

EVING real, s.r.o
Kominárska 5
831 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
06.07.2020	MAGS POD 38584/21-417082	Ing. Galiňska / 294	17.08.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ing. Peter Králik, s.r.o, Rostovská 42, 831 06 Bratislava
investičný zámer:	„Rezidencia Dúbravka - Hanulova“
žiadosť zo dňa:	06.07.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DUR
spracovateľ dokumentácie:	šujan_stassel s.r.o, Karloveské rameno 6, 841 04 Bratislava Ing. arch. Juraj Šujan číslo autorizačného osvedčenia: 0232AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2020

Dňa 06.07.2020 ste prostredníctvom elektronického podania požiadali o vydanie záväzného stanoviska na stavbu : „Rezidencia Dúbravka - Hanulova“, Bratislava, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 2373/2 k.ú. Dúbravka, s prípojkami IS a dopravným napojením aj na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 2373/1, 2373/3, 2373/26, 2375/1, 2375/21, 2375/22, 2375/23 a 2817/9 k.ú. Dúbravka, v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Jurajom Šujanom v 06/2020.

Predmetom predloženej projektovej dokumentácie je novostavba bytového domu situovaného v blízkosti križovatky ulíc M. Schneidera Trnavského - Harmincova - Karloveská.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO 11 Bytové domy (podzemná garáž, bytový dom A, B)

SO 12 Oporné múry

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

SO 21 Vjazd a výjazd z podzemnej garáže
 SO 22 Cestička pre chodcov a cyklistov
 SO 23 Areálové chodníky a spevnené plochy
 SO 26 Úpravy radiaceho priestoru križovatky
 SO 27 Úpravy stožiarov VO
 SO 28 Úprava cestnej svetelnej signalizácie
 SO 29 Ochrana jestvujúcich sietí
 SO 31 Prekládka horúcovodu 2 x DN 150 (Štatistický úrad)
 SO 32 Prekládka prípojky horúcovodu 2 x DN 50 (OST Hanulova 5/D)
 SO 33 Prípojka horúcovodu 2 x DN 65 (OST Rezidencia Hanulova)
 SO 34 Prekládka horúcovodu 2 x DN 100 (Inštitút verejnej správy)
 SO 41 Prekládka vodovodu DN 100
 SO 42 Prípojka vody DN 80
 SO 46 Prekládka kanalizácie DN 300
 SO 47 Prípojky splaškovej kanalizácie
 SO 48 Areálová dažďová kanalizácia
 SO 49 Vsakovacie systémy
 SO 51 Prípojka a rozvod NN
 SO 56 Areálové osvetlenie
 SO 57 Prekládka kábla UPC
 SO 58 Prekládka kábla ACS
 SO 61 Sadovnícke úpravy
 PS 01 Odovzdávacia stanica tepla

Stavba je navrhovaná na v súčasnosti nezastavanej, mierne svažitej parcele, ktorá stúpa od nivelety cca 201 m n. m. B.p.v., pri zbernej komunikácii až na úroveň cca 208,5 m n. m. B.p.v., v styku s pozemkom susediaceho zámeru BD Hanulova 5/D (parc. č. 2373/26) umiestneného rozhodnutím stavebného úradu mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. SU4131/3355/2020/U4/Fm. K novostavbe Bytového domu Hanulova 5/D sa vyjadrilo hlavné mesto SR Bratislava súhlasným záväzným stanoviskom č. MAGS OUIK 43787/18-315373 zo dňa 04.10.2019.

Pozemkami určenými na novostavbu Rezidence Hanulova prechádzajú línie technickej infraštruktúry a to teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektroenergetické a oznamovacie prípojky príľahlých administratívnych budov, ktoré budú v rámci novej investície preložené.

Architektonické a stavebnotechnické riešenie

Dokumentácia na územné rozhodnutie rieši novostavbu bytového domu vo dvoch nadzemných hmotách s ôsmimi nadzemnými podlažiami na spoločnej garážovej podnoži s dvomi podzemnými podlažiami. Bytový dom v nadzemnej časti pozostáva z dvoch jednosekciových chodbovo-schodiskových krídiel. Objekt bude zastrešený plochou strechou s maximálnou výškou atiky nad 8.NP na kóte + 25,84 m.

