



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**ENGICON s.r.o.**

Levandul'ová 23  
900 43 Kalinkovo

Váš list  
zo dňa **13.04.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS POD 51158/2022-  
400665**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Ľudmila Martančík  
+421 2 59356 580**

V Bratislave  
**29.06.2022**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>GRAFOBAL GROUP development, a.s., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia polyfunkčných objektov Sasinkova - Moskovská, s nadstavbou, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.04.2022, doplnené dňa 26.04.2022 a 25.05.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>NEUSTÁLE. s.r.o., Kozia 15, 811 03 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Martin Ďurík autorizovaný architekt 0845AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2022</b>

K zmene dokončenej stavby: „Polyfunkčný objekt Sasinkova ul., parc. č. 9810/1, k.ú. Staré Mesto, Bratislava“ bolo dňa 05.08.2021 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUI 53313/21-413693. Posudzovaná bola štúdia k investičnému zámeru s dátumom spracovania 05/2021, spracovateľ projektovú dokumentáciu: zodpovedný projektant Ing. arch. Martin Ďurík, autorizovaný architekt 0945AA. V stanovisku hlavné mesto nesúhlasilo so zámerom v rozsahu predloženej projektovú dokumentácie, hodnotilo ho ako zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia. Zámer s vysokým podielom nadzemných podlažných plôch požadovalo výškovo zredukovať a rešpektovať všetky uplatnené pripomienky a požiadavky.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 05.08.2021 – zredukovaná bola celková nadzemná podlažná plocha (nadstavbou Sasinkovej 5 o jedno ustúpené podlažie namiesto pôvodne navrhovaných dvoch podlaží), zväčšená bola plocha zelene, sprístupnený bol vnútroblok objektu a doplnený bol o verejne prístupné funkcie, zredukovaný bol počet bytových jednotiek zo 16 na 10. Do celkového riešenia bol zahrnutý aj objekt Moskovská 4 vo vlastníctve investora.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu účelu využitia administratívnej budovy Sasinkova 5, na pozemku parc. č. 9810/1 v k.ú. Staré Mesto a zmenu účelu využitia budovy Moskovská 4 na pozemku parc. č. 9810/2 v k.ú. Staré Mesto na polyfunkčné objekty. V zmysle stavebného zákona sa jedná o zmenu dokončenej stavby, pri ktorej dochádza k zmene

