



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Stanislav Hromkovič

DEV-ING SK, s.r.o.

Rovná 50

900 31 Stupava

Váš list
zo dňa **26.07.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 55927/2023-
533338**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
03.11.2023

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | FM-Reality s.r.o., Hodonínska 25, Bratislava, v zastúpení DEV-ING SK, s.r.o. |
| investičný zámer: | Orešianky 2.0, k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 26.07.2023 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | archibakers s.r.o., Račianska 24D, Bratislava |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Juraj Fabrici autorizovaný architekt 2694 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 07/2023 |

K investičnému zámeru: „OREŠIANKY 2.0“, k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava, bolo dňa 11.10.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 57847/2022-480177. Posudzovaná bola dokumentácia: investičný zámer, s dátumom spracovania 07/2022, zodpovedný projektant: zodpovedný projektant, Ing. arch. Peter Hudák, autorizovaný architekt ČKA 02933, Ing. arch. Juraj Fabrici, autorizovaný architekt 2694 AA. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo, že investičný zámer na základe uvedených bilancií hodnotí predmetný investičný zámer „OREŠIANKY 2.0“ ako súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska funkčného aj hmotovo-priestorového. Investičný zámer z hľadiska dosahovaného IZP, IPP a KZ v zmysle textovej časti dokumentácie dodržiaval hodnoty záväzných regulatívov stanovených v ÚPN, avšak vzhľadom na podrobnosť grafickej časti nebolo možné deklarované hodnoty overiť. Rovnako bola uplatnená požiadavka na dopracovanie projektovej dokumentácie z hľadiska tvorby verejných priestorov, dopravného riešenia a technického vybavenia v zmysle pripomienok uvedených v predmetnom stanovisku.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 11.10.2022.

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh výstavby polyfunkčného súboru stavieb s príslušnou infraštruktúrou v rozvojovej časti lokality Podkerepušky, v MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Bratislava IV. Na hranici predmetných pozemkov sa nachádza dopravná a technická infraštruktúra, v dvoch nápojových bodoch v južnej a západnej časti, ktorá bola vybudovaná v predošlých etapách výstavby. Na riešenom území sa nenachádzajú žiadne stavby.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Urbanistický návrh spočíva v riešení 8 obytných budov (4 sekciové domy a 4 bodové domy) a 1 budovy občianskej vybavenosti v pôdorysnom tvare písmena L. Vzhľadom na konfiguráciu terénu sú obytné budovy osadené do 4 výškových úrovní, pozostávajúcich z 2 bytových domov (sekciový a bodový), ktoré sú funkčne a prevádzkovo prepojené podzemnou garážou. Výškové rozdiely sú prepojené rampami a zároveň sú tieto úrovne prístupné z komunikácie z J časti pozemku. Bytové domy (BD) majú 4 plnohodnotné nadzemné podlažia, pričom vo východnej časti územia majú + 5. NP - ustúpené. Všetky BD majú 1 podzemné podlažie, ktoré prislúcha vždy dvojici BD, pričom rampou sú prepojené navyše dve dvojice BD. V objektoch BD s ustúpeným podlažím sú na najvyšších podlažiach navrhované tzv. penthousy. V BD sa navrhuje spolu 233 bytov. Ploché strechy sú riešené s extenzívnou zeleňou, doplnené fotovoltaiickými panelmi. Objekt občianskej vybavenosti má 2PP a 5NP, pričom 5NP je riešené ako ustúpené. **Sekciové BD: SO 01 – BD A1, SO 02 – DB B1, SO 03 – BD C1 a SO 04 – BD D1** majú obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 39,50 x 14,50 m, 1PP, 4NP (objekty SO 01 a SO 02) a 4NP + 5.NP – ustúpené (objekty SO 03 a SO 04). Objekty sú prestrešené plochými strechami s výškou atiky na kóte + 14,525 m (na úrovni strechy 4.NP) a + 18,200 m (na úrovni strechy 5.NP) od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 = 183,300 ~ 193,300 m. n. m. **Bodové BD: SO 01 – BD A2, SO 02 – DB B2, SO 03 – BD C2 a SO 04 – BD D2** majú pôdorysné rozmery 21,80 x 25,70 m, 1PP, 4NP (objekty SO 01 a SO 02) a 4NP + 5.NP - ustúpené. Rovnako sú prestrešené plochými strechami s výškou atiky na kóte + 14,525 m (na úrovni strechy 4.NP) a + 18,200 m (na úrovni strechy 5.NP) od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 = 184,300 ~ 194,300 m. n. m.. **Objekt občianskej vybavenosti: SO 05 – OV I** má 4NP + 5.NP - ustúpené a 2PP, zabezpečujúce nároky na statickú dopravu objektu a technické zázemie. Objekt má pôdorysný tvar písmena „L“ o rozmeroch 75,915 x 41,196 x 19,975 m na 2.NP (1.NP je pôdorysne menšie). Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky na kóte + 19,100 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 = 179,400 m. n. m. Objekt je určený pre občiansku vybavenosť – škôlka, obchod a služby na 1.NP a administratívne priestory a zdravotnícke služby na ostatných podlažiach.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s investičným zámerom, ku ktorému bolo dňa 11.10.2022 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/IZ):

| | |
|---|--|
| - výmera záujmového územia: | 26 195,00 m² (IZ: 26 297,00 m ²) |
| výmera územia FP 501: | 24 038,00 m ² (IZ: 24 140,00 m ²) |
| výmera územia FP 1002: | 2 157,00 m ² (IZ: 2 157,00 m ²) |
| - zastavaná plocha spolu: | 6 314,00 m² (IZ: 6 293,00 m ²) |
| zastavaná plocha BD spolu: | 4 518,70 m ² (IZ: 4 436,40 m ²) |
| zastavaná plocha OV: | 1 795,00 m ² (IZ: 1 856,60 m ²) |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží spolu: | 26 433,00 m² (IZ: 26 553,00 m ²) |
| podlažná plocha bytovej funkcie: | 18 502,90 m ² (IZ: 18 338,00 m ²) |
| podlažná plocha nebytovej funkcie: | 7 930,00 m ² (IZ: 8 215,00 m ²) |
| - zeleň: | |
| na teréne spolu FP 501 a 1002: | 9 081,00 m² |
| na teréne vo FP 1002: | 2 157,00 m² |
| na teréne vo FP 501: | 5 628,98 m² (IZ: 5 859,50 m ²) |
| nad podzemnými konštrukciami FP 501: | 1 250,52 m² (hr. sub. > 1,0 m) |
| | 2 233,50 m² (hr. sub. > 0,5 m) |
| započítateľná zeleň spolu FP 501: | 6 924,25 m² |
| - spevnené plochy: | 12 095,00 m² |
| - počet bytov: | 233 (IZ: 232) |
| - počet podlaží PP/NP BD: | 1/4, 1/4 + ustúpené |
| - počet podlaží PP/NP OV: | 2/4+ ustúpené |
| - počet parkovacích miest: | 470 (IZ: 470) |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Zámer je napojený na nadradený komunikačný systém na Hodonínsku cestu I. triedy I/2 prostredníctvom dopravného napojenia riešeného v rámci samostatnej projektovskej dokumentácie „Obytná zóna rodinných domov Podkerepušky, Príprava územia – vonkajšie inžinierske siete“.

Navrhované objekty SO 03 a SO 04 budú pripojené účelovou verejnou cestou, ktorá sa napája na účelovú verejnú cestu budovanú v rámci susedného zámeru „Polyfunkčná obytná zóna Podkerepušky“ označená ako SO.06.01, a ktorá sa následne napája na miestnu cestu Dobrienkovú. Stavebné objekty SO 01 a SO 02 budú pripojené účelovou cestou priamo na miestnu cestu Dobrienková.

V zmysle platnej STN 736110/Z2 je potrebné vybudovať pre potreby navrhovaných objektov 459 stojísk. Zámer navrhuje vybudovanie 470 parkovacích miest. V súčasnosti je v rámci predchádzajúcej etapy na spevnených plochách vo vlastníctve investora vybudovaných 39 stojísk, ktoré sú skolaudované v rámci projektu „Obytná zóna rodinných domov Podkerepušky, Príprava územia – vonkajšie inžinierske siete“, 2 parkovacie miesta z nich budú zrušené z dôvodu umožnenia prístupu požiarnej techniky k objektom A1, A2. Statická doprava je navrhnutá ďalej v počte 410 stojísk v podzemných garážach umiestnených pod každým objektom. 23 stojísk je navrhovaných na vonkajších spevnených plochách a 37 existujúcich. V exteriéri zostane 48 parkovacích miest určených pre verejnosť. V rámci projektu budú vybudované chodníky pre peších napojené na jestvujúce pešie trasy. Zámer rešpektuje výhľadovú hlavnú cyklotrasu s chodníkom pre peších, vedenú popri ceste I/2 Hodonínskej ceste (investor METRO Bratislava a. s.).

Súčasťou predloženej dokumentácie je aj Dopravno-kapacitné posúdenie (sprac. Alfa 04, a.s., jún 2022).

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

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. reg. C KN xxxxxxxxxxxxxxxx
xx
xx**
k.ú. Záhorská Bystrica, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód E**

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.

- **ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE: krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Intenzita využitia územia:

Malá časť záujmovej lokality na severnej časti je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie** (FP 1002).

Ostatná časť pozemkov je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód E:

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--------------------------|----------|---------|
| E | 1,1 | 501 | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti | zástavba mestského typu | 0,37 | 0,20 |
| | | | | | 0,28 | 0,25 |

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Upozorňujeme, že riešené územie je svojou severnou časťou v kontakte s Dievčím potokom, ktorý je podľa regionálneho územného systému ekologickej stability (ÚSES) mesta Bratislavy súčasťou **biokoridoru Stará mláka s prítokmi**, ktorý prepája biocentrá v regiónoch Borská nížina, Devínske Karpaty a Malé Karpaty.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: krajinná zeleň kód 1002 je táto časť územia ponechaná prioritne pre plochy zelene;
- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria bytové domy a 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, medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba pojednáva o 8 x BD a 1 x objekt OV (obchod, služby, škôlka, zdravotnícke zariadenia, administratíva);

podiel funkcií vo funkčnej ploche 501:

| | plošné bilancie | podiel funkcie vo fun. ploche | podiel funkcie - určené ÚPN |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| - celková podlažná plocha: | 37 231,94 m² | | |
| - podl. plocha bytovej funkcie: | 26 061,94 m² | 69,99 % | max. 70% |
| - podl. plocha nebytovej funkcie: | 11 170,00 m² | 30,01% | min. 30% |

- o všetky balkóny/priebežné balkóny budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index zastavených a podlažných plôch,
- o deliace steny vymedzujúce plochu prislúchajúcu konkrétnemu funkčnému priestoru nebudú riešené na celú výšku podlažia (max. do výšky nadpražia sklenených výplní) a budú vyhotovené z ľahkých a subtílnych konštrukcií (napr. nepriehľadné sklo...);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Na základe vyššie uvedeného Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného so stavbou „Orešianky 2.0, lokalita Podkerepušky“ **súhlasíme s podmienkami:**

- v rozhodnutí o umiestnení stavby požadujeme zadefinovať, že 48 externých parkovacích miest zostalo verejne prístupných (slúžiacich pre návštevy) tak, ako špecifikuje projektová dokumentácia stavby Orešianky 2.0 (spracovateľ archibakers, s.r.o., Račianska 24D, Bratislava, dátum spracovania 07/2023) str. 35 kapitola 13.4.1 Výpočet nárokov na statickú dopravu;
- predložené dopravno-kapacitné posúdenie s vyhodnotením akceptujeme. Upozorňujeme však, že dopravné pripojenie Orešianková ul. na Hodonínsku cestu (cesta I/2) s možnosťou vykonania všetkých odbočovacích manévrov zabezpečených prostredníctvom odbočovacích a pripájacích pruhov je dočasné, do doby rozšírenia komunikácie na 4-pruhovú v zmysle spracovanej *technickej štúdie Cesta I/2 Lamač – Záhorská Bystrica (rozšírenie na 4-pruh)*. Výhľadové riešenie ostane len pravým odbočením a pravým pripojením zóny v predmetnej križovatke. Ľavé odbočenia budú realizované prostredníctvom susedných križovatiek;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- v parteri objektu SO 05.1 odporúčame vytvorený prechod cez interiéru objektu realizovať formou trvalo otvorenej pasáže, prípadne podchodu;
- pri osadzovaní navrhovaných objektov a ďalších terénnych úpravách odporúčame 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; stavebné pozemky od sklonu 7% riešiť terasovito, výška oporných múrov jednotlivých terás by nemala presiahnuť výšku 1500 mm; v prípade riešenia oporných múrov realizovať tieto formou vegetačných stien, či fasád;
- vzhľadom na morfológiu terénu pešie komunikácie riešiť aj s bezbariérovými prepojeniami;
- paralelne s Hodonínskou cestou doplniť líniovú vegetačnú štruktúru sprievodnej izolačnej zelene tvorenú stromoradiám s podrastom kríkov. Podrast kríkov podporuje schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu a bráni vysychaniu vegetačného pásu, čo robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy;
- zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody, napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- eliminovať negatívne vplyvy statickej dopravy a dopravnej obsluhy objektu v priestore medzi administratívnou budovou a jestvujúcou zástavbou RD; doplniť priestor minimálne výsadbou izolačnej zelene;
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia odporúčame prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), doplniť vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- pri celkovej koncepcii mobility v území založenej na preferencii pešieho a cyklo pohybu a prepojenia na jestvujúci systém MHD odporúčame:
 - doplniť chodník pre peších pozdĺž Hodonínskej v smere k zastávkam MHD a nadviazať na pešie prepojenie v parteri objektu SO 05.1;

- rešpektovať jestvujúce pešie ťahy pozdĺž Drobieňkovej ul. a doplniť prepojenie smerom k Hodonínskej;
- v riešení parterov jednotlivých BD A1-D1 odporúčame zväžiť situovanie súkromných predzáhradiek v kontakte s hlavným vstupom do objektov;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiláhlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa 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:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, M 1:600

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, M 1:600
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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