



STRABAG Pozemné a inžinierske
staviteľstvo s.r.o.
Mlynské Nivy 61/A
825 18 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
10.03.2021	MAGS POD 47618/21-359350	Ing. Galiňska / 294	05.10.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o., Mlynské Nivy 61/A, 825 18 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný súbor Agátová“
žiadosť zo dňa:	10.03.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DUR
spracovateľ dokumentácie:	A3 Architekti s.r.o., Polus Tower I, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, zodp. projektant Ing. arch. Pavol Čechvala, č. aut. osvedč. 1390AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2021

Elektronickým podaním zo dňa 10.03.2021 ste požiadali o vydanie záväzného stanoviska na stavbu „Polyfunkčný súbor Agátová“, ul. Na vrátkach, Bratislava, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 3400/31, 3400/160, 3400/179 k.ú. Dúbravka, s prípojkami IS a dopravným napojením aj na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 3400/157, 3400/162, 3400/159, 3405/3 a 3410/2 k.ú. Dúbravka, v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou A3 Architekti s.r.o., Polus Tower I, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, zodp. projektant Ing. arch. Pavol Čechvala v termíne 02/2021.

Riešené územie je umiestnené na v súčasnosti nevyužívanej ploche západne od ulice Na vrátkach. Na ploche prevažuje trvalé trávnaté a lúčne spoločenstvo vysokých bylín a veľký počet prevažne náletových drevín rôznej kvality. Dotknuté územie, hoci svojou polohou v okrajovej časti mesta, sa nachádza v tesnom susedstve viacerých bytových domov a polyfunkčných objektov, hmotovo dominujúcich južnej a východnej strane. Pozemky majú značné prevýšenie od prístupovej komunikácie a niekoľko obmedzení vplyvom ochranných pásiem priľahlej infraštruktúry. Návrh novej zástavby, usporiadanej do líniových, resp. polouzavretých blokov v tvare písmena „L“ rešpektuje charakter existujúcej zástavby.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO 001 Hrubé terénne úpravy

SO 101 Hotel A

SO 101.1 Stojisko pre KO Hotela A

SO 102 Bytový dom B

SO 102.1 Stojisko pre KO Bytového domu B

SO 103 Bytový dom C

SO 103.1 Stojisko pre KO Bytového domu C

SO 104 Bytový dom D

SO 104.1 Stojisko pre KO Bytového domu D

SO 106 Sadové úpravy

IO 201 Komunikácie a spevnené plochy

IO 202 Dažďová kanalizácia

IO 203 Splašková kanalizácia

IO 204 Prípojky vody a areálový vodovod

IO 205 Distribučný plynovod a prípojky plynu

IO 206 Prípojka a areálové rozvody NN

IO 207 Areálové osvetlenie

IO 208 Prípojka a areálové rozvody slaboprúdu

Prevádzkové súbory

PS 01 Kotolňa Hotela A

PS 02 Kotolňa Bytového domu B

PS 03 Kotolňa Bytového domu C

PS 04 Kotolňa Bytového domu D

PS 05 Výtťahy Hotela A

PS 06 Výtťahy Bytového domu B

PS 07 Výtťahy Bytového domu C

PS 08 Výtťahy Bytového domu D

PS 09 Dieselagregát

Hotel A – je navrhovaný vo východnej časti riešeného územia. V podzemnej časti je tvorený dvomi podzemnými podlažiami s jedným medzipodlažím. Pôdorys podzemných podlaží je obdĺžnikového tvaru s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 50,55 x 43,00 m. V nadzemnej časti je pôdorys objektu navrhovaný v tvare písmena „L“ s max. dĺžkou južného krídla 47,25 m a šírkou 14,2 m a max. dĺžkou východného krídla 37,6 m a šírkou 14,2 m. Podlažnosť objektu v nadzemnej časti je premenlivá od 4.NP po 11.NP. Objekt bude prestrešený sústavou plochých striech s výškou atiky na kótach +12,95 m (nad 4.NP), +21,80 m (nad 7.NP) a + 33,60 m (nad 11.NP). Výškové osadenie objektu bude na úrovni 1.NP ± 0,00 = 221,50 m.n.m. BPV.

V podzemných podlažiach sú navrhované parkovacie miesta, technické miestnosti a sklady. 1.NP je vyhradené pre vstupné a spoločenské priestory pre hostí, zázemie pre zamestnancov, technické priestory a obchodné priestory plniace funkciu základnej občianskej vybavenosti. Vyššie podlažia

sú riešené ako trojtrakt so stredovou chodbou a ubytovacími jednotkami na oboch stranách. Väčšinu ubytovacích jednotiek tvoria jedno- alebo dvojlôžkové izby, v rohových polohách sú 2-izbové hotelové apartmány. Spolu je v objekte navrhovaných 145 ubytovacích jednotiek.

Bytový dom B je navrhovaný v centrálnej časti riešeného územia spolu s objektom Bytového domu C, s ktorým je v tesnom dotyku svojou západnou štítovou stenou. Obidva objekty (B a C) majú spoločnú podzemnú podnož s dvomi podzemnými podlažiami a jedným medzipodlažím. Spoločná podzemná podnož má obdĺžnikový pôdorysný tvar maximálnych pôdorysných rozmerov 82,375 x 32,40 m. V nadzemnej časti má objekt obdĺžnikový pôdorys maximálnych rozmerov 63,025 x 14,20 m. Podlažnosť v nadzemnej časti je premenlivá od 6.NP po 13.NP. Objekt bude prestrešený sústavou plochých striech s výškou atiky +20,00 m (nad 6.NP), + 25,90 m (nad 8.NP) a + 42,15 m (nad 13.NP). Výškové osadenie objektu bude na úrovni 1.NP \pm 0,00 = 224,00 m.n.m. BPV.

V podzemných podlažiach sú navrhované parkovacie miesta, technické miestnosti a skladové kobky. V nadzemných podlažiach sa nachádza celkovo 91 bytov a 6 apartmánov prechodného ubytovania, nevhodných pre trvalé bývanie z dôvodu nevyhovujúcich svetlotechnických podmienok. Z toho 11 bytov je 1-izbových, 57 bytov je 2-izbových, 19 bytov je 3-izbových a 4 byty sú 4-izbové. Apartmány sú 1-izbové. V objekte je navrhovaných aj 5 nebytových kancelárskych priestorov.

Bytový dom C je navrhovaný v centrálnej časti riešeného územia v tesnom dotyku s objektom Bytového domu B na ktorého pozdĺžnu os je osadený v kolmom smere. Spoločná podzemná podnož pre obidva objekty B a C, zasahujúca čiastočne pod severnú časť objektu Bytového domu C v dĺžke 32,40 m, je popísaná vyššie pri Bytovom dome B. V nadzemnej časti má objekt obdĺžnikový pôdorys maximálnych rozmerov 32,45 x 13,875 m. Objekt je v nadzemnej časti navrhovaný ako 8-podlažný, prestrešený plochou strechou s výškou atiky na kóte + 25,90 m. Výškové osadenie objektu bude na úrovni 1.NP \pm 0,00 = 223,00 m.n.m. BPV. V nadzemných podlažiach je navrhovaných celkovo 38 bytov a 6 apartmánov prechodného ubytovania, nevhodných pre trvalé bývanie z dôvodu nevyhovujúcich svetlotechnických podmienok. Z toho 21 bytov je 2-izbových, 15 bytov je 3-izbových a 2 byty sú 4-izbové. Apartmány sú 1-izbové.

Bytový dom D je navrhovaný v západnej časti riešeného územia. V podzemnej časti je tvorený jedným podzemným podlažím a jedným medzipodlažím s pôdorysným tvarom písmena „L“ s maximálnymi rozmermi dĺžky severného krídla 48,65 m so šírkou 19,55 m a dĺžkou východného krídla 33,10 m so šírkou 24,4 m. V nadzemnej časti má objekt navrhovaný obdĺžnikový pôdorys maximálnych rozmerov 48,65 x 14,20 m. V nadzemnej časti má objekt 7 plnohodnotných podlaží a posledné 8. podlažie nachádzajúce sa na východnej časti objektu je na zredukované na polovičnú dĺžku objektu. Objekt bude prestrešený sústavou plochých striech s výškou atiky +23,95 m (nad 7.NP) a +26,90 m (nad 8.NP). Výškové osadenie objektu bude na úrovni 1.NP \pm 0,00 = 224,00 m.n.m. BPV.

V podzemných podlažiach sú navrhované parkovacie miesta, technické miestnosti a skladové kobky. V nadzemných podlažiach sa nachádza celkovo 54 bytov. Z toho 22 bytov je 2-izbových, 28 bytov je 3-izbových a 4 byty sú 4-izbové.

Dopravné napojenie navrhovaného polyfunkčného súboru je zabezpečená novou miestnou obslužnou komunikáciou MO 7,0/30 funkčnej triedy C3, s jednostranným chodníkom, napojenou na ulicu Na vrátkach. Z tejto komunikácie sú umožnené vjazdy osobných automobilov do podzemných garáží pod jednotlivými domami a v celej dĺžke sa na jednej alebo oboch stranách nachádzajú kolmé parkovacie miesta. Pri objekte Bytového domu D sa na hlavnú vetvu komunikácie zo severnej strany napája navrhovaná miestna obslužná komunikácia, ktorá pokračuje k severnej hranici s potenciálom dopravného, najmä pešieho prepojenia s územím na severe

od riešeného územia. Z južnej strany sa v tomto mieste napája miestna nemotoristická komunikácia s kolmými parkovacími miestami. Táto je zaslepená a nadväzujú na ňu chodníky, zabezpečujúce pešie prepojenie s obytnými súbormi na juh a na západ od riešeného územia.

Celkový počet navrhovaných parkovacích stojísk je 371 z čoho je 241 v podzemných parkovacích garážach jednotlivých objektov a 130 parkovacích stojísk je navrhovaných v exteriéri na teréne.

V návrhu je zohľadnená plánovaná obojstranná cyklistická komunikácia pozdĺž ulica Na vrátkach v rozsahu celej hranice riešeného územia. Chodník pre peších je navrhovaný po západnú hranicu riešeného územia a predpokladá napojenie na existujúci chodník na Nejedlého ul.

Napojenie objektov na inžinierske siete:

Napojenie navrhovaných objektov na vodu bude riešené v zmysle požiadavky BVS a.s. zaokruhováním existujúceho vodovodného radu. Cez riešené územie bude vedený verejný zaokruhovaný vodovodný rad DN 150 z tvárnej liatiny v celkovej dĺžke DN 150. Navrhované sú tri prípojky (pre objekty B a C spoločná) $\phi 110 \times 10,0$ mm. Objekty A a D budú mať samostatné vodomerné šachty, objekty B a C budú mať spoločnú vodomernú šachtu so samostatnými vodomernými zostavami.

Odkanalizovanie objektov Polyfunkčného súboru Agátová je navrhované delenou kanalizáciou. Splaškové vody budú zaústené do verejnej kanalizácie a dažďové vody budú odvádzané do 3 vsakovacích objektov. Zrážkové vody z parkovísk budú predčistené v ORL a následne odvedené do vsaku na pozemku stavebníka.

Odpadové splaškové vody budú odvádzané samostatnou kanalizáciou s prepojením do existujúceho zberača DN 300 v ul. Agátová. Navrhnutá je jedna kanalizačná stoka DN 300 v celkovej dĺžke 190,0 m. Každá stavba bude pripojená do uličnej stoky samostatnými prípojkami DN 150. Pripojenie na existujúcu verejnú kanalizáciu sa prevedie osadením novej sútokovej šachty RŠ1.

Zásobovanie riešenej výstavby plynom je navrhované novou STL prípojkou plynu, ktorá bude napojená na existujúci STL plynovod $\phi 160$ -HDPE novou odbočkou DN 65. Celý areálový rozvod plynu ako aj prípojky do jednotlivých objektov budú prevedené z polyetylénu PE 100 SDR 11. Celková dĺžka areálového rozvodu plynu bude 170,0 m.

Napojenie objektov na elektrickú energiu bude káblovým NN vedením z NN rozvodne existujúcej trafostanice EH 8 1000kVA (TS 1434-000).

Trvalá dodávka elektrickej energie bude zabezpečená pre všetky navrhované objekty pomocou dieselagregátu.

Vykurovanie objektov bude zabezpečené prostredníctvom samostatných nízkotlakových plynových kotolní pre každý objekt.