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

objemových parametrov, spojenú so zmenou účelu využitia stavby. Budovy sú vzájomne prepojené v úrovni 1.PP a 1.NP v juhovýchodnej časti pozemku, kde sa nachádza navrhované riešenie statickej dopravy pomocou trojúrovňových zakladačov. Budova na Sasinkovej 5 má štyri nadzemné podlažia a navrhnutú nadstavbu objektu o jedno ustúpené nadzemné podlažie. Budova na Moskovskej ostáva objemovo zachovaná s piatimi nadzemnými podlažiami. V dvorovej časti je navrhnuté vybúranie kotolne (1.PP a 1.NP) a časti garáže. Na ich mieste sa navrhuje zeleň. Budova na Sasinkovej 5 je z časti určená pre občiansku vybavenosť a z časti pre funkciu bývania. 1.NP je zmiešané podlažia vstupných častí a prevádzok občianskej vybavenosti. 2.-4.NP je rozdelené na severozápadnú časť určenú na bývanie s tromi bytmi na poschodí a na juhovýchodnú časť, kde sú navrhované kancelárske priestory. Nadstavba ustúpeného 5.NP je určená pre bývanie a nachádza sa tu jedna bytová jednotka. Výška atiky je max. 158,00 m n.m. Budova na Moskovskej mení funkciu z pôvodnej prevádzkovo skladíštnej budovy s 8 služobnými bytmi na budovu s využitím pre zdravotnícke účely. Na 1.NP sú navrhnuté vstupné priestory s lekárnou a na 2.-4.NP ambulancie. Na 5.NP sú navrhnuté denné priestory pre personál a zasadacia miestnosť s priesormi pre riaditeľa a sekretariát. Výška atiky je max. 155,51 m n.m. V rámci pozemku bude upravený a revitalizovaný priestor vnútrobloku Sasinkova – Moskovská na zelené nádvorie s parkovou úpravou i riešenie „živého parteru“ so zakomponovaním priechodnej verejnej pasáže, ktorá prevádzkovo prepojí obe strany riešeného územia ulíc Sasinkovej a Moskovskej.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1 352,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>1 048,00 m<sup>2</sup></b>	
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>4 586,00 m<sup>2</sup></b>	
o podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>1 332,00 m<sup>2</sup></b>	
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>3 254,00 m<sup>2</sup></b>	
- zeleň:		
o na teréne:	<b>250,00 m<sup>2</sup></b>	
o nad podzemnými konštrukciami:	<b>33,00 m<sup>2</sup></b>	(hr. 1,0 m)
o započítateľná zeleň:	<b>266,50 m<sup>2</sup></b>	
- počet bytov:	<b>10</b>	
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/4+ do Sasinkovej ulice</b>	
	<b>1/5 do Moskovskej ulice</b>	
- počet parkovacích miest:	<b>33</b>	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: na minimalizovanej plošnej výmere parteru v JV časti pozemku je navrhnutá 3-úrovňová parkovacia garáž s vertikálnym parkovacím systémom (ďalej len 3-PGsVPS) a s automatickým systémom ovládania bez pohybu osôb v priestore garáže. V návrhu je uvažované so samostatnými vjazdmi a výjazdmi z ulíc Sasinkova aj Moskovská (v riešenom úseku jednosmerné miestne cesty III. triedy) v upravenej šírke vjazdu na 4,0 m a s kapacitou garáže 33 parkovacích miest (z toho jedno pre zdravotne znevýhodnených). Automobil bude po opustení založený na svoje vopred určené miesto. Prehĺbenie 3-PGsVPS sa nachádza na 1.PP, dopravné pripojenia vjazdom/výjazdom sa nachádzajú vždy na 1.NP z oboch strán objektu, ako aj čakací priestor pre prevzatie vozidla, tzv. predsieň parkingu (čakáreň). Vjazdom a výjazdom z oboch strán ulíc Sasinkova/Moskovská bude zabezpečené odovzdanie a prijatie auta na jednom mieste. Technologická časť zakladača bude riešená v DSP.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 9810/1, 9810/2, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

**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, 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 podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** 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.

**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, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia

pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. 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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta: záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO), kde je v riešenom území potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.

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

##### - z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia zdravotníctva, zariadenia administratívy a zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu bývanie. Navrhovaná zmena stavby je tvorená dvomi päťpodlažnými budovami s funkciou zariadenia zdravotníctva na Moskovskej 4 a s funkciou zariadenia administratívy a zariadenia obchodu a služieb v časti budovy Sasinkovej 5. Časť budovy na Sasinkovej ulici je určená pre funkciu bývania;

	plošné bilancie	podiel funkcie riešené územie	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>4 586 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>1 332 m<sup>2</sup></b>	<b>29,04%</b>	<b>max. 30%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>3 254 m<sup>2</sup></b>	<b>70,96%</b>	<b>min. 70%</b>

- navrhovaná zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešeného územia 70,96 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % rešpektovaný. Vplyv na zmenu pomeru funkcií vo funkčnej ploche je minimálny vzhľadom k tomu, že sa jedná o malý nárast nadzemných podlažných plôch oproti jestvujúcemu stavu a dodržaný pomer funkcií v riešenom území.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP návrh /jestvujúci stav
- záujmové územie:	<b>1 352,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>1 048,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,78 /0,88</b>	<b>IZP<sub>priem</sub> = 0,67/0,69</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>4 586,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 3,39 /3,08</b>	<b>IPP<sub>priem</sub> = 2,99/2,92</b>
- započítateľná zeleň:	<b>266,50 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,20 /0</b>	<b>KZ<sub>priem</sub> = 0,16/0,12</b>

- objekt je súčasťou radovej zástavby Sasinkovej a Moskovskej ulice. Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Index zastavaných plôch a koeficient zelene sú voči ich pôvodným hodnotám priaznivejšie,

mierny nárast indexu podlažných plôch vyvolaný nadstavbou ustúpeného podlažia do Sasinkovej ulice považujeme, s ohľadom na rôznorodú zástavbu v území, za prípustný.

- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

- záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta, nachádzajú sa v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti (v zóne B). K žiadosti je priložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2022/9540-2/36118/DIM zo dňa 03.05.2022 (projektová dokumentácia s dátumom spracovania: 03/2022). Stavba je z hľadiska ochrany pamiatkového územia vyhodnotená ako prípustná pri dodržaní stanovených podmienok;
- riešený objekt dotvára charakter blokovej zástavby danej urbanistickej štruktúry a svojou podlažnosťou zohľadňuje výškovú hladinu okolitej zástavby v predmetnom bloku.

Predložená zmena dokončenej stavby **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**

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Rekonštrukcia polyfunkčných objektov Sasinkova - Moskovská, s nadstavbou</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>9810/1, 9810/2</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Sasinkova ulica – Moskovská ulica</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 riešenia:**

- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že:
  - bytová funkcia bude riešená v severozápadnej časti objektu na Sasinkovej ul. 5 na 2.NP – 5.NP v maximálnom rozsahu 10 bytových jednotiek;
  - nebytové priestory na 1. NP (navrhnuté ako občianska vybavenosť s malými prevádzkami) neobmedzia funkciu a bezpečnosť bytovej budovy a ich prevádzka neprekročí prípustné hodnoty hluku;
  - na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa výkresu č. 04 Situácia – sadové úpravy, M 1:200;
  - upravený a revitalizovaný priestor vnútrobloku Sasinkova – Moskovská na zelené nádvorie s parkovou úpravou i riešenie „živého parteru“ so zakomponovaním priechodnej pasáže, ktorá prevádzkovo prepojí obe strany riešeného územia ulíc Sasinkovej a Moskovskej musia ostať prístupné pre verejnosť;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- nároky statickej dopravy budú riešené na pozemku stavby v 3-úrovňovej parkovacej garáži s vertikálnym parkovacím systémom s dostatočnou kapacitou 33 automobilov pre všetky

- funkcie i zabezpečenie náhrady za zrušené parkovanie, s dopravným prístupom z komunikácií Sasinkova a Moskovská so šírkou vjazdu/výjazdu 4,00 m;
- verejná prístupnosť krátkodobých parkovacích miest pre návštevníkov objektu bude v parkovacej garáži zabezpečená umožnením vstupu verejnosti na vyhradené miesta v zakladači, pri použití parkovacieho automatu, umiestneného v blízkosti vjazdu/výjazdu. Dve verejne prístupné parkovacie miesta budú viazané na funkciu bývanie, tri parkovacie miesta budú viazané na ostatné funkcie objektu;
  - zrušené parkovacie miesta na Moskovskej a Sasinkovej ulici, súvisiace s riešením dopravného pripojenia stavby, budú pre rezidentov Starého Mesta v počte troch parkovacích miest verejne prístupné v parkovacej garáži na vyhradených miestach v zakladači;
  - implementácia e-mobility bude riešená umiestnením dvoch parkovacích miest s možnosťou elektro-dobíjania;
  - dopravné vybavenie pre cyklistov s bezbariérovým prístupom bude umiestnené v priestore S1-9 určenom pre odloženie bicyklov, kolobežiek a podobných zariadení, doplnenom o možnosť dobíjania e-bicyklov, e-kolobežiek;
  - pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu 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 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;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovou vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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;

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

#### **UPOZORNENIE:**

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: 02-Vyhodnotenie regulatívov intenzity stabilizovaného územia – na ploche záujmových pozemkov, 03-Situácia, A02-1NP Návrh, BB01-Existujúci stav – priečny rez

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor