Názov stavby:	Obytný súbor AGADU
Miesto stavby:	ul. Agátová, mestská časť Dúbravka, Bratislava IV
Časť:	**SÚLAD S PLATNOU ÚZEMNOPLÁNOVACOU REGULÁCIOU**

Územný plán mesta Bratislavy

Regulácia posudzovaného územia je zadefinovaná v Územnom pláne Hlavného mesta SR Bratislavy (UPN BA), schválenom 31. 5. 2007, v znení schválených zmien a doplnkov 01 – 08.
Predmetné územie bolo súčasťou Zmien a doplnkov 08 (ZaD 08 ÚPN) územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, schválenými 29. júna 2023, ktoré nadobudli účinnosť 1. novembra 2023.

Územnoplánovacia regulácia

Riešený pozemok je podľa ZaD 08 ÚPN členený na tri **rozvojové funkčné plochy**:

- **101** - viacpodlažná zástavba obytného územia / kód regulácie **G**
- **1110** – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy
- **202** – občianska vybavenosť lokálneho významu / kód regulácie **G**

Charakteristika funkčných plôch

Rozvojová funkčná plocha „101 – viacpodlažná zástavba obytného územia“, na pozemkoch navrhovateľa o rozlohe **24 776 m2**, tvorí dominantnú funkciou celého riešeného zámeru. Podľa UPN BA ide o funkčnú plochu slúžiacu predovšetkým na umiestnenie bývania vo viacpodlažných bytových domoch, s doplnkovou funkciou lokálnej občianskej vybavenosti. 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, predovšetkým vstavané do objektov bývania, podiel tejto funkcie je ľubovoľný, nemôže však presiahnuť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
Tejto funkčnej ploche je pridelený **kód regulácie „G“**, určujúci maximálny index nadzemných podlažných plôch (IPP max.) koeficientom 1,8. Index maximálnej zastavanej plochy (IZP max.) je 0,26. Minimálny koeficient zelene (KZ min.) je stanovený na 0,25.

Rozvojová funkčná plocha „1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy“, na pozemkoch navrhovateľa o rozlohe **5 000 m2**, sa nachádza v severovýchodnom rohu riešeného zámeru. Podľa UPN BA má byť spôsob využitia funkčnej plochy prevažne vo forme parkovej, sadovníckej, lesoparkovej úpravy, prípustné sú vodné plochy. Prípustné v obmedzenom rozsahu sú ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, zariadenia dopravnej vybavenosti súvisiace s funkciou.
Tejto funkčnej ploche nie je definovaný kód regulácie, určujúci maximálny index nadzemných podlažných plôch (IPP max.). Taktiež nemá určený index maximálnej zastavanej plochy (IZP max.), ani minimálny koeficient zelene (KZ min.). Z charakteristiky funkčnej plochy je zrejmé, že zeleň musí tvoriť prevažnú časť rozlohy FP.

Rozvojová funkčná plocha „202 – občianska vybavenosť lokálneho významu“, na pozemkoch navrhovateľa o rozlohe **2 483 m2**, leží v severozápadnej časti pozemku a tvorí minoritný rozsah zámeru. Podľa UPN BA medzi prevládajúce spôsoby využitia patria okrem iného aj zariadenia administratívy, služieb a obchodu. Prípustný spôsob využitia je bývanie, v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch FP.

Tejto funkčnej ploche je pridelený **kód regulácie „E“**, pri priestorovom usporiadaní „OV lokálnych centier“ určujúci maximálny index nadzemných podlažných plôch (IPP max.) koeficientom 1,1. Index maximálnej zastavanej plochy (IZP max.) je 0,36. Minimálny koeficient zelene (KZ min.) je stanovený na 0,20.

Bilancie návrhu

Všetky v ZaD 08 ÚPN definované funkčné plochy majú veľkosť presahujúcu pozemky vo vlastníctve navrhovateľa.

Bilancované sú iba časti vyplývajúce z rozsahu funkčných plôch umiestnených v rámci hraníc pozemkov navrhovateľa.

- Celková plocha pozemkov navrhovateľa = 32 684 m2
- **Celková plocha funkčných plôch v rámci pozemkov navrhovateľa = 32 259 m2**
- Plochy pozemkov navrhovateľa mimo hranice funkčných plôch = 425 m2

Bilancované hodnoty vo funkčnej ploche G101		
Veľkosť územia vo funkčnej ploche	**24 776**	m2
Celková nadzemná hrubá podlažná plocha (HPP)	44 419	m2
z toho HPP bývania	43 971	m2
z toho HPP občianskej vybavenosti	448	m2
Celková zastavaná plocha (ZP)	6 404	m2
Celkové spevnené plochy vo funkčnej ploche	8 175	m2
Celková reálna plocha zelene vo funkčnej ploche	10 197	m2
Započítateľná plocha zelene vo funkčnej ploche	7 642	m2

Bilancované hodnoty vo funkčnej ploche 1110		
Veľkosť územia vo funkčnej ploche	**5 000**	m2
Celková nadzemná hrubá podlažná plocha (HPP)	289	m2
z toho HPP občianskej vybavenosti	289	m2
Celková zastavaná plocha (ZP)	289	m2
Celkové spevnené plochy vo funkčnej ploche	1 746	m2
Celková reálna plocha zelene vo funkčnej ploche	2 965	m2
Započítateľná plocha zelene vo funkčnej ploche	2 965	m2

Bilancované hodnoty vo funkčnej ploche E202		
Veľkosť územia vo funkčnej ploche	**2 483**	m2
Celková nadzemná hrubá podlažná plocha (HPP)	2 729	m2
z toho HPP bývania	769	m2
z toho HPP občianskej vybavenosti	1 960	m2
Celková zastavaná plocha (ZP)	557	m2
Celkové spevnené plochy vo funkčnej ploche	1 187	m2
Celková reálna plocha zelene vo funkčnej ploche	739	m2
Započítateľná plocha zelene vo funkčnej ploche	535	m2

Vyhodnotenie plošných a objemových návrhových parametrov voči regulácii UPN BA

Bilancované sú iba časti vyplývajúce z rozsahu funkčných plôch umiestnených v rámci hraníc pozemkov navrhovateľa.

Funkčná plocha G101

ÚPN BA		**IPP** max.	HPP max.	**IZP** max.	ZP max.	**KZ** min.	zeleň min.
		1,8	44 597	**0,26**	6 442	**0,25**	6194
ZÁMER	územie	**IPP**	HPP	**IZP**	ZP	**KZ**	započítateľná zeleň
	24 776	**1,8**	44 419	**0,26**	6 404	**0,31**	7 642
		v súlade		**v súlade**		**v súlade**	

Funkčná plocha 1110

Podľa UPN BA vo funkčnej ploche 1110 nie je definovaný kód regulácie, určujúci maximálny index nadzemných podlažných plôch (IPP max.). Taktiež nie je určený index maximálnej zastavanej plochy (IZP max.), ani minimálny koeficient zelene (KZ min.). Z charakteristiky funkčnej plochy je zrejmé, že **zeleň musí tvoriť prevažnú časť rozlohy FP.**

územie FP 1110 v rámci pozemkov navrhovateľa	5 000	100%	
započítateľná plocha zelene	2 965	**59%**	**v súlade**
spevnené a zastavané plochy	2 035	41%	

Funkčná plocha E202 - pre priestorové usporiadanie OV lokálnych centier

ÚPN BA		**IPP** max.	HPP max.	**IZP** max.	ZP max.	**KZ** min.	zeleň min.
		1,1	2 731	**0,36**	894	**0,20**	497
ZÁMER	územie	**IPP**	HPP	**IZP**	ZP	**KZ**	započítateľná zeleň
	2 483	**1,1**	2 729	**0,22**	557	**0,22**	535
		v súlade		**v súlade**		**v súlade**	

Vyhodnotenie návrhových parametrov funkčného využitia voči regulácii UPN BA

Funkčná plocha G101

- V rámci funkčnej plochy G101 sa na pozemkoch navrhovateľa nachádzajú jestvujúce objekty výrobno-skladového areálu. Všetky budú pred výstavbou navrhovaného zámeru asanované. Do vyhodnotenia preto ako jestvujúce objekty nie sú zahrnuté.
- Všetky časti funkčnej plochy G101 presahujúce pozemok vo vlastníctve navrhovateľa sú nezastavané.

