



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Barbara Némethová

N&N – ING s.r.o.

Merlotová 8

831 02 Bratislava

Váš list
zo dňa **09.11.2021**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 42044/2022-
415710**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová 18.07.2022
+421 2 59356 305**

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

investor:	Bývanie pod lesom, s.r.o., Hraničná 24A, 821 05 Bratislava
investor v čase podania žiadosti:	Hroznový sad, s.r.o, Hraničná 24/A, 821 05 Bratislava
investičný zámer:	HROZNOVÝ SAD, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	09.11.2021, doplnená dňa 22.11.2021, 31.05.2022, 22.06.2022 a 08.07.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ TACOVSKY GROUP s.r.o., architektonická kancelária, Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt, 1922 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: komplex polyfunkčných a bytových budov spolu so zázemím pre trávenie voľného času v podobe komunitných, relaxačných a športových priestorov. Celkovo sa navrhuje 9 objektov (Objekt A, B, C, D, E, F, G, H, I) a cyklokaviareň, osadených vo svahovitom teréne v lokalite medzi Alstrovou ulicou a križovatkou ulíc Hečkova a Kadnárová.

Štruktúru objektov je možné rozdeliť do dvoch celkov, ktoré vzájomne oddeľuje hlavná dopravná tepna riešeného územia. Prvý celok tvoria 4 polyfunkčné bodové objekty (Objekt A, B, C, D), ktoré svojím usporiadaním medzi sebou vytvárajú oddychovú zónu a malé námestie. Druhý celok tvorí skupina 5 malopodlažných bodových bytových domov (Objekt E, F, G, H, I) a cyklokaviareň. Medzi nimi sa vytvára priestor pre komunitné a oddychové aktivity obyvateľov, ako je vyhládka nad dažďovou záhradou, malé námestie alebo oddychové plató slúžiace na spoločenské aktivity. Kaviareň sa navrhuje v severnej časti územia a slúži ako prepojenie obyvateľov Hroznového sadu a ul. Astrovej – výhľadovej cyklotrasy R33.

Objekt A – polyfunkčný bytový objekt s 2 PP a 8 NP. Na 1.NP-4.NP je navrhovaná funkcia občianskej vybavenosti s vlastným vstupom a komunikačným jadrom. Na 1.NP sa navrhujú obchody a služby, na 2.NP-4.NP sa navrhuje administratíva. Na 5.NP-8.NP sa navrhuje bytová funkcia s vlastným vstupom a komunikačným jadrom. Na každom poschodí sa navrhuje 7 bytových jednotiek, pričom ku každej prislúcha balkón. Objekt je zastrešený plochou

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

strechou, výška objektu je +26,050 m, pričom osadenie objektu je na úrovni $\pm 0,0 = 160,000$ m n.m..

Objekt B – polyfunkčný administratívny objekt s 2 PP a 7 NP. Na 1.NP-6.NP je navrhovaná funkcia občianskej vybavenosti s vlastným vstupom a komunikačným jadrom. Na 1.NP sa navrhujú obchody a služby, na 2.NP-6.NP sa navrhuje administratíva. Na 7.NP sa navrhuje bytová funkcia s vlastným vstupom a komunikačným jadrom. 7.NP je mierne ustúpené, navrhuje sa tu 6 bytových jednotiek, pričom k 4 prislúcha balkón a k dvom prislúcha terasa. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška objektu je +22,950 m, pričom osadenie objektu je na úrovni $\pm 0,0 = 160,000$ m n.m..

Objekty A a B majú spoločnú dvojpodlažnú podzemnú garáž.

Objekt C – polyfunkčný bytový objekt s 1 PP a 8 NP. Na 1.NP sa navrhujú obchody a služby, na 2.NP-3.NP sa navrhuje administratíva. Funkcia občianskej vybavenosti má vlastný vstup a komunikačné jadro. Na 4.NP-8.NP sa navrhuje bytová funkcia, taktiež s vlastným vstupom a komunikačným jadrom. Na každom podlaží sa navrhuje 7 bytových jednotiek, pričom ku každej prislúcha balkón. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška objektu je +26,050 m, pričom osadenie objektu je na úrovni $\pm 0,0 = 163,000$ m n.m..

Objekt D – polyfunkčný administratívny objekt s 1 PP a 6 NP. Na 1.NP sa navrhujú obchody a služby, na 2.NP-6.NP sa navrhuje administratíva. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška objektu je +19,850 m, pričom osadenie objektu je na úrovni $\pm 0,0 = 163,000$ m n.m..

Objekty C a D majú spoločnú jednopodlažnú podzemnú garáž, ktorá je prepojená podzemnou komunikáciou pre peších s garážou objektov A a B. Strecha nad podzemnou garážou objektov C a D sa navrhuje ako pochôdzna.

Objekty E, F a G – bodové bytové domy s 2 PP a 5 NP, pričom posledné 5.NP je ustúpené. Na 2.PP je navrhovaná podzemná garáž, pričom objekt E má samostatnú podzemnú garáž a objekty F a G majú prepojenú podzemnú garáž. Na 1.PP-5.NP sú navrhované bytové jednotky. Na vstupnom 1.PP sú navrhované 3 bytové jednotky, na 2.NP-4.NP je navrhovaných 5 bytových jednotiek a na ustúpenom 5. NP sa navrhujú 2 bytové jednotky. Ku každej bytovej jednotke prislúcha predzáhradka, balkón alebo terasa. Objekty sú zastrešené plochou strechou, pričom výška objektu E je +16,350 m, osadenie objektu je na úrovni $\pm 0,0 = 167,550$ m n.m., objekt F má výšku +16,350 m, osadenie objektu je na úrovni $\pm 0,0 = 169,650$ m n.m. a výška objektu G je +16,350 m, osadenie objektu je na úrovni $\pm 0,0 = 170,800$ m n.m..

Objekty H a I – bodové bytové domy s 2 PP a 3 NP. Objekty majú spoločnú podzemnú garáž na úrovni 2.PP. Vstupné 1.PP sa navrhuje s 1 bytovou jednotkou. Na 1. NP a 2.NP sa navrhujú 2 bytové jednotky. Na 3. NP sa navrhuje 1 veľkometrážna bytová jednotka. Ku každej bytovej jednotke prislúcha predzáhradka, balkón alebo terasa. Objekty sú zastrešené plochou strechou, pričom výška objektu H je +10,150 m, osadenie objektu je na úrovni $\pm 0,0 = 175,500$ m n.m. a objekt I má výšku +10,150 m, osadenie objektu je na úrovni $\pm 0,0 = 175,500$ m n.m.

Objekt cyklokaviarne – ide o samostatne stojací objekt občianskej vybavenosti s 1 NP. V objekte sa navrhuje priestor kaviarne s hygienickým zázemím s vonkajšou terasou. Navrhuje sa tu tiež samostatná toaleta prístupná z vonkajšej strany.

Objekty je navrhnuté napojiť na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod elektrickej energie a rozvod plynu.

Zrážkové vody zo spevnených plôch budú odvedené do dažďových jazierok a dažďových záhrad, z ktorých budú nadbytočné vody pri prívalových dažďoch, bezpečnostným prepadom odvedené do retenčnej nádrže. Z retenčnej nádrže bude regulovaným odtokom zrážková voda vypúšťaná do verejnej kanalizácie. Dažďové vody z parkovísk budú pred ich zaústením do kanalizácie predčistené v ORL.

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

- výmera záujmového územia:	22 500,00 m²
- zastavaná plocha:	4 368,76 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	19 609,15 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	11 525,01 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	8 084,13 m²
- zeleň:	
na teréne:	6 706,30 m²
nad podzem. konštrukciami (započítateľná):	1 254,67 m²
započítateľná zeleň:	7 960,97 m²
- počet bytov:	156
- počet podlaží PP/NP:	
objekt A:	2/8
objekt B:	2/7
objekt C:	1/8
objekt D:	1/6
objekt E, F, G:	2/4 + ustúpené
objekt H, I:	2/3
cyklokaviareň:	0/1
- počet parkovacích miest:	404

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné pripojenie stavby na nadradenú komunikačnú sieť je uvažované v mieste križovatky Kadnárova-Hečkova, pričom sa uvažuje s dobudovaním 4. ramena križovatky (zriadenie malej okružnej križovatky).

Dopravná obsluha objektov je zabezpečená prostredníctvom miestnej obslužnej cesty funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/20, na konci ktorej je obrátisko. V smerových oblúkoch je obslužná cesta rozšírená, aby bol zabezpečený dostatočný priestor na manévrovanie vozidiel zásobovania. Riešená cesta zabezpečuje dopravnú obsluhu ku všetkým objektom, vrátane piatich vstupov do podzemných garáží.

V zmysle výpočtu nárokov statickej dopravy je potrebné vybudovať 375 stojísk. Investor plánuje vybudovať celkovo 404 parkovacích stojísk, z toho 39 stojísk je situovaných v exteriéri s kolmým radením k príľahlej pozemnej komunikácii, ostatné sú uvažované v podzemných garážach.

