



**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 **13.09.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 58294/2024-  
606245/Zah**

V Bratislave  
**25.11.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>CC THETA, s.r.o., Mýtina 48, 811 07 Bratislava, v zastúpení K.T.Plus, s.r.o.</b>
stavba:	<b>Bytový súbor Hrubé Lúky – Agátová, Bratislava</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx; k. ú. Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>Agátova ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>13.09.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>SUPERATELIER s.r.o., Mýtina 11, 811 07 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Peter Janeček autorizovaný architekt 1966AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** súbor stavieb s prevažne s funkciou bývania (bloky A,B,C,D,E) doplnenou o materskú školu a objekty zariadenia sociálnych služieb (blok B), s podzemnými garážami, s parkovaním a technickým vybavením objektu, povrchovým parkovaním vrátane prislúchajúcich komunikácií, spevnených a zelených plôch a príslušnou technickou a dopravnou vybavenosťou. Parter domov je lokálne doplnený o občiansku vybavenosť – kaviarne, drobné prevádzky (bloky A,B, D a E) a reštauráciu (blok A). Riešený pozemok sa nachádza v severozápadnej časti mesta, na východnom úpätí Devínskej Kobyly na konci mestskej časti Bratislava – Dúbravka. Zámerom navrhovaného riešenia je využitie potenciálu lokality pre účely dostupného a atraktívneho bývania s kvalitnou občianskou vybavenosťou. Forma zástavby riešeného územia je riešená ako bloková. Navrhovaných je 5 polouzatvorených celkov s definovaním centrálného parku. Navrhované objekty pozostávajú prevažne z dvoch podzemných garážových podlaží a z 5-8 nadzemných v

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

rôznych úrovniach ustupujúcich podlaží (bloky A,C,D,E). Blok B pozostáva z 5-8 podlažných objektov bytových domov, dvoch 5-podlažných objektov zariadení sociálnych služieb, ktoré zdieľajú dvojpodlažnú podzemnú garáž. Navrhovanú štruktúru bloku dotvára dvojpodlažný samostatne stojaci objekt materskej školy so šiestimi triedami a kapacitou 120 detí. Objektová skladba pozostáva:

#### HLAVNÉ STAVEBNÉ OBJEKTY

##### **Stavebný blok A**

SO 101-A1 Bytový dom A1

SO 101-A2 Bytový dom A2

##### **Stavebný blok B**

SO 102-B1 Materská škola B1

SO 102-B2 Objekt zariadenia sociálnych služieb B2

SO 102-B3 Objekt zariadenia sociálnych služieb B3

SO 102-B4 Bytový dom B4

##### **Stavebný blok C**

SO 103-C1 Bytový dom C1

SO 103-C2 Bytový dom C2

##### **Stavebný blok D**

SO 104-D1 Bytový dom D1

SO 104-D2 Bytový dom D2

##### **Stavebný blok E**

SO 105-E1 Bytový dom E1

SO 105-E2 Bytový dom E2

#### INŽINIERSKE OBJEKTY

- cesty a spevnené plochy, krajinnno-architektonické úpravy, exteriérové prvky a inžinierske siete

#### PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

- *výtahy, elektromobilita - nabíjacie stanice, náhradný zdroj, technologická miestnosť výrobu tepla a TÚV v jednotlivých blokoch.*

Navrhovaná blokovaná štruktúra sa skladá z 5 polouzatvorených blokov - Blok A, B, C, D a E, samostatne stojacich, ktoré sa následne delia na sekcie v nasledovnom riešení:

**Stavebný blok A** pozostáva z 2 BD - SO 101-A1, ktorého súčasťou sú 4 sekcie - A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 a objektu SO 101-A2, ktorého súčasťou sú 2 sekcie - A2.1, A2.2. Počet podlaží varíruje od 6-8 NP. Pod blokom sa nachádzajú 2 PP - spojené, s priestormi pre parkovanie a zázemie. Na 1.PP v severnej a severozápadnej časti je OV - reštaurácia, drobná prevádzka, skladové priestory a 1 nebytový priestor pre krátkodobé ubytovanie - svetlotechnický apartmán. Na ostatných NP sú bytové (171 ks) a nebytové priestory - svetlotechnické apartmány (10 ks). Objekty sú zastrešené plochými strechami s výškou atiky od +20,900 m do +26,900 m (v závislosti od počtu NP) od úrovne podlahy 1.NP  $\pm 0,000 = 204,060$  m n.m.

**Stavebný blok B** pozostáva zo 4 objektov - objekt materskej školy SO 102-B1 a objekty SO 102-B2 a SO 102-B3, ktoré sú objektami zariadenia sociálnych služieb a bytového domu (BD) SO 102-B4, ktorého súčasťou sú 4 sekcie - B4.1, B4.2, B4.3, B4.4.

Materská škola má 2 NP, objekty zariadenia sociálnych služieb 5NP a bytových domov, ktorých počet podlaží varíruje od 5-8 NP. Pod objektami zariadení sociálnych služieb a bytových domov sa nachádzajú 2 PP (spojené) s priestormi pre parkovanie a zázemie. Do podzemných podlaží sa vchádza rampou z východnej strany. Do zariadení sociálnych služieb sa vstupuje z vnútrobloku a z novonavrhovaného centrálného parku. Materská škola má prístup

z vnútrobloku. Na 1.NP sa okrem bytov a svetlotechnických apartmánov s predzáhradkami nachádzajú technické miestnosti, drobné prevádzky a komunitný priestor. Na ostatných NP sú bytové (103ks) a nebytové priestory - svetlotechnické apartmány (4ks). Objekty sú zastrešené plochými strechami s výškou atiky - Materská škola (2NP) na kóte +8,900 m od úrovne podlahy 1.NP  $\pm 0,000 = 200,21$  m n.m. Ostatné objekty majú výšku atiky na kóte od + 17,900 m do +26,900 m (v závislosti od počtu NP) od úrovne podlahy 1.NP  $\pm 0,000 = 197,700$  m n.m.

**Stavebný blok C** pozostáva z 2 BD - SO 103-C1, ktorého súčasťou sú 3 sekcie - C1.1, C1.2, C1.3 a SO 103-C2, ktorého súčasťou sú rovnako 3 sekcie - C2.1, C2.2 a C2.3. Počet podlaží

variuje od 6-8 NP. Pod blokom sa nachádzajú 2 PP (spojené) s priestormi pre parkovanie a zázemie. Do podzemných podlaží sa vchádza rampou z východnej strany. Na 1.NP sa okrem bytových jednotiek a svetlotechnických apartmánov s predzáhradkami nachádzajú technické miestnosti a komunitný priestor orientovaný do vnútrobloku. Na ostatných NP sú bytové (spolu 176ks) a nebytové priestory – svetlotechnické apartmány (spolu 10 ks). Objekty sú zastrešené plochými strechami s výškou atiky od + 20,400 m do +26,900 m (v závislosti od počtu NP) od úrovne podlahy 1.NP ±0,000 = 196,110 m n.m.

**Stavebný blok D** pozostáva z 2 BD - SO 104-D1, ktorého súčasťou je 5 sekcií - D1.1, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5 a SO 104-D2, ktorého súčasťou sú 2 sekcie - D2.1, D2.2. Počet podlaží variuje od 6-8 NP. Pod blokom sa nachádzajú 2 PP (spojené) s priestormi pre parkovanie a zázemie. Do podzemných podlaží sa vchádza rampou zo západnej strany. Na 1.NP sa okrem bytových jednotiek a svetlotechnických apartmánov s predzáhradkami nachádzajú technické miestnosti, drobná prevádzka a komunitný priestor. Na ostatných NP sú bytové (spolu 205ks) a nebytové priestory – svetlotechnické apartmány (spolu 15ks). Objekty sú zastrešené plochými strechami s výškou atiky od + 20,900 m do +26,900 m (v závislosti od počtu NP) od úrovne podlahy 1.NP ±0,000 = 194,860 m n.m.

**Stavebný blok E** pozostáva z 2 BD - SO 105-E1, ktorého súčasťou je 5 sekcií - E1.1, E1.2, E1.3, E1.4, E1.5 a SO 105-E2, ktorého súčasťou sú 3 sekcie - E2.1, E2.2 a E2.3. Počet podlaží variuje od 5-8 NP. Pod blokom sa nachádzajú 2 PP (spojené) s priestormi pre parkovanie a zázemie. V 1.PP v severnej časti sú umiestnené aj 2 nebytové priestory pre krátkodobé ubytovanie – svetlotechnické apartmány. Do podzemných podlaží sa vchádza rampou zo západnej strany, byty sú prístupné zo severu a severozápadu z úrovne 1.PP. Na 1.NP sa okrem bytových jednotiek a svetlotechnických apartmánov s predzáhradkami nachádzajú technické miestnosti, drobné prevádzky a komunitný priestor. Na ostatných NP sú bytové (spolu 163ks) a nebytové priestory – svetlotechnické apartmány (spolu 27ks). Objekty sú zastrešené plochými strechami s výškou atiky od + 17,900 m do +26,900 m (v závislosti od počtu NP) od úrovne podlahy 1.NP ±0,000 = 200,260 m n.m.

Hlavné vstupy do objektov sú umiestnené po obvode blokov, v prípade sekcií A1.2 a A1.3, B4.2 a B4.3, C1.2 a C1.3, C2.1 a C2.2, D1.2 a D1.3, D2.1 a D2.2, E1.2 a E1.3 z pasáží. Všetky navrhované objekty sú zároveň bezbariérové prístupné z vnútroblokov prostredníctvom vedľajších vstupov. Byty a apartmány sú navrhované s balkónmi, v príp. ustúpených podlaží so strešnými terasami.

Proces výstavby navrhovaného súboru bude prebiehať v troch etapách. V prvej etape budú vybudované bloky A a B, v druhej etape bloky C a D a v poslednej tretej etape blok E. Predpokladaná etapizácia je zohľadnená v návrhu, resp. vo všetkých častiach projektovej dokumentácie vrátane infraštruktúry.

Časť bytovej funkcie navrhovaného súboru bude venovaná nájomnému bývaniu, v rozsahu alikvotne vyhodnotenom v zmysle Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývanie a zvyšovanie dostupnosti bývanie, 08. december 2021.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Dopravné pripojenie objektov je uvažované v priestore stykovej križovatky Agátová – Pri Hrubej lúke, ktorá sa navrhuje upraviť na priesečnú. Statická doprava je uvažovaná v počte 1 276 parkovacích stojísk.

- Predložená je dokumentácia Bytový súbor Hrubé lúky – Agátová (5 blokov – A,B,C,D,E) s prevahou bývanie s doplnením funkcie občianskej vybavenosti s dopravným pripojením (novonavrhovanou cestou vo funkčnej triede C3 kategórie MO 7/30) do križovatky Agátová – Pri Hrubej lúke.

Prílohou dokumentácie je aj **dopravno – kapacitné posúdenie** (sprac. IR DATA, 12/2023), ktorého cieľom bolo vyhodnotiť vplyv navrhovaného zámeru „Bytový súbor Hrubé lúky – Agátová“ na dopravnú situáciu na dotknutej cestnej sieti, preukázať jej funkčnosť, prípadne zistenie nedostatkov v riešení organizácie dopravy.

Posudzované boli 2 varianty – **Variant A** súčasné pripojenie Agátovej ul. na Saratovskú ul.

**Variant B** s predĺženou Saratovskou ulicou, smer II/505

- Dopravná prognóza vychádza z dopravného modelu spracovateľa a doplnkového dopravného prieskumu smerovania dopravy v križovatke Saratovská – Pri križi –

Dúbravčická. Uvedenie investície do prevádzky sa predpokladá v roku 2025. Posúdenie bolo spracované pre rannú a popoludňajšiu špičkovú hodinu. Okrem základnej dopravy a predpokladanej dopravy generovanej Bytovým súborom Hrubá lúka je započítaná aj doprava generovaná investíciami v širšom území a to: Dúbrava, bytové domy, Agáty (Sand resort), Polyfunkčný komplex Saratovská, Agátova 1, Agátova 3 a investície v území BORYhome 1 - 6.

- Generovaná doprava predpokladá cca 566 jász v rannej špičkovej hodine a cca 509 jász popoludňajšej špičkovej hodine
- Dopravno-kapacitné posúdenie bolo spracované so zameraním na križovatky:
  - K1 - Saratovská – Pri Hrubej lúke (CDS)
  - K2 -Saratovská – Pri Križi – Dúbravčická
  - K3 - Saratovská - Agátová
  - K4 – Pri Hrubej lúke – Agátová

#### **Vyhodnotené križovatky variantu A pre rok 2025:**

*Križovatka Saratovská – Pri Hrubej lúke s CDS (K1)* – na ramene ul. Pri Hrubej lúke sa môžu tvoriť občasné kolóny. Tento stav je možné riešiť dynamickým riadením križovatky, prípadne predĺžením fázy na ľavom odbočení. Križovatka je priepustná.

*Križovatka Saratovská – Pri Križi - Dúbravčická (K2)* ako neriadená (s obmedzeným smerovaním v križovatke – nepovolené tri ľavé odbočenia) preukazuje dostatočnú kapacitu s občasnými kolónami na vedľajších smeroch (Pri Križi, Dúbravčická).

*Križovatka Saratovská - Agátová (K3)* bola posúdená ako v súčasnom stave neriadená, z výsledkov bolo zhodnotené, že križovatka kapacitne vyhovuje.

*Križovatka Pri Hrubej lúke – Agátová (K4)* - bez výraznejších zdržaní, ojedinele môže byť ovplyvnená kolónou z vedľajšej križovatky K1.

#### **Vyhodnotené križovatky variantu B pre rok 2025:**

*Križovatka Saratovská – Pri Hrubej lúke s CDS (K1)* – na ramenách križovatky, vzhľadom na vyšší objem dopravy, sa tvoria občasné kolóny, ktoré niekedy môžu zasahovať až do križovatky Pri Hrubej lúke - Agátová. Odporúčenie je navrhnúť dynamické riadenie križovatky, prípadne predĺženie fázy na ľavom odbočení. Križovatka je priepustná.

*Križovatka Saratovská – Pri Križi - Dúbravčická (K2)* ako neriadená (s pôvodným smerovaním v križovatke – povolené všetky smery) preukazuje dostatočnú kapacitu s občasnými kolónami na ľavom odbočení zo smeru Saratovská - Karlovej Vsi.

*Križovatka Saratovská - Agátová (K3)* bola posúdená pre r. 2025 už ako svetelne riadená, uvažovaná s predĺžením Saratovskej ul. po cestu II/505. Z výsledkov bolo zhodnotené, že križovatka riadená CDS kapacitne vyhovuje.

*Križovatka Pri Hrubej lúke – Agátová (K4)* - bez výraznejších zdržaní v prípade, že nebude ovplyvnená kolónou z vedľajšej križovatky K1.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia celkom:	<b>63 884,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha spolu:	<b>11 578,90 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha Blok A:	2 019,10 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha Blok B:	2 914,40 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha Blok C:	1 940,80 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha Blok D:	2 281,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha Blok E:	2 409,80 m <sup>2</sup>
TS	13,90 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží spolu:	<b>73 947,20 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha NP Blok A:	13 497,90 m <sup>2</sup>
podlažná plocha NP Blok B:	13 640,30 m <sup>2</sup>
podlažná plocha NP Blok C:	13 826,50 m <sup>2</sup>
podlažná plocha NP Blok D:	16 495,10 m <sup>2</sup>
podlažná plocha NP Blok E:	16 473,50 m <sup>2</sup>
TS	13,90 m <sup>2</sup>
podlažná plocha bytovej funkcie celkom:	<b>68 667,90 m<sup>2</sup></b>
reg. blok G 101:	66 693,90 m <sup>2</sup>

reg. blok E 202:	1 974,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>5279,30 m<sup>2</sup></b>
reg. blok G 101:	595,70 m <sup>2</sup>
reg. blok E 202:	4 683,60 m <sup>2</sup>
zeleň výmera celkovo:	<b>30 480,10 m<sup>2</sup></b>
na teréne:	24 409,00 m <sup>2</sup>
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 0,5 m:	6 071,10 m <sup>2</sup> (x0,3)
započítateľná zeleň:	<b>26 230,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>21 825,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>917</b> (včítane svetl. apartmánov)
počet podlaží PP/NP spolu:	<b>2/8</b>
Blok A PP/NP:	2/8, 2/6, 2/5 +1,+2,+3
Blok B PP/NP:	2/6, 2/2, 2/4 +1,+4, 2/5 +3
Blok C PP/NP:	2/6, 2/7, 2/8, 2/6 +1, +2
Blok D PP/NP:	2/7, 2/8, 2/4 +2, 2/6 +1, 2/7 +1
Blok E PP/NP:	2/6, 2/8, 2/4 +1, +3, 2/6 +1, +2, 2/7 +1
počet parkovacích miest:	<b>1 276</b>
na teréne:	77
v podzemnej garáži:	1 199

**Posúdenie návrhu 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 **záujmové pozemky parc. č. xxxxxx, xxxxxx, xxxxx, xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Dúbravka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie, kód G**
- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, rozvojové územie, kód E**
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie**
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie**
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

**Intenzita využitia územia:**

Časť územia (FP 1130) je definovaná ako **stabilizované územie**.

Prevažná časť územia je definovaná ako **rozvojové územie**. 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 **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **E a G**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,28	0,35
					0,36	0,20
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy -rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
					0,22	0,25
					0,21	0,25

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101 patria bytové domy a k nim prislúchajúce zariadenia medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Návrh pojednáva v predmetnej funkčnej ploche o výstavbe

bytových domov s časťou OV. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, kde navrhovanou výstavbou BD je funkcia bývania podporená a dosahuje podiel 99,1 %.

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202 patrí občianska vybavenosť medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Návrh v predmetnej funkčnej ploche pojednáva o zriadená materskej školy a zariadenia sociálnej starostlivosti a z časti s funkciou bývania. Bývanie vo funkčnej ploche OV lokálneho významu je prípustné v rozmedzí do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Vo funkčnom využití územia: parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110 (vo výmere 5 000 m<sup>2</sup>), je predmetná plocha prioritne určená pre verejnú zeleň, ktorá patrí medzi prevládajúce funkčné využitia a s určitým podielom spevnených plôch, ktoré sú prípustným funkčným využitím v obmedzenom rozsahu.
- Vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód funkcie 1130 (vo výmere 15 235 m<sup>2</sup>), je v návrhu ponechaná pôvodná zeleň doplnená parkovými úpravami a TI, ktoré patria medzi prípustné funkčné využitie.
- Vo funkčnej ploche námestia a ostatné komunikačné plochy (vo výmere 170 m<sup>2</sup>) ostávajú plochy nezastavané a prioritne riešené ako spevnené plochy.

podiel funkcií vo **funkčnej ploche 202**:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>6 657,60</b> m <sup>2</sup>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>1 974,00</b> m <sup>2</sup>	<b>29,65%</b>	<b>max. 30%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>4 683,60</b> m <sup>2</sup>	<b>70,35%</b>	<b>min. 70%</b>

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN. Uvádzame, že priestory označené ako „svetlotechnické apartmány“ sú započítané do funkcie bývania.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojových územiach**

posudzované hodnoty reg. bloku **G 101**:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>37 385,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>9 714,80</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,26</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,26</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>67 289,60</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,8</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 1,8</b>
- započítateľná zeleň:	<b>9 596,40</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,26</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,26</b>

posudzované hodnoty reg. bloku **E 202**:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>6 094,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>1 864,10</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,31</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,36</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>6 657,60</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,1</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 1,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1 300,90</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,21</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,20</b>

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101, rozvojové územie, regulačný kód G ako aj pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202, rozvojové územia, regulačný kód E.

**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:**

- Navrhované terasy budú zrealizované bez prípadného plného zastrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy a tým môže prísť k prekročeniu stanoveného IZP a IPP;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- Upozorňujeme, že pri každej stavebnej činnosti (parkovacie miesta, retenčno-vsakovacie zariadenia, čerpacia stanica OV...) v bezpečnostnom pásme VTL plynovodu (VTL PN 2,5 MPa DN 500 mm), je potrebné súhlasné stanovisko jeho prevádzkovateľa SPP-D, a.s. infraštruktúry.
- Každú stavebnú činnosť v ochrannom pásme VVN 110 kV treba odsúhlasiť so Západoslovenská distribučná, 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 - Dúbravka** zaslala nesúhlasné vyjadrenie č. 4279/24 zo dňa 11.10.2024, ktoré bolo v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. s hlavným mestom prerokované a následne si uplatnila podmienky v tomto rozsahu:

- Súhlasíme so zastavaním územia s reguláciou funkčného využitia E202 zariadením sociálnych služieb a materskej školy s podmienkou rozšírenie kapacít existujúcich zariadení výchovno-vzdelávacieho charakteru ako je základná škola v blízkosti posudzovanej lokality.
- Požadujeme ponechať územnú rezervu pre rozšírenie komunikácie Agátová z dôvodu ďalšieho rozvoja územia.

**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:**

- Povolit' 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 prejavit' 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 „Obytný súbor Hrubé lúky“ sú stavebné objekty, SO 201 – Obslužné cesty (vetva „A“ ft. C3, III. tr., MO 7/30 , vetva „A“ ft. C3, III. tr. MO 5,5/30), SO 202 – Obslužné parkovacie plochy a chodníky (Chodníky vedené popri miestnej ceste vetvy „A“), SO 207 – Zastávka/ nástupište MHD (Hrubé lúky), SO 208 Prístrešok MHD, SO 209 Rekonštrukcia/rozšírenie Agátovej ul. MO ft. MO2 8,0 m + chodník popri Agátovej ul., SO 210 Zastávka/nástupište MHD (Tammi), 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.
- Vzhľadom na skutočnosť, že v území evidujeme nové investičné zámery konkrétne: „Bytový dom TETRA“ (ECKHARDT s.r.o.), „Obytný súbor Dieliky“ (ARMATRADE GRP s.r.o.), a Obytný súbor AGADU (AGADU s.r.o.) požadujeme vzájomnú vecnú a časovú koordináciu vo veci rekonštrukcie/rozšírenia Agátovej ulice s nadväznosťou na pešie a cyklistické ťahy v území.
- Parkovacie miesta určené ako návštevnícke musia zostať verejne prístupné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.

*Z hľadiska referátu modelovania dopravy uvádzame:*

- V predloženej aktualizovanej dokumentácii bolo zhodnotené kumulatívne dopravné zaťaženie na nadradenej cestnej sieti a smerovanie v križovatkách vo vymedzenom území pre rok 2025 pre varianty A a B (pomocou programu Visum). Na kalibrovanie makromodelu boli použité doplňujúce dopravné prieskumy v križovatke Saratovská – Pri Kríži – Dúbravčická. V tejto križovatke bola uvažovaná pre jednotlivé varianty aj rozdielna predpokladaná organizácia dopravy (popis vyššie).
- Výsledky DKP a uvedené vyhodnotenie križovatiek pre spracované varianty A a B **akceptujeme**. Upozorňujeme, že do výhľadu treba uvažovať aj s predĺžením električkovej trate do územia Bory, ktoré ovplyvní dopravnú situáciu v území.

*Z hľadiska oddelenia hromadnej dopravy uvádzame:*

- Upozorňujeme, že s obsluhou územia prostredníctvom MHD je možné uvažovať iba za predpokladu, že Agátová ulica bude parametrovo vyhovovať bezpečnej prevádzke MHD.
- Zastávky požadujeme riešiť podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Koncepciou rozvoja mestskej 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.
- v rámci oboch zastávok **požadujeme riešiť plnohodnotný prístrešok** pre cestujúcich s bočnými stenami a jeho umiestnenie v súlade s Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD spracovaným Metropolitným inštitútom Bratislavy. Prístrešok požadujeme osadiť 4 m od označníka. Upozorňujeme, že Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy nevie garantovať, že v čase výstavby dopravnej infraštruktúry bude mať k dispozícii prístrešok od partnerského dodávateľa prístreškov, nakoľko nemá takéto prístrešky k dispozícii permanentne, preto je potrebné s realizáciou prístreška počítat' v rámci samotného investičného zámeru a prípadnú dostupnosť prístreškov zo strany hlavného mesta je možné si overiť v čase realizácie stavby.



- Nástupištia zastávok realizovať so zvýšenou nástupnou hranou 200 mm nad úrovňou príľahlej vozovky a s použitím zaoblenej hrany obrubníka voči pneumatikám dopravných prostriedkov, tzv. Kasselský obrubník.

#### **UPOZORNENIE:**

Cez riešené územie prechádza elektrické vedenie a plynovod s ich ochrannými pásmami. Riešené územie zasahuje do ochranného pásme železníc.

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 záväzné 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: Zastavovacia situácia, M 1:1000

Co: MČ Bratislava – Dúbravka

potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, M 1:1000

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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