Vyhodnotenie funkčného využitia - v rámci pozemkov navrhovateľa vo FP G101

Podiel funkcie bývania podľa UPN BA	**min. 70%**	
Celková navrhovaná HPP zámeru OS AGADU	44 419	
z toho HPP funkcie bývanie	43 971	
Podiel funkcie bývania v rámci pozemkov navrhovateľa vo FP G101	**99%**	**v súlade**

Vyhodnotenie funkčného využitia - v rámci celej funkčnej plochy G101

Podiel funkcie bývania podľa UPN BA	**min. 70%**	
Celková HPP existujúcich objektov vo FP mimo pozemkov navrhovateľa	0	
z toho HPP funkcie bývanie	0	
Celková navrhovaná HPP zámeru OS AGADU	44 419	
z toho HPP funkcie bývanie	43 971	
Celková HPP vo FP G101	44 419	
z toho HPP funkcie bývanie	43 971	
Podiel funkcie bývania v rámci celej FP G101	**99%**	**v súlade**

Funkčná plocha E202

- V rámci funkčnej plochy E202 sa na pozemkoch navrhovateľa nachádzajú jestvujúce objekty výrobno-skladového areálu. Všetky budú pred výstavbou navrhovaného zámeru asanované. Do vyhodnotenia preto ako jestvujúce objekty nie sú zahrnuté.
- V niektorých sektoroch funkčnej plochy E202 zasahujú časti objektov pôvodného výrobno-skladového areálu vo vlastníctve navrhovateľa aj do územia mimo jeho pozemkov. Jedná sa o časti objektov skladov, všetky objekty budú pred výstavbou navrhovaného zámeru asanované. Do vyhodnotenia preto ako jestvujúce objekty nie sú zahrnuté.
- Všetky ostatné časti funkčnej plochy E202 presahujúce pozemok vo vlastníctve navrhovateľa sú nezastavané.
- V severnej časti funkčnej plochy E202, mimo pozemkov navrhovateľa, je pripravovaný zámer Bytový súbor Hrubé lúky – Agátová, Bratislava, stavebník CC TETA s.r.o. Do bilancie sú zahrnuté dostupné údaje tohto zámeru.

Vyhodnotenie funkčného využitia - v rámci pozemkov navrhovateľa vo FP E202

Podiel funkcie bývania podľa UPN BA	**max. 30%**	
Celková navrhovaná HPP zámeru OS AGADU	2 729	
z toho HPP funkcie bývanie	769	
Podiel funkcie bývania v rámci pozemkov navrhovateľa vo FP E202	**28%**	**v súlade**

Vyhodnotenie funkčného využitia - v rámci celej funkčnej plochy E202

Podiel funkcie bývania podľa UPN BA	**max. 30%**	
Celková HPP existujúcich objektov vo FP mimo pozemkov navrhovateľa	0	
z toho HPP funkcie bývanie	0	
Celková navrhovaná HPP zámeru Bytový súbor Hrubé lúky	6 689	
z toho HPP funkcie bývanie	1 974	
Celková navrhovaná HPP zámeru OS AGADU	2 729	
z toho HPP funkcie bývanie	769	
Celková HPP vo FP E202	9 418	
z toho HPP funkcie bývanie	2 743	
Podiel funkcie bývania v rámci celej FP E202	**29%**	**v súlade**

Vyhodnotenie návrhových parametrov zelene voči regulácii UPN BA

Výpočet zelene sa riadi metodickým usmernením v zmysle UPN BA podľa tabuľky „Započítateľné plochy zelene“.

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadieb	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 striech (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 striech (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

Vyhodnotenie navrhovanej zelene vo funkčnej ploche G101

požad. podiel	kategória zelene	požadovaná hrúbka substrátu	koef. zápočtu	reálna plocha navrhov. zelene	**započítateľná plocha zelene**	**podiel v návrhu**
70%	zeleň na rastlom teréne	bez obmedzenia	1	6 012,3	6 012,3	**79%**
	zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	nad 2,0m	0,9	10,3	9,3	
30%	zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	nad 1,0m	0,5	1 843,0	921,5	21%
		nad 0,5m	0,3	2 331,0	699,3	
			spolu	10 196,6	**7 642,4**	

Minimálny koeficient zelene (**KZ min.**) je stanovený na **0,25**

územie FP G101 v rámci pozemkov navrhovateľa	24 776	
KZ min. podľa UPN BA	0,25	
minimálna plocha započitateľnej zelene podľa UPN	6 194	
KZ - koeficient zelene návrhu	**0,31**	**v súlade**
započítateľná plocha zelene návrhu	**7 642**	**v súlade**

Zeleň na rastlom teréne + zeleň nad konštrukciami s hrúbkou substrátu viac ako 2,0m majú podľa UPN BA tvoriť **minimálne 70%** podiel celkovej započítateľnej zelene. **Podiel v návrhu = 79%. - v súlade**

Vyhodnotenie navrhovanej zelene vo funkčnej ploche 1110

požad. podiel	kategória zelene	požadovaná hrúbka substrátu	koef. zápočtu	čistá plocha navrhov. zelene	**započítateľná plocha zelene**	**podiel v návrhu**
70%	zeleň na rastlom teréne	bez obmedzenia	1	2 965,3	2 965,3	**100%**
	zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	nad 2,0m	0,9	0,0	0,0	
30%	zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	nad 1,0m	0,5	0,0	0,0	0%
		nad 0,5m	0,3	0,0	0,0	
			spolu	2 965,3	**2 965,3**	

Podľa UPN BA vo funkčnej ploche 1110 nie je definovaný minimálny koeficient zelene (KZ min.). Z charakteristiky funkčnej plochy je zrejmé, že **zeleň musí tvoriť prevažnú časť rozlohy FP**.

územie FP 1110 v rámci pozemkov navrhovateľa	5 000	100%	
započítateľná plocha zelene návrhu	**2 965**	**59%**	**v súlade**

Zeleň na rastlom teréne + zeleň nad konštrukciami s hrúbkou substrátu viac ako 2,0m majú podľa UPN BA tvoriť **minimálne 70%** podiel celkovej započítateľnej zelene. **Podiel v návrhu = 100%. - v súlade**

Vyhodnotenie navrhovanej zelene vo funkčnej ploche E202

požad. podiel	kategória zelene	požadovaná hrúbka substrátu	koef. zápočtu	reálna plocha navrhov. zelene	**započítateľná plocha zelene**	**podiel v návrhu**
70%	zeleň na rastlom teréne	bez obmedzenia	1	434,0	434,0	**81%**
	zeleň na úrovni terénu nad podzemnými koštrukciami	nad 2,0m	0,9	0,0	0,0	
30%	zeleň na úrovni terénu nad podzemnými koštrukciami	nad 1,0m	0,5	47,0	23,5	19%
		nad 0,5m	0,3	258,0	77,4	
			spolu	739,0	**534,9**	

Minimálny koeficient zelene (**KZ min.**) je stanovený na **0,20**

územie FP E202 v rámci pozemkov navrhovateľa	2 483	
KZ min. podľa UPN BA	0,20	
minimálna plocha započítateľnej zelene podľa UPN	497	
KZ - koeficient zelene návrhu	**0,22**	**v súlade**
započítateľná plocha zelene návrhu	**535**	**v súlade**

Zeleň na rastlom teréne + zeleň nad konštrukciami s hrúbkou substrátu viac ako 2,0m majú podľa UPN BA tvoriť **minimálne 70%** podiel celkovej započítateľnej zelene. **Podiel v návrhu = 81%. - v súlade**

Grafické znázornenie rozsahu a charakteru zelených plôch navrhovaného zámeru



Záverečné vyhodnotenie

Navrhovaný zámer je v súlade s reguláciou stanovenou Územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy (UPN BA), v znení schválených Zmien a doplnkov 08.