



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

V-ings, s.r.o.

Tolstého 7
811 06 Bratislava

Crow, spol. s r.o.

Vysoká 4
811 06 Bratislava

Váš list
zo dňa **10.06.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 40951/2023-
92732**

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

V Bratislave
10.03.2023

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

investor:	Crow, spol. s r.o., Vysoká 4, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	„SO01 – Prestavba objektu bývalej stolárskej dielne a skladu tlačív na bytový dom a SO02 – Prestavba sila LM na administratívnu budovu s polyfunkciou“, k.ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	10.06.2022; doplnenie: 19.08.2022, 25.01.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	V-ings, s.r.o., Vlárská 10, 831 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Dušan Ferianc, PhD. autorizovaný architekt 0418AA
dátum spracovania dokumentácie:	06.2022; doplnenie podania 01.2023

Dňa 07.02.2020 bolo pod č. MAGS OUIIC 56574/19-462026 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare): „Prestavba objektu bývalej stolárskej dielne a skladu tlačív na administratívnu budovu s doplnkovou funkciou bývania“, parc. č. 10441/9, 10441/10, 10441/17, k. ú. Nivy, pre nesúlad predloženej zmeny dokončenej stavby s platným územným plánom z dôvodu nedodržania viacerých záväzných regulatívov.

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia, zohľadňujúca požiadavky uplatnené v záväznom stanovisku zo dňa 07.02.2020, navyše súčasťou riešenia je aj ďalší objekt, ktorý nebol predmetom posúdenia v predchádzajúcom záväznom stanovisku.

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIIC 56574/19-462026 zo dňa 07.02.2020.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu so vstavanými prevádzkami občianskej vybavenosti (stavebný objekt: SO 01 – Prestavba objektu bývalej stolárskej dielne a skladu tlačív na bytový dom; ďalej len „BD Usila“) na mieste jestvujúcej stavby s 2 NP a rekonštrukciu a adaptáciu jestvujúcej stavby sila na administratívnu budovu (stavebný objekt: SO 02 – Prestavba sila LM na administratívnu budovu s polyfunkciou; ďalej len „AB Silo“).

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

BD Usila bude mať 2 PP a 7 NP, v suteréne (pôdorysný tvar písmena L) je navrhnutá podzemná hromadná garáž a technické priestory. Na 1.NP sa nachádzajú vstupné priestory, dve miestnosti občianskej vybavenosti, garáž pre administratívu, dva autovýťahy, prístup/východ do/zo suterénu a prístrešok pre kontajnery. Na 2.NP je riešená prevádzka administratívy. Od 3.NP až po posledné 7.NP vrátane sú v objekte navrhnuté byty. Zastrešenie je riešené plochými strechami. Najvyšší bod tohto stavebného objektu je v úrovni 21,55 m nad okolitým upraveným terénom (spevnené plochy pred vstupom).

AB Silo predstavuje rekonštrukciu a prestavbu jestvujúceho sila na administratívnu budovu. Objekt bude mať 1 PP a 11 NP. Do 9 pôvodne skladovacích tubusov budú pridané stropy, v ostatných dvoch sú navrhované zvislé komunikačné jadrá, vyrezané budú okenné a dverné otvory, zapracované budú aj ďalšie konštrukcie potrebné pre fungovanie navrhovanej prevádzky. V suteréne sú plánované sklady a technické priestory, na 1.NP sú prestavbou prekrytia bývalej vlakovej vlečky riešené vstupné priestory. Od 1.NP po 8.NP vrátane je v objekte plánovaná prevádzka administratívy. Na posledných troch postupne zmenšujúcich sa podlažiach (9.NP – 11.NP) je navrhnutá prevádzka reštaurácie s rozhľadňou na poslednom 11. podlaží. Návrh zachováva pôvodný tvar zastrešenia.

Súčasťou riešenia sú aj plochy zelene a spevnené plochy v rámci riešeného územia.

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

- výmera záujmového územia:	1 611,00 m²	
- zastavaná plocha:	600,32 m²	(635,67 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 803,48 m²	(1 011,00 m ²)
podlažná plocha bytovej funkcie:	1 043,92 m²	
podlažná plocha nebytovej funkcie:	2 759,56 m²	
- zeleň:		
na teréne:	219,00 m²	(42,00 m ²)
nad podzemnými konštrukciami:	77,10 m²	
započítateľná zeleň:	296,10 m²	(42,00 m ²)
- počet bytov:	10	
- počet podlaží PP/NP:	2/11	
- počet parkovacích miest:	53	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Areál je dopravne pripojený na jednosmernú miestnu cestu FT C3 Metodova formou samostatného vjazdu/výjazdu prostredníctvom krátkej prístupovej cesty vedenej cez pozemok parc. č. 10441/1. Dopravné pripojenie na Metodovu ulicu prechádza cez zelený pás na pozemku parc. č. 21329/2.

Nároky statickej dopravy sú riešené na pozemku Stavby v celkovom objeme 53 odstavných a parkovacích stojísk nasledovne: v integrovanej hromadnej garáži na dvoch podlažiach spolu 44 stojísk, na exteriérovej ploche a na integrovanej ploche 1.NP spolu 9 stojísk (náhrada za zrušené 4 stojiská pozdĺž Metodovej ulice kvôli dopravnému pripojeniu stavby; 4 stojiská pre krátkodobé parkovanie návštevníkov a 1 stojisko pre zdravotne znevýhodnené osoby).

V rámci areálu bude umiestnené stojisko pre bicykle podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.

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 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. 10441/5, 10441/8, 10441/9, 10441/10, 10441/17, 10441/34, k.ú. Nivy**, 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 prístupné 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:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 zložitnosť, 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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).

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 administratívy, zariadenia kultúry (lapidárium na 1.NP BD Usila) a zariadenia verejného stravovania medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- V území tejto funkčnej plochy je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	26 012 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	7 672 m²	29,494%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	18 340 m²	70,506%	min. 70%

- 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 riešenej funkčnej plochy 70,506 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

- Hodnoty plošných bilancií a podielu funkcie bývania v dotknutej funkčnej ploche nie sú v dokumentácii uvedené presne. Do funkcie bývania nie je započítaný podiel z komunikačného jadra na 1.NP a 2.NP, ktorý predstavuje cca 36 m². Nakoľko v navrhovanom stave zástavby funkčnej plochy je možné ešte deklarovať pre funkciu bývania cca 131 m², nebráni táto nezrovnalosť vo výpočtoch vyhodnotení z hľadiska regulácie funkčného využitia územia.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej ploche
- výmera záujmového územia:	1 611,00 m²		
- zastavaná plocha:	600,32 m²	IZP = 0,373	IZP: 0,15 – 1,00
- podlažná plocha (NP):	3 803,48 m²	IPP = 2,361	IPP: 0,66 – 4,00
- započítateľná zeleň:	296,10 m²	KZ = 0,184	KZ: --

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia územia je zrejmé, že v dotknutej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v podlažných plochách jednotlivých objektov a v ich vzťahu k stavebným pozemkom. Podobne evidujeme odlišnosti v zastavaných plochách týchto stavieb a v ich vzťahu k ich stavebným pozemkom.

- Celé územie tejto funkčnej plochy je tvorené rôznorodou zástavbou – uličná zástavba popri Krížnej a Levickej ulici je tvorená nižšou ale veľmi intenzívnou zástavbou, areál pri Karadžičovej ulici je najmenej intenzifikovaný a stred zástavby tejto funkčnej plochy sústredený pri Metodovej ulici možno charakterizovať strednou intenzitou zástavby.

- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje charakteristické znaky existujúcej zástavby pri Metodovej ulici (solitérna zástavba, BD Usila v pôvodných pôdorysných tvaroch jestvujúcej stavby, prirodzená gradácia výšok stavieb od Krížnej ulice smerom k Metodovej ulici, podobný architektonický výraz BD Usila ako jestvujúca susedná stavba BD Ludwigov mlyn, **záchrana a nové využitie pre v súčasnosti opustenú a nevyužitú budovu sila Ludwigovho mlynu – národnej kultúrnej pamiatky**).
- Zvyšuje sa rozloha plôch započítateľnej zelene, z pôvodných 42 m² na navrhovaných 296 m², čo prispieva k zvýšeniu kvality prostredia v záujmovej lokalite.
- Dôvody nesúhlasu s predchádzajúcim riešením bytového domu, zabezpečenie nárokov statickej dopravy na povrchu a absencia riešenia plôch zelene, z nesúhlasného záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 56574/19-462026 zo dňa 07.02.202 sú v aktuálnej dokumentácii odstránené – väčšina PM je riešená v podzemnej garáži, spevnené plochy sú riešené len v nutnom rozsahu a posudzovaný návrh stavby obsahuje riešenie plôch zelene.

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	SO01 – Prestavba objektu bývalej stolárskej dielne a skladu tlačív na bytový dom a SO02 – Prestavba sila LM na administratívnu budovu s polyfunkciou
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	10441/5, 10441/8, 10441/9, 10441/10, 10441/17, 10441/34
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Metodova 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:

- subtilne horizontálne konštrukcie, ktoré sú navrhnuté na okraji priebežných balkónov na uličnej fasáde BD Usila, je nutné riešiť ako nenosné konštrukcie tieniacich prvkov;
- doplniť infraštruktúru pre cyklistickú dopravu, parkovanie a úschovu bicyklov v parteri;
- osadenie vnútorných komunikácií riešiť na jednej nivelete a z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu žiadame diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie trasy, cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu; pre zvýšenie bezpečnosti chodcov je potrebné jednotlivé trasy vyznačiť v materiálom/farebnom riešení povrchu;
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybaviť technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility vrátane infraštruktúry pre cyklo dopravu;

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nároky statickej dopravy pre navrhovanú stavbu budú zabezpečené na vlastnom pozemku v dostatočnom počte 53 stojísk, vrátane náhrady 4 stojísk za zrušené parkovanie pozdĺž Metodovej ulice pri budovaní dopravného pripojenia areálu;
- dopravné pripojenie z Metodovej ulice do areálu stavby žiadame umiestniť ako verejnú účelovú cestu (jej zaradenie do siete miestnych ciest nie je účelné);
- vydanie stavebného povolenia k predmetnej stavbe je podmienené uzatvorením Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva k časti autonómneho dopravného pripojenia z Metodovej ulice cez zelený pás na pozemku parc. č. 21329/2 po hranicu pozemku vo vlastníctve investora;
- ku kolaudácii stavby žiadame preukázať funkčnú prevádzkyschopnosť navrhovaného autovýťahu a deklarovajúcu verejnú prístupnosť krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov stavby v počte 8 stojísk, ako aj verejnú prístupnosť a vyhradenie 4 stojísk tvoriacich náhradu za zrušené parkovanie na Metodovej ulici (v zmysle opisu dopravného riešenia);
- dopravné vybavenie stavby, t.j. dopravný a peší prístup do areálu i do objektov stavby, ako aj parkovacie stojiská pre automobily i bicykle, žiadame riešiť v súlade s platnými technickými normami, technickými predpismi a vyhláškami;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Nivy, Nové mesto, Ružinov, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Trnávka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Staré mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

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 protíľahlými 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, viď. 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, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- 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;
- 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;
- 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 zadržovania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame 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;
- 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;

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 56574/19-462026 zo dňa 07.02.2020 vydané k zmene dokončenej stavby

**„Prestavba objektu bývalej stolárskej dielne a skladu tlačív na administratívnu budovu“
s doplnkovou funkciou bývania, na pozemku parc. č. 10441/9, 10441/10, 10441/17,
k.ú. Nivy.**

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: neaktuálna dokumentácia

potvrdené výkresy: Situácia funkčných plôch (03), Pôdorys 2.NP, 3.NP (08),
Juhovýchodný pohľad (13), Pôdorys 1.NP, 1.PP (01; AB Silo)

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: Situácia funkčných plôch (03), Pôdorys 2.NP, 3.NP (08),
Juhovýchodný pohľad (13), Pôdorys 1.NP, 1.PP (01; AB Silo)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt