



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **31.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54403/2022-
526337**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
28.11.2022

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

investor:	Bory Home s.r.o., Digital park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v zastúpení K.T.Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	BORY NÁDVORIE ako I.etapa projektu BORY ZÓNA
žiadosť zo dňa:	31.05.2022, doplnená 14.06.2022 a 24.10.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	SADOVSKY & ARCHITECTS, s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Oliver Sadovský autorizovaný architekt 1671AA
dátum spracovania dokumentácie:	september 2022/ revízia 01

K investičnému zámeru: „BORY NÁDVORIE“ bolo dňa 15.03.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 62839/2021, 41224/2022-458914. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 08/2021, spracovateľ projektov dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Oliver Sadovský, autorizovaný architekt 1671AA. V stanovisku hlavné mesto hodnotilo investičný zámer ako súladný s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“). Súčasne hlavné mesto SR Bratislava súhlasilo s etapizáciou zástavby záujmovej funkčnej plochy, ktorú pripúšťa ÚPN.

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 15.03.2021.

Predložená projektová dokumentácia rieši: Prvú etapu pripravovanej zástavby BORY ZÓNA - novostavbu bytového domu BORY NÁDVORIE. V druhej etape je plánovaná výstavba Hotela Bory a v poslednej tretej etape je pripravovaný objekt občianskej vybavenosti Bory Office. V rámci dotknutej záujmovej plochy je už zrealizovaná stavba materskej školy.

Bytový dom je navrhovaný na spoločnej podnoži tvorenej prvým podzemným podlažím s funkciou podzemnej garáže, pivničných kobiek, skladových priestorov a technického zázemia objektu. V nadzemnej časti je objekt tvorený dvomi samostatnými časťami v tvare písmen „U“, ktoré sú obrátené zrkadlovo do seba, čím vytvárajú vnútroblok s parkovou úpravou. Severná časť bytového domu má označenie O1, južná časť bytového domu

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

má označenie O2. Maximálny pôdorysný rozmer časti O1 je 64,6 x 44,1 m a časti O2 je 59,025 x 52,75 m. Podlažnosť objektu v nadzemnej časti je premenlivá od 5 NP až po 7 NP. V nadzemnej časti objektu je celkovo navrhovaných 168 bytových jednotiek z toho 30 jednoizbových, 78 dvojizbových, 44 trojizbových a 16 štvorizbových. Okrem bytov je v objekte 18 apartmánov pre krátkodobé ubytovanie, ktoré sú riešené v dispozičných riešeniach ako bytové jednotky (z dôvodu nevyhovujúcich svetlotechnických parametrov), ďalej sú v objekte na 1.NP dva nebytové priestory a pivničné kobky.

Výškové osadenie objektu je v úrovni 1.NP $\pm 0,000 = 178,75$ m n.m. Bpv. Zastrešenie objektu je sústavou plochých striech pričom maximálna úroveň atiky nad 5.NP je +17,590m, nad 6.NP +20,80 m a nad 7.NP +24,01 m.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s architektonickou štúdiou, ku ktorej bolo dňa 15.03.2022 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/AŠ):

- celková výmera funkčnej plochy:	33624,00 m²
- výmera záujmového územia:	13276,00 m²
- zastavaná plocha:	3034,40 m² (AŠ: 2967,60 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	17292,30 m² (AŠ: 16494,70 m ²)
podlažná plocha bytovej funkcie:	17122,10 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	170,20 m²
- zeleň:	
na teréne:	2392,00 m² (AŠ: 2415,30 m ²)
nad podzemnými konštrukciami:	934,10 m²
- počet apartmánov:	18
- počet bytov:	167
- počet podlaží PP/NP:	1/5-7
- počet parkovacích miest:	256 (pozemok investora) +3 popri komunikácii A114

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné napojenie je navrhované z juhu cez komunikáciu A128 (FT C3) z jestvujúcej komunikácie A115, kde je navrhnutý vjazd a výjazd k časti objektu O2. Druhý vjazd a výjazd do územia je navrhovaný zo severu, z jestvujúcej komunikácie A114 (FT C3). Obidve časti budovy sú medzi sebou prepojené chodníkmi pre peších. Chodníky majú šírku 1,5 až 4,45 m. Napojenie na pešie trasy je zabezpečené zo severnej a východnej strany cez priechody pre chodcov. Pohyb cyklistov a chodcov sa rieši s prepojením na sieť jestvujúcich cyklochodníkov a sieť plánovaných cyklochodníkov. V rámci pozemku investora je navrhovaných 256 parkovacích miest z toho 33 na teréne a 223 v podzemnej garáži objektu. Všetky parkovacie miesta budú riešené na pozemku investora. Popri jestvujúcej komunikácii A114 sú navrhované 3 pozdĺžne parkovacie miesta pre krátkodobé státie.

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 ÚPN.

Pre územie riešenej stavby ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

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

(pozemky reg. „C“ KN prc. č. 644/353, 644/356, 644/879, 3497/328, 3497/329, 3497/330, 3497/331, 3497/332, 3497/379, k.ú. Lamač a časti pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 644/339, 644/345, 644/361, 644/354, 3497/327, 3497/333, k.ú. Lamač)

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie,**

(pozemky reg. „C“ KN parc. č. 641/18, 641/19, 641/20, 641/117, 641/119, 642/164, 642/165, 642/166, 642/167, 644/338, 642/173, k.ú. Lamač a časti pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 644/339, 644/345, 644/361, 644/354, 3497/327, 3497/333, k.ú. Lamač)

Funkčné využitie územia:

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

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 požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsob 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, 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.

Intenzita využitia územia:

Parcely 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 **pre vonkajšie mesto** – regulačný kód H:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	Obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10
				OV areálového charakteru	0,42	0,15
				rozvoľnená zástavba	0,26	0,25

- *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).*
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 bytové domy medzi prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Navrhovaný je bytový dom, ktorý je prvou etapou celkového zámeru investora BORY ZÓNA. V druhej etape je plánovaná výstavba Hotela Bory a v poslednej tretej etape je pripravovaný objekt občianskej vybavenosti Bory Office. V rámci dotknutej záujmovej plochy je už zrealizovaná stavba materskej škôlky, ktorá čiastočne zasahuje do dotknutej funkčnej plochy;

podiel funkcií vo funkčnej ploche po realizácii celého zámeru BORY ZÓNA, objektu tzv. Japonského pavilónu navrhovaného na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 644/853, k.ú. Lamač, ku ktorému bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 49415/16-315769 zo dňa 05.10.2016:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	57120,110 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	17122,10 m²	29,90%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	39998,00 m²	70,10%	min. 70%

- Z hľadiska podielu funkcií je v projektovej dokumentácii doložené vyhodnotenie celej funkčnej plochy aj so započítaním všetkých navrhovaných objektov v rámci projektu BORY

ZÓNA, existujúcej časti objektu materskej škôlky a objektu Japonského pavilónu. Pomer funkcie občianskej vybavenosti a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 70,1 % : 29,9 % (OV : bývanie), čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie v riešenom území rešpektovaný.

- **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:	13276,00 m ²		
- zastavaná plocha:	3034,40 m ²	IZP = 0,23	IZP_{max.} = 0,26
- podlažná plocha (NP):	17292,30 m ²	IPP = 1,30	IPP_{max.} = 2,10
- započítateľná zeleň:	3326,10 m ²	KZ = 0,25	KZ_{min.} = 0,25

- Navrhovaná stavba **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, 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:	BORY NÁDVORIE
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	641/18, 641/19, 641/20, 641/117, 641/119, 642/164, 642/165, 642/166, 642/167, 644/338, 644/339, 644/345, 644/346, 642/173, 644/353, 644/354, 644/356, 644/879, 3497/327, 3497/328, 3497/329, 3497/330, 3497/331, 3497/332, 3497/33xxxxxx, 3497/379
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	ul. Vladimíra Jukla, medzi Bory Home 3 a predajňou Decathlon

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 riešenia dopravného vybavenia:

- v dokumentácii je riešenie parkovania pre cyklistov navrhnuté v podzemnej garáži. Požadujeme, aby investor vybudoval aj moderné kryté pouličné cyklistické státa pre návštevníkov a obyvateľov s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie

cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s navádzaním piktogramom od príľahlej cyklotrasy;

- zjazdy z ciest vetva 1 a vetva 3 t. j. *SO 9510.1 Zjazd z komunikácie A114, exteriérové parkovisko a areálová komunikácia a SO 9510.6 Zjazd z komunikácie A118, exteriérové parkovisko a areálová komunikácia* budú **vybudované ako účelové verejné cesty** v zmysle cestného zákona (nakoľko v PD sú vyšpecifikované ako miestne cesty vo funkčnej triede C3) t. j. tieto cesty nebudú zaradené do siete miestnych ciest, z dôvodu, že slúžia ako vjazdy do garáží a ku parkoviskám vo vlastníctve investora. Parkovacie miesta vybudované v rámci týchto účelových verejných ciest budú verejne prístupné a budú slúžiť ako stojiská pre návštevy;
- podmieňujúcou investíciou pre stavbu „BORY NÁDVORIE“ budú v zmysle PD stavebné objekty *SO 9510.2 Chodník popri komunikácii A114 a Cyklochodníky, SO 9510.4 Chodníky pri komunikácii A115 a Cyklochodníky, SO 9510.5 Odstavná plocha pre retail a „Komunikácia 118“* (ktorá je súčasťou PD vedľajšej stavby), ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom;
- vydanie stavebného povolenia k stavbe „BORY NÁDVORIE“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia na hlavné stavebné objekty SO 01 (Bytové budovy) stavby „BORY NÁDVORIE“ je podmienené realizáciou a kolaudáciou stavby „Príprava územia BORY – Komunikácia A128“, na ktorú bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby, ako aj vybudovaním a kolaudáciou všetkých stavebných objektov vyšpecifikovaných vyššie v bode týkajúcom sa podmieňujúcich investícií. Tieto stavebné objekty, ako aj 3 parkovacie stojiská na existujúcej komunikácii A114, ktoré sa stanú súčasťou miestnej cesty Vladimíra Jukla, budú odovzdané do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva k týmto stavebným objektom.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- **pripomienky z hľadiska vodných tokov a protipovodňovej ochrany**, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
 - predložiť súhlas správcu jestvujúcej dažďovej kanalizácie, na ktorú sa napájajú vetvy dažďovej kanalizácie z RN1 a RN2;
 - predložiť súhlas správcu vodného toku, do ktorého je jestvujúca dažďová kanalizácia vyústená (Dúbravčický potok), so zvýšeným množstvom vypúšťaných dažďových vôd zo stavby „BORY NÁDVORIE“ v celkovom množstve 4,5 l.s⁻¹;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- potenciál príľahlého biokoridoru Dúbravčického potoka – korytá vodných tokov predstavujú významné biokoridory a z hľadiska tvorby mesta sú prirodzenými recipientami zrážkovej vody v území. Do území prinášajú veľkú pridanú hodnotu z hľadiska adaptácie mesta na zmenu klímy, Dúbravčický potok tvorí prirodzený recipient zrážkovej vody, a predstavuje veľký potenciál pre tvorbu kvalitných atraktívnych verejných priestorov v prepojení modrej a zelenej infraštruktúry, ktorej súčasťou sú pešie promenády, cyklotrasy, aleje a kontaktné priestory s brehmi resp. s hladinou vodných tokov vhodné pre rekreáciu a oddych v prírodnom prostredí; **v riešených verejných priestoroch v ďalšom stupni PD v kontaktnom území s Dúbravčickým potokom využiť potenciál prírodného prostredia s možnosťou využitia pre rekreačné účely, komunitné aktivity, šport a pod.**

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.

- 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;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: situácia - architektonická

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: situácia - architektonická
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor