



| <b>Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy<br/>ako orgánu územného plánovania</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci predloženého stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb. |                                                                                       |
| Orgán územného plánovania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava<br>Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava |
| Naše poradové číslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | MAGS OUIK 52273/2025-430979/Mos                                                       |
| Dátum podania žiadosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 31.03.2025 a doplnená dňa 25.04.2025                                                  |
| Dátum vydania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11.06.2025                                                                            |
| Typ konania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | k stavebnému zámeru                                                                   |
| Lehota platnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi                                             |
| Doložka súladu k projektu stavby                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nevyžaduje sa                                                                         |
| Prílohy stanoviska                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Celková situácia, M 1:1000                                                            |

#### Časť A - Identifikačné údaje

| Typ žiadosti                              |                                          |                                                          |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| ID dokumentu                              |                                          | neuvedené                                                |
| Typ žiadosti                              | C                                        | Stavebný zámer                                           |
| Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka |                                          |                                                          |
| Žiadateľ                                  | Titul, Meno, Priezvisko /<br>Názov firmy | FVA, s.r.o.                                              |
|                                           | Adresa / Sídlo                           | Tomášikova 30C, 821 01 Bratislava                        |
|                                           | Korešpondenčná adresa                    | Tomášikova 30C, 821 01 Bratislava                        |
|                                           | IČO*                                     | 36 671 649                                               |
|                                           | Emailová adresa                          | xxxxxxxxxxxxxxxx                                         |
|                                           | Telefónne číslo                          | xxxxxxxxxxxxxx                                           |
|                                           | Identifikačné údaje<br>oprávnenej osoby* | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx<br>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| Stavebník                                 | Titul, Meno, Priezvisko /<br>Názov firmy | KOSMO spol. s r.o.                                       |
|                                           | Adresa / Sídlo                           | Galvániho 14, 821 04 Bratislava                          |
|                                           | Korešpondenčná adresa                    | Galvániho 14, 821 04 Bratislava                          |
|                                           | IČO*                                     | 35 901 659                                               |
|                                           | Emailová adresa                          | neuvedené                                                |
|                                           | Telefónne číslo                          | neuvedené                                                |
|                                           | Identifikačné údaje<br>oprávnenej osoby* | Rastislav Kost'un                                        |
|                                           | Dátum narodenia**                        | neuvedené                                                |

| Základné údaje o stavbe / súbore stavieb  |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ID stavby                                 |                                     | neuvedené                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb | Typ stavby                          | neuvedené                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                           | Názov stavby                        | <b>„Areál KOSMO, servisná budova a administratívna budova“</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                           | Miesto stavby / súboru stavieb      | ul. Pri rybníku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                           | Katastrálne územie                  | Vajnory                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                           | Stavebné pozemky                    | xxxxxxx                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Členenie stavby/ súboru stavieb           | Hlavná stavba                       | neuvedené                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                           | Členenie hlavnej stavby podľa účelu | neuvedené                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                           | Ostatné stavby                      | SO 101 ADMINISTRATÍVNA BUDOVA<br>SO 102 SERVISNÁ BUDOVA<br>SO 201 STUDŇA<br>SO 202 VODOVOD<br>SO 203 POŽIARNA NÁDRŽ<br>SO 301 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA<br>SO 302 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA<br>SO 401 NN PRÍPOJKA<br>SO 402 PRÍPOJKA SLABOPRÚDU<br>SO 403 AREÁLOVÉ OSVETLENIE<br>SO 501 VJAZD A VÝJAZD NA POZEMOK<br>SO 502 SPEVNENÉ PLOCHY<br>SO 601 OPLOTENIE<br>SO 602 SADOVÉ ÚPRAVY |
| Dokumentácia stavby                       |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dokumentácia stavby                       | Projektová dokumentácia             | dokumentácia pre územné rozhodnutie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Spracovateľ                               |                                     | FVA s.r.o., Tomášikova 30C, 821 01 Bratislava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zodpovedný projektant                     |                                     | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx<br>autorizovaný architekt xxxxxxxx<br>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx<br>autorizovaný architekt xxxxxxxx                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dátum spracovania                         |                                     | 03/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Časť B – Popis posudzovanej stavby

| Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>PD rieši výstavbu areálu KOSMO, ktorý pozostáva z výstavby administratívnej a servisnej budovy na ul. Pri rybníku, v lokalite „Sprintzlov majer“ v MČ Bratislava - Vajnory.</p> <p>Administratívna budova (SO 101) je stavba nepodpivničená, dvojpodlažná a zastrešená plochou strechou s max. výškou +8,650 m. Na 1.NP je riešený samostatný, uzavretý hlavný vstup, vstupná hala, výťah a schodisko a otvorený priestor určený pre parkovanie 7 osobných vozidiel. Na 2.NP sú riešené 4 kancelárie, zasadačka, chodba, archív, technická miestnosť, výťah a sociálno-hygienické zázemie pre zamestnancov. Budova má tvar skoseného obdĺžnika, s max. pôdorysnými rozmermi 30,16 m x 8,10 m; jedná sa o monolitickú železobetónovú konštrukciu.</p> <p>Servisná budova (SO 102) je stavba nepodpivničená, jednopodlažná, tvorená z ocelevej konštrukcie a sendvičových obvodových panelov a zastrešená bude priehradovými väzníkmi s maximálnou výškou strechy +5,510 m. Budova sa skladá z dvoch traktov, servisný trakt pre čistenie lešenia s exteriérovým skladovým priestorom a trakt pre občasné (krátkodobé) ubytovanie zamestnancov. V halovej časti sú riešené dva vstupy: veľkoplošná brána pre vstup do priestoru pre čistenie lešenia</p> |

a vstup pre zamestnancov. Za vstupom pre zamestnancov je riešené zádverie, šatňa, riadiaca miestnosť, denná miestnosť a sociálno-hygienické zázemie. V budove na prízemí je riešená jedna 2-izbová bytová jednotka s celkovou plochou cca 28,46 m<sup>2</sup>, so samostatným vstupom z exteriéru, ktorá nie je prevádzkovo prepojená so servisným traktom. V západnej časti budovy je riešený exteriérový zastrešený skladový priestor, ktorý má plochu cca 99,24 m<sup>2</sup>. Servisná budova má maximálne pôdorysné rozmery cca 43,905 m x 11,775 m. Zásobovanie vodou je riešené zo studne, ktorá bude zdrojom pitnej a úžitkovej vody. Kanalizácia sa navrhuje delená. Splaškové odpadové vody budú odvádzané do žumpy na pozemku investora a dažďová kanalizácia bude odvádzať dažďové vody zo striech objektov a spevnených plôch do vsakovacieho zariadenia na pozemku investora.

#### Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravný prístup je riešený z Rybníchej ulice účelovou betónovou panelovou cestou Pri rybníku, v šírkových parametroch 3,0 – 6,0 m. Areál bude využívaný za účelom prenájmu lešenia. Maximálna denná intenzita vozidiel kategórie N2 (nákladné vozidlá) bude 5 vozidiel. Stavba počíta s počtom 15 zamestnancov. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 9 parkovacích miest (7 parkovacích miest je riešených pri objekte SO 101 a 2 PM sú riešené v priestore medzi týmito objektmi). Projektová dokumentácia z hľadiska riešenia dopravného vybavenia bola doplnená dňa 25.04.2025 o časť E2.1 Dopravné riešenie.

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

|                                    | Údaje PD                | Údaje po overení* |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| výmera záujmového územia           | 3 119,00 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>    |
| zastavaná plocha SO 101 a SO 102   | 653,87 m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup>    |
| podlažná plocha nadzemných podlaží | 692,63 m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup>    |
| podlažná plocha bytovej funkcie    | 28,46 m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup>    |
| podlažná plocha nebytovej funkcie  | 664,17 m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup>    |
| zeleň na teréne                    | 528,00 m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup>    |
| spevnené plochy                    | 2 051,80 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>    |
| počet bytov                        | 1                       |                   |
| počet 1-izbových bytov             | -                       |                   |
| počet 2-izbových bytov             | 1                       |                   |
| počet 3-izbových bytov             | -                       |                   |
| počet 4-izbových bytov             | -                       |                   |
| počet viac ako 4-izbových bytov    | -                       |                   |
| počet podzemných podlaží           | -                       |                   |
| počet nadzemných podlaží SO 101    | 2                       |                   |
| počet nadzemných podlaží SO 102    | 1                       |                   |
| podkrovia / ustúpené podlažie      | Nie                     |                   |
| počet parkovacích miest            | 9                       |                   |

Poznámka: \* Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

#### Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

| z hľadiska funkčného využitia územia                                                                                                                                                                                               | číslo funkcie | 201 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria zariadenia administratívy a zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. |               |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                           |                                          |                               |                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.                                                                                                                                      |                         |                           |                                          |                               |                                            |
| podiel funkcií vo funkčnej ploche                                                                                                                                                                                                                       |                         | plošné bilancie           |                                          | podiel funkcie vo fun. ploche |                                            |
| celková podlažná plocha                                                                                                                                                                                                                                 |                         | 141 903,00 m <sup>2</sup> |                                          |                               |                                            |
| podl. plocha bytovej funkcie                                                                                                                                                                                                                            |                         | 28,46 m <sup>2</sup>      |                                          | 0,02 %                        |                                            |
| podl. plocha nebytovej funkcie                                                                                                                                                                                                                          |                         | 141 874,54 m <sup>2</sup> |                                          | 99,98 %                       |                                            |
| Podiel funkcie bývania neprekračuje stanovenú hodnotu, a to podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti predmetnej funkčnej plochy.                                                                        |                         |                           |                                          |                               |                                            |
| z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)                                                                                                                             |                         |                           |                                          | číslo funkcie 201             |                                            |
| stabilizované územie                                                                                                                                                                                                                                    |                         |                           |                                          | regulačný kód                 |                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                         | plošné bilancie         |                           | intenzita využitia záujmové územie návrh |                               | intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN |
| výmera záujmového územia                                                                                                                                                                                                                                | 3 119,00 m <sup>2</sup> |                           |                                          |                               |                                            |
| zastavaná plocha                                                                                                                                                                                                                                        | 653,87 m <sup>2</sup>   |                           | IZP                                      | 0,21                          | IZP priem 0,40                             |
| podlažná plocha (NP)                                                                                                                                                                                                                                    | 692,63 m <sup>2</sup>   |                           | IPP                                      | 0,22                          | IPP priem 0,88                             |
| započítateľná zeleň                                                                                                                                                                                                                                     | 528,00 m <sup>2</sup>   |                           | KZ                                       | 0,17                          | KZ priem 0,17                              |
| Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby. |                         |                           |                                          |                               |                                            |

#### Časť D - Záverečné stanovisko

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba</b></p> <p align="center"><b>JE V SÚLADE</b></p> <p align="center"><b>s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Časť E - Podmienky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby. |
| Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche, číslo funkcie 201 za hranične akceptovateľný s prihliadnutím na obdobnú funkčno-prevádzkovú zástavbu v predmetnej funkčnej ploche.                                                                                                                                           |
| <b>z hľadiska dopravného vybavenia:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| V zmysle zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, podľa § 40e, ods. 5 je uvedené – uvádzame rámcovo: prílohou o vydanie záväzného stanoviska sú údaje                                                                                                                                                                |

svedčiacie o súlade navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a dokumentácia navrhovanej stavby minimálne v tomto rozsahu; pričom pod písmenom f) je uvedené: údaje o požiadavkách stavby na dopravné napojenie vrátane parkovania a návrh napojenia stavby na dopravné vybavenie územia a existujúce siete a zariadenia technického vybavenia.

Z uvedeného dôvodu je nevyhnutným predpokladom pre navrhovanú stavbu riešenie dopravného prístupu po spevnenej účelovej prístupovej ceste v celom úseku od Rybníčnej ulice, tak ako je deklarované v projektovej dokumentácii, časť E2.1 Dopravné riešenie, t.j. dopravný prístup bude riešený po betónovej panelovej ceste šírky 6,0 m (lokálne 3,0 m).

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia**

Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Rešpektovať ÚPN, 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;

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 zadržiavacej 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.

Vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 08, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, odporúčame zachovanie existujúcich vzrastlých stromov v maximálnej možnej miere.

#### **Časť F – Vyjadrenie mestskej časti**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Mestská časť Bratislava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Vajnory                |
| Poradové číslo vyjadrenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | OS-SÚ/1907/35/2025/KRU |
| Dátum vydania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10.04.2025             |
| Výroková časť                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| Mestská časť Bratislava - Vajnory podľa ustanovenia § 24 a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a podľa § 7d ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov vydáva k predloženej dokumentácii pre orgán územného plánovania príslušný na vydanie záväzného stanoviska nasledovné vyjadrenie:                                                                                                                                                                                                          |                        |
| V prípade súladu zámeru s platným územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy požadujeme uskutočniť také úpravy v ďalšom stupni PD, ktoré budú spĺňať požiadavky na adaptáciu na zmenu klímy predovšetkým:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- napriek tomu, že pravdepodobne budú na pomerne veľkej spevnenej ploche odložené lešenia, odporúčame aspoň časť spevnených plôch na pozemku stavebníka realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území (napríklad priepustný betón a iné);</li><li>- 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.;</li></ul> |                        |

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb voliť svetlé materiály a farby na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády aj z dôvodu veľkej časti plochy pozemku zabranej na spevnené plochy;
- dôrazne odporúčame všade, kde sa dá, je nutné osadiť zeleň, najlepšie vzrastlé dreviny, ktoré prirodzene ochladzujú prostredie, v tomto prípade predovšetkým veľkú spevnenú plochu;
- pri kr522ajinárskom 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, ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- odporúčame pri parkovacích státiach ako aj na spevnenej ploche vynechať priestor pre vzrastlé stromy, vzhľadom na tienenie a ochladzovanie priestoru v letných mesiacoch;
- odporúčame ploché strechy riešiť ako vegetačné;
- oplotenie odporúčame priehľadné, nie plné z betónových tvárnic, resp. betónový monolit;

### Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Vajnory  
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém  
Magistrát ODI, OUIC – archív

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