



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Mgr. Michaela Neumannová**

SM ENGINEERING s.r.o.

Pod Vinicami 19

811 02 Bratislava

Váš list  
zo dňa **02.09.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 42170/2023-  
11433**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Veronika Sýkorová  
+421 905 550 184**

V Bratislave  
**07.02.2023**

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

investor:	<b>Mgr. Michaela Neumannová, SM ENGINEERING s.r.o. Pod Vinicami 19, 811 02 Bratislava IČO: 35 896 167 pre: TR Services, s.r.o., Kamenice 2, 902 01 Pezinok, IČO: 36 863 246</b>
investičný zámer:	<b>„Klingerova kolónia – Objekty na bývanie s občianskou vybavenosťou“, k.ú. Nivy, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>02.09.2022 s posledným doplnením 31.10.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Kuklica Smerek architekti, s.r.o., Blumentálska 12, 811 07 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Kuklica autorizovaný architekt 2497AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2022</b>

K investičnému zámeru: „**Objekty na bývanie s občianskou vybavenosťou Klingerova kolónia**“, k.ú. Nivy, Bratislava“ bolo vydané stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS POD 42968/2022-42968 dňa 28.02.2022. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo, že je nutné do projektovej dokumentácie zdokladovať súlad s UPN z funkčného hľadiska a dopravného riešenia.

**Predložená projektová dokumentácia** (dátum spracovania 10/2022) (PD) **rieši**: štyri nové samostatne stojace stavebné objekty **SO 101 - Objekt polyfunkcie 01, SO 102 - Objekt polyfunkcie 02, SO 103 - Dvojdom 01, SO 104 - Dvojdom 02** umiestnené v samostatnom areáli, v centrálnej pozícii medzi ulicami Mlynské Nivy, Alešova, Plátenícka a Súkennícka ulica. V súčasnosti sa na pozemku nachádzajú dva objekty s funkciou občianskej vybavenosti. Tieto existujúce budovy sú jednopodlažné a majú pôdorysnú stopu v tvare obdĺžnika a kruhu. Pre uskutočnenie investičného zámeru je potrebná asanácia existujúcich stavieb i odstránenie väčšieho množstva spevnených plôch na pozemku.

*(V projektovej dokumentácii sú objekty SO 101 a SO 102 nazývané ako Objekty polyfunkcie. Z dôvodu, že stavebný zákon pojem polyfunkcia nepozná – použili sme v zátvorke názvy objektu podľa ich prevažujúcej funkcie. A to: SO 101 – Objekt pre obchod a služby a SO 102 - Bytová budova.)*

Navrhované objekty v PD sú nasledovné:

**SO 101 - Objekt polyfunkcie 01** (Objekt pre obchod a služby) v ktorom sa uvažuje s kaderníctvom, kozmetikou a zázemím s príslušenstvom

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

**SO 102 – Objekt polyfunkcie 02 (Bytová budova)** v ktorom sa uvažuje s kaviarňou, detským kútikom a tromi bytmi

**SO 103 – Dvojdom 01** navrhnutý ako rodinný dom s dvomi bytmi

**SO 104 – Dvojdom 02** navrhnutý ako rodinný dom s dvomi bytmi.

Všetky štyri objekty sú navrhnuté ako dvojpodlažné s podkrovím – t.j. s podlažnosťou zodpovedajúcou rodinným domom.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Predmetom novostavby sú dvojdomy a polyfunkčné objekty v lokalite ulíc Mlynské nivy – Alešova. Existujúce objekty a spevnené plochy na riešených pozemkoch ohraničených ulicami Mlynské nivy – Súkennícka – Alešova – Plátenícka budú asanované.

Hlavné stavebné objekty stavby: SO 101 - Objekt polyfunkcie 01 (*Objekt pre obchod a služby*), SO 102 - Objekt polyfunkcie 02 (*Bytová budova*), SO 103 – Dvojdom 01, SO 104 – Dvojdom 02, SO 201 Komunikácie a spevnené plochy, SO 202 Rekonštrukcia chodníkov, Objekty inžinierskych sietí a ďalšie stavebné objekty

Vjazdy na pozemok sú vybudované z oboch ulíc Mlynské nivy a Alešova. Ide o dve jednosmerné komunikácie (vjazdy z Mlynských nív) popri plotoch susedných objektov ako vizuálne predĺženie ulíc Vrábelská a Hamuliakova. Pri plotoch je navrhnuté pozdĺžne parkovanie s celkovým počtom 14 odstavných stojísk pre dlhodobé parkovanie. Medzi objektmi SO 101 a SO 103 sú 3 kolmé parkovacie stojiská, z toho jedno pre zdravotne znevýhodnených.

Obsahom objektu SO 202 je rekonštrukcia chodníkov v kontakte s hlavným zámerom, t.j. rekonštrukcia častí chodníkov na uliciach Mlynské nivy a Alešova. Pôjde o výmenu povrchu podľa požiadaviek správcu chodníka, nájazdy budú riešené podľa technických listov hlavného mesta.

Na pozemku budú umiestnené 4 ks stojanov U-profilu pre odstavenie/parkovanie bicyklov.

Nároky statickej dopravy sú vypočítané podľa STN 73 6110/Z2 v súlade s funkčným využitím stavby v počte 16 odstavných a pakovacích stojísk, z toho 13 dlhodobých a 3 krátkodobé stojiská pre parkovanie návštev. Zabezpečené budú na pozemku stavby na teréne v dostatočnej kapacite 17 stojísk.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1978,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>526,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1456,30</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>1113,94</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>342,36</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>742,42</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>709,12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>7</b>	
- počet podlaží všetkých štyroch objektov PP/NP:	<b>0/2 + podkrovie</b>	
- počet parkovacích miest:	<b>17</b>	

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 9281/1, 9281/2, 9281/3, 9281/4, 9281/5 reg. C-KN k.ú. Nivy, Bratislava-Ružinov, ÚPN** stanovuje:

### **Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel **funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70%** z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, 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 zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a 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:

- **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 územia je potrebné rešpektovať diferencovaný

prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

##### - z hľadiska funkčného využitia:

vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy rôzne formy zástavby rodinných domov a medzi prípustné v obmedzenom rozsahu občianska vybavenosť, najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané. Navrhovaná zástavba je tvorená dvomi rodinnými dvojdomami, polyfunkčnou budovou a polyfunkčnou budovou s tromi bytmi. V tejto lokalite vysoko hodnotíme prínos občianskej vybavenosti lokálneho významu

##### podiel funkcií vo funkčnej ploche (FP):

	plošné bilancie	podiel funkcie vo funkčnej ploche	podiel funkcie určené ÚPN
záujmové územie FP	<b>4 148,00 m<sup>2</sup></b>		
celková podlažná plocha:	<b>3 108,80 m<sup>2</sup></b>		
podl. plocha bytovej funkcie:	<b>2 186,44 m<sup>2</sup></b>	<b>70,30 %</b>	<b>min. 70 %</b>
podl. plocha nebytovej funkcie	<b>922,36 m<sup>2</sup></b>	<b>29,70 %</b>	<b>max. 30 %</b>

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 70,30%, čím je max. prípustný podiel nebytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

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

	plošné bilancie	Intenzita využitia záujmové územie návrh	Intenzita využitia priemernej hodnoty vo funkčnej ploche
záujmové územie FP	<b>4 148,00 m<sup>2</sup></b>		
zastavaná plocha	<b>1 283,46 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,327</b>	<b>IZP<sub>priem</sub> = 0,384</b>
podlažná plocha (NP)	<b>3 108,80 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,749</b>	<b>IPP<sub>priem</sub> = 0,600</b>
započítateľná zeleň	<b>1 432,12 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,345</b>	<b>KZ<sub>priem</sub> = 0,166</b>

- **Navrhovaná stavba „Klingerova kolónia – Objekty na bývanie s občianskou vybavenosťou“ nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP sú v tolerancii voči priemerným ukazovateľom intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím

predmetného územia. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru.

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>„Klingerova kolónia – Objekty na bývanie s občianskou vybavenosťou“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>9281/1, 9281/2, 9281/3, 9281/4, 9281/5</b>
v katastrálnom území:	<b>k.ú. Nivy, Bratislava-Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Ulice: Mlynské Nivy, Alešova, Plátenicka a Súkennicka</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, znalostí 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:** *(do PD boli zapracované požiadavky)*

- v rámci skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov v obytných územiach vyčleniť priestory pre komunitné aktivity ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.;
- spevnené parkovacie plochy na pozemku žiadame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;
- 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;
- 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 (viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

Z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva k riešeniu dopravného vybavenia Stavby „Klingerova kolónia, Objekty na bývanie s občianskou vybavenosťou“ na pozemkoch parc. č. 9281/1-5, k. ú. Nivy vydávame nasledovné stanovisko:

- Dopravné pripojenie areálu Stavby na nadradenú dopravnú komunikačnú sieť bude riešené z ulice Mlynské nivy dvomi vjazdmi cez kontinuálne chodníky v jednej nivelete a s dvomi výjazdmi na Alešovu. V rámci areálu ide o dve jednosmerné komunikácie navrhnuté s pozdĺžnym parkovaním popri plochách susedných objektov v rámci stavebného objektu SO 201 Spevnené plochy a komunikácie. Prejazdnu časť vnútroareálových komunikácií vrátane troch kolmých parkovacích stojísk pre krátkodobé parkovanie návštev s prejazdom cez vnútroareálový chodník, žiadame umiestniť ako verejné účelové cesty.

- Ako súčasť stavebného objektu SO 201 Spevnené plochy a komunikácie bude riešená organizáciu dopravy v areáli i na vjazdoch/výjazdoch do/z areálu, vrátane vodorovného a zvislého dopravného značenia (podľa výkresu č. 01 s názvom Trvalé dopravné značenie, 07/2022).
- Nároky statickej dopravy budú zabezpečené na pozemku stavby vo vyhovujúcom počte 17 odstavných a parkovacích stojísk v rámci stavebného objektu SO 201 Spevnené plochy a komunikácie (2x7 pozdĺžnych stojísk a 3 kolmé s prístupom z verejnej účelovej cesty), z toho 3 krátkodobé parkovacie stojiská pre parkovanie návšteví lokalizované medzi objektmi SO 101 a SO 103 musia zostať verejne prístupné (z nich jedno bude určené pre zdravotne znevýhodnených).
- Pre parkovanie bicyklov budú na pozemku stavby umiestnené 4 stojany U-profilu.
- Chodníky pozdĺž ulíc Mlynské nivy a Alešova budú rekonštruované v rámci stavebného objektu SO 202 Rekonštrukcia chodníkov (minimálne v dĺžke v rozsahu stavby, ideálne v celom úseku medzi komunikáciami Súkennicka až Plátenicka). **Objekt SO 202 je podmieňujúcou investíciou stavby**, ktorá bude odovzdaná do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom. Úpravu povrchu chodníkov žiadame konzultovať s príslušným správcom komunikácie/chodníka.
- **Vydanie stavebného povolenia k stavbe je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom k stavebnému objektu Stavby SO 202 Rekonštrukcia chodníkov.
- **Vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe je podmienené realizáciou zmienených podmieňujúcich investícií** dopravného vybavenia Stavby, t.j. SO 201 Spevnené plochy a komunikácie a SO 202 Rekonštrukcia chodníkov.

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

- **Vodné toky a protipovodňová ochrana** : Predložený projekt pre územné rozhodnutie navrhuje objekty na bývanie s občianskou vybavenosťou-Klingerova kolónia. Územie bude odkanalizované delenou kanalizáciou. Splaškové vody budú odvedené do verejnej kanalizácie dvomi samostatnými prípojkami. Dažďové vody zo striech objektov budú odvedené do dažďovej kanalizácie pre každý objekt samostatne. Dažďová voda bude odvádzaná do 4 vsakovacích objektov na pozemku investora. V súhrnnej technickej správe sa uvádza, že v prípade potreby je možné pred vsakovaciu šachtu osadiť zbernú nádrž, ktorá bude slúžiť na akumuláciu zrážkových vôd a na polievanie zelene. Dažďové vody zo spevnených plôch chodníkov budú vyspádované do zelene (dažďové záhrady) a budú vybudované z priepustných materiálov. Pri výpočte množstva zrážkových vôd bola použitá intenzita dažďa  $142 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ .
- S predloženým návrhom **súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme doplniť** do projektu pre stavebné povolenie:
  - Pri hydrotechnickom výpočte bola použitá neaktuálna hodnota intenzity dažďa. Hydrotechnické výpočty je potrebné doplniť a upraviť s aktuálnymi hodnotami návrhového dažďa.
  - Doplniť návrh potrebného objemu 4 akumulčných nádrží v  $\text{m}^3$  a potrebnej kapacity vsakovacích objektov v l/s.
  - Doplniť hydrogeologický posudok s posúdením infiltračnej schopnosti podlažia.
  - 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 Nivy, Nové mesto, Ružinov, Trnávka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Staré mesto, ak je v území vhodné infiltračné podlažie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k=1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú

striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav.

- Zosúladiť výkres sadových úprav s koordináčnou situáciou IS. Vo výkrese sadových úprav sú zakreslené retenčné dažďové nádrže na polievanie zelene, ktoré nie sú zakreslené v koordináčnej situácii. Potrebne doplniť.
- Retenčné nádrže nemajú zakreslené príslušné potrubia dažďovej kanalizácie, ktoré ich zásobujú dažďovou vodou a chýba zakreslenie prepojenie na vsakovacie objekty.
- Koordináčna situácia je neprehľadná. Splašková aj dažďová kanalizácia sú zakreslené rovnakou grafickou značkou s minimálnym farebným rozlíšením zelenej farby.

#### **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;

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni dokumentácie rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu 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 projektovej dokumentácii – v textovej časti sú menšie nezrovnalosti. Upozorňujeme na nesprávne údaje v časti dokumentácie: *A- Sprievodná správa, kapitola A.6 Plošné bilancie stavieb*, ktoré nesúhlasia s ostatnými plošnými a množstevnými ukazovateľmi v ostatnej časti

dokumentácie. Tieto údaje nemali vplyv na posudzovanie PD s platnou UPN. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa skutočnosti v PD.

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: 2 x dokumentácia

potvrdené výkresy: 01 - Situácia arch  
02 - Pôdorys 1.NP  
03 - Pôdorys 1.NP  
04 - Pôdorys podkrovia

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

S pozdravom

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