zastavaná plocha	**371,11 m²**	**m²**
podlažná plocha nadzemných podlaží	**1183,86 m²**	**m²**
podlažná plocha bytovej funkcie	**1 103,00 m²**	**m²**
podlažná plocha nebytovej funkcie	**80,86 m²**	**m²**
zeleň	**353,91**	
na teréne	**353,91 m²**	**m²**
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	**m²**	**m²**
započítateľná zeleň	**m²**	**m²**
spevnené plochy	**113,98 m²**	**m²**
počet bytov	**16**	
počet 1-izbových bytov	**0**	
počet 2-izbových bytov	**16**	
počet 3-izbových bytov	**0**	
počet 4-izbových bytov	**0**	
počet viac ako 4-izbových bytov	**0**	
počet podzemných podlaží	**2**	
počet nadzemných podlaží	**4**	
podkrovie/ ustúpené podlažie	**Nie**	
počet parkovacích miest	**20**	

*Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.*

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame	
z hľadiska funkčného využitia územia	**číslo funkcie 101**
101 – viacpodlažná zástavba obytného územia – patria bytové domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. 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.	

podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	**17909 m²**		
podl. plocha bytovej funkcie	**14 343 m²**	**80,09%**	**min. 70%**
podl. plocha nebytovej funkcie	**3 566 m²**	**19,91%**	**max. 30%**

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)				**číslo funkcie 101**	
stabilizované územie					
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	**839,00 m²**				
zastavaná plocha	**371,11 m²**	**IZP**	**0,442**	**IZP**	0,24 - 0,49
podlažná plocha (NP)	**1 183,90 m²**	**IPP**	**1,411**	**IPP**	1,22 - 2,45
započítateľná zeleň	**353,91 m²**	**KZ**	**0,422**	**KZ**	0,07 - 0,39
Navrhovaná stavba bytového domu nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 101 z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia vzhľadom na okolitú zástavbu za hranične akceptovateľný.					
z hľadiska verejného dopraného vybavenia					
V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, nie je predmetný pozemok dotknutý žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.					
vyvolané investície					
Chodník pre peších pozdĺž ulice Stromová.					

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba

JE V SÚLADE

s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (a Územného plánu zóny xxx).

Časť E - Podmienky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. 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
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Zelená plocha vymedzená oporným múrom a budovou v severozápadnej časti riešeného pozemku o rozlohe 34,12 m², bude zachovaná ako zeleň na teréne. V prípade, že by podzemné podlažie bolo v tejto časti rozšírené na úkor zelenej plochy, bolo by vnímateľné nad terénom a v zmysle metodiky ÚPN by bolo zarátané do zastavanej plochy, čím prišlo by k navýšeniu zastavanej plochy (a nesúlad s ÚPN).

z hľadiska dopravného vybavenia:
Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Bytový Dom MAG“ je chodník pre peších pozdĺž ulice Stromová.
Parkovacie miesta vykazované ako návštevnícke musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.
Vytvoriť priestor pre dlhodobé kryté a bezpečné parkovanie bicyklov pre obyvateľov s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.
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: 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 zadržiavacej schopnosti podložia. Zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Nové Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplňujúce informácie

V prípade, že stavebník 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.

Každé ďalšie priťaženie komunikácií (najmä ul. Stromová a Limbová) vplyvom nových zámerov vedie k zhoršeniu dopravnej situácie v danom území.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako 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 je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIC – archív

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