



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Roalis, s.r.o

Kremel'ská 63
8451 10 Bratislava

Váš list
zo dňa **19.04.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 51156/2023-
612384**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 5935 6294**

V Bratislave
18.12.2023

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

investor:	Doprastav a.s., Drieňová 27, 821 05 Bratislava v zastúpení spoločnosťou Roalis, s.r.o
investičný zámer:	Skladové logistické centrum Na vrátkach, Bratislava, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xx, k.ú. Dúbravka a pozemky reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka, Bratislava s infraštruktúrou na pozemkoch reg. „C“ KN parc č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka a reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	19.04.2023, doplnená 03.10.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	mfarch, s.r.o., Čečinova 2, 821 05 Bratislava Ing. arch. Marek Fillo, autorizovaný architekt, číslo osvedčenia 1452AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu skladovo logistického centra pozostávajúceho zo šiestich hlavných administratívno-skladových objektov a ich napojenia na verejnú komunikáciu a verejné inžinierske siete.

Objekt **SO 101** má navrhovaný obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 37,84 x 12,64 m. Objekt je na časti pôdorysu riešený s dvomi nadzemnými podlažiami – administratívna časť a na väčšinovej ploche pôdorysu je navrhovaný s jedným nadzemným podlažím – skladová časť a technická miestnosť. Zastrešenie objektu je nad administratívnou časťou riešené plochou strechou s max. výškou atiky +6,87 m, nad skladovou časťou je objekt zastrešený plytkou sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy +6,67 m.

Objekt **SO 102** má navrhovaný pôdorys v tvare písmena „L“ s max. rozmermi 24,64 x 25,84 m. Objekt je na časti pôdorysu riešený s dvomi nadzemnými podlažiami – administratívna časť a na väčšinovej ploche pôdorysu je navrhovaný s jedným nadzemným podlažím – skladová časť a technická miestnosť. Zastrešenie objektu je nad administratívnou časťou riešené plochou strechou s max. výškou atiky +6,87 m, nad skladovou časťou je objekt zastrešený plytkou sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy +6,67 m.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Objekt **SO 103** má navrhovaný obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 37,84 x 12,64 m. Objekt je na časti pôdorysu riešený s dvomi nadzemnými podlažiami – administratívna časť a na väčšinou ploche pôdorysu je navrhovaný s jedným nadzemným podlažím – skladová časť a technická miestnosť. Zastrešenie objektu je nad administratívnou časťou riešené plochou strechou s max. výškou atiky +6,87 m, nad skladovou časťou je objekt zastrešený plytkou sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy +6,67 m.

Objekt **SO 104** má navrhovaný obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 34,84 x 12,64 m. Objekt je na časti pôdorysu riešený s dvomi nadzemnými podlažiami – administratívna časť a na väčšinou ploche pôdorysu je navrhovaný s jedným nadzemným podlažím – skladová časť a technická miestnosť. Zastrešenie objektu je nad administratívnou časťou riešené plochou strechou s max. výškou atiky +6,87 m, nad skladovou časťou je objekt zastrešený plytkou sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy +6,67 m.

Objekt **SO 105** má navrhovaný obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 34,84 x 12,64 m. Objekt je na časti pôdorysu riešený s dvomi nadzemnými podlažiami – administratívna časť a na väčšinou ploche pôdorysu je navrhovaný s jedným nadzemným podlažím – skladová časť a technická miestnosť. Zastrešenie objektu je nad administratívnou časťou riešené plochou strechou s max. výškou atiky + 6,87 m, nad skladovou časťou je objekt zastrešený plytkou sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy + 6,67 m.

Objekt **SO 106** má navrhovaný obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 43,84 x 12,64 m. Objekt je na časti pôdorysu riešený s dvomi nadzemnými podlažiami – administratívna časť a na väčšinou ploche pôdorysu je navrhovaný s jedným nadzemným podlažím – skladová časť a technická miestnosť. Zastrešenie objektu je nad administratívnou časťou riešené plochou strechou s max. výškou atiky +6,87 m, nad skladovou časťou je objekt zastrešený plytkou sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy +6,67 m.

Areál bude odkanalizovaný delenou kanalizáciou. Všetky splaškové vody budú prečerpávané spoločne z prečerpávacej šachty výtlačkom do kanalizačnej šachty a následne do verejnej kanalizácie v Drobného ulici. Dažďové vody budú samostatnou dažďovou kanalizáciou odvádzané do vsakovacích zariadení pre každý objekt aj pre každé parkovisko samostatne.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 100 Príprava územia

SO 101 Administratívno-skladový objekt

SO 102 Administratívno-skladový objekt

SO 103 Administratívno-skladový objekt

SO 104 Administratívno-skladový objekt

SO 105 Administratívno-skladový objekt

SO 106 Administratívno-skladový objekt

SO 107 Vrátnica

SO 108 Požiarna nádrž

SO 200 Prípojka vody a areálový rozvod vody

SO 201a Areálová prípojka vody k SO 101

SO 201b Areálová prípojka vody k SO 102

SO 201c Areálová prípojka vody k SO 103

SO 201d Areálová prípojka vody k SO 104

SO 201e Areálová prípojka vody k SO 105

SO 201f Areálová prípojka vody k SO 106

SO 300 Predĺženie verejnej kanalizácie

SO 301 Prípojka splaškovej kanalizácie s prečerpávaním, čerpacia stanica, areálová kanalizácia

SO 301a Areálová prípojka splaškovej kanalizácie k SO 101

SO 301b Areálová prípojka splaškovej kanalizácie k SO 102

SO 301c Areálová prípojka splaškovej kanalizácie k SO 103

SO 301d Areálová prípojka splaškovej kanalizácie k SO 104

SO 301e Areálová prípojka splaškovej kanalizácie k SO 105

SO 301f Areálová prípojka splaškovej kanalizácie k SO 106
 SO 400 Areálová dažďová kanalizácia, ORL, vsakovanie
 SO 401a Areálová prípojka dažďovej kanalizácie pre SO 101 a dažďovej vody pre parkovisko SO 701
 SO 401b Areálová prípojka dažďovej kanalizácie pre SO 102 a dažďovej vody pre parkovisko SO 702
 SO 401c Areálová prípojka dažďovej kanalizácie pre SO 103 a dažďovej vody pre parkovisko SO 703
 SO 401d Areálová prípojka dažďovej kanalizácie pre SO 104 a dažďovej vody pre parkovisko SO 704
 SO 401e Areálová prípojka dažďovej kanalizácie pre SO 105 a dažďovej vody pre parkovisko SO 705
 SO 401f Areálová prípojka dažďovej kanalizácie pre SO 106 a dažďovej vody pre parkovisko SO 706
 SO 501 Transformačná stanica (investor ZSD)
 SO 501a Káblová prípojka pre SO 101
 SO 502a Káblová prípojka pre SO 102
 SO 503a Káblová prípojka pre SO 103
 SO 504a Káblová prípojka pre SO 104
 SO 505a Káblová prípojka pre SO 105
 SO 506a Káblová prípojka pre SO 106
 SO 502 VN prípojka (investor ZSD)
 SO 503 Nový distribučný rozvod NN (investor ZSD)
 SO 600 AO areálové osvetlenie
 SO 700 Areálová komunikácia
 SO 701 Spevnená plocha k SO 101
 SO 702 Spevnená plocha k SO 102
 SO 703 Spevnená plocha k SO 103
 SO 704 Spevnená plocha k SO 104
 SO 705 Spevnená plocha k SO 105
 SO 706 Spevnená plocha k SO 106

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	13 333,00 m² z toho
▪ vo FP 502	12 638,00 m²
▪ vo FP 1130	635,00 m²
▪ vo FP - námestia	60,00 m²
- celková zastavaná plocha (iba FP 502):	3 127,00 m²
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 697,00 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest spolu:	60

Dopravné riešenie:

Dopravné pripojenie areálu je navrhované na miestnu cestu ft. III. Na vrátkach. Vjazd do areálu je navrhovaný ako rekonštrukcia existujúceho vjazdu do areálu. Vjazd bude slúžiť aj ako výjazd z areálu. Statická doprava je navrhovaná v počte 60 parkovacích stojísk na pozemkoch investora.

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú dotknuté pozemky, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxx k.ú. Dúbravka a časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka a pozemky reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxx a časť pozemkov reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka

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

- pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka, časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka a časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxx, k.ú. Dúbravka

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranné a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130**, **stabilizované územie**

- pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka

OBYTNÉ ÚZEMIA, **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, **stabilizované územie** (dotknuté iba inžinierskymi sieťami)

- pozemky reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka a časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxx, k.ú. Dúbravka,

Námestia a ostatné komunikačné plochy (biele plochy), bez číselného kódu

Funkčné využitie územia:

Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502**

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.

Intezita využitia územia :

Zájmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxx k.ú. Dúbravka a časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka a pozemky reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxx a časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód E**.

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

kód regulácie E

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	Zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15

Funkčné využitie územia :**parky , sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1130, stabilizované územie****Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Funkčné využitie územia :**Viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie****Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Funkčné využitie územia :**Námestia a ostatné komunikačné plochy (biele plochy) bez číselného kódu****Podmienky funkčného využitia plôch**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intezita využitia územie:

Ostatné 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 zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

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, kód funkcie 502 patria skladové areály medzi prípustné funkcie spôsobu využitia funkčnej plochy, na základe čoho je možné navrhovanú stavbu vyhodnotiť ako súladnú so znením ÚPN;
- vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (do funkčnej plochy v minimálnom rozsahu zasahujú parkovacie státa a inžinierske siete) do prípustných funkcií na základe čoho je možné navrhovanú stavbu vyhodnotiť ako súladnú so znením ÚPN;
- vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101 patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné funkcie (funkčná plocha je dotknutá iba navrhovaným napojením stavby na verejné rozvody inžinierskych sietí) na základe čoho je možné navrhovanú stavbu vyhodnotiť ako súladnú so znením ÚPN;
- vo funkčnom využití územia: námestia a ostatné komunikačné plochy je možné realizovať cestné telesá a umiestňovať rozvody inžinierskych sietí, čo navrhovaná stavba spĺňa.

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch pri všetkých dotknutých plochách.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) pre funkčnú plochu 502:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
	návrh		
• výmera záujmového územia:	12 638,00 m²		
• zastavaná plocha:	3 127,00 m²	I_{ZP} = 0,25	I_{ZP}max. = 0,36
• podlažná plocha (NP):	3 697,00 m²	I_{PP} = 0,29	I_{PP}max. = 1,1
• započítateľná zeleň:	3 766,10 m²	K_Z = 0,30	K_Zmin. = 0,15

- Navrhovaná stavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód E.
- Do funkčnej plochy: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie o celkovej ploche 635 m² zasahujú navrhované parkovacie státa vo výmere 36 m². Funkčné využitie územia definované v ÚPN zostáva zachované na väčšinej ploche dotknutej záujmovej plochy.
- V ostatných funkčných plochách (101, námestia) sa realizujú iba také časti stavby, ktoré nemajú vplyv na hodnoty ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území.

Predložený 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:	Skladové logistické centrum Na vrátkach
na pozemkoch parc. č.:	reg. „C“ xx a reg. „E“ xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Ul. Na vrátkach

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska 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:

- parkovacie miesta pre IAD na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu – odporúčame uplatniť formu tzv. „zeleného parkoviska“, napr. vegetačnú dlažbu, kombináciu pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;
- pre peší pohyb v areáli je žiadúce vytvoriť bezpečné a dobre označené trasy pre peší pohyb prioritne v častiach vstupov, ktoré sú priamo v kontakte s vnútroareálovými komunikáciami;
- osadenie vnútorných komunikácií odporúčame riešiť na jednej nivelete, z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie a cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu a jednotlivé trasy vyznačiť v materiálom /farebnom riešení povrchu;
- pri vstupoch do objektu zohľadniť v parteri plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;
- v lokalite nie je pripravená adekvátna dopravná infraštruktúra – chodníky pre peších. V prípade vybudovania chodníka musí ostať jeho niveleta vjazdom neprerušená (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájazd cez nábehový obrubník pri navrhovaní nových komunikácií požadujeme rešpektovať požiadavky na bezpečnosť, bezbariérovosť pešieho pohybu ako preferovaného spôsobu mobility vo verejnom priestore, jeho prepojenia na zastávky MHD;

z hľadiska riešenia technického vybavenia: s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- upozorňujeme, že vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice so susedným pozemkom;
- nakladanie so zrážkovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby tieto neodtekali na cudzie pozemky;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska 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, najmä v nasledovných bodoch:

- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

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.

Časť riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme cintorína – cintorín Lamač.

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: situácia spevnené plochy a doprava

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, príloha: situácia spevnené plochy a doprava

Magistrát: ODI, archív

S pozdravom

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