

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Zipp office park s.r.o.**

Stará Vajnorská 17

831 04 Bratislava

Váš list  
zo dňa 21.07.2022Naše poradové číslo  
**MAGS POD 57225/2022-  
488800**Vybavuje / Linka  
**Ing. Dagmar Mosná  
+421 2 59356 508**V Bratislave  
**20.10.2022****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Zipp office park s.r.o., Stará Vajnorská 17, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný objekt Garden Park – stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“, k. ú. Nové Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.07.2022, doplnená dňa 18.10.2022 a 19.10.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby spojenej so zmenou účelu využitia</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Atelier 008 s.r.o., Rubínová 48, 831 52 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ján Kukuľa, autorizovaný architekt 1401 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva zo stavebných úprav existujúcej nepodpivničenej 8-podlažnej stavby, zastrešenej plochou strechou, o max. výške strechy +28,180 m a zo zmeny v užívaní stavby, kde z pôvodnej funkcie administratívy a prechodného ubytovania sa objekt mení na polyfunkčný dom so zastúpením funkcií bývania, ubytovacieho zariadenia cestovného ruchu, obchodu a verejného stravovania.

Predmetné pozemky zo severnej strany susedia s distribučným a skladovým areálom, a zo západnej strany so zmiešanými územiami pre obchod a služby. Južne od riešeného územia sa nachádzajú výrobné-skladové objekty, rozľahlé nezastavané parkovacie plochy a v tesnej blízkosti predmetného objektu je športová hala národného stolnotenisového centra. Pozemok je rovinný, trojuholníkového tvaru, dopravne priamo prístupný z ul. Stará Vajnorská. Pôvodný objekt pochádza zo 70-tych rokov 20. storočia a skladá sa z dvoch častí: z bývalej administratívnej budovy nachádzajúcej sa na parc. č. 17063/7 (východný trakt) a ubytovne školského zariadenia nachádzajúcej sa na parc. č. 17063/18 (západný trakt). Obe časti sú na liste vlastníctva zapísané ako nebytové budovy. V súčasnosti je objekt dlhodobo nevyužívaný a v zlom stave.

Navrhované riešenie vo východnom trakte umiestňuje ako prevládajúcu funkciu trvalé bývanie v 2-izbových a 3-izbových bytoch, pod označením „SO.01 Polyfunkčný objekt 16“, ktoré sú riešené od 2.NP po 8.NP (typické podlažia sú navrhnuté od 3.NP). V západnom trakte je prevládajúcou funkciou ubytovacie zariadenie cestovného ruchu, typu penzión pod označením „SO.02 Polyfunkčný objekt 14“, ktoré sú riešené od 2.NP po 8.NP (typické podlažia sú navrhnuté od 3.NP). Navrhovaný nový hlavný vstup do východnej časti (SO.01) sa nachádza na 1.NP v strednej časti hlavného priečelia. Súčasťou vstupu je nové presklenné

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

zádverie, vstupná lobby s väzbou na komunikačné jadro - hlavné schodisko a 2 výťahy. Vstup do bývalej ubytovne v západnej časti priečelia je preložený do úrovne parteru a bude využívaný ako samostatný hlavný vstup s recepciou do ubytovacieho zariadenia – penzión (SO.02). V zadnej časti oboch vstupných priestorov sa nachádzajú strojovne kotolní, ktoré budú naďalej využívané. Na 2.NP sa okrem 6 bytov a 24 ubytovacích jednotiek, nachádzajú nové spoločenské priestory pre obyvateľov objektu, 2 kancelárie a predsieň s výstupom na novú terasu o celkovej ploche 33,73 m<sup>2</sup>. Typické podlažia (od 3.NP po 8.NP) východnej časti SO.01 sú riešené ako dispozičný dvojtrakt s chodbou na severnej strane dispozície, z ktorej sú prístupné bytové jednotky. Na typickom podlaží sa nachádza 5 dvojizbových bytových jednotiek a 1 trojizbová bytová jednotka, celkový počet bytov v SO.01 je 42. Typické podlažia (od 3.NP po 8.NP) západnej časti SO.02 sú riešené ako dispozičný trojtrakt s chodbou v strede dispozície, z ktorej sú po oboch stranách prístupné ubytovacie izby penziónu (na každom podlaží je 25 jednotiek), celkový počet ubytovacích jednotiek je 174, z toho je 57x jednolôžkových a 117x dvojlôžkových izieb, pre 291 ubytovaných.

Najvýraznejšími vonkajšími zásahmi je kompletne zateplenie budovy a rekonštrukcia fasády, s vytvorením nových zapustených loggií na juhovýchodnej fasáde a nových výplní dverí a okien v mieste nových, resp. upravených otvorov. Odstránia sa vonkajšie exteriérové schodiská na 2.NP a zatraktívni sa parter, v ktorom budú popri pôvodnej funkcii reštaurácie (pre cca 60 osôb), zastúpené dva obchodné priestory. V objekte prebehnú stavebné úpravy interiérov na všetkých podlažiach súvisiace s novými dispozíciami polyfunkčného objektu, vymenia sa výťahy a prebehne inštalácia nových vnútorných rozvodov inžinierskych sietí. Navrhovanými stavebnými úpravami nedochádza k zvýšeniu atiky objektu; zastavaná a podlažná plocha sa mení iba o hrúbku zateplenia fasády. Objekt je napojený na existujúce inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďová kanalizácia bude odvádzať dažďové vody do existujúcich 7-mich vsakovaní po obvode objektu.

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

	návrh:	pôvodný stav:
- výmera záujmového územia:	<b>12 416,00 m<sup>2</sup></b>	<b>12 416,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>1 682,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1 538,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>12 440,00 m<sup>2</sup></b>	<b>12 138,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>3 458,00 m<sup>2</sup></b>	-
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>8 982,00 m<sup>2</sup></b>	<b>12 138,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>4 219,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4 460,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>6 515,00 m<sup>2</sup></b>	<b>6 418,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>42</b>	-
- počet ubytovacích jednotiek:	<b>174</b>	-
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/8</b>	-
- počet parkovacích miest:	<b>163</b>	-

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba je dopravne pripojená jedným vjazdom a výjazdom na ul. Stará Vajnorská. Súčasťou predloženej dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy s celkovým počtom 163 odstavných stojísk riešených na prilahlých exteriérových plochách (rovnako ako v súčasnosti) z čoho 7 parkovacích miest (PM) bude vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

**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 zmeny dokončenej 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 parc. č. 17063/6, 17063/7, 17063/17, 17063/18, 17063/22, 17063/33 a 17063/37, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód J.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Spôsob využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** 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

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a 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, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, 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 **rozvojové územie**.

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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	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 ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

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

##### - z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia obchodu a služieb a zariadenia verejného stravovania medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Existujúca zástavba je tvorená osempodlažnou budovou, v ktorej sú navrhnuté funkcie: bývania, ubytovacie zariadenia hotelového typu, zariadenia obchodu a verejného stravovania.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>19 607 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>3 458 m<sup>2</sup></b>	<b>17,63%</b>	<b>max. 30%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>9 918 m<sup>2</sup></b>	<b>82,37%</b>	<b>min. 70%</b>

- Navrhovaná zmena dokončenej stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 82,37 %, čím je max. prípustný podiel bytovej 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 - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>12 416,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>1 682,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,135</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,36</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>12 440,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,002</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,7</b>
- započítateľná zeleň:	<b>4 219,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,339</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,20</b>

- Navrhovaná zmena dokončenej stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód J;
- Územie v tomto čase charakterizujeme ako urbanisticky nesúrodé, jednotlivé časti v danej lokalite sa postupne dotvárajú a transformujú na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu, avšak bez zjednocujúcej koncepcie a bez výraznejšieho lokálneho urbanistického centra.

Predložená zmena dokončenej stavby vrátane zmeny účelu využitia stavby **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

so zmenou dokončenej stavby	„Polyfunkčný objekt Garden Park – stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	17063/6, 17063/7, 17063/17, 17063/18, 17063/22, 17063/33 a 17063/37
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Stará Vajnorská ul.

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:**

- časť objektu označená ako SO.02 bude skolaudovaná ako nebytová budova – ubytovacie zariadenie hotelového typu prevádzkovo oddelená od časti SO.01 v celom rozsahu stavby;
- zvýšiť spoločenskú atraktivitu predmetných priestorov, humanizovať prostredie a uplatňovať požiadavky pre estetizáciu prostredia architektonickým riešením i designom a do územia prinavrátiť najmä zeleň;

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

- požadujeme parkovacie miesta riešiť typom „Zeleného parkoviska“, t.j. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, prestriedať výsadbou stromov a zelene, exponované miesta chrániť pred prehrievaním vegetačnou pergolou, vegetačnými stenami a pod.;
- popri komunikácii z južnej strany požadujeme doplniť chodník pre peších;
- výraznejšie uplatnenie prvkov zelenej infraštruktúry – stromoradia, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň a pod., pre dotvorenie verejných a poloverejných priestorov (popri komunikáciách, resp. pri objekte). Výsadbou sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov dochádza, 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;
- 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:**

- v zmysle STN 73 6110 požadujeme ponechať 10% parkovacích miest pre krátkodobé parkovanie návštev verejne prístupných;
- **podmieňujúcou investíciou k stavbe** „Garden Park - stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom SR Bratislava, ide konkrétne o:
  - SO 12.1 – Cyklotrasa Stará Vajnorská

- SO 12.2 – Rekonštrukcia chodníka a zastávky MHD (chodník pozdĺž ulice Stará Vajnorská);
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „Garden Park - stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k cyklotrase a chodníku, ktoré sú stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Garden Park - stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“, **s hlavným mestom SR Bratislava;**
- navrhovanú cyklotrasu požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Garden Park - stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“ je podmienené: - **realizáciou podmieňujúcej investície;**

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

- požadujeme zosúladiť textovú a grafickú časť projektu. V koordinačnej situácii, nie je zakreslená zberná nádrž na dažďovej kanalizácii a jej prepojenie s vodomernou šachtou. Na situácii nie je zreteľný ani vsak č. 2;
- SHMÚ 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 Nové Mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené na pozemku stavebníka min. 1,5 m od hranice so susedným pozemkom;

#### **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 protiahlymi stojiskami;

#### **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 (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody, napr. prírodnými vodozádržnými opatreniami;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- 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;
- 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;

#### **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: potvrdený výkres: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, potvrdený výkres: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, UHA, RTI, OUI – archív

S pozdravom

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