



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

INGPROJECT s.r.o.

Dunajská 48
811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **20.09.2021**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 40987/2022-
482028**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 2 59356 213**

V Bratislave
26.10.2022

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

investor:	KAPPA TRADE, spol. s r.o.
investičný zámer:	Polyfunkčná budova, k.ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.09.2021; doplnená: 14.01.2022, 15.08.2022, 03.10.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ TACOVSKY GROUP s.r.o., Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1922AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2022, aktualizácia 08/2022

K investičnému zámeru „Polyfunkčná budova Centrálna budova obchodného reťazca LIDL Slovenská republika“ bolo dňa 22.09.2020 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 53578/20-424030. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 06/2020, spracovateľ projektovej dokumentácie: MOROCZ_TACOVSKY s.r.o., Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava; zodpovedný projektant: Ing. arch. Michal Tačovský, autorizovaný architekt 1922AA. V stanovisku si hlavné mesto uplatnilo požiadavky a pripomienky k riešeniu stavby – k predloženej architektonickej štúdii. Týkali sa hlavne dopracovania vyhodnotenia súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a riešenia dopravného vybavenia.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Návrh stavby dokumentovaný v predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie je oproti riešeniu spracovanému v uvedenej architektonickej štúdii sčasti zmenený.

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu polyfunkčnej budovy pozostávajúcu z rôznych typov prevádzok. Konkrétne ide o prevádzky obchodu, veľkoobchodu, nevýrobných služieb, výstavných a predvážiacich priestorov a občianskej vybavenosti (administratíva, škôlka a stravovanie). Navrhovaná stavba má 1 podzemné podlažie, 5 nadzemných podlaží a ustúpené podlažie. V suteréne je riešená hromadná garáž, technické a skladové priestory, na 1.NP sú navrhnuté vstupné priestory, kantína (stravovanie pre zamestnancov a návštevníkov budovy), priestory prevádzky testovania kvality, fitness centrum pre zamestnancov, škôlka (napr. pre deti zamestnancov), školiace a prezentačné priestory a priestory zázemia.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Na 2.NP až 5.NP sú navrhnuté priestory jednotlivých oddelení centrálnej budovy (vedenia spoločnosti) investora. V objekte bude prevládať funkcia pre podporu, riadenie, logistiku a rozvoj celoslovenskej siete maloobchodných predajní investora vrátane riadenia a rozvoja internetového predaja.

Na streche objektu je navrhovaná krycia zástena pre technológiu VZT, navrhovaným povrchovým materiálom je ťahokov. Zástena siaha až do výšky atiky ustúpeného podlažia, opticky tak vytvára hmotu plnohodnotného podlažia (úroveň 6.NP).

V areáli sa okrem hlavnej budovy, navrhujú ďalšie malé doplnkové stavby: trafostanica, strojovňa SHZ, dieselagregát, stojisko kontajnerov, stojisko pre bicykle, prístrešok pre fajčiarov a reklamný pylón pri vjazde na pozemok. Oplotenie pozemku bude riešené ako rekonštrukcia súčasného oplotenia – zachová sa betónový základ oplotenia, ostatné prvky budú nové.

Súčasťou riešenia sú aj: areálové komunikácie, povrchové parkovisko, chodníky, cyklotrasa, iné spevnené plochy a plochy zelene.

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

- výmera záujmového územia:	17 739,00 m²
- zastavaná plocha:	3 183,40 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	13 895,09 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	13 895,09m²
- zeleň:	
na teréne:	5 182,43 m²
nad podzemnými konštrukciami:	501,98 m²
započítateľná zeleň:	5 333,02 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/5 + ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	291

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava sa zabezpečuje v celkovom počte 291 stojísk, z toho 220 stojísk sa umiestňuje na teréne a 71 stojísk na 1.PP polyfunkčnej budovy. Umiestňovaný počet prevyšuje nároky vyplývajúce z aktuálne platnej STN 736110 o 105 stojísk.

Pre dopravné sprístupnenie sa využíva jestvujúce pripojenie areálu z jednosmerného úseku Prievozskej ul., umožňujúce výlučne vjazd a výjazd vpravo (do Mierovej ul.). Vjazd sa upravuje, na pozemkoch Hlavného mesta SR Bratislavy – zužuje sa na 7,5 m. Súčasťou stavby je vytvorenie súvislého BUS pruhu na Prievozskej (od pripájacieho pruhu reštaurácie McDonald's po križovatku s Tučkovou ul., resp. začiatok jestvujúceho BUS pruhu). Uvedené dopravné stavby rieši stavebný objekt SO 10 Úprava vjazdu, rozšírenie BUS pruhu.

Ďalej je súčasťou stavby výstavba cyklistickej komunikácie pozdĺž Prievozskej ul., úsek v rozsahu pozemkov areálu stavby kontaktných s touto ulicou, vrátane rekonštrukcie súčasného chodníka (s vytvorením spomaľovacieho prahu na vjazde). Uvedené dopravné stavby riešia stavebné objekty SO 28. Cyklochodník a SO 02.3. Rekonštrukcia verejného chodníka. Parkovanie bicyklov sa rieši na vonkajšej ploche.

Zásobovanie sa predpokladá nákladnou automobilovou dopravou v počte 2 vozidlá za deň.

Za účelom posúdenia vplyvov navrhovanej polyfunkčnej budovy na dopravu je spracované dopravno-kapacitné posúdenie (spracovateľ: Alfa 04 a.s.; dátum spracovania: október 2021).

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 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. 15517/1, 15517/5, 15517/7, 15517/8, 15517/9, k.ú. Nivy**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502, rozvojové územie kód H**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, 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: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	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 navzázných 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 (m^2) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m^2).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

Vo funkčnom využití územia zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, patria zariadenia obchodu a nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Prevádzky veľkoobchodu, výstavných a predvážacích priestorov, zeleň líniová a plošná ako aj zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (vnútroareálové komunikácie, parkovisko, chodníky, iné spevnené plochy a technické objekty a zariadenia) patria medzi prípustné spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy. Prípustné v obmedzenom rozsahu sú zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, ktoré v posudzovanej stavbe predstavujú časti hlavnej stavby súžiace pre klasickú administratívu (napríklad prevádzka riadenia spoločnosti a pod.), škôlku, fitness centrum a kantínu.

Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	17 739,00 m ²		
- zastavaná plocha:	3 183,40 m ²	IZP = 0,179	IZP_{max.} = 0,35
- podlažná plocha (NP):	13 895,09 m ²	IPP = 0,783	IPP_{max.} = 2,1
- započítateľná zeleň:	5 333,02 m ²	KZ = 0,301	KZ_{min.} = 0,20

- Navrhovaná **dodržia** hodnoty **záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód H.

Uvažovaný investičný 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:	Polyfunkčná budova, k.ú. Nivy, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	15517/1, 15517/5, 15517/7, 15517/8, 15517/9
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Prievozská ulica

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:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť akustickú zástenu okolo technických zariadení na streche objektu ako súčasť architektonického riešenia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

A. K dopravno–kapacitnému posúdeniu:

Posúdenie bolo spracované v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov pre súčasný stav a roky 2024 (uviedenie do prevádzky) a 2034 (výhľad). Posúdené boli križovatky s CDS Gagarinova – Hraničná a Mierová – Hraničná a dopravné pripojenie Polyfunkčnej budovy na Prievozskú. Križovatka Gagarinova – Hraničná bola posúdená v 3 variantoch: stav r. 2021, stav projekt organizácie dopravy/POD pre výstavbu D4R7 – pruhy s vylúčením individuálnej automobilovej dopravy/IAD a plánovaný stav s ponechaním BUS pruhov a jedným pruhom pre IAD v oboch smeroch.

Z výsledkov posúdenia možno konštatovať:

- Križovatka Gagarinova – Hraničná v prípade ponechania len 1 pruhu pre IAD a vyznačenia vyhradeného 1 pruhu pre MHD v oboch smeroch, vykazuje nedostatočnú kapacitu pre IAD na vstupe Gagarinova od Tomášikovej, ale plynulý prejazd MHD v oboch smeroch. Uvedený stav je dôsledkom vysokého základného zaťaženia IAD, nie priťaženia od plánovaného zámeru.
- Ostatné posudzované križovatky sú priepustné, kapacitný problém vzniká v križovatke Mierová – Hraničná na ľavom odbočení od Prievozskej (smer od plánovaného zámeru), kde je navrhnutá úprava signálneho plánu a to posilnením ľavého odbočenia o 4 sekundy na úkor výjazdu z Hraničnej.

Výsledky posúdenia akceptujeme. Predpokladáme, že priepustnosť križovatky Gagarinova – Hraničná sa mierne zvýši úpravou dopravného značenia, kde na vstupe Gagarinova (od Tomášikovej) sa od zastávky MHD „Hraničná“ uvažuje s 2 pruhmi bez vyznačenia vyhradeného pruhu pre MHD.

B. K umiestneniu stavby:

S umiestnením stavby *súhlasíme s podmienkami:*

- **podmieňujúcou investíciou** k stavbe polyfunkčnej budovy sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom, konkrétne:
 - SO 10. Úprava vjazdu, rozšírenie BUS pruhu
 - SO 28. Cyklochodník
 - SO 02.3. Rekonštrukcia verejného chodníka;
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe polyfunkčnej budovy je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedeným stavebným objektom podmieňujúcej investície **s hlavným mestom**;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe polyfunkčnej budovy je podmienené realizáciou podmieňujúcej investície (SO 10. Úprava vjazdu, rozšírenie BUS pruhu, SO 28. Cyklochodník a SO 02.3. Rekonštrukcia verejného chodníka);
- cyklochodník (SO 28.) žiadame riešiť ako účelovú cestu verejnú;
- žiadame zabezpečiť čo najkratšie vzdialenosti užívateľov stavby k zastávkam MHD, tzn. doplniť čo najpriamejšie a najkratšie pešie prepojenie navrhovaného objektu v smere k zastávkam MHD „Pažitková“ (zrealizovaním vnútroareálového chodníka aj v severozápadnom priestore areálu), ako aj prepojiť upravovaný verejný chodník so zastávkou MHD „Hraničná“ aj v polohe na konci jej nástupnej plochy (viď. obr. 1 prílohy č. 1 tohto záväzného stanoviska);
- upraviť pojazďovanú plochu/ nábehový obrubník pri vjazde do areálu stavby tak, aby táto plocha nerozširovala vjazd cez chodník a cyklotrasu, t.j. aby bola budovaná len za účelom rozšírenia polomeru oblúka nárožia pre nákladné vozidlá (osobné automobily ju pojazďovať nebudú), viď. obr. 2 prílohy č. 1 tohto záväzného stanoviska;

- **s navrhovaným prudkým „vyosením“ chodníka pre peších nie je možné súhlasiť** - je „protichodecké“, znevýhodňuje chodcov, nebude nimi dodržiavané. Nie je priaznivé ani pre jednotný vzhľad ulice/uličného priestoru. Žiadame prioritizovať chodcov pri riešení záujmového uličného priestoru, a „vyosenie“ chodníka neuvažovať (chodník napriamiť) – rešpektovať v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá bude predložená na stavebný úrad v rámci konania;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

s predloženým návrhom odvádzania zrážkových a splaškových vôd súhlasíme s podmienkami, ktoré **požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:**

- doplniť hydrotechnický výpočet a návrh potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m³;
- skoordinať textovú časť projektu s grafickou. V textovej časti technickej správy (str. 14) sa uvádza, že za ORL bude osadená sútoková šachta, do ktorej budú zaústené dažďové vody zo strechy. Pritom v koordinačnej situácii sú dažďové vody zo strechy zaústené priamo do vsakovacieho zariadenia (v tejto súvislosti preveriť aj výpočty množstva zrážkových vôd závisle od plôch);
- v legende koordinačnej situácie doplniť grafické označenie RN a vsakovacieho zariadenia;
- upozorňujeme, že v koordinačnej situácii je potrebné skoordinať návrh vzrastlej zelene s IS, vsakovacím zariadením, ORL, RN a dodržať všetky potrebné ochranné pásma (nad vsakovacím zariadením sú navrhnuté stromy);

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- zachovať chodník aj cyklotrasu v pôvodnej polohe - v časti vjazdu do areálu z Mierovej ul. viesť chodník a cyklotrasu paralelne v priamej línii pozdĺž hranice riešeného územia;

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 len „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;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíahlými stojiskami;
- 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 stanovišta 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;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy 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 líniovú 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 zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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 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.

Aktuálnu dokumentáciu (1 ks) sme si ponechali.

Príloha: neaktuálna dokumentácia

príloha č. 1 (obrázok 1 a obrázok 2 posúdenia dopravného vybavenia; grafické vysvetlenie podmienky z hľadiska tvorby verejných priestorov)
potvrdené výkresy: Situácia – zastavovacia (č.: C6), Pôdorys 1.NP (č.: 2) a Rez A-A', Rez B-B' (č.: 8)

Co: MČ Bratislava – Ružinov

príloha č. 1 (obrázok 1 a obrázok 2 posúdenia dopravného vybavenia; grafické vysvetlenie podmienky z hľadiska tvorby verejných priestorov)
potvrdené výkresy: Situácia – zastavovacia (č.: C6), Pôdorys 1.NP (č.: 2) a Rez A-A', Rez B-B' (č.: 8)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor