



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

K.T.Plus, s r.o.

Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **08.12.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 45178/2024-
17504**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 5935 6294**

V Bratislave
22.01.2024

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

investor:	Park Villa, s r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava v zastúpení spoločnosťou K.T. Plus, s.r.o
investičný zámer:	Obchodno-prevádzkový objekt, Agátová ul., Bratislava, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3465/2, 3465/5 a 3464/2, k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	08.12.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MV ARCHITECTURE s.r.o., Višňová 10, 831 01 Bratislava Ing. arch. Mgr. art. Martin Vojta, autorizovaný architekt, číslo osvedčenia 1622AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2021, revízia 11/23

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu obchodno-prevádzkového objektu s jedným podzemným a tromi nadzemnými podlažiami. Tretie nadzemné podlažie je mierne ustupujúce v časti navrhovanej terasy orientovanej smerom k Agátovej ul., s pôdorysným rozmerom 4,46 x 7,3 m. Objekt má navrhovaný pôdorys v tvare písmena „L“ s maximálnymi rozmermi 34,73 x 23,74 m. Zastrešenie je riešené plochou strechou s výškou atiky nad 3.NP + 13,10 m. Výškové osadenie objektu je v úrovni 1.NP ±0,000 = 190,40 m n.m. Bpv.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

1.PP - 4 x zasadačka, 2 x obchodno-prevádzkový priestor, 2 x denná miestnosť, 2 x WC ženy, 2 x WC muži, 2 x uprat. miestnosť, TZB, chodba, schodisko, výťah, sklad bicyklov

1.NP - vstup, obchodno-prevádzkový priestor, zasadačka, 4x kancelária, uprat. miestnosť, WC muži, WC ženy, kuchynka, chodba, schodisko, výťah

2.NP - 11 x kancelária, zasadačka, recepcia, denná miestnosť, uprat. miestnosť, WC muži, WC ženy, chodba, výťah, schodisko

3.NP - 11 x kancelária, denná miestnosť, uprat. miestnosť, WC muži, WC ženy, chodba, výťah, schodisko, exteriérová strešná terasa

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 00 Príprava územia
- SO 01 Obchodno-prevádzkový objekt
- SO 02 Prípojky NN
- SO 03 Vonkajšie osvetlenie
- SO 03b Areálové osvetlenie
- SO 04 Slaboprúdové rozvody
- SO 05 Parkovanie a spevnené plochy
- SO 06 Prípojka plynu
- SO 07 Prípojka vodovodu
- SO 08 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 09 Dažďová kanalizácia
- SO 10 Sadové úpravy
- SO 11 Drobná architektúra
- SO 12 Dopravné napojenie na Agátovú ul.
- SO 13 Chodník
- SO 14 Teplovod

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

- výmera záujmového územia:	2 192,00 m² z toho
▪ vo FP 502	2 160,00 m²
▪ vo FP 1002	32,00 m²
- celková zastavaná plocha (iba FP 502):	656,00 m²
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 932,50 m²
- plocha zelene:	
▪ vo FP 502	493,00 m²
▪ vo FP 1002	0,00 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/3
- počet parkovacích miest spolu:	17

Dopravné riešenie:

Dopravné napojenie je na Agátovú ulicu vytvorením stykovej križovatky (bez riadenia CDS). Existujúci vjazd z Agátovej ul. zostáva v návrhu zachovaný, len sa plynule napojí na rekonštruovanú cestu. Predpokladá sa jej zatriedenie ako MC III. triedy. Šírkové usporiadanie vychádza z kategórie MO 7/30 so šírkou vozovky 6,0 m. Výjazd sa navrhuje zriadiť ako kolmý na Agátovú ul. s odbočením vľavo a vpravo. Existujúci vjazd z Agátovej ul. ostane zachovaný bez zmeny, naďalej sa bude využívať pre príjazd vozidiel k strelnici. Navrhovaná výstavba nadväzuje na projekt Sand Resort, ktorý je umiestňovaný na protiláhlých pozemkoch. Súčasťou projektu Sand Resort je aj nová obojstranná zastávka MHD na dotknutom úseku Agátovej ul. a návrh počíta aj s jej rozšírením na FT C1 MO 8/40. Statická doprava je riešená v počte 17 parkovacích stojísk. Parkovacie stojiská v počte 7 je umiestnených kolmo na rekonštruovanú cestu a 9 PM sa navrhuje umiestniť na parkovisko. Jedno miesto pre telesne postihnutého je umiestnené pri vchode.

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú dotknuté pozemky, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3464/2, k.ú. Dúbravka a prevažujúca časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3465/2 a 3465/5, k.ú. Dúbravka

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502**, **rozvojové územie kód E**

- menšia časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3465/2 a 3465/5, k.ú. Dúbravka, **ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**, **stabilizované územie**

Funkčné využitie územia:

Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Intezita využitia územia :

Záujmový pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3464/2, k.ú. Dúbravka a prevažujúca časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3465/2 a 3465/5, k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód D**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán 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

kód regulácie D

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	Zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Funkčné využitie územia :

krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárske krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Intezita využitia územia:

Menšia časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3465/2 a 3465/5, k.ú. Dúbravka je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patria zariadenia obchodu medzi prevládajúce funkcie spôsobu využitia funkčnej plochy, na základe čoho je možné navrhovanú stavbu vyhodnotiť ako súladnú so znením ÚPN;
- vo funkčnom využití územia: krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (do funkčnej plochy v nevyhnutom rozsahu zasahujú spevnené plochy cyklotrasy a chodníka pre peších) do prípustných funkcií v obmedzenom rozsahu, na základe čoho je možné navrhovanú stavbu vyhodnotiť ako súladnú so znením ÚPN;

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch pri všetkých dotknutých plochách.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) **pre funkčnú plochu 502:**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
	návrh		
• výmera záujmového územia:	2 160,00 m²		
• zastavaná plocha:	656,00 m²	IZP = 0,30	IZP_{max.} = 0,40
• podlažná plocha (NP):	1 932,50 m²	IPP = 0,89	IPP_{max.} = 0,9
• započítateľná zeleň:	493,00 m²	KZ = 0,22	KZ_{min.} = 0,15

- Navrhovaná stavba **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód D.
- Do záujmovej časti funkčnej plochy (o výmere 32 m²) - krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie zasahuje investičná činnosť v nevyhnutnom rozsahu navrhovanou konštrukciou chodníka a cyklochodníka, ktoré tvoria dopravnú infraštruktúru pre t.č. intenzívne sa rozvíjajúcu lokalitu. Celková výmera funkčnej plochy 1002 je 3536,0 m².

Z uvedeného dôvodu považujeme navrhovaný zásah do funkčnej plochy 1002 za akceptovateľný.

Predložený 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:	Obchodno-prevádzkový objekt
na pozemkoch parc. č.:	reg. „C“ 3465/2, 3465/5 a 3464/2
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Ul. Agátová

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 riešenia dopravného vybavenia:

- podmieňujúcou investíciou k stavbe „Obchodno-prevádzkový objekt, Agátová“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - SO 05 – Parkoviská spevnené plochy (PM č. 10-17)*
 - SO 12 – Prístupová cesta III. triedy, f.t. C3 kat. MO 7/30
 - SO 13 – Chodník*uvažované stojiská (miesta č. 10-17), ktoré sú umiestňované v dopravnom priestore miestnych ciest sú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky 35/1984, ktorou sa cestný zákon vykonáva, ich súčasťou. Uvedené stojiská nie je možné započítať do nárokov statickej dopravy, okrem krátkodobých stojísk prislúchajúcich pre návštevy, t.j. 10 %;
- vydanie stavebného povolenia k stavbe „Obchodno-prevádzkový objekt, Agátová“ je podmienené uzatretím Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva miestnej cesty III. triedy, f.t. C3, kat. MO 7/30, parkovacích miest* a chodníka pozdĺž miestnej cesty Agátová, vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Obchodno-prevádzkový objekt, Agátová“ s hlavným mestom;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „ Obchodno-prevádzkový objekt, Agátová“ je podmienené:
 - realizáciou podmieňujúcej investície,
 - zaradením miestnej cesty III. triedy , f.t. C3, kat. MO 7/30 do siete miestnych ciest hl. mesta;

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

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, 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

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.

Prevažujúca časť riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme železníc, v ktorom dochádza k prekročeniu hlukovej hladiny.

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.

Príloha: situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, príloha: situácia

Magistrát: ODI, archív

S pozdravom

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