Plošné a priestorové bilancie (uvedené v dokumentácii):

Celková plocha riešeného územia :	15 449,00 m ²
Zastavaná plocha - Hotel A :	1 003,23 m ²
Zastavaná plocha - Bytový dom B:	896,74 m ²
Zastavaná plocha - Bytový dom C :	457,94 m ²
Zastavaná plocha - Bytový dom D:	690,83 m ²
Zastavaná plocha - objekty stojísk pre komunálny odpad (4ks) :	94,00 m ²
Podlažná plocha nadzemných podlaží – Hotel A :	7 410,00 m ²
Podlažná plocha nadzemných podlaží – Bytový dom B:	8 389,00 m ²
Podlažná plocha nadzemných podlaží – Bytový dom C:	3 604,00 m ²
Podlažná plocha nadzemných podlaží – Bytový dom D:	5 102,00 m ²
Podlažná plocha – Objekty stojísk pre komunálny odpad (4 ks) :	94 ,00 m ²

Záujmové pozemky, na ktorých plochu sú vyhodnocované regulatívy intenzity využitia územia, sú súčasťou troch rôznych funkčných plôch:

- Stabilizované územie s kódom funkcie 101: 1 042,00 m²
- Severné rozvojové územie s kódom regulácie G a kódom funkcie 501: 10 997,00 m²
- Južné rozvojové územie s kódom regulácie G a kódom funkcie 501: 3 410,00 m²

Vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s reguláciou intenzity využitia rozvojových území:

	severné	južné	
Zastavaná plocha	2 452,05 m ²	643,69 m ²	
Podlažná plocha NP	19 726,09 m ²	4 825,91 m ²	
Započítateľná plocha zelene	3 519,77 m ²	1 263,30 m ²	
Index zastavaných plôch	0,22	0,19	ÚPN 0,30
Index podlažných plôch	1,79	1,42	ÚPN 1,80
Koeficient zelene	0,32	0,37	ÚPN 0,20

Vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s reguláciou funkčného využitia plôch rozvojového územia (podiel funkcií vo funkčnej ploche):

	podlažná plocha nadzemných podlaží	
	severné	južné
prechodné ubytovanie a stravovanie (hotel)	5 509,65 m ²	1 752,35 m ²
obchod/služby	148,00 m ²	0,00 m ²
kancelárie	217,99 m ²	0,00 m ²
technická a dopravná vybavenosť	80,00 m ²	20,67 m ²
Spolu občianska vybavenosť	5 955,64 m²	1 773,02 m²
Celková nadzemná plocha	19 726,09 m²	4 825,91 m²
Podiel občianskej vybavenosti z celkovej NP	30,19 %	36,74 %

Vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou pre stabilizované územie s kódom funkcie č. 101.

V dotknutej časti stabilizovaného územia navrhovaný investičný zámer zasahuje iba zeleňou, čiastočne spevnenými plochami a dvomi stojiskami pre komunálny odpad. Plocha záujmových pozemkov v riešenom území je 1 042 m², pričom zastavaná plocha bude 47 m² a nadzemná plocha bude taktiež 47 m². Započítateľná plocha zelene v riešenom území bude 615 m². Uvedenou stavebnou činnosťou nedôjde k výraznému ovplyvneniu súčasných hodnôt ukazovateľov intenzity využitia územia oproti súčasnému stavu ani takáto stavebná činnosť nevnaša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku.

Celková navrhovaná započítateľná plocha zelene na rastlom teréne, spolu vo všetkých troch funkčných plochách je 5 398,07 m². Minimálna plocha zelene, na základe stanovených indexov koeficientov zelene, vo všetkých troch funkčných plochách je 3266,94 m².

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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: Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3400/31, 3400/160, 3400/179, 3400/157, 3400/162, 3400/159, 3405/3 a 3410/2 k.ú. Dúbravka, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje nasledovné funkčné využitia:

- pozemky parc. č. 3400/31, 3400/179, 3400/157, 3400/162 a 3400/159 k.ú. Dúbravka a časť pozemku 3400/160 k.ú. Dúbravka

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód G

- pozemok parc. č. 3410/2 k.ú. Dúbravka

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie

- juhozápadná časť pozemku parc. č. 3400/160 k.ú. Dúbravka s výmerou 1042 m²

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie

- pozemok parc. č. 3405/3 k.ú. Dúbravka

námestia a ostatné komunikačné plochy (biele plochy bez číselného kódu).

Funkčné využitie územia:

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

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:

Záujmové pozemky parc. č. 3400/31, 3400/179, 3400/157, 3400/162 a 3400/159 k.ú. Dúbravka a časť pozemku 3400/160 k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré je definované 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: **kód regulácie G**

Tab.3 Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakúňa, Rača, Vajnory, **Dúbravka**, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce , Čuňovo

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20

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).

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Katégoria zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Záujmový pozemok parc. č. 3410/2 k.ú. Dúbravka je súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**.

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.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **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 rovnako ako v predošlých prípadoch 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).

Funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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, 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 umyvárnou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Juhozápadná časť záujmového pozemku parc. č. 3400/160 k.ú. Dúbravka o výmere 1042 m², je súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**.

Funkčné využitie územia:

Námestia a komunikačné plochy (biele plochy, bez číselného kódu)

Podmienky funkčného využitia plôch

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.

Objekty Bytových domov B, C a D z funkčného hľadiska, sú bytovými domami, ktoré sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy č.501, rozvojové územie, kód G. Objekt Hotela A je z funkčného hľadiska ubytovacím zariadením, ktoré je taktiež zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy č. 501, rozvojové územie, kód G. Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia sú v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Stavebnou činnosťou v dotknutej časti stabilizovaných území nedôjde k výraznému ovplyvneniu súčasných hodnôt ukazovateľov intenzity využitia územia oproti súčasnému stavu.

Uvažovaný 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:	„Polyfunkčný súbor Agátová“
na pozemkoch parc. č.:	3400/31, 3400/160, 3400/179 s prípojkami IS a dopravným napojením aj na pozemkoch parc. č. 3400/157, 3400/162, 3400/159, 3405/3 a 3410/2
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Na vrátkach

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 urbanisticko – architektonického:

- Po ukončení stavebných prác je potrebné výstavbou poškodené spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu.
- Žiadame aby pojazdný chodník, vedúci cez územie v smere juh-sever bol pre peší pohyb bezbariérový v celej svojej dĺžke a jeho niveleta nebola prerušená komunikáciou v osi „A“.
- Pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení.

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- 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.
- Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- Z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne),
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu – prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- všetky parkovacie miesta na teréne odporúčame riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami,
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, vyžitie tzv. šedej vody a pod.,
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu,
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame tieto alebo ich časti realizovať ako vegetačné fasády.

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.
- Upozorňujeme, že v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie stavba svojimi kapacitami - 371 PM, a 24.599,00 m² hrubej podlažnej plochy - spĺňa kritériá pre zisťovacie konanie - žiadame urýchlene predložiť predmetný zámer prísl. orgánu životného prostredia k uskutočneniu procesu EIA a v rámci neho zaujme Hlavné mesto SR Bratislava (ako dotknutá obec) k tomuto zámeru stanovisko v zmysle ustanovení cit. zákona.
- Konštatujeme, že realizáciou investičného zámeru dôjde k výrubu 255 stromov a 8 kríkových skupín s upravenou spoločenskou hodnotou 130.174,80 € a náhradná výsadba má byť zrealizovaná v počte 96 stromov a 800 ks kríkov v spoločenskej hodnote 47.377,70 €. Uvažovanú náhradnú výsadbu odporúčame okrem výsadby uvádzaných 96 ks stromov a 800 ks kríkov realizovať aj odvodom rozdielovej finančnej čiastky (82.797,10 €) na prísl. finančný účet mestskej časti Dúbravka a hl. mesta.
- V prípade návrhu a realizácie výsadby drevín v priestore parkovacích miest žiadame uplatniť súčasné odborné poznatky a postupy návrhu a zakladania výsadiieb drevín, starostlivosti o dreviny, dosiahnuť vytvorenie dostatočne veľkého koreňového priestoru pre stromy (venovať pozornosť súčasnému funkčnému a technickému riešeniu výsadbových jám - napr. s využitím prekoreniteľných buniek, štruktúrnych substrátov).
- Počas výstavby bude dochádzať k znečisteniu ovzdušia zvýšenou prašnosťou spôsobenou pohybom stavebných mechanizmov v priestore staveniska. Na jeho zmiernenie požadujeme realizovať opatrenia v zmysle prílohy č. 3, časť II., bod 1 Vyhlášky MŽP SR č. 410/2012 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší.
- Počas prevádzky bude hlavným zdrojom znečisťovania ovzdušia vykurovanie. Požadujeme zabezpečiť rozptylovú štúdiu, ktorá by odborne posúdila hodnoty koncentrácií znečisťujúcich látok na výpočtovej ploche pri najnepriaznivejších rozptylových a prevádzkových podmienkach. V prípade garáží aj dieselagregátu požadujeme projektovať odvod spalín výlučne nad strechu navrhovaných objektov.
- Nemáme námietky k odvádzaniu vôd z povrchového odtoku do vsaku, odvádzanie vôd je potrebné navrhnuť a realizovať v súlade so znením ustanovení zákona č. 364/2004 Z.z.

o vodách, jeho vykonávacích predpisov a ostatných platných predpisov - vyžaduje sa povolenie orgánu štátnej vodnej správy na osobitné užívanie vôd podľa § 21 vodného zákona.

- V súhrnnej technickej správe rev - 04 nie je bližšie popísaný vsakovací systém - potrebné doplniť v ďalšom stupni PD pre stavebné povolenie do technickej správy.
- Prevádzkové kvapaliny (motorová nafta, chladiaca zmes, motorový olej) sú znečisťujúcimi látkami v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov, a teda sa na ne uplatňujú ustanovenia tohto zákona a jeho vykonávacích predpisov, najmä vyhláška MŽP SR 200/2018 Z.z.. Pri výmene týchto prevádzkových kvapalín vznikajú nebezpečné odpady, s ktorými je potrebné nakladať v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 365/2015, ktorou sa ustanovuje katalóg odpadov v znení vyhlášky č. 320/2017 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení vyhl. č. 320/2017 Z.z..

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- Predložené DKP berieme na vedomie. Na základe zhodnotenia posudzovaných križovatiek a z poznania dopravnej situácie v území, podmienkou kolaudácie predmetnej stavby Polyfunkčné bytové domy Agátová je prestavba križovatky Saratovská – Pri križi – Dúbravčická na svetelne riadenú križovatku. Upozorňujeme, že v križovatke Alexyho – výjazd na diaľnicu D2 je už zmenené dopravné značenie (hlavná cesta je po Alexyho ul.), kde výsledkom je vyššia priepustnosť križovatky.
- Navrhovaná komunikácia bude účelová verejná a bude zaradená do siete miestnych komunikácií.
- Naznačené výhľadové prepojenie obslužnej komunikácie v pokračovaní obytnej zóny musí spĺňať parametre verejnej komunikácie tak, aby v budúcnosti bolo možné vybudovať komunikáciu slúžiacu na obsluhu príľahlého rozvojového územia.

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- Predložený hydrogeologický posudok musí byť súčasťou projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie je potrebné doplniť do technickej správy návrh jednotlivých vsakovacích objektov, ich rozmery a typ (nestačí uviesť tri vsakovacie jamy) a kapacitu ORL, na základe vypočítaných objemov zrážkových vôd v HGP.
- Nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.
- Vzhľadom na značné množstvo spevnených plôch, ktoré budú odvodňované, je vhodné na dažďovej kanalizácii navrhnuť retenčné nádrže s regulovaným odtokom do vsaku. Prebytočnú zrážkovú vodu odporúčame následne využívať na polievanie areálovej zelene.
- Upozorňujeme, že dažďová kanalizácia, ORL, lapač tukov a vsakovacie zariadenia sú vodné stavby a na ich povolenie je potrebné rozhodnutie príslušného vodoprávneho orgánu, ktorým je OÚ Bratislava, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna vodná správa.

z hľadiska budúcich majetko - 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:

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.

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

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- celková situácia

Co:

- MČ Bratislava – Dúbravka, Stavebný úrad + potvrdená kópia uvedeného výkresu
- Magistrát – RTI, ODI, HA, Enviro