



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Rudolf Harušťák**

Krajná 2719/6A

900 42 Dunajská Lužná

Váš list  
zo dňa **10.06.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 56305/2022-  
483416**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Ján Tyčiak  
+421 2 59356 218**

V Bratislave  
**16.11.2022**

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

investor:	<b>Rudolf Harušťák, Krajná 2719/6A, 900 42 Dunajská Lužná</b>
investičný zámer:	<b>„Bytový dom Mierová - Gagarinova ulica“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.06.2022, doplnená 19.10.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>DD ARCHITEKTI s.r.o., Dulovo nám. 8, 821 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Zuzana Duchoňová, PhD. autorizovaná architektka 0943AA Ing. arch. Miroslav Duchoň autorizovaný architekt 0942AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** Novostavbu s názvom „Bytový dom Mierová - Gagarinova ulica“, v mestskej časti Bratislava-Ružinov. Bytový dom je navrhnutý so štyrmi podzemnými a so šiestimi nadzemnými podlažiami. Pôdorys bytového domu je nepravidelný, obdĺžnikový s pôdorysnými rozmermi v nadzemných podlažiach 16,40 x 41,55 m a v podzemných podlažiach je pôdorys rozšírený na 29,05 x 41,55 m. Nosné konštrukcie sú zostavené do jedného dilatačného celku. Bytový dom je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 20,00 m. Objekt obsahuje na 1.NP – 2.NP vstupné priestory a občiansku vybavenosť (kaviareň, fitness, administratíva, wellness). Kaviareň a komplex fitness a wellness tvoria samostatné celky, prístupné z exteriéru. Administratíva, situovaná na časti 2.NP, je prístupná zo spoločného schodiska. Na 3.NP – 5.NP je navrhnutých 18 bytov a na ustúpenom 6.NP sa nachádzajú 2 byty - (spolu 20 bytov). Menšie byty sú orientované na Mierovú ulicu na južnú stranu, doplnené sú väčšími bytmi so spálňami do Gagarinovej ulice. Podzemné podlažia slúžia pre parkovanie osobných automobilov, technické vybavenie bytového domu (zdroj tepla a chladu) a skladové priestory pre jednotlivé byty.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

SO.01 Bytový dom

SO.02 Spevnené plochy

SO.03 Kanalizačná prípojka a areálová kanalizácia

SO.04 Vodovodná prípojka a areálový vodovod

SO.05 Časť miestnej siete NN

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

SO.06 Areálové osvetlenie

SO.07 Sadové úpravy

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

- výmera záujmového územia:	<b>1143,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>559,70 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>3121,30 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>2084,70 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>1036,60 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na rastlom teréne:	<b>224,25 m<sup>2</sup></b>
nad podzemnými konštrukciami:	
174,5 m <sup>2</sup> x 0,3 =	<b>52,32 m<sup>2</sup></b> (hr. substrátu nad 0,5 m)
započítateľná zeleň spolu:	<b>276,60 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>20</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>4/6</b>
- výška atiky strechy:	<b>20,00 m</b> = 154,5 m n.m.
- počet parkovacích miest:	<b>74</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Navrhovaný bytový dom situovaný južne od existujúceho bytového domu „Solitaire“, bude dopravne napojený cez súčasnú spevnenú účelovú plochu na Mierovú ulicu. Existujúci vjazd na plochu umožňuje ľavé i pravé odbočenie z Mierovej ulice. Výjazd z plochy na Mierovú ul. je možný do oboch smerov. Príjazd a odjazd od navrhovaného domu bude z väčšej časti realizovaný po existujúcich spevnených plochách s rešpektovaním zavedenej jednosmernej premávky. Statická doprava je navrhovaná v počte 74 stojísk. Stojiská sa zabezpečujú v štvorpodlažnej garáži, z ktorej 1. PP (so samostatným vjazdom a výjazdom s počtom 18 stojísk) je určené pre návštevníkov polyfunkcie a 2. až 4. PP (taktiež so samostatným vjazdom a výjazdom a s počtom stojísk 56) je určené pre obyvateľov, ich návštevy a zamestnancov. Výstavbou bytového domu sa zruší jestvujúcich 15 parkovacích miest, ktoré budú nahradené v parkovacej garáži. 74 stojísk pokryje potreby obyvateľov bytov, polyfunkcie a nahradí zrušené parkovacie miesta.

Pešia doprava: pešie prepojenie stavby na jestvujúce chodníky na Mierovej ulici.

Prepojenie stavby na MHD: Prístup peších je zabezpečený cez jestvujúce pešie ťahy k zastávkam MHD na Mierovej („Prievoz - most“) a Gagarinovej („Ríbezľová“).

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 1976/1, 1976/2, 1972/4, 4075/68 v k.ú. Ružinov, Bratislava, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**

- Pre funkciu **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti** ÚPN stanovuje:

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

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

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa **zásadne nemení** charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

• **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:**
- **Navrhovaný investičný zámer spíňa reguláciu funkčného využitia plôch.**  
Pozemky parc. č. **1976/1, 1976/2, 1972/4, 4075/68** sú súčasťou funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy s kódom funkcie 501. Zariadenia obchodu a služieb a zariadenia administratívy, správy a riadenia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy: 34,2 % : 65,8 % (OV : bývanie).
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
- vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia na pozemok investora, v porovnaní s objektom bytového domu „Solitaire“, nakoľko sa jedná o malú funkčnú plochu, tvorenú dvoma zámermi:

intenzita- Solitaire	intenzita využitia- vypočítaná		
	plošné bilancie	záujmové územie	sused. objekt
<b>návrh</b>			
- výmera záujmového územia:	<b>1143,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>559,70 m<sup>2</sup></b>	IZP = <b>0,489</b>	IZP = <b>0,336</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>3121,30 m<sup>2</sup></b>	IPP = <b>2,730</b>	IPP = <b>1,979</b>
- započítateľná zeleň:	<b>276,60 m<sup>2</sup></b>	KZ = <b>0,242</b>	KZ = <b>0,283</b>

- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na polyfunkčnú zástavbu v zmysle stanoveného funkčného využitia. Zámer prináša do územia nielen čiastočné zvýšenie intenzity v porovnaní so susedným objektom „Solitaire“, ale aj prevádzkovej kvality:
  - bytový dom vytvára nový orientačný bod v urbanistickej štruktúre na križovatke Mierová-Gagarinova ul.,
  - vo vzťahu k málopodlažnej zástavbe obytného územia vytvára bytový dom zvukovo izolačnú bariéru, ktorá eliminuje hluk z dopravne frekventovanej Gagarinovej ulice,
  - geometriu bytového domu dynamizuje zaoblenie fasády smerom ku Gagarinovej ulici,
  - riešením parkovacích plôch v podzemnej garáži sa pred objektom vytvára priestor pre zväčšenie zelenej plochy,

- o návrh aktívnych foriem občianskej vybavenosti ( fitness + wellness, kaviareň ) v parteri sa terasami prepája so zeleňou, čím oživuje prostredie a zvyšuje kvalitu bývania.
- S ohľadom na tieto skutočnosti považujeme dosahovanú intenzitu záujmového pozemku za prípustnú a nenarúšajúcu princípy stabilizovaného územia.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>„Bytový dom Mierová - Gagarinova ulica“</b>
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	1976/1, 1976/2, 1972/4, 4075/68
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Mierová - Gagarinova ulica</b>

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:**

- konštatujeme, že záujmové pozemky sú súčasťou územia, na ktoré t.č. nie je spracovaná platná dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby;
- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- vstup do prenajímateľných priestorov na 1. NP riešiť priamo z verejného priestoru; administratívne priestory na 2.NP prevádzkovo napojiť na plochy občianskej vybavenosti na 1.NP prístupné priamo z exteriéru – upraviť v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá bude posudzovaná na stavebnom úrade v rámci územného konania;
- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že:
  - o bytová funkcia bude riešená na 3. NP – 6. NP v rozsahu 20 bytových jednotiek;
  - o nebytové priestory na 1. NP a 2. NP (navrhnuté ako wellness a administratívne priestory) neobmedzia funkciu a bezpečnosť bytovej budovy a ich prevádzka neprekročí prípustné hodnoty hluku;
  - o na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa výkresu č. 2 Architektonická situácia, M 1:250;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- nároky na nové dopravné pripojenia stavby nevznikajú; stavba využíva jestvujúci vjazd a výjazd na Mierovú ul. zrealizovaný pre stavbu bytového domu „Solitaire“;
- riešiť prvky cyklo dopravy súvisiace s parkovaním bicyklov pre návštevníkov objektu, ako aj parkovanie bicyklov obyvateľov vo vnútorných priestoroch (v počte vyplývajúcom z technického predpisu TP 085);
- krátkodobé stojiská určené pre návštevy navrhovanej stavby je potrebné riešiť ako verejne prístupné;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- doplniť hydrotechnický výpočet potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m<sup>3</sup>;
- vsakovací objekt musí byť osadený min 1,5 m od okraja susedného pozemku;
- upraviť koordinačnú situáciu. Grafické označenie dažďovej kanalizácie je znázornené tenkou fialovou farbou (bez grafickej značky v zmysle STN) a kanalizačné šachty dažďovej kanalizácie a vsakovací objekt sú zakreslené žltou farbou ako splašková kanalizácia. Dažďovú kanalizáciu je potrebné farebne zjednotiť;
- SHMU 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 Ružinov, Trnávka, Nivy, Nové Mesto, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Staré Mesto, ak je v území vhodné infiltračné podlažie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244$  l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku.

#### **z hľadiska tvorby verejných priestorov:**

- v rámci skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov v obytných územiach vyčleniť priestory pre komunitné aktivity pre obyvateľov - ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.;
- pri terénnych úpravách v maximálnej miere rešpektovať konfiguráciu prírodného terénu, t.j. aby stavby boli v území prirodzene integrované, terén nebol umelo navyšovaný a podzemné podlažia nevytvárali vertikálne bariéry;
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie 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 ochrany životného prostredia:**

- v ďalšom stupni PD doplniť výkres sadových úprav, zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody výškou substrátu na konštrukciami vo výške min. 2,0 m, ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami; paralelne s Gagarinovou a Mierovou navrhnuť líniovú vegetačnú štruktúru sprievodnej izolačnej zelene tvorenú stromoradiím s podrastom kríkov. Podrast kríkov podporuje schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu a bráni vysychaniu vegetačného pásu, čo robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy;
- 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;
- 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 Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciou územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu na 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 zadržiavania 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.

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: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor