



### **Predložená projektová dokumentácia rieši:**

Obytný súbor „Nové Grunty“ – novostavba pozostáva zo 4 bytových domov (v dokumentácii označených ako Objekt A-D) a izolovaného rodinného domu (v dokumentácii označeného ako Objekt E), v svahovitom území vymedzenou miestnou cestou Staré grunty, zástavbou existujúcich málopodlažných bytových domov Rezidencie Grunty a rodinnými domami pri Líščom údolí. Súčasťou riešenia sú aj plochy pre voľnočasové aktivity, komunitné, relaxačné a športové priestory pre budúcich obyvateľov a pripojenie stavieb na dopravnú a technickú infraštruktúru v území.

Objekty A-C sa navrhujú s 2PP/4NP+ustúpeným podlažím, objekt D s 2PP/4NP a rodinný dom s 1PP/2NP. Výškové osadenie objektov :

Objekt A: 1.NP ( $\pm 0,000 = +199,470$  m n.m. Bpv)

Objekt B: 1.NP ( $\pm 0,000 = +195,060$  m n.m. Bpv)

Objekt C: 1.NP ( $\pm 0,000 = +191,470$  m n.m. Bpv)

Objekt D: 1.NP ( $\pm 0,000 = +184,310$  m n.m. Bpv)

Objekt E: 1.NP ( $\pm 0,000 = +175,480$  m n.m. Bpv)

Bytové domy (Objekt A-D) sú v nadzemnej časti riešené ako bodové, pričom každá dvojica (A.1-A.2; B.1-B.2; C.1-C.2 a D.1-D.2) má spoločnú podnož tvorenú druhým podzemným podlažím s podzemnou garážou a technickým zázemím; hlavné vstupy do bytových domov sa navrhujú na úrovni ich 1.PP. Jednotlivé podlažia bytových domov sú vertikálne prepojené sústavou schodísk a výťahov.

**Objekt A** je tvorený z dvoch sekcií (A.1 a A.2) na spoločnej podnoži (2.PP) s podzemnou garážou (64 PM) a technickým zázemím. Podlažnosť stavby: 2PP/4NP+ustúpené podlažie; prestrešenie ustúpeného podlažia sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou atiky na výškovej úrovni +216,34 m n.m. Bpv od 1.NP a prestrešenie 4.NP plochou strechou s hornou hranou atiky na výškovej úrovni + 212,64 m n.m. Bpv od 1.NP ( $\pm 0,000 = 199,470$  m n.m. Bpv). 1.PP (čiastočne vnímateľné nad terénom) je vyhradené v sekcii A.1 pre prenajímateľné priestory a zázemie pre bytový dom, v sekcii A.2 pre denné centrum pre deti a zázemie pre bytový dom. Vstupy do nebytových priestorov a hlavné vstupy do spoločných priestorov bývania sekcie A.1 a A.2 sú riešené samostatne na úrovni 1.PP. Od 1.NP - 4.NP+ustúpené podlažie sa navrhuje **46 bytov**; každý byt disponuje exteriérovým priestorom (balkón, terasa, predzáhradka).

**Objekt B** je tvorený z dvoch sekcií (B.1 a B.2) na spoločnej podnoži (2.PP) s podzemnou garážou (56 PM) a technickým zázemím. Celková podlažnosť stavby: 2PP/4NP+ustúpené podlažie; prestrešenie ustúpeného podlažia sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou atiky na výškovej úrovni +211,93 m n.m. Bpv od 1.NP a 4.NP s hornou hranou atiky na výškovej úrovni + 208,23 m n.m. Bpv od 1.NP ( $\pm 0,000 = 195,060$  m n.m. pv). Na 1.PP (čiastočne vnímateľnom nad terénom) sekcie B.1 a B.2 sa navrhujú byty, zázemie pre bytový dom a hlavné vstupy; 1NP-4.NP+ustúpené podlažie je typické podlažie určené na bývanie. Všetky byty budú disponovať exteriérovým priestorom ako balkón, terasa alebo predzáhradka. V objekte sa navrhuje **50 bytov**.

**Objekt C** je tvorený z dvoch sekcií (C.1 a C.2) na spoločnej podnoži (2.PP) s podzemnou garážou (67 PM) a technickým zázemím. Celková podlažnosť stavby: 2PP/4NP+ustúpené podlažie; prestrešenie ustúpeného podlažia sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou atiky na výškovej úrovni +208,34 m n.m. Bpv od 1.NP a 4.NP s hornou hranou atiky na výškovej úrovni + 204,64 m n.m. Bpv od 1.NP ( $\pm 0,000 = 191,470$  m n.m. pv). Na 1.PP (čiastočne vnímateľné nad terénom) sekcie C.1 a C.2 sa navrhujú byty, zázemie pre bytový dom a hlavné vstupy; 1NP-4.NP+ustúpené podlažie je typické podlažie určené na bývanie. Všetky byty budú disponovať exteriérovým priestorom ako balkón, terasa alebo predzáhradka. V objekte sa navrhuje **42 bytov**.

**Objekt D** je tvorený z dvoch sekcií (D.1 a D.2) na spoločnej podnoži (2.PP) s podzemnou garážou (62 PM) a technickým zázemím. Obe sekcie majú 4.NP, pričom posledné podlažia sú ustupujúce; prestrešenie 4.NP sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou atiky na výškovej úrovni +198,080 m n.m. Bpv od 1.NP a 3.NP s hornou hranou atiky na výškovej úrovni + 194,38 m n.m. Bpv od 1.NP ( $\pm 0,000 = 184,31$  m n.m. Bpv).

Na 1.PP (čiastočne vnímateľné nad terénom) sekcie D.1 a D.2 sa navrhujú byty, zázemie pre bytový dom a hlavné vstupy; 1NP-4.NP je typické podlažie určené na bývanie. Všetky byty budú disponovať exteriérovým priestorom ako balkón, terasa alebo predzáhradka. V objekte sa navrhuje **31 bytov**.

**Objekt E:** izolovaný rodinný dom s navrhovanou podlažnosťou 1PP/2NP, pričom 1.PP je čiastočne vnímateľné nad terénom a 2.NP je čiastočne ustupujúce. V rodinnom dome sa navrhujú 3 byty, jeden na každom podlaží. Byty budú sprístupnené spoločným schodiskom s hlavným vstupom na úrovni 2.NP. Prestrešenie 2.NP sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou atiky na výškovej úrovni + 182,75 m n.m. Bpv od 1.NP ( $\pm 0,000 = 175,480$  m n.m. Bpv).

Celkový počet navrhovaných bytov v obytnom súbore: **172**.

Spoločným faktorom oboch urbanistických štruktúr je vytvorenie bývania v zeleni; v území sa navrhujú plochy zelene a parkové plochy, zelené strechy, vegetačné pochôdzne strechy podzemných garáží. V komunitnej zóne A – sa navrhuje námestie ako nástupný priestor do územia a zároveň spája obchodné priestory a prípadné denné centrum pre deti; komunitná zóna B – Zóna bude slúžiť ako priestor pre komunitné aktivity (pobytové schodisko, tienená terasa; cyklostojisko a multifunkčný priestor pre rôzne mobilné aktivity). V blízkosti objektu B pri sekcii B.1 je orientovaný vonkajší workout; komunitná zóna C (približne v strede riešeného pozemku) sa navrhuje detské ihrisko s exteriérovým hľadiskom; komunitná zóna D – plocha určená pre komunitné stretnutia budúcich obyvateľov areálu (petang, pergoly, lavice so stolovaním..).

Súčasťou riešenia je pripojenie novostavieb na dopravnú a technickú infraštruktúru v území. Pripojenie stavieb na technickú infraštruktúru v území sa navrhuje novými prípojkami vody, delenej kanalizácie, NN, telekomunikácií a rozšírenie verejného vodovodu a verejnej kanalizácie. Vykurovanie bytových domov bude zabezpečené horúcovodom; z dôvodu možnej etapizácie objektov sú pre riešenie územie uvažované dve samostatné OST (OST I ako zdroj tepla pre objekty A, B; OST II pre objekty C, D, na 2.PP objektov). Na pokrytie potreby tepla pre rodinný dom sa navrhuje tepelné čerpadlo typ vzduch/voda. Súčasťou riešenia je aj nová kiosková distribučná TS typu EH6 pri objekte C, ktorá bude pripojená novou VN prípojkou. Kanalizácia sa navrhuje ako delená s odvodom dažďových vôd zo striech, spevnených plôch a komunikácie do retenčných nádrží; na konci RN sa osadí potrubie pre regulovaný odtok vody do verejnej kanalizácie. Na vodovode budú osadené podzemné hydranty. Ďalej sú súčasťou návrhu aj dažďové záhrady.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

dopravná obsluha územia sa navrhuje novou miestnou cestou funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/20 - trasa OS1 s pripojením na ul. Staré grunty. Navrhovaná miestna obojsmerná areálová komunikácia o dĺžke 406,6 m so základnou šírkou jazdných pruhov 2 x 3 m bude na konci slepo ukončená obrátkom. Výhľadovo sa počíta s predĺžením smerom k susednému rozvojovému územiu. Z hlavnej obslužnej komunikácie (miestna cesta) sa zabezpečí priama obsluha všetkých objektov 4 vjazdov do podzemných garáží, ktoré sú súčasťou navrhovaných budov. Komunikácia pre vstup do jednotlivých garáží je definovaná ako súkromná príjazdová komunikácia. Pešie prepojenie sa tvorí naprieč celým pozemkom hlavná pešia os, ktorá počíta s prepojením riešeného územia od komunikácie Staré grunty výhľadovo až po ulicu Líščie údolie. Hlavný peší ťah so schodmi dopĺňa súbežný chodník. Hlavná pešia os je doplnená priečnymi pešími chodníkmi spájajúcimi navrhovanú cestu s ďalšími objektmi a prvkami pre relax a oddych umiestnených na ploche vnútrobloku medzi budovami. Obojsmerná cyklotrasa (3m) sa navrhuje do časti záujmového územia medzi rodinným domom a bytovými domami; bude slúžiť ako výhľadová komunikácia prepájajúca budúci zámer v južnej časti, záujmové územie, prípadne prepojenie so susedným obytným komplexom.

Parkovanie pre bytové domy je navrhované v podzemných garážach na úrovni ich 2.PP a z časti v exteriéri. Spoločné garáže majú vždy obe sekcie jedného objektu. Parkovanie pre rodinný dom je pri objekte a 2 PM sa navrhujú do 20 m od vstupu do rodinného domu. Statická doprava pre obytný súbor je navrhnutá v celkovom počte 268 PM z toho 19 v exteriéri.

Súčasťou predloženej PD bolo dopravné-kapacitné posúdenie. Cieľom DKP je zhodnotiť vplyv investície na dopravnú obsluhu územia v rámci širších dopravných vzťahov. Posúdenie

vybraných križovatiek bolo spracované pomocou ručne spracovaného modelu a v zmysle platných TP. Pre potreby získania informácií o dotknutom území boli vykonané dopravné prieskumy (03/2023) v 5-tich rozhodujúcich križovatkách v území, ktoré boli aj kapacitne posúdené.

Predpoklad objemu generovanej dopravy investičným zámerom Nové grunty je cca 92/125 jázd v rannej šph/popoldňajšej šph.

Posúdenie bolo spracované na rannú a aj popoludňajšiu špičkovú hodinu, pre časový horizont rokov 2028 (predpokladaný rok uvedenia do prevádzky) a 2038 (výhľad). Cestná sieť je uvažovaná ako v súčasnom stave.

V predloženej DKP boli posúdené nasledovné križovatky:

- Karloveská – Devínska cesta - križovatka vyhovuje s nízkou rezervou popoludní na ľavom odbočení z Karloveskej na Devínsku cestu, ktoré je problematické už v súčasnosti, pritaženie novou dopravou je v hodnote 1 - 2 voz/h
- Mlynská dolina – Staré Grunty – Slávičie údolie – v križovatke je nízka rezerva a narastajúce vzdutie na výjazde z ulice Staré Grunty, kde po obmedzení doby voľna na doplnkovej zelenej šípke (v súlade so zmenou legislatívy po marci 2024), je navrhnuté predĺžiť fázu samostatne zaradeného celého vstupu od Starých Gruntov na úkor ostatných vstupov. Toto opatrenie bude len čiastočne účinné, resp. je navrhnutá úprava značenia na vstupe od Starých Gruntov tak, aby boli dva pruhy pre pravé odbočenie, z toho vnútorný pruh (ľavý) by bol zároveň aj pre priamy smer.
- Botanická – Líščie údolie - pravo/pravé pripojenie, Líščie údolie – Svrčia a Staré Grunty – prístupová cesta investičného zámeru Nové Grunty - križovatky vyhovujú na celé výhľadové obdobie.

Predpokladané zaťaženie cestnej siete a smerovanie dopravy berieme na vedomie. Z predloženého zhodnotenia dotknutých križovatiek možno konštatovať, že pri predpokladanom smerovaní a zaťažení cestnej siete, dopravná situácia na nadradenej cestnej sieti sa výrazne nezmení.

V dopravno-kapacitnom posúdení je preverený návrh aj s navrhnutými opatreniami v križovatke Mlynská dolina – Staré Grunty – Slávičie údolie, ktorý uvažuje s úpravou vstupu od ul. Staré grunty. Uvedené opatrenia majú účinnosť skrátenia vzdutia cca o 1/3 (z 90 m na cca 60 m).

Predložené DKP akceptujeme.

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

výmera záujmového územia (celková):	<b>25 031,70 m<sup>2</sup></b>
z toho vo FP 102:	<b>22 163,70 m<sup>2</sup></b>
z toho pre Objekt A-D:	<b>21 500,00 m<sup>2</sup></b>
Objekt E:	<b>663,70 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha (bytové domy, TS – celková):	<b>3 651,43 m<sup>2</sup></b>
z toho Objekt A:	<b>961,09 m<sup>2</sup></b>
Objekt B:	<b>882,716 m<sup>2</sup></b>
Objekt C:	<b>1 023,792 m<sup>2</sup></b>
Objekt D:	<b>769,932 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha Objekt E (rodinný dom):	<b>146,09 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha TS:	<b>13,895 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha NP (Objekt A-D):	<b>12 892,52 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha NP (Objekt E):	<b>237,85 m<sup>2</sup></b>
zeleň (Objekty A-D):	<b>6 667,84 m<sup>2</sup></b>
zeleň (Objekt E):	<b>460,39 m<sup>2</sup></b>
počet bytov (Objekt A-D):	<b>169</b>
počet bytov (Objekt E):	<b>3</b>
počet podlaží PP/NP:	
Objekt A-C:	<b>2 PP/4 NP+ustúpené podlažie</b>
Objekt D:	<b>2 PP/4 NP</b>
Objekt E:	<b>1 PP/2 NP</b>



V rozsahu v akom sú súčasťou územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 sú súčasťou stabilizovaného územia. 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. 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.

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

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy, bytové domy do 4 nadzemných podlaží a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia danej 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 (záväzná časť C. ÚPN kap. C.2 Regulácia funkčného využitia plôch);
  - Vo funkčnom využití územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy;
  - Vo funkčnej ploche **námestia a ostatné komunikačné plochy** je pod úrovňou terénu možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry.
- predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

#### Objekty A-D

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>21 500,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>3 651,43 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,17</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>12 892,52 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,60</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>6 667,84 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,31</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

#### Objekt E

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>663,70 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>146,09 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,22</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>237,85 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,36</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>460,39 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,69</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

- predložený návrh dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C určený pre priestorové usporiadanie: bytové domy – rozvoľnená zástavba a RD – pozemok 600 – 1000 m<sup>2</sup>.

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

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

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej hodnoty IPP Objektami A-D a IZP Objektom E v rámci záujmových pozemkov vo funkčnej ploche 102 za max. prípustný vo väzbe na max. prípustné hodnoty určené v ÚPN pre priestorové usporiadanie: bytové domy – rozvoľnená zástavba a RD – pozemok 600 – 1000 m<sup>2</sup>;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
  - predložiť hydrogeologický posudok (HGP), **ktorý musí jednoznačne preukázať nevhodnosť podložia na infiltráciu dažďových vôd**. V prípade, že záver HGP jednoznačne nevytlúči možnosť vsakovania zrážkových vôd, s navrhovaným riešením odvádzania zrážkových vôd z územia do verejnej kanalizácie nesúhlasíme;
  - v rámci implementácie adaptačných opatrení, nevyhnutných k zvýšeniu odolnosti územia voči dopadom klimatických zmien, odporúčame zrážkové vody v území zadržať;
  - problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby povrchové vody z novourbanizovaných území boli eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení. Vodozádržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklímy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;
  - zosúladiť hydrotechnický výpočet množstva dažďových vôd s jednotnou intenzitou dažďa (str. 18, 19). Pre danú lokalitu použiť jednotnú intenzitu 50-ročnej zrážky;
  - pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k=1$  (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Vinohrady, Devín, Záhorská Bystrica, Lamač, Devínska Nová Ves, Vajnory, Rača, Dúbravka). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
  - v prípade vypúšťania dažďových vôd do verejnej kanalizácie je potrebné max. množstvo vypúšťaných vôd odsúhlasit' s BVS, a.s.;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;

- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

**Mestská časť Bratislava - Karlova Ves**, ktorej žiadateľ doručil žiadosť o vydanie záväzného stanoviska dňa 08.07.2024 a ktorej hlavné mesto oznámilo doručenie žiadosti o vydanie záväzného stanoviska dňa 08.07.2024, sa k navrhovanej stavbe nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

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

- povoliť umiestnenie a realizáciu miestnej cesty možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejavíť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom, avšak musí byť zrejmé, kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce;
- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Nové Grunty“ sú stavebné objekty Miestna obslužná cesta MO3 7/20, Obojsmerná cyklistická komunikácia, Chodníky popri miestnej ceste MO3 7/20, Chodník tvoriaci pešie prepojenie na Líščie údolie, ktoré budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- navrhovanú cyklotrasu požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu;
- žiadame koordináciu aktuálne predloženej stavby „Nové Grunty“ so stavbou „Rodinné domy, Nové Grunty“ (spracovateľ MOROCZ TACOVSKY GROUP s.r.o.);
- parkovacie miesta (č. 1-3) sa navrhujú umiestniť v tesnej blízkosti križovatky. Navrhnuté riešenie z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť nepovažujeme z pohľadu bezpečnosti cestnej premávky za vhodné a žiadame umiestnenie parkovacích miest riešiť jedným spoločným vjazdom s max. š. 6,0m mimo križovatkového priestoru;

Z hľadiska referátu riadenia dopravy:

- požadujeme riešiť šírku priechodov pre chodcov podľa TP117 – v š. 3m v upokojených priestoroch;
- navrhnutý priechod pre chodcov, ktorý sa umiestňuje v sklone 12%, riešiť v ďalšom stupni podľa vyhlášky č.532/2002 Z.z pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;
- navrhnuté pokračovanie novej miestnej cesty MO3 7/20 smerom k existujúcim bytovým domom na severe územia, žiadame riešiť pripojenie čo najkolmejšie tak, aby bol dodržaný bezpečný rozhľad pri pripájaní sa;
- žiadame riešiť prevedenie chodcov cez novú križovatku „Staré Grunty MO1 8/30 - novonavrhovaná miestna cesta MO3 7/20“ v smere miestnej cesty Staré Grunty MO1 8/30;



Z hľadiska oddelenia parkovania:

- parkovacie miesta budované pri miestnych cestách môžu byť vykázané v rámci výpočtu statickej dopravy ako krátkodobé(návštevnícke) miesta, ale nemôžu byť vykázané ako dlhodobé PM. Musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené;
- navrhnuté odstavné manipulačné plochy popri novonavrhovanej miestnej ceste riešiť ako drop-off zóny(cik-cak čiary), ktoré by mali slúžiť na krátkodobé zastavenie súvisiace s nákladom/výkladom tovaru a osôb;

Z hľadiska oddelenia pešej a cyklistickej dopravy:

- vybudovať chodník pre peších pozdĺž ulice Staré Grunty v celej dĺžke zámeru po zastávku MHD;
- vybudovať obojstranné ochranné pruhy pre cyklistov na ulici Staré Grunty po celej dĺžke zámeru. Ochranné pruhy musia byť realizované v červenom asfalte;

Z hľadiska oddelenia hromadnej dopravy:

- v rámci projektu požadujeme riešiť pešie napojenie na existujúcu časť chodníka, na ktorom je umiestnená aj zastávka MHD „Bedľová“ z dôvodu pripojenia zámeru na mestskú hromadnú dopravu;
- požadujeme riešiť plnohodnotnú zastávku (nástupište) MHD „Bedľová“ v smere k zastávke MHD „Nad vinicami“ a napojiť ju na existujúci chodník;
- zastávku požadujeme riešiť podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Konceptiou rozvojaestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD a Princípy a štandardy povrchov nástupíšť MHD spracovaných Metropolitným inštitútom Bratislavy;
- z pohľadu prevádzky MHD je možné uvažovať s umiestnením zastávky priamo v jazdnom pruhu s dĺžkou nástupnej hrany 20 metrov, pričom je možné uvažovať s posunom zastávky „Bedľová“ (označníka) v smere na zastávku Tôňava“, ktorá je umiestnená na časti existujúceho chodníka;
- v rámci projektu požadujeme riešiť pešie napojenie na existujúcu časť chodníka, na ktorom je umiestnená aj zastávka MHD „Bedľová“ z dôvodu napojenia zámeru na mestskú hromadnú dopravu. Predmetný chodník musí byť zrealizovaný v čase kolaudácie predmetného zámeru.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté rovinou stúpania po vzlete.

Pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves a východná časť parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves sa nachádza v ochrannom pásme cintorína Slávičie údolie.

Spodnú časť záujmového územia (FP 1203) križuje línia vnímania prírodného masívu.

Na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, obstaráva mestská časť Bratislava – Karlova Ves Územný plán zóny Karlová Ves – Líščie údolie; aktuálne hlavné mesto obstaráva zmeny a doplnky 09 a 10 ÚPN.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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

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

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

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

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

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Zastavovacia situácia; Dopravný výkres;  
Rezopohľady pozdĺžne;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Zastavovacia situácia; Dopravný výkres;  
Rezopohľady pozdĺžne;  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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