V nadzemných podlažiach má spoločne v obidvoch blokoch celkom 62 jedno- až päť-izbových bytov, v spodnej stavbe 99 odstavných a parkovacích stojísk v halovej garáži, technické zariadenia budovy a pivničné kobky pre byty .

Výšková úroveň nástupného podlažia oboch nadzemných krídiel je +/- 0,0 = 205,9 m n. m. B.p.v. Priestory na 1.NP tvoria tri prevádzkové jednotky občianskej vybavenosti, vstupné (schránkové haly), spoločenská miestnosť (herňa), elektromerne a komunikačné priestory. Na vyšších podlažiach sú okolo medzibytovej chodby presvetlenej denným svetlom zoskupené byty rôznej izbovosti v účelnom veľkostnom mixe. Byty na ustúpenom podlaží sú päťizbové, v dennej časti vybavené krbovou vložkou, zaústenou do komína (2 ks). Všetky byty a nebytové priestory sú bezbariérový prístupný z úrovne chodníka i z podzemnej halovej garáže.

Dopravné napojenie je navrhované napojením vjazdu/ výjazdu z podzemnej hromadnej garáže do existujúcej účelovej komunikácie, ktorá sa napája na komunikáciu vstupujúcu do svetelne riadenej križovatky M. Schneidera-Trnavského - Harmincova. Súčasťou riešenia dopravného napojenia bude rozšírenie radiaceho priestoru prístupovej komunikácie o jeden jazdný pruh, tak aby vznikol samostatný priamo ľavý pruh- priamy smer na Harmincovu a vľavo smerom do Dúbravky a samostatný pruh pre odbočenie vpravo smer Karlova Ves, upraví sa bezbariérové úpravy v križovatke, vybuduje sa obojsmerný vjazd do podzemnej garáže, areálové spevnené plochy a chodníky. V rámci SO 22 je riešené vybudovanie spoločnej cestičky pre chodcov a cyklistov v šírke 2,0 m do 3,5 m, celkovej dĺžky 163 m, ktorý bude napojený na existujúci chodník vedený pozdĺž účelovej komunikácie. Nároky na statickú dopravu sú pokryté navrhovaným celkovým počtom 99 stojísk v dvoch podzemných podlažiach hromadnej garáže.

Objekt bude napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí – voda, kanalizácia, elektrická energia a rozvody tepla.

Prekládka verejného vodovodu a prípojka vodovodu – na záujmových pozemkoch sa v súčasnosti nachádza verejný vodovod DN 100, ktorý je v kolízii s navrhovanou stavbou. Nová časť verejného vodovodu sa vybuduje v dĺžke 57 m, v rovnakej dĺžke sa existujúce potrubie DN 100 asanuje. Na trase prekladaného vodovodu DN 100 sa vysadí odbočka DN 100/80 na ktorú sa napojí prípojka vody DN 80 pre navrhovanú stavbu.

Prekládka areálovej jednotnej kanalizácie – v súčasnosti sa na riešenom pozemku nachádzajú kanalizačné potrubia jednotnej kanalizácie DN 300, ktoré sú vedené do kanalizačnej prípojky DN 400, situovanej v spodnej časti pozemku. Kanalizácia DN 400 je následne vedená pod ulicou M. Schneidera – Trnavského do kanalizačného zberača DN 1200. Trasy prekladaných potrubí sú navrhované v dvoch vetvách popri navrhovanej stavbe. Asanovaná bude betónová kanalizácia DN 300 v dĺžke 205,0 m. Nová kanalizácia sa vybuduje v dvoch vetvách DN 300 a spoločnej vetvy DN 400 v dĺžkach : vetva 1 - DN 300 - 61 m, vetva 2 - DN 300 - 57 m a vetva 3 - DN 400 - 5 m.