V rámci riešeného územia sa navrhuje miestna cyklotrasa, ktorá bude prepájať výhľadovú cyklotrasu R33 a R13. V úseku od Kadnárovej ulice po prvý vjazd do garáže ako obojsmerná 2 x 1,5m oddelená od ostatnej dopravy zeleným pásom, následne pokračuje po oboch okrajoch komunikácie. Navrhované trasy pre chodcov sú oddelené od komunikácií pre automobily a cyklistov. Pešie prepojenie naprieč celým riešeným územím tvorí hlavná pešia trasa.

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 KN-C parc. č. 1680, 1848/3, 1680/11, 1680/9, xxxxxxx, 1683/707, 1683/706, 1683/346, 1683/25, 1683/24, a KN-E parc. č. 1679, 1675/2, 1675/1, 1676/2, 1676/1, 1721/2, xxxxxxx, 1678, 1724/2, 1726/2, k.ú. Rača, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové 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 požiarnu 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 nezahŕňa 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.

Nepripustné: 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:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných*

ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
 - *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **E a F**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,37	0,20
					0,28	0,25
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25

• **námestia a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: *málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102*, patria bytové domy do 4 nadzemných podlaží medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území medzi prípustné v obmedzenom rozsahu.
- Navrhovaná zástavba je v danej funkčnej ploche tvorená 5-timi bodovými bytovými domami a jedným zariadením občianskej vybavenosti a TS - **z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

podiel funkcií vo funkčnej ploche 102 C:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche
- celková podlažná plocha (PP):	6 558,22 m ²	
- navrhovaná PP bytovej funkcie:	6 484,77 m ²	98,88 %
- navrhovaná PP nebytovej funkcie:	73,45 m ²	1,12 %

- vo funkčnom využití územia: *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501*, patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a bytové domy a zariadenia občianskej vybavenosti medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Navrhovaná zástavba je v danej funkčnej ploche tvorená štyrmi bodovými polyfunkčnými objektami s funkciami bývania a administratívy - **z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

podiel funkcií vo funkčnej ploche 501 E:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha (PP):	11 024,43 m ²		
- <i>jestvujúca PP bytovej funkcie:</i>	7 606,00 m ²		
- <i>jestvujúca PP nebytovej funkcie:</i>	0,00 m ²		
- navrhovaná PP bytovej funkcie:	94,95 m ²		
- navrhovaná PP nebytovej funkcie:	3 323,48 m ²		
- celková PP bytovej funkcie:	7 700,95 m ²	69,85%	max. 70%
- celková PP nebytovej funkcie:	3 323,48 m ²	30,15%	min. 30%

podiel funkcií vo funkčnej ploche 501 F:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha (PP):	22 122,00 m²		
- <i>jestvujúca PP bytovej funkcie:</i>	10 429,00 m²		
- <i>jestvujúca PP nebytovej funkcie:</i>	2 060,50 m²		
- navrhovaná PP bytovej funkcie:	4 945,29 m²		
- navrhovaná PP nebytovej funkcie:	4 687,20 m²		
- celková PP bytovej funkcie:	15 374,29 m²	69,50%	max. 70%
- celková PP nebytovej funkcie:	6 747,70 m²	30,50%	min. 30%

- Navrhovaný investičný zámer vo funkčnej ploche č. 501 s regulačnými kódmi E a F rešpektuje územným plánom stanovený pomer bytovej (max. 70%) a nebytovej (min. 30%) funkcie vypočítaný z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby (jestvujúcej, vo výstavbe, povolenej, navrhovanej) v príslušnej funkčnej ploche.

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

intenzita využitia územia vo funkčnej ploche 102 C:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	11 326,00 m²		
- zastavaná plocha:	2 042,29 m²	IZP = 0,18	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	6 558,22 m²	IPP = 0,58	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	4 291,70 m²	KZ = 0,38	KZ_{min.} = 0,35

intenzita využitia územia vo funkčnej ploche 501 E:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	3 206,00 m²		
- zastavaná plocha:	557,63 m²	IZP = 0,17	IZP_{max.} = 0,28
- podlažná plocha (NP):	3 418,43 m²	IPP = 1,07	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:	1 110,01 m²	KZ = 0,35	KZ_{min.} = 0,25

intenzita využitia územia vo funkčnej ploche 501 F:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	7 968,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 768,84 m²	IZP = 0,22	IZP_{max.} = 0,28
- podlažná plocha (NP):	9 632,50 m²	IPP = 1,21	IPP_{max.} = 1,4
- započítateľná zeleň:	2 559,26 m²	KZ = 0,32	KZ_{min.} = 0,25

- Navrhovaná stavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501*, rozvojové územie, regulačné kódy E a F a *málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102*, rozvojové územie, regulačný kód C.

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

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Hroznový sad
na pozemkoch parc. č.:	reg. KN- C: 1680, 1848/3, 1680/11, 1680/9, xxxxxx, 1683/707, 1683/706, 1683/346, 1683/25, 1683/24 reg. KN- E: 1679, 1675/2, 1675/1, 1676/2, 1676/1, 1721/2, xxxxx, 1678, 1724/2, 1726/2 pozemky dotknuté dopravnou stavbou: reg. KN-E: 1719, 1720, 1721/1, 1723/2, 1724/1, 1726/1
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	lokalita medzi ulicami Alstrova a križovatkou ulíc Hečkova a Kadnárová

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby, bude ku kolaudácii preukázané, že:
 - všetky balkóny budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky v obmedzenom rozsahu); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index zastavaných a podlažných plôch,
 - presahy podzemných garáží nad terénom budú minimalizované a bude na nich navrhnutá popínavá zeleň,
- na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa výkresu *Situácia zelene, č. E.10, M 1:1000*, resp. po dobudovaní výhľadového chodníka pozdĺž parkovacích miest č. 15-25, bude dodržaný požadovaný koeficient zelene stanovený v zmysle ÚPN;
- realizované terénne úpravy na pozemku v blízkosti hraníc so susednými pozemkami môžu byť povolené iba za podmienky, že nespôsobia nežiaduce zmeny terénnej konfigurácie a statické poruchy na týchto pozemkoch;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe „Hroznový sad“** sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - SO 01.1 – Rekonštrukcia križovatky
 - SO 02.1 – Obslužná komunikácia + cyklotrasa *
 - SO 12.1 – Spevnené plochy **

* **do vlastníctva hl. mesta požadujeme odovzdať** na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom celú obslužnú cestu funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/20 (cesta bude zaradená do siete miestnych ciest ako cesta III. triedy) vrátane všetkých cyklotrás v riešenom území a všetkých parkovacích miest, ktoré sú umiestnené na teréne a sú súčasťou miestnej cesty (tieto PM budú verejné).

Navrhované cyklotrasy požadujeme umiestniť ako účelové verejné.

** **do vlastníctva hl. mesta požadujeme odovzdať** na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom chodníky (v rámci stavebných objektov SO 12.1) smerujúce od okružnej križovatky (OK) smerom k investičnému zámeru, konkrétne časti:

- chodník od OK pozdĺž PM 1-14 (v PD chybne označené pod č. 25), po priechod pre chodcov pri územnej rezerve pre chodník a vjazdy na susedné parcely,
 - chodník od OK vrátane výhľadového chodníka popri PM 15-25 v celej dĺžke riešeného úseku, t.j. až po hranicu riešeného územia v mieste výhľadového prepojenia medzi Hroznovým a Višňovým sadom (výhľadové prepojenie bližšie ku Kadnárovej ul.);
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Hroznový sad“ je podmienené:
 1. vybudovaním podmieňujúcej investície,
 2. zaradením pozemnej komunikácie do siete miestnych ciest,
 3. vybudovaním chodníka šírky 2 m pozdĺž PM 15-25 v celej dĺžke územnej rezervy pre chodník, v zmysle predloženej PD – výkres dopravnej situácie;
 - **vydanie stavebného povolenia k stavbe „Hroznový sad“** bude podmienené vydaním územného rozhodnutia k stavbe „SO 02.1 – Obslužná komunikácia + cyklotrasa“.
 - priechody pre chodcov na ramenách okružnej križovatky požadujeme riešiť v zmysle predloženého výkresu dopravnej situácie – čo najbližšie k ramenám okružnej križovatky;
 - vzniknuté priechody pre chodcov cez vjazdy do garáží/k parkoviskám požadujeme riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové/ zdvihnuté oproti vozovke s priebežnou konštrukciou chodníka a slúžiace ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu;
 - podmienky oddelenia cyklodopravy:
 - navrhnutú cyklistickú komunikáciu žiadame riešiť podľa platných STN a TP s dôrazom na dodržiavanie nutných rozšírení jazdných pruhov pri zväčšenom pozdĺžnom sklone a minimálnych polomeroch oblúkov. Cyklistickú komunikáciu žiadame riešiť v červenom asfalte,
 - vedenie cyklotrasy pri križovaní s odbočením do garáží žiadame riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové/zdvižené oproti vozovke a slúžiace ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu s priebežnou konštrukciou cyklistickej komunikácie v červenom asfalte,
 - priechody pre cyklistov v oblasti objektu A a B žiadame riešiť v úrovni cyklotrasy ako bezbariérové/zdvižené oproti vozovke a slúžiace ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu,
 - v podzemných garážach žiadame vybudovať bezpečné státie pre parkovanie bicyklov s navádzaním od všetkých plánovaných a existujúcich okolitých cyklotrás pre obyvateľov,
 - kolmé parkovanie automobilov na cyklotrasu žiadame riešiť stavebne tak, aby nebolo možné parkovať s automobilom nad voľnou šírkou cyklotrasy,
 - pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov, prípadne prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojanu obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085,
 - v spoločných priestoroch na 1.NP žiadame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov,
 - opatrenia pre cyklistov žiadame realizovať v súlade s TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry,

- priechody pre chodcov žiadame riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové/ zdvihnuté oproti vozovke s priebežnou konštrukciou chodníka a slúžiace ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu,
- pri križovaní chodníka a odbočenia do garáží žiadame chodníky riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové/zdvihnuté oproti vozovke s priebežnou konštrukciou chodníka a slúžiace ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu,
- pri kolmom parkovaní na chodník žiadame doplniť zárážky na parkovacie miesta (parkovacie dorazy) tak, aby nebolo možné parkovať s automobilom nad voľnou šírkou chodníka,
- bezbariérové opatrenia žiadame vykonávať podľa TP 048 Navrhovanie debariérizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách a Technických listov mesta Bratislava;

z hľadiska riešenia technického vybavenia požadujeme do projektu pre stavebné povolenie zapracovať nasledovné pripomienky:

- pri dažďových záhradách doplniť potrebný retenčný objem;
- vzhľadom na nepriaznivé vsakovacie podmienky podlažia, odporúčame preveriť možnosť odvádzania dažďových vôd regulovaným odtokom do neďalekého Račianskeho potoka;
- upozorňujeme, že verejná kanalizačná sieť v Bratislave je preťažená a BVS, a.s., ako jej správca, nepovoľuje pre novú výstavbu zaústenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie, resp. vo veľmi obmedzenom množstve, pri preukázaní nevhodných infiltračných podmienok hydrogeologickým posudkom;
- vypúšťanie zrážkových vôd do verejnej kanalizácie v max. množstve 8 l.s⁻¹ je možné len so súhlasom BVS, a.s;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnuť a následne realizovať tie časti podzemných podlaží, ktoré sú priznané nad terénom, formou zelených fasád;

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;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzat do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame

následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu,

podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu, DKP a Záverečnú správu z geologickej úlohy sme si ponechali.

Príloha: 6 x dokumentácia a DKP

potvrdené výkresy: Situácia zelene – plochy; Zastavovacia situácia; Dopravná situácia; Koordinačná situácia; Rezy objektami 2x; Objekty A a B – 2.PP; Objekty A a B – 1.PP; Objekty A a B – 1.NP; Objekty A a B – 2.-4. NP; Objekty A a B – 5.-6. NP; Objekty A 7.-8. NP, Objekt B 7.NP; Objekt E – 1.PP; Objekt E – 1.NP; Objekt E –2. až4.NP; Objekt E – ustúpené podlažie (5.NP); Objekt H – 2.PP; Objekt H – 1.PP; Objekt H – 1.NP; Objekt H – 2.NP, Objekt H – 3.NP; Cyklokaviareň – 1.NP

Co: MČ Bratislava – Rača

potvrdené výkresy: Situácia zelene – plochy; Zastavovacia situácia; Dopravná situácia; Koordinačná situácia; Rezy objektami 2x; Objekty A a B – 2.PP; Objekty A a B – 1.PP; Objekty A a B – 1.NP; Objekty A a B – 2.-4. NP; Objekty A a B – 5.-6. NP; Objekty A 7.-8. NP, Objekt B 7.NP; Objekt E – 1.PP; Objekt E – 1.NP; Objekt E – 2. až4.NP; Objekt E – ustúpené podlažie (5.NP); Objekt H – 2.PP; Objekt H – 1.PP; Objekt H – 1.NP; Objekt H – 2.NP, Objekt H – 3.NP; Cyklokaviareň – 1.NP
Magistrát ODI, UHA, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor