



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa
/21.03.2022

Naše číslo
5431/2022/UKSP/DANE

Vybavuje/linka
Daňová

Bratislava
20.04.2022

Vec

Upovedomenie o odvolaní

Mestská časť Bratislava Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7a ods. 2, písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a článku č. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. 3603/2022_586/2021_273/2020_2849/2019/UKSP/MING/MARK-2 zo dňa 25.02.2022 umiestnila stavbu „Bytový dom - Vila Magurská“ medzi ulicami Magurská, Rozvodná a Likavská v Bratislave, na pozemku parc. č. 5620/11, 5643, 5644/1, 5647/23, 21656, 22399/1 (reg. E-KN parc.č. 22399) v kat. úz. Vinohrady, navrhovateľovi OPSA, s.r.o., Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava, ktorého v konaní zastupuje ENG2 SR, s.r.o., Karpatská 23, 81105 Bratislava.

Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolanie účastníci konania Vlastníci bytov a nebytových priestorov Magurská 5/A, Magurská 5/B, Magurská 8.

V prílohe zasielame kópiu odvolania a podľa ustanovenia § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov vás vyzývame, aby ste sa k jeho obsahu vyjadrili v lehote **7 dní** odo dňa doručenia tohto oznámenia.

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto
v z. podľa poverenia č. 37/2020
zo dňa 27.07.2020
Ing. arch. Kamila Marušáková
vedúca oddelenia UKaSP

Príloha: odvolanie

Doručí sa verejnou vyhláškou:

Účastníkom konania

1. OPSA, s.r.o., Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava na adresu ENG2 SR, s.r.o., Karpatská 23, 81105 Bratislava
2. Milan Vajdička, Magurská 7, 831 01 Bratislava
3. MUDr. Karatína Vajdičková, Magurská 7, 831 01 Bratislava
4. Vlastníci pozemkov, bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Magurská 3, 831 01 Bratislava, zapísaný na LV č. 5181
5. Vlastníci pozemkov, bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Magurská 5A, 5B, 831 01 Bratislava, zapísaný na LV č. 4680

6. Vlastníci pozemkov, bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Magurská 8, 831 01 Bratislava, zapísaný na LV č. 2524
7. Ján Mosný, Júnová 8, 831 01 Bratislava
8. Soňa Mosná, Júnová 8, 831 01 Bratislava
9. Vendelín Karlák, Magurská 43, 831 01 Bratislava
10. Mgr. Darina Timková, Jahodová 4, 831 01 Bratislava
11. Vlastníci pozemku reg „E“ parc. č. 5642 zapísaní na LV č. 6766
12. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Na vedomie:

1. Ing. Tibor Kaša, Magurská 5/B, 831 01 Bratislava
2. Mgr. Tomáš Kaláb, Magurská 5/B, 831 01 Bratislava
3. Ing. Mário Schwab, Magurská 5/A, 831 01 Bratislava
4. Ing. Ivan. Kubeš, Magurská 8, 811 01 Bratislava

Doručuje sa za účelom vyvesenia:

1. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, organizačný referát, TU – so žiadosťou o zverejnenie po dobu 15 dní na verejnej tabuli a potvrdené vrátiť

Doručené verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Miestny úrad Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, 831 91 Bratislava.

15. deň vyvesenia na úradnej tabuli je deň doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

(podpis, pečiatka)

Vlastníci bytov Magurská 5/A, Magurská 5/B, Magurská 8

Mestská časť Bratislava - Nové mesto

Junácka č. 1

832 91 Bratislava

Bratislava, 18.03.2022

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
21. 03. 2022	
Číslo zápisu: 11135	Číslo spisu:
Prílohy:	Výhradník: JARANA DANE

Vec:

Odvolaie proti územnému rozhodnutiu na umiestnenie stavby - Bytový dom – Vila

Magurská zo dňa 25.02.2022 k sp. zn.

3603/2022 586/2021 273/2020 2849/2019/UKSP/MING/MARK-2

Ako účastníci územného konania v zmysle § 54 správneho poriadku podávame v zákonom stanovenej lehote odvolanie proti **územnému rozhodnutiu zo dňa 25.02.2022**, ktoré vydala Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, sp. zn.:

3603/2022_586/2021_273/2020_2849/2019/UKSP/MING/MARK-2, na umiestnenie stavby - Bytový dom – Vila Magurská - medzi ulicami Magurská, Rozvodná a Likavská v Bratislave, a to z nasledovných dôvodov:

Naše námietky boli **zamietnuté** a úrad ich vyhodnotil ako **neopodstatnené**. S takýmto vyhodnotením **rázne nesúhlasíme a žiadame o opätovné a dôkladné preskúmanie našich pripomienok**, ktoré boli doručené Miestnemu úradu Bratislava – Nové Mesto. K situácii na Magurskej ulici sme sa už viackrát vyjadrovali v našich listoch, ktoré prikladáme ako súčasť tohto odvolania.

Naša hlavná výhrada spočíva vo veľkosti stavby z pohľadu jej plošnej výmery. Táto niekoľkonásobne prekračuje plochu súčasnej stavby na danej parcele, čím dôjde okrem iných nežiadúcich efektov k devastácii prevažnej časti zelene ako i k zníženiu svetlosti príľahlých obytných domov. Je nám jasné, že nemôžeme brániť majiteľovi pozemku vo výstavbe, avšak nie v navrhovanom rozsahu.

Dovoľujeme si tiež opätovne poukázať, že ďalšia výstavba na Magurskej ulici výrazne zníži kvalitu bývania ostatných jej obyvateľov. Územie Magurskej ulice, má tunelový charakter – údolia, kde akýkoľvek zdroj hluku sa znásobuje.

Ďalej poukazujeme na dopravnú situáciu na Magurskej ulici, kde absentuje chodník, pričom ide o ulicu, ktorá vedie do lesa a po ktorej sa bežne pohybujú rodičia, deti, cyklisti, starší ľudia, či ľudia so psíkmi. Súčasná šírka komunikácie je v niektorých častiach ozaj len 3m, a teda považujeme za neúnosné zahusťovať na uvedenom mieste dopravu, kde aj v súčasnosti nie je

možný súčasný prejazd dvoch automobilov vedľa seba. Kolaps situácie môže ďalej nastať v zime, kedy nebude možné odhrnúť sneh za predpokladu, že po obidvoch stranách ulice budú obytné domy v tesnej blízkosti. Určitým riešením by bol vjazd automobilov z ulice Rozvodná, ktorá je jednosmerná a nárast pohybu vozidiel by nemal tak vážne dopady na dopravnú situáciu.

Dotknuté územie (pozemok), ktoré je predmetom záväzného stanoviska obsahuje veľa kvalitnej zelene, ktorá tvorí bariéru medzi domami na ulici Rozvodná a Magurská. Akýkoľvek výrub zelene považujeme za neprípustný, ide o stromy, ktoré tu rástli niekoľko desiatok rokov, bežne tu možno vidieť veвериčky, vtáky a inú zver z lesa, ktorá tu nachádza útočisko.

Ďalej by sme chceli poukázať na fakt, že akákoľvek výstavba na dotknutom pozemku bude mať za následok zníženie svetelnosti v domoch na Magurskej ulici č. 8 a domoch na Magurskej ulici č. 5/A a 5/B, nakoľko ako uvádzame vyššie, Magurská ulica má charakter údolia. Uvedené by významne znížilo kvalitu bývania obyvateľov Magurskej ulice.

Zároveň si dovoľujeme poukázať na nezrovnalosti v samotnom územnom rozhodnutí a na ich základe žiadame zrušiť predmetné územné rozhodnutie zo dňa 25.02.2022. Ide predovšetkým o nasledovné časti:

Str. 6 – náhradná výsadba – v rozhodnutí je uložená nasledovne – 3ks dreviny typu javor poľný kmeň 31-35cm, 7 ks krovky druhu muchovník lamarckov (min.výška 300cm), 33 ks krov druh zob vtáčí výška 250 cm a šírka 70 cm, 6ks drevín druh okrasná jablň min.výška 300 cm, 7ks drevín slivka čerešňoplodá s min.výškou 300 cm, 12ks drevín druhu dub letný s kmeňom 31-35 cm, 65 ks ihličnatých drevín druhu tis obyčajný s výškou 250 cm a šírkou 80 cm a výsadbu vysadiť s ohľadom na priestor, ktorý bude nutný na prirodzený rast drevín v čase dospelosti ...

Avšak samotná PD v rozhodnutí má na str.4 SO 0701 uvedené iba tieto sadové úpravy – 3ks Javor poľný a 12 ks Dub letný a konštatuje, že budú vysadené solitérne kry, živé ploty, ťahavé rastliny, okrasné trávky a kvitnúce trvalky, čo však nie je totožné s rozhodnutím náhradnej výsadby. Zároveň nie je v PD k ÚR riešené umiestnenie výsadby, pričom sa môže stať, že sa tam pri dnešnom návrhu zastavania plochy ani nezmestí a následne bude žiadať stavebník o zmenu výsadby za finančnú náhradu, čo je pre obyvateľov okolia neprijateľné, preto **požadujeme** dopracovať PD aj s kompletnou náhradnou výsadbou a preukázaním jej umiestnenia v projekte.

Str. 10 – záväzné stanovisko Hl.m.SR Bratislava – „konštatujeme, že posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche, pričom priemerné hodnoty ukazovateľov využitia funkčných plôch v predmetnej lokalite dosahujú hodnoty: IZP 0.31 , IPP=2,18 (priemerná podlažnosť bytových domov v danej lokalite je 6.NP). Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú IZP 0.355 , IPP = 1.21 a KZ = 0.36. – tu je zrejmé, že IZP plánovanej výstavby **PREKRAČUJE** priemer danej lokality 0.355 vs 0.31, čo je neprípustné, a mimochodom tu nie je uvedený priemer KZ v danej lokalite a teda ani jeho vyhodnotenie s navrhovanou výstavbou.

Str. 17 – podmienky dohody s mestskou časťou ... bod f) Projektová dokumentácia **nepreukazuje** zabezpečenie dostatočných rozhľadových pomerov a ani **nestanovuje** podmienky pre ich zabezpečenie v zmysle STN 73 6102 !

Ako fyzické osoby vlastniace majetok v predmetnom území, kde je posudzovaná ďalšia výstavba, prosíme, aby ste prihliadali na práva a záujmy fyzických a právnických osôb tak, ako to ukladá platná právna úprava, nakoľko výstavba na dotknutom území v navrhnutom rozsahu môže značne poškodiť naše práva, keďže dôjde k nepochybnému zníženiu štandardu bývania.

S pozdravom,

Ing. Tíbor Kaša

Mgr. Tomáš Kaláb

Ing. Mário Schwab

Zástupcovia vlastníkov bytového domu Magurská 5/A,5/B

Ing. Ivan Kubaš

Zástupca vlastníkov bytového domu Magurská 8

Prílohy:

1. List zo dňa 22.07.2019 predložený za bytový dom Magurská 8
2. List zo dňa 27.01.2020 predložený za bytový dom Magurská 8
3. List zo dňa 06.07.2021 predložený za bytový dom Magurská 8
4. List zo dňa 23.07.2019 predložený za bytový dom Magurská 5/A, 5/B
5. List zo dňa 22.10.2019 predložený za bytový dom Magurská 5/A, 5/B
6. List zo dňa 23.01.2020 predložený za bytový dom Magurská 5/A, 5/B
7. List zo dňa 01.07.2020 predložený za bytový dom Magurská 5/A, 5/B
8. List zo dňa 05.07.2021 predložený za bytový dom Magurská 5/A, 5/B

ZASLANÉ DOPOPUČENÉ DŇA 22.07.2019
PODACIE ČÍSLO: RE712175418SK

Obyvatelia z bytového domu Magurská 8.83101 Bratislava

Vážený pán starosta
Rudolf Kusý
Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto
Junácka 1
832 91, Bratislava

sekretariat@banm.sk
michal.haile@banm.sk

Na vedomie zaslané e-mailom
Jakub Mrva, poslanec
Darina Timková, poslanec
Martin Vláčiky, poslanec

v Bratislave, dňa 22.07.2019

Pripomienky k investičnému zámeru – Bytový dom – Vila Magurská

Vážený pán starosta,

ako dotknutí obyvatelia Magurskej ulice č.8, 831 01 Bratislava, na území ktorej je plánovaný investičný zámer – výstavba Bytového domu Vila Magurská (ďalej len "Objekt"), si Vám k uvedenému projektu dovoľujeme zaslať naše pripomienky.

V prvom rade si dovoľujeme poukázať na veľkosť Objektu, ktorý si vyžaduje iné priestorové nároky, ako je veľkosť pozemku, kde má byť Objekt postavený. Zníženie stavby o jedno poschodie nie je postačujúce. Objekt by mal mať **maximálne dve nadzemné podlažia a výrazne zmenšiť zastavanú plochu, t.j. byť minimálne o 5m kratší zo strany Magurskej ulice** a tým zachovaný väčší odstup od cesty, čím by sa mohla zachrániť aj časť zelene.

Súčasne vzhľadom na veľkosť a umiestnenie Objektu, tento bude predstavovať zníženie svetelnosti v dome, v ktorom bývame. Plánovaný Objekt má 5 nadzemných podlaží a svojou výškou naruší kvalitu bývania v príľahlých domoch, najmä v našom dome, ako aj v susediacich obytných domoch.

Výstavbou Objektu dôjde k výrubu kvalitnej zelene, desiatky rokov vysokých ihličnanov, ako aj iných drevín, ktoré nie je možné žiadnou novou výsadbou nahradiť a ktoré tvorili zároveň zelenú bariéru medzi ulicami Rozvodná a Magurská. K tomu treba dodať, že plánovaný výrub ešte nemusí byť konečný, keďže následkom stavebných prác môže dôjsť k poškodeniu aj ostatných stromov.

Ďalej si dovoľujeme upozorniť na dopravu na Magurskej ulici. Máme za to, že dopravné posúdenie ignoruje existujúcu dopravu z bytových domov na Magurskej ulici. V danom prípade absentuje elementárny dopravný prieskum a rozbor. Pokiaľ na Magurskej ulici je v súčasnosti cieľových 50 vozidiel z existujúcich bytových domov, zvýšenie počtu vozidiel o cca. 21 vozidiel z Objektu, znamená nárast dopravy o cca. 40%. Uvedenému bude zodpovedať čiastočne aj zvýšenie obslužnej dopravy. Spracovateľ posúdenia "Priaženia dopravy výstavbou Objektu "Vila Magurská", neovláda platné STN, alebo ich zámerne ignoruje.

Súčasne poukazujeme na zanedbávaný fakt, že toto územie – údolie, má tunelový charakter, kde akýkoľvek zdroj hluku sa mnohonásobne znásobuje. Zvýšenie dopravy spôsobí nárast hluku, ktorý ako obyvatelia nemôžeme akceptovať. Nie je možné ignorovať fyzikálne zákony. Akákoľvek dopravná

aktivita na Magurskej ulici spôsobuje, "že automobily prechádzajú krížom cez izby"! Uvedené nie je možné ignorovať a opäť len zhorší kvalitu bývania v danom území.

Riešenie výjazdu na Magurskej ulici je riešením dôsledku problému, nie jeho príčiny. Je to klasický príklad generovania zlej situácie na ešte horšiu. Zároveň je príkladom, ako nie je možné projektovať požadovanú funkciu, ktorú vyvolá výstavba tak veľkého Objektu. Súčasná šírka komunikácie je 3m. Využitie jej šírky, aj keď sa mierne rozšíri o takzvanú výhybňu, je viac ako iluzórne. Považujeme za neprípustné navrhnuť, vyprojektovať, schváliť a postaviť takú stavbu Objekt, kde nútite vodiča, aby pravou stranou svojho vozidla doslova lízal oporný múr resp. odstavené automobily, ktoré tam nikdy neboli. Navyše výjazd podzemnej garáže prechádza tunelom, ktorý tvoria vonku stojace autá. Vodičom sa týmto spôsobom vytvára spoľahlivý kolízny bod. Na vychádzajúce alebo idúce vozidlo zareagujú v poslednej chvíli - ak vôbec. Toto takisto považujeme za neprípustný spôsob riešenia. Zároveň treba dodať, že nie sú dodržané minimálne oblúky pri výjazde z podzemnej garáže. Je viac než isté, že totálny kolaps nastane v zime, keď napadne sneh. Investor bohužiaľ nerešpektuje takú drobnosť ako je zimná údržba, keď je potrebné niekam sneh aj odhrnúť. Riešením by bolo nahádzať tento sneh na súkromný pozemok oproti, ponad oporný múr pred vjazdmi do garáží.

Máme za to, že okrem zníženia kvality bývania by sa touto realizáciou potvrdilo, že realizácia tejto stavby zvyšuje jeden súkromný zámer nad takmer drvivou väčšinou – takmer stovkou dotknutých súkromných občanov, ktorí taktiež investovali do svojho bývania. (Pozn. len jeden byt v bytovom dome na Magurskej ulici č. 8 s metrážou 200m² má približne rovnakú hodnotu, ako cena, ktorú Investor uhradil za predmetný pozemok, na ktorom má byť Objekt postavený). Kto ochráni naše investície? Okrem iného, nie je nám jasné, v prospech koho sa realizácia Objektu uskutočňuje, keďže z dostupných výpisov z obchodného registra nie je zrejmé, o akého konečného užívateľa výhod v konečnom dôsledku ide. Zároveň žiadame o prešetrenie, aby Investor predložil potvrdenie, z ktorého bude zrejmé, že platba za pozemok bola pripísaná v prospech účtu predávajúcich a teda príjemcovia peniaze aj reálne obdržali.

Na záver si dovoľujeme poukázať na **Peticiiu proti výstavbe 6 – podlažného obytného komplexu "Vila Magurská"** na Magurskej/Rozvodnej ulici na Kramároch, ktorá bola realizovaná vyslovene za účelom vyjadrenia nesúhlasu s výstavbou uvedeného bytového domu a upozornenia príslušných úradov na negatívne dôsledky plánovanej výstavby Objektu. Text petície tvorí prílohu tohto listu.

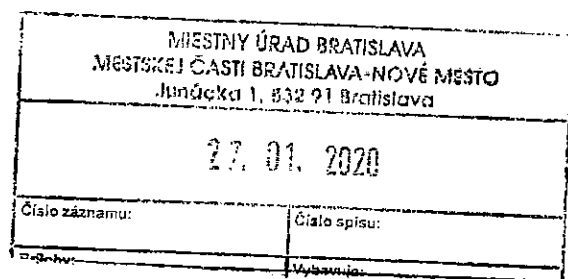
Na podporu našich pripomienok prikladáme **Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. SR Bratislavy**, ktoré tvorí prílohu tohto listu. Veríme, že naše pripomienky sú dostačujúce k tomu, aby ste sám posúdili, či realizácia daného Objektu je v súlade so záujmami občanov. V prípade potreby sme pripravení zahájiť ďalšie petície, protesty, ako aj medializáciu tohto prípadu. Po oboznámení majiteľov z nášho domu musíme konštatovať, že posledná úprava Investora nie je postačujúca a z vyššie uvedených dôvodov je realizácia tejto stavby v príkrom rozpore so záujmami občanov na Magurskej ulici. Záujem občanov je zlepšovanie životnej situácie. Realizácia stavby dotknutého Objektu jednoznačne situáciu zhorší, čo Investor v žiadnom prípade občanom nezaplatí, rovnako ako tí, čo to schvaľujú.

Prílohy:

- Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. SR Bratislavy
- Text Petície proti výstavbe 6 – podlažného obytného komplexu "Vila Magurská" na Magurskej/Rozvodnej ulici na Kramároch
- Aktuálne foto – 2x

PaedDr. Jana Asaro,
za Bytový dom Magurská 8

Obyvatelia bytového domu Magurská 8, 831 01 Bratislava



Vážený pán starosta
Rudolf Kusý
Miestny úrad Bratislava – Nové Mesto
Junácka 1
832 91 Bratislava

na vedomie:
Odd. územného konania
a stavebného poriadku

v Bratislave dňa 27.01.2020

VEC: Pripomienky k investičnému zámeru – Bytový dom – Vila Magurská – doplnenie

Vážený pán starosta JUDr. Rudolf Kusý,

na základe oznámenia o začatí územného konania vo veci umiestnenia stavby „Bytový dom – Vila Magurská“ medzi ulicami Magurská, Rozvodná a Likavská zo dňa 16.01.2020, ktoré bolo doručené verejnou vyhláškou podľa §26 ods. 2) správneho poriadku vyvesením na úradnej tabuli Miestneho úradu Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava dňa 21.01.2020 pod Vašou značkou 2849/2019-273/2020/UKSP-SILJ-ozn, Vám ako obyvatelia bytového domu Magurská 8, 831 01, opätovne zasielame v prílohe tohto listu, kópiu našich pripomienok k investičnému zámeru – Bytový dom – Vila Magurská, ktoré sme Vám zaslali listom zo dňa 22.07.2019 (viď príloha).

Na našich pripomienkach naďalej trváme, a súčasne si dovoľujeme doplniť nasledovné:

Navrhujeme, aby vchod do stavby “Bytový dom – Vila Magurská” bol umiestnený z Rozvodnej ulice, nakoľko táto ulica je jednosmerná s chodníkmi takmer po celej jej dĺžke na oboch stranách. Magurská ulica je oproti Rozvodnej ulici obojsmerná, v niektorých úsekoch má šírku len 3100 m a na uvedenej ulici nie je chodník. Máme za to, že dopravná situácia na Magurskej ulici nebola dostatočne posúdená a ignoruje existujúcu dopravu z bytových domov na Magurskej ulici.

Dovoľujeme si Vás ďalej požiadať, aby sme boli ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Magurská 8 Bratislava, zapísaní na LV č. 2524 taktiež **zahrnutí medzi účastníkov konania**. Plánovaná stavba sa bezprostredne dotýka aj nás a zasahuje do nášho bývania.

Veríme, že napriek tomu, že nateraz nie sme priamo dotknutým účastníkom konania, sa budete našimi pripomienkami zaoberať a sám posúdite, či je realizácia Bytového domu – Vila Magurská v záujme občanov, ktorí tu žijú.

V mene vlastníkov bytového domu Magurská 8, 831 01 Bratislava:

Ing. Ivan Kubaš
predseda
SVB - MAGURSKÁ 8 - BRATISLAVA

Prílohy: Kópia listu Pripomienky k investičnému zámeru – Bytový dom – Vila Magurská
Na vedomie: Dotknuté orgány

Obyvatelia bytového domu Magurská 8, 831 01 Bratislava,

zastúpení Ing. Ivanom Kubišom, predsedom SVB Magurská 8 - Bratislava



Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto
Junácka 1
832 91, Bratislava
Ing. Arch. Kamila Marušáková
Vedúca odd. ÚK a SP
sekretariat@banm.sk
banm@banm.sk

v Bratislave dňa 06.07.2021

**Vec: Reakcia na Váš list s názvom: „Oznámenie o novom prejednaní územného konania“
pod Vašou značkou 586/2021_273/2020_2849/2019/UKSP/MING-ozn. zo dňa 21.06.2021**

Na základe Vášho listu „Oznámenie o novom prejednaní územného konania“ uverejneným na úradnej tabuli **v utorok dňa 29.06.2021**, sme sa dozvedeli skutočnosť, že Okresný úrad zrušil rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 273/2020_2849/2019/UKSP/SILJ/MING-10 zo dňa 16.06.2020 a vec vrátil prvostupňovému správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. Ceníme si, že územné konanie bude nanovo prejednávané.

Ako obyvatelia Magurskej ulice č.8, 831 01 Bratislava, zapísaní na LV č. 2524, v bezprostrednej blízkosti ktorej je plánovaný investičný zámer – výstavba Bytového domu Vila Magurská (ďalej len "Objekt"), si Vám k uvedenému projektu dovoľujeme zaslať naše pripomienky a **požiadať zároveň týmto o zaradenie medzi účastníkov konania**, nakoľko plánovaná stavba, Bytový dom – Vila Magurská – medzi ulicami Magurská, Rozvodná a Likavská v Bratislave navrhovateľovi – spoločnosti OPSA, s.r.o. so sídlom Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava – IČO 47 652 055 na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 5643, 5644/1 a 5647/23 (objekt), 5620/11 (dobudovanie chodníka), 21656 (prípojky inžinierskych sietí) v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave, **sa bezprostredne dotýka aj nás a zasahuje do nášho bývania.**

NAŠE PRIPOMIENKY:

1. VEL'KOSŤ OBJEKTU (výška/zastavanosť/svetelnosť)

Dovoľujeme poukázať na VEL'KOSŤ OBJEKTU, ktorý si vyžaduje iné priestorové nároky, ako je veľkosť pozemku, kde má byť Objekt postavený. Aktuálne sa na území nachádza jeden rodinný dom bez parkovacieho miesta. Investor namiesto neho plánuje 11 bytových jednotiek a 29 parkovacích miest, čo je obrovský nepomer k aktuálnej situácii. Plánovaný Objekt má 3 nadzemné a dve podzemné podlažia a svojou výškou výrazne naruší kvalitu bývania v príľahlých domoch, najmä v našom dome, ako aj v susediacich obytných domoch. V nadväznosti na veľkosť Objektu si dovoľíme poukázať na ZASTAVANOSŤ. Máme za to, že Projektová dokumentácia nespĺňa regulatívy Územného plánu čo sa týka indexu zastavanosti v danej lokalite a veľkosť objektu je v rozpore s Posúdením investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy. V nadväznosti na veľkosť Objektu si dovoľíme poukázať na svetelnosť. Už v súčasnej dobe je svetelnosť v dome na Magurskej ul. č. 8 znížená a umiestnením nového Objektu sa SVETELNOSŤ v dome, v ktorom bývame opäť bezsporne výrazne zníži.

Náš návrh:

- 1) Objekt by mal mať maximálne dve nadzemné podlažia
- 2) Objekt by mal mať výrazné zmenšenie celkovej zastavanej plochy, ako napr. Uvedieme zachovanie odstupu od cesty minimálne 5 metrov zo strany Magurskej ulice, čím by sa mohla zachrániť aj časť jestvujúcej zelene

2. DOPRAVA

Máme za to, že dopravné posúdenie ignoruje existujúcu dopravu z bytových domoch na Magurskej ulici, ale aj celkovo na Kramároch. V danom prípade absentuje elementárny dopravný prieskum a rozbor Magurskej ulice, ktorá vedie do lesa a po ktorej sa bežne pohybujú rodičia s malými deťmi, dôchodcovia, cyklisti, školopovinné deti bez dozoru a rekreační turisti, či z kopca sa „rútiace“ autá. Pokiaľ na Magurskej ulici je v súčasnosti cieľových 50 vozidiel z existujúcich bytových domoch, zvýšenie počtu vozidiel o cca. 22 vozidiel z Objektu, znamená nárast dopravy o cca. 40%. **Takýto nárast dopravy je nemysliteľný na obojsmernej ceste bez chodníka, so slabým osvetlením, ktorá v niektorých častiach dosahuje šírku len necelé 3 metre!**

Uvedenému bude zodpovedať čiastočne aj zvýšenie obslužnej dopravy. Spracovateľ posúdenia "Príťaženia dopravy výstavbou Objektu "Vila Magurská", pravdepodobne zámerne ignoruje, alebo prispôbuje vlastným potrebám platné STN.

Riešenie výjazdu na Magurskej ulici je riešením dôsledku problému, nie jeho príčiny. Zároveň je príkladom, ako nie je možné projektovať požadovanú funkciu, ktorú vyvolá výstavba tak veľkého Objektu. Súčasná šírka komunikácie je 3m. Využitie jej šírky, aj keď sa mierne rozšíri o takzvanú výhybňu, je viac ako iluzórne. Považujeme za neprípustné navrhnúť, vyprojektovať, schváliť a postaviť takú stavbu Objekt, kde nútite vodiča, aby pravou stranou svojho vozidla doslova obtieral oporný múr resp. odstavené automobily, ktoré tam nikdy

predtým neboli. Navyše výjazd podzemnej garáže prechádza tunelom, ktorý tvoria vonku stojace autá. Vodičom sa týmto spôsobom vytvára spoľahlivý kolízny bod. Na vychádzajúce alebo idúce vozidlo zareagujú v poslednej chvíli - ak vôbec. Toto takisto považujeme za neprípustný spôsob riešenia. Zároveň treba dodať, že nie sú dodržané minimálne oblúky pri výjazde z podzemnej garáže. Je viac než isté, že totálny chaos nastane v zime, keď napadne sneh. Investor bohužiaľ nerešpektuje takú drobnosť ako je zimná údržba, keď je potrebné niekam sneh aj odhrnúť. Riešením by bolo nahádzať tento sneh na súkromný pozemok oproti, ponad oporný múr pred vjazdmi do garáží, čím však táto možnosť je pre okolitých obyvateľov neakceptovateľná!

Súčasne poukazujeme na zanedbávaný fakt, že toto územie – údolie, má tunelový charakter, kde akýkoľvek zdroj hluku sa mnohonásobne znásobuje. Zvýšenie dopravy spôsobí nárast hluku, ktorý ako obyvatelia nemôžeme akceptovať a žiadame, aby uvedené bolo opätovne posúdené. Nie je možné ignorovať fyzikálne zákony. Akákoľvek dopravná aktivita na Magurskej ulici spôsobuje, "že každý prechádzajúci automobil počuť do našich bytch. Uvedené nie je možné ignorovať a opäť len zhorší kvalitu bývania v danom území. Je to klasický príklad generovania zlej situácie na ešte horšiu. Zároveň je príkladom, ako nie je možné projektovať požadovanú funkciu, ktorú vyvolá výstavba tak veľkého Objektu.

- Náš návrh:**
- 1) Opätovné posúdenie dopravnej štúdie, zohľadňujúc nielen dopravu na Magurskej, ale aj Kramároch
 - 2) vybudovanie chodníka pozdĺž ulice Magurská a to minimálne po časť ulice, ktorá je zastavaná bytovkami, čím bude zabezpečená bezpečnosť chodcov, Magurská je jediná cesta, ako sa dostať do svojich obydlií, pričom na danej ulici sa zvykne pohybovať nezanedbateľný počet detí. Vybudovaním chodníka sa zabezpečí väčšia bezpečnosť pre všetkých.
 - 3) zvážiť riešenie vchodu a Výjazdu do objektu „Vila Magurská“ ako aj jej podzemných či nadzemných garáží cez ulicu Rozvodná, ktorá je už teraz jednosmerná a teda bezpečnejšia, s chodníkmi takmer po celej jej dĺžke na oboch stranách.
 - 4) Umiestnenie patričných dopravných značení a osvetlenia (Pozor, deti na ceste, zníženie rýchlosti a podobne, ktoré už v dnešnej dobe značne absentuje)

Na podporu našich pripomienok prikladáme **Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. SR Bratislavy**, ktoré tvorí prílohu tohto listu.

3. ZELEŇ

Pozemok je aktuálne zarastený prevažne zeleňou, desiatky rokov vysokých ihličnanov, ako aj iných drevín, ktoré tvoria zároveň zelenú bariéru medzi ulicami Rozvodná a Magurská.

V dôsledku výstavby Objektu však takýto vzácny typ drevín nie je možné žiadnou novou výsadbou nahradiť. K tomu treba dodať, že plánovaný výrub ešte nemusí byť konečný, keďže následkom stavebných prác môže dôjsť k poškodeniu aj ostatných stromov, k čomu už takmer teraz dochádza pri manipulácii tzv. „údržbe záhrady“. Máme zdokumentovaný stav zelene z r.

2018 a aktuálny stav, pričom musíme konštatovať, že stromy a porasty postupne ubúdajú, resp. hynú z neznámych dôvodov. Taktiež máme za to, že **Projektová dokumentácia nespĺňa regulatívy Územného plánu čo sa týka koeficientu zelene.**

Náš návrh:

- 1) opätovné posúdenie námietky ohľadom výrubu kvalitnej zelene
- 2) vypracovanie novej kalkulácie koeficientu zelene nestranným znalcom, ktorá bude spĺňať regulatívy Územného plánu
- 3) monitorovanie, či stromy nie sú zámerne napádané ľudskou činnosťou

4) KÚPA POZEMKU – TRANSPARENTNOSŤ

Nadalej máme za to, že okrem zníženia kvality bývania by sa touto realizáciou potvrdilo, že realizácia tejto stavby zvyšuje jeden súkromný zámer nad takmer drvivou väčšinou – takmer stovkou dotknutých súkromných občanov, ktorí taktiež investovali do svojho bývania. (Pozn. len jeden byt v našom bytovom dome s metrážou 200m² má možno vyššiu hodnotu, ako cena, ktorú Investor uhradil za predmetný pozemok, na ktorom má byť Objekt postavený). Z toho dôvodu výhovorky, že Investor investoval do svojho pozemku nedokážeme zohľadniť, nakoľko naše investície do nášho bývania boli niekoľkonásobne vyššie. Okrem iného, nie je nám jasné, kto ochráni naše investície a v prospech koho sa realizácia Objektu uskutočňuje, keďže z dostupných výpisov z obchodného registra nie je zrejmé, o akého konečného užívateľa výhod v konečnom dôsledku ide. V pôvodnom Objekte v minulosti býval pán s povestou samotára, dodnes si kladieme otázku, či kúpa pozemku prebiehala v súlade s právnym poriadkom a morálnymi zásadami.

Náš návrh:

- 1) ocenili by sme, ak by Orgány prešetrili, akým spôsobom prebiehala kúpa pozemku, t.j. kedy bola zadaný inzerát, kto ho zadával, v akom období. Treba mať na zreteli, že Investor si dával robiť geologický prieskum takmer rok pred samotnou kúpou a teda je zrejmé, že kúpa pozemku prebiehala neštandardným spôsobom. Samotná inzercia na portáli dražby z nášho pohľadu nemusela prebiehať na základe skutkového stavu, ale na základe vopred dohodnutého postupu.
- 2) ocenili by sme, aby Investor zdokladoval Orgánom pôvod finančných prostriedkov a zdroj príjmov, ktoré použil na kúpu pozemku
- 3) ocenili by sme, ak by Investor zdokladoval Orgánom originál potvrdenia, z ktorého bude zrejmé, že platba za pozemok bola pripísaná v prospech účtu predávajúcich a teda príjemcovia peniaze aj reálne obdržali **a mali k nim dispozičné práva.**
- 4) ocenili by sme, ak by Orgány spätne preverili, či predávajúci bol/i v čase predaja spôsobilý/i na právne úkony a či je to tak aj dnes.

Na záver si dovoľujeme opätovne poukázať na **Petíciu proti výstavbe 6** – podlažného obytného komplexu "Vila Magurská" na Magurskej/Rozvodnej ulici na Kramároch, ktorá bola realizovaná vyslovene za účelom vyjadrenia nesúhlasu s výstavbou uvedeného bytového domu a upozornenia príslušných úradov na negatívne dôsledky plánovanej výstavby Objektu. Na mnohých miestach vyrastajú bytové domy, ubúda zeleň, ktorá bola typická pre túto časť Nového Mesta, namiesto zelených trávnatých či lesnatých plôch, menších rodinných domov, sa plánujú viacpodlažné bytovky. Obyvatelia Kramárov však dlhšie poukazujú na podceňované problémy, ktoré takáto masívna výstavba prináša a vyjadrujú svoje nesúhlasné postoje k realizácii takejto stavby a podobným stavbám, ktoré nie sú vhodné do daného prostredia.

Ako možní účastníci konania (fyzické osoby) vlastniace majetok v predmetnom území, kde má byť Objekt postavený, sme už v minulosti namietali skutočnosť, že vydaním územného rozhodnutia dôjde k značnému poškodeniu našich práv, keďže dôjde k nepochybnému zníženiu štandardu bývania a to nielen zníženiu trhovej hodnoty nehnuteľnosti v našom vlastníctve, ale hlavne **zníženie kvality nášho bývania**.

Veríme, že naše pripomienky sú dostačujúce k tomu, aby ste sám posúdili, či realizácia daného Objektu je v súlade so záujmami občanov. Musíme konštatovať, že z vyššie uvedených dôvodov je realizácia tejto stavby ako aj ďalšej väčšej stavby podobného charakteru na Magurskej ulici v príkrom rozpore so záujmami občanov na Magurskej ulici. Záujem občanov je zlepšovanie životnej situácie. Realizácia stavby dotknutého Objektu jednoznačne situáciu zhorší, čo Investor v žiadnom prípade občanom nezaplatí, rovnako ako tí, čo to schvaľujú.

Vyššie uvedené námietky naďalej predkladáme a vyzývame správny orgán, aby sa nimi dostatočne zaoberal a prihliadol na práva a záujmy fyzických a právnických osôb tak, ako mu to ukladá platná právna úprava. Naše námietky vznesené v uvedenej súvislosti sú závažného charakteru, nakoľko sa priamo dotýkajú našich základných práv. Veríme, že sa budete našimi pripomienkami zaoberať a sami posúdite, či je realizácia Bytového domu – Vila Magurská v záujme občanov, ktorí tu žijú, ktorí si túto časť mesta vybrali pre jej nesporné kvality o ktoré by neradi prišli.

V mene všetkých vlastníkov bytového domu Magurská 8, 831 01 Bratislava:

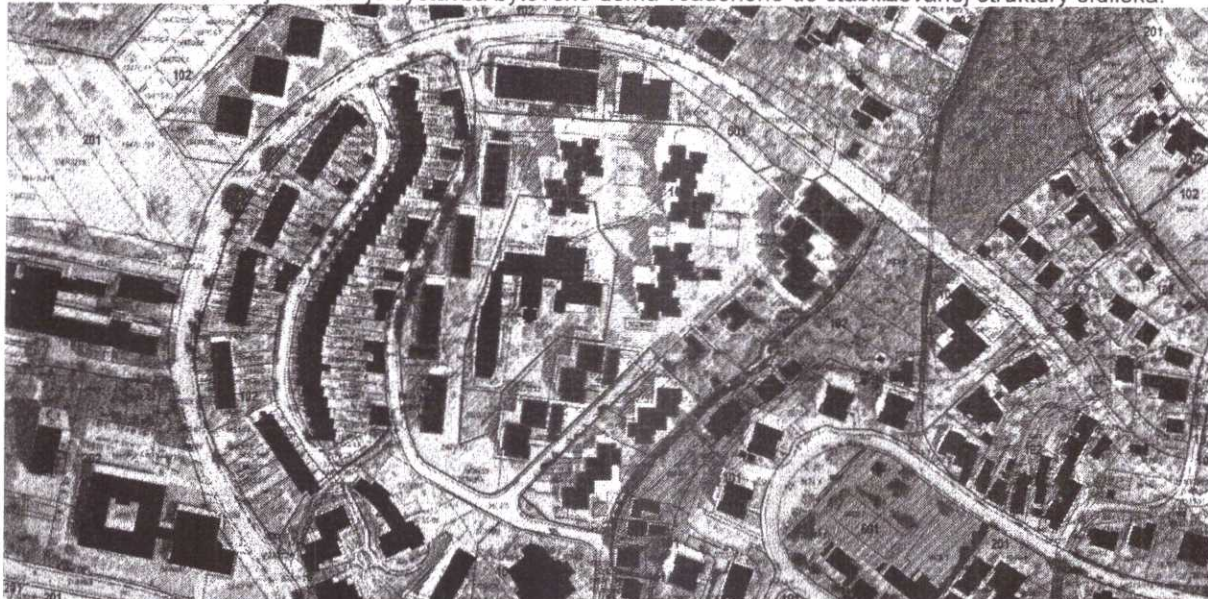
Ing. Ivan Kubaš
predseda SVB-Magurská 8

Prílohy:

- Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. SR Bratislavy
- Text Petície proti výstavbe 6 – podlažného obytného komplexu "Vila Magurská" na Magurskej/Rozvodnej ulici na Kramároch

Základné údaje o predloženom investičnom zámere:

Predmetom navrhovanej činnosti je výstavba bytového domu vsadeného do stabilizovanej štruktúry sídliska.



Posúdenie vo vzťahu k ÚPN hl.m. SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 (ďalej ÚPN):

- V predmetnom území ÚPN stanovuje funkciu č. 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie.
- **Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

- Závazná časť „C“ ÚPN stanovuje pre stabilizované územia nasledovnú slovnú reguláciu:

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;*

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

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).

Prepočet optimálneho využitia pozemku na podľa indexov celej funkčnej plochy:

Funkčná plocha		Investičný zámer	
Výmera funkčnej plochy	38 117 m ²	Výmera stavebného pozemku	1 171 m ²
Súčasný stav:		Súčasný stav:	
Zastavaná plocha	8 994 m ²	Zastavaná plocha	153 m ²
Podlažné plochy	58 581 m ²	Podlažné plochy	153 m ²
IZP	0,24	IZP	0,13
IPP	1,54	IPP	0,13
Návrh:		Návrh - bytová zástavba mestského typu:	
Novostavba predstavuje nárast	3%	Navýšenie podlažných plôch	1 486
Zastavaná plocha	9 122 m ²	Odporúčaná zastavaná plocha	281 m ²
Podlažné plochy	60 067 m ²	Odporúčané podlažné plochy	1 639 m ²
IZP	0,24	IZP stavebného pozemku	0,24
IPP	1,58	IPP stavebného pozemku	1,40

Petícia proti výstavbe 6-podlažného obytného komplexu „Vila Magurská“ na Magurskej/Rôzvodnej ulici na Kramároch

Cieľom petície je **VYJADRENIE NESÚHLASU** s výstavbou bytového domu v kat. úz. Vinohrady ako aj upozornenie príslušných úradov na dôležitosť ich rozhodovania. Realizáciou navrhovanej stavby by sa miestne pomery závažným spôsobom zmenili. Negatívne by sa ovplyvnil život osôb bývajúcich v okolí, znížila by sa hodnota nehnuteľností v okolí ako aj celková kvalita života v danej lokalite. Došlo by k výraznému negatívnemu zásahu do životného prostredia. Pri realizácii prezentovaného investičného zámeru v navrhovanom rozsahu by vznikli výrazne negatívne dopady na statickú a dynamickú dopravu dotknutého územia.

Projekt nerešpektuje definíciu stabilizovaného územia. Územný plán mesta Bratislavy v stabilizovanom území ponecháva súčasné funkčné využitie. Pre priestorovú reguláciu v stabilizovanom území je meradlom a limitom pre novú výstavbu najmä zachovanie charakteristického obrazu a proporcií konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať.

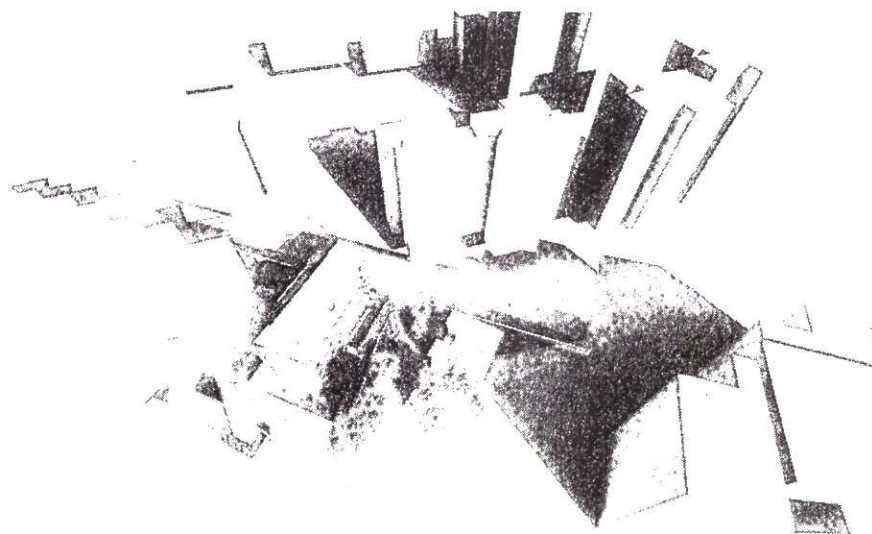
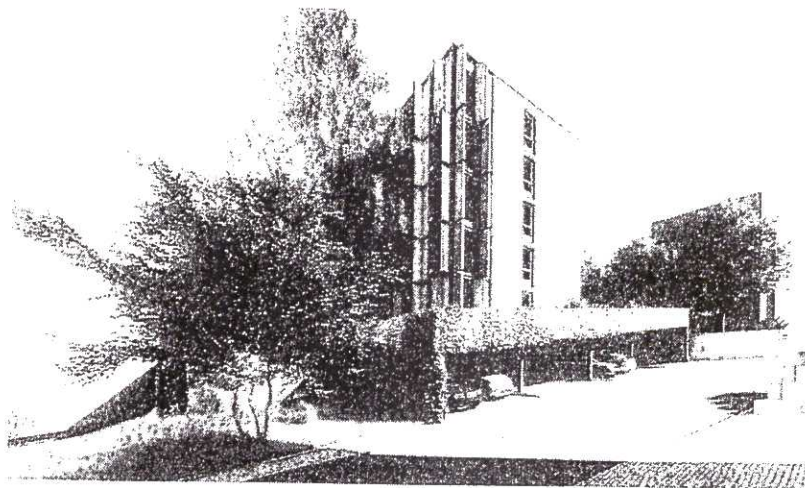
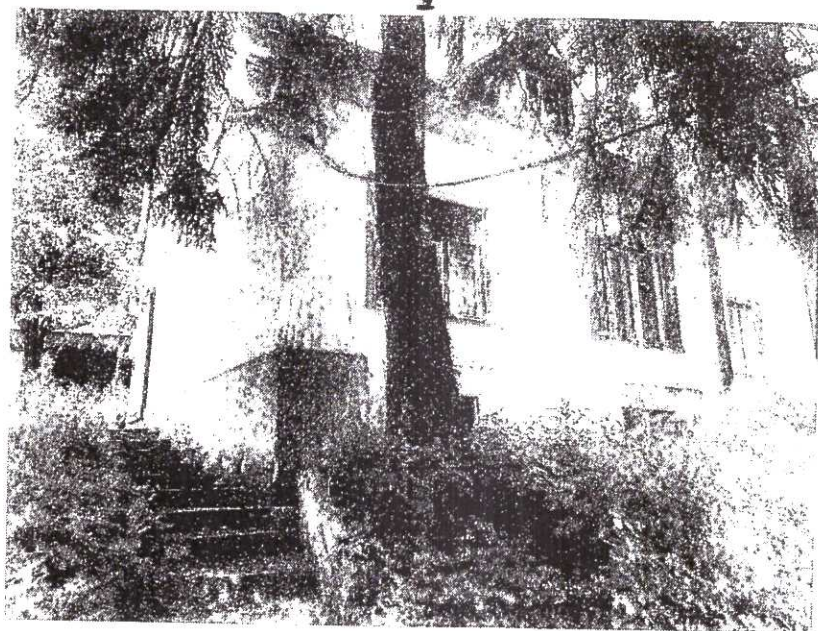
Z týchto dôvodov žiadame:

1. Mestskú časť Nové Mesto a Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy o vydanie **NESÚHLASNÉHO** stanoviska k prezentovanému investičnému zámeru;
2. Vypracovanie **NEZÁVISLÉHO** svetlotechnického posudku dopadov realizácie tohto investičného zámeru na okolité bytové a rodinné domy;
3. Okamžité začatie práce na tvorbe „**ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY**“ pre oblasť „Horných Kramárov“, vrátane Vlárskej ulice;
4. Vyhlásiť **STAVEBNÚ UZÁVERU** pre oblasť Horných Kramárov, v trvaní až do spracovania územného plánu zóny pre toto územie a
5. Neodkladné začatie práce na vypracovaní **DOPRAVNO-KAPACITNEJ ŠTÚDIE** komunikácií na Kramároch, vzhľadom na dlhoročné výrazné zahusťovanie územia a existenciu nemocničných zariadení národného významu v dotknutom území.

Z uvedených dôvodov sa nižšie podpísané osoby rozhodli petíciu podporiť a upozorniť príslušné úrady na **negatívne dôsledky plánovanej výstavby objektu „Vila Magurská“**, ako aj na dôležitosť zváženia a riadneho vyhodnotenia argumentov za zachovanie pôvodného prostredia.

Zároveň žiadajú o splnenie požiadaviek uvedených v bodoch 1 – 5 tejto petície.

Príloha petície: súčasný stav a vizualizácie investora



Zdroj: Jakub Mlýa a Facebook Bratislava YIMB

Vážený pán starosta Rudolf Kusý
Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto
Junácka 1
832 91, Bratislava

Bratislava, 23.07.2019

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
- 1. 08. 2019	
Číslo zápisu:	Číslo spisu:

Vec: Stanovisko k výstavbe bytového domu Vila Magurská

Vážený pán starosta,

ako vlastníci bytového domu Magurská 5/A, 5/B, sa vo veci navrhovanej výstavby bytového domu Vila Magurská na Kramároch, ktorý sa má nachádzať v našom bezprostrednom susedstve, pridávame k stanovisku, ktoré Vám bolo zaslané 22.07.2019 majiteľmi bytového domu Magurská 8, 831 01 Bratislava.

Sme názoru, že predložený projekt bytového domu je pre túto zónu absolútne nevhodný a ani jeho posledná verzia /po znížení o jedno podlažie/ nerieši negatívne dopady na obyvateľov okolitých domov zo strany Magurskej ulice. Stotožňujeme sa so stanoviskom vlastníkov bytového domu Magurská 8 a požadujeme prepracovať projekt v intenciách nimi predložených pripomienok, t.j. predovšetkým výrazne zmenšiť plošnú výmeru novej stavby, zväčšiť jej odstup od nášho domu a ulice Magurská a uchovať prevažnú časť desiatky rokov starých ihličnanov tvoriacich prirodzenú bariéru medzi našimi pozemkami.

Taktiež treba kvalifikovane posúdiť dopady na dopravnú situáciu vzhľadom na obmedzené možnosti dopravy na Magurskej ulici ako i preveriť, či umiestnenie stavby spĺňa vyhlášku č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb.

Ak má dôjsť v tomto štádiu k dohode medzi nami a developerom, tak rozhodne nie pri zachovaní poslednej verzie projektu.

Veríme, vážený pán starosta, že prejavíte pochopenie pre našu situáciu a pri ďalších rokovaníach s developerom budete hájiť záujmy nás, dlhoročných obyvateľov Kramárov, ktorí si bývanie v tejto mestskej časti vybrali pre jej pekné prostredie v lone prírody a o ktoré by neradi prišli.

Mestská časť Bratislava - Nové mesto

Miestny úrad Bratislava - Nové mesto

odd. Ž P. a územného plánovania

Junácka č. 1

832 91 Bratislava

Na vedomie: Mgr. Rudolf Kusý, starosta

Bratislava, 22.10.2019

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
28. 10. 2019	
Číslo zápisu: 40011	Číslo spisu:
Prílohy:	Výdavky:

Vec: Bytový dom Vila Magurská

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Magurská č. 5A/, 5/B v Bratislave, ako účastníci konania v rámci územného konania stavby Bytový dom Vila Magurská, predkladajú nasledovné pripomienky:

- zastavaná plocha:

podľa výpočtu, ktorý je prílohou našich pripomienok, nie je v dokumentácii započítaná plocha zastrešenej časti parkovacích boxov a vjazdu do podzemných garáží a plocha anglického dvorca

Index zastavanej plochy v zmysle tabuľky pre stabilizované územie v danej lokalite je **0,26**

- zelené plochy:

podľa našej prílohy a pokynov pre stanovenie započítateľnej plochy zelene v zmysle Záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení schválených zmien a doplnkov 01,02, a navrhovaných zmien a doplnkov 04, je možné plochu konštrukcii nad zmieným vstupom do garáží a parkovacími miestami započítať len plochou 1/3. Koeficient zelene v danej lokalite je záväzný a to hodnotou **3,0**

- parkovacie plochy:

v zmysle Vyhlášky MŽP č. 532/2002 musí byť vyhradené 4 % parkovacích miest pre imobilné osoby v šírke 350 cm. Dokumentácia to nerieši.

Projektová dokumentácia nespĺňa regulatívy Územného plánu čo sa týka indexu zastavanosti v danej lokalite ani koeficientu zelene !

Mestská časť Bratislava - Nové mesto

Miestny úrad Bratislava - Nové mesto
odd. Ž P. a územného plánovania
Junácka č. 1
832 91 Bratislava

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
24. 01. 2020	
Číslo zápisu: 2487	Číslo spisu:

Bratislava, 23.01.2020

Vec: Vaša značka 2849/2019-273/2020/UKSP-SILJ-ozn

V náväznosti na Oznámenie o začatí územného konania vo veci výstavby „Bytový dom – Vila Magurská“ zo 16.01.2020 Vám oznamujem, že sme Vám už počas prejednávania vyššie uvedeného projektu, ako budúci účastník konania (BD Magurská 5/A, 5/B), doručili naše vyjadrenia, v ktorých uvádzame výhrady voči navrhovanému riešeniu výstavby bytového domu.

Na tomto stanovisku naďalej trváme a žiadame o zásadné prehodnotenie navrhovaného projektu.

Kópiu oboch listov prikladám.

S pozdravom,

Ing. Tibor Kaša

Príloha: Listy vlastníkov Bytového domu Magurská 5/A, 5/B, 83101 Bratislava /5 strán/

- z 23.07.2019 a
- z 22.10.2019

Obyvatelia bytového domu Magurská 5/A, 5/B, 831 01 Bratislava

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Junácka ul. č. 1

832 91 Bratislava

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSTKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
02. 07. 2020	
Číslo zápisu: 24594	Číslo spisu:
Prílohy:	Vypracuje:

Vec: Odvolanie voči územnému rozhodnutiu č. 273/2020_2849/2019/UKSP/SILJ/MING-10

Podľa § 53 a nasl. Zákona č. 71/1968 Z.z. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podávame ako účastníci územného konania odvolanie proti Rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, č.k. 273/2020_2849/2019/UKSP/SILJ/MING-10, zo dňa 16.06.2020, zverejneného 21.06.2020 na elektronickej úradnej tabuli, ktorého predmetom je umiestnenie stavby – Bytový dom – Vila Magurská – medzi ulicami Magurská, Rozvodná a Likavská v Bratislave navrhovateľovi – spoločnosti OPSA, s.r.o. so sídlom Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava – IČO 47 652 055 na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 5643, 5644/1 a 5647/23 (objekt), 5620/11 (dobudovanie chodníka), 21656 (prípojky inžinierskych sietí) v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave.

Žiadame o zrušenie predmetného územného rozhodnutia z dôvodu nezohľadnenia námietok ako aj z dôvodu nedostatočného zdôvodnenia námietok zo strany stavebného úradu

Ako účastníci konania (fyzické osoby) vlastniace majetok v predmetnom území, kde má byť predmetná stavba umiestnená, sa pridávame k stanovisku, ktoré Vám bolo zaslané 30.06.2020 majiteľmi bytového domu Magurská 8, 831 01 Bratislava. Kópiu predmetného listu prikleďujeme.

Navrhovaná stavba je pre túto zónu absolútne nevhodná. Svojou veľkosťou zásadne a negatívne mení charakter prostredia a tým znižuje hodnotu bytov v susedstve. Zároveň je kvôli stavbe plánovaný výrub kvalitnej zelene, desiatky rokov starých ihličnanov, ako aj iných drevín. Z tohto dôvodu žiadame zmenšenie zastavanej plochy a zachovanie čo najväčšieho počtu existujúcich stromov. Prístup autami ku stavbe je plánovaný výlučne z Magurskej ulice. Toto spôsobí výrazný nárast dopravného zaťaženia tejto ulice. Predmetná ulica vedie do lesa, preto sa po nej bežne pohybujú turisti, cyklisti, deti, aj starší ľudia. Keďže ulica nemá chodník, zvýšenie dopravného zaťaženia povedie k častejším nebezpečným situáciám.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti preto sa pripájame ku žiadosti obyvateľov bytového domu Magurská 8, aby odvolací orgán už v tomto štádiu zjednal nápravu a predišiel vzniku škôd, odstránil protiprávny vzniknutý stav, a teda aby Rozhodnutie v zmysle § 59 ods. 2 Správneho poriadku zmenil a žiadosť o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby zamietol alebo rozhodnutie zrušil.

V Bratislave, dňa 1.7.2020

Obyvatelia bytového domu Magurská 5/A, 5/B

Obyvatelia bytového domu Magurská 5/A, 5/B, 831 01 Bratislava

Mestská časť Bratislava – Nové mesto

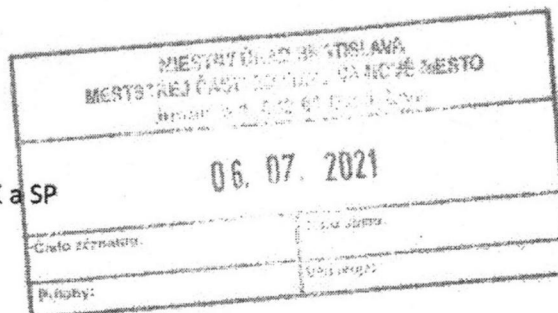
Junácka ul. č. 1

832 91 Bratislava

Mgr. Rudolf Kusý, starosta mestskej časti

Ing. Arch. Kamila Marušáková, vedúca odd. ÚK a SP

Bratislava, 5.7.2021



Vec: Stanovisko k výstavbe bytového domu Vila Magurská

V náväznosti na Oznámenie o novom prejednaní územného konania vo veci výstavby bytového domu Vila Magurská /Vaša zn. 586/2021_273/2020_2849/2019/UKSP/MING-ozn/ Vám oznamujeme, že naďalej trváme na nami už uplatnených pripomienkach, oznámených v priebehu rokov 2019 a 2020, naposledy listom z 1.7.2020 /v prílohe/.

Developer v ničom nezohľadnil naše opakovane oznámené výhrady a naďalej plánuje realizovať stavbu v rozsahu, v akom bola v r. 2020 zamietnutá.

Požadujeme prepracovať projekt v intenciách už predložených pripomienok, t.j. predovšetkým výrazne zmenšiť plošnú výmeru navrhovanej stavby, zväčšiť jej odstup od nášho bytového domu a zachovať prevažnú časť desiatky rokov starých ihličnanov tvoriacich prirodzenú bariéru medzi našimi pozemkami.

Taktiež treba kvalifikovane posúdiť dopady na dopravnú situáciu vzhľadom na obmedzené možnosti dopravy na Magurskej ulici. Keďže prístup autami k stavbe je navrhovaný výlučne z Magurskej ulice, spôsobila by realizácia tejto stavby výrazný nárast dopravného zaťaženia. Predmetná ulica je slepá, vedie do lesa a bežne sa po nej pohybujú turisti, cyklisti, deti aj starší ľudia. Keďže ulica nemá chodník, zvýšenie dopravného zaťaženia povedie k častejším nebezpečným situáciám a riziku úrazov.

Ing. Tibor Kaša

v mene obyvateľov bytového domu Magurská 5/A, 5/B

Príloha: Odvolanie voči územnému rozhodnutiu č. 273/2020 2849/2019/UKSP/SILI/MING-10
z 1.7.2020 – 5 strán