Odkanalizovanie navrhovaného bytového domu je riešené delenou kanalizáciou. Samostatne budú odvádzané splaškové odpadové vody – do vonkajšej areálovej kanalizácie a samostatne budú odvádzané dažďové vody zo strechy objektov a spevnených plôch. Areálová dažďová kanalizácia je navrhnutá v štyroch hlavných vetvách, pričom je pre každú vetvu navrhnutý samostatný vsakovací systém.

Zásobovanie teplom – existujúci horúcovod 2x DN 150 PN 2,5 MPa prechádza na dotknutú parcelu pod komunikáciou na ul. M. Schneidera Trnavského a preto ho bude potrebné preložiť mimo záberu stavby. Rohová šachta RŠ 3 bude posunutá o 5 m bližšie ku komunikácii M. Schneidera Trnavského. V novej šachte bude zriadená odbočka 2x DN 100 do novej šachty OŠ2, odkiaľ bude napojená existujúca prípojka 2x DN 65. Z danej šachty sa dopojí aj existujúca bezkanálová prípojka 2 x DN 65, ktorá je v súčasnosti pripojená zo šachty RŠ4. Šachta RŠ 4 bude zrušená bez náhrady. Druhá nová vetva zo šachty RŠ3 2 x DN 150 obíde navrhovanú stavbu a napojí sa na existujúci horúcovod pred existujúcou šachtou OŠ3V mieste napojenia sa vybuduje nová odbočná šachta OŠ, kde bude vynechaná odbočka 2 x DN 65 pre napojenie objektu Rezidencia Dúbravka Hanulová.

Zásobovanie elektrickou energiou – objekt bude napojený zemným káblovým vedením káblami NAYY-J 4x240 mm², prípojkou z novej distribučnej transformačnej stanice. Dĺžka prípojky pre SO 11A bude cca 143 m a pre SO 11B cca 75 m.

Plošné a priestorové bilancie:

- plocha pozemku parc. č. 2373/2 k.ú. Dúbravka: 3 281,0 m²,
- zastavaná plocha: 1 032,0 m²,
- podlažná plocha (nadzemná časť): 7 242,2 m²,
- plocha zelene : 1 336,0 m² (na teréne: 879,0 m²; nad podzemnými konštrukciami: 457,0 m²),
- spevnené plochy a ihriská : 1 165,0 m² (uvedené V PD) po prepočte 913,0 m²

Bilancia uplatnenia funkcie bývania vo funkčnom celku:

Celková existujúca výmera nadzemných podlažných plôch	63 220,0 m ² ,
Prípustný podiel bývania 30%	18 966,0 m ² ,
Výmera nadzemných podlažných plôch bývania BD Hanulova 5/D	7 409,0 m ² – 11,7 %,
Výmera nadzemných podlažných plôch bývania Rezidencia Hanulova	6 728,0 m ² – 10,6 %,

Intenzita využitia územia pozemku investora : IZP: 0,35 (uvedené v PD) po prepočte 0,31
 IPP: 2,21
 KZ: 0,31 (uvedené V PD) po prepočte 0,41

Intenzita využitia územia celej funkčnej plochy:

	súčasný stav	navrhovaný stav
IZP	0,18	0,19
IPP	0,71	0,75
KZ	0,61	0,59

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 zámeru v rozsahu predloženej architektonickej štúdie vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 2373/2, 2373/1, 2373/3, 2373/26, 2375/1, 2375/21, 2375/22, 2375/23 a 2817/9, v k.ú. Dúbravka, (ďalej len „záujmové pozemky“),

funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

Funkčné využitie územia:

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkvi 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

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej

správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko-technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a 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, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokoempingy, 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 sú 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).

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória 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 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

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

Bytový dom (funkcia bývania) patrí medzi prípustný spôsob využitia územia v obmedzenom rozsahu. Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP:0,31; IPP:2,21; KZ:0,41) rešpektuje charakter a princípy stabilizovaného územia reprezentované existujúcou zástavbou a nevnáša do územia neprijateľný kontrast; navrhovaný podiel funkcie bývania 10,6 % podlažných plôch nadzemnej zástavby rešpektuje určený podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche (do 30%) aj po započítaní podielu 11,7% objektu Hanulova 5/D. 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:	„Rezidencia Hanulova - Dúbravka“
na pozemkoch parc. č.:	2373/2, 2373/1, 2373/3, 2373/26, 2375/1, 2375/21, 2375/22, 2375/23 a 2817/9
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	pri križovatke M. Schneidera Trnavského – Harmincova- Karloveská

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 urbanisticko – architektonického:

- Objekty sú plánované v stabilizovanom území – spôsob rozvoľnenej zástavby je charakteristický pre územie a kompozične vhodne dopĺňa územie v osi Harmincova – Schneidera Trnavského (hrana riešeného územia rešpektuje rezervu na NS MHD) – bodové

bytové domy sú situované na podeste (podzemný objekt 1.PP) a v severo-západnej časti vytvárajú chránený vnútroblok. Tento je dôležitý z hľadiska svojej polohy ako poloverejný s vybavenosťou pre bytové domy (detské ihrisko, pobytový priestor a pod.) Na os Harmincova je orientovaná hmota podzemnej časti (1. PP), ktorá tvorí svojimi stenami na teréne juhovýchodné nárožie. Odporúčame upraviť toto nárožie podzemnej časti objektu terénnymi úpravami tak, aby bol dominantný prírodný charakter krajiny a hmota 1.PP menej vnímateľná.

- Zároveň požadujeme, aby zeleň na konštrukciách bola v polohách, ktoré to umožňujú, prirodzene prepojená s okolitou krajinou. Je to nielen podpora biodiverzity, ale osadzovanie budov „na podestách“ niveletou prepojených s krajinou považujeme za charakteristický znak lokality západne od ul. Schneidera Trnavského.
- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité zachovať charakter zelene v území a nevytvárať len monofunkčné a monokultúrne plochy s obmedzením na estetickú funkciu. Riešenie by malo celkovo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.
- Žiadame pokračovať s chodníkom z ul. Schneidera Trnavského paralelne popri severnej strane komunikácie popri vjazde SO2 ku garáži a z južnej strany eventuálne prepojiť výškové nivelety podesty a chodníka terénnymi stupňami, schodišťom a pod.
- Po ukončení stavebných prác je potrebné výstavbou poškodené spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu.

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014.
- Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017 – 2020 – **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy**, naďalej aktuálne:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy nepochôdzne ako extenzívne);
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov – predložené riešenie zodpovedá týmto požiadavkám; odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania staviieb vítame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; ako aj farebnosť povrchov verejného a poloverejného priestoru;
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

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

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických a hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení. Pri návrhu vsakovacích zariadení je potrebné posúdiť, či zariadenia negatívne neovplyvnia okolitú zástavbu, resp. iné zariadenia.
- Nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky, ale boli infiltrované na pozemkoch, na ktoré dopadli.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia: bez pripomienok

- Upozorňujeme: V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je záujmovými pozemkami v zeleni pozdĺž ulice M. Schneidera Trnavského trasovaný výhľadový dopravný zámer – nosný systém MHD, ktorý v tomto úseku bude realizovaný hĺbením (z povrchu terénu).

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:

- V rámci predmetného stabilizovaného územia sa situovanie BD navrhuje do polohy zaťaženej hlukom a emisiami z dopravy na ul. Schneidera Trnavského a z križovatky Harmincova-Schneidera Trnavského- Karloveská. Upozorňujeme, že predmetné územie je podľa strategickej hlukovej mapy bratislavskej aglomerácie (r.2013) ovplyvňované najmä hlukom z ul. Schneidera Trnavského; navrhované objekty s funkciou bývania sa nachádzajú v pásme prekročenia hlukových indikátorov do 5 dB počas 24 hodinovej doby a v pásme 5 a viac dB počas nočnej doby. Taktiež upozorňujeme, že navrhované byty, orientované do tejto ulice, nemajú tzv. tichú fasádu.
- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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:

- potvrdená kópia výkresu č. 07 (situácia dopravného riešenia)

Co:

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