

- zeleň:	443,55 m²
- spevnené plochy:	71,03 m²
- oporné múry:	11,80 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie sa navrhuje z miestnej cesty Lovinského. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku stavby v celkovom počte 3 parkovacie miesta (PM). Dve PM sú umiestnené v garáži a jedno PM je umiestnené na spevnenej ploche.

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxx, k.ú. Staré Mesto ÚPN** stanovuje **funkčné využitie územia:**

- o OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**, informačný kód **S**, územie kompaktného mesta – **zóna C**

Záujmový pozemok je súčasťou územia, pre ktorý bol spracovaný „**Územný plán zóny Machnáč**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 133/199, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxxx je v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 4-44/2** pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- o **typologický druh** zástavby pre funkciu bývanie: **rodinný dom samostatne stojaci**
- o **neprípustný spôsob zástavby**: provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, **nepriehľadné oplotenie**
- o **stavebná činnosť povolená**: údržba, stavebná úprava, prestavba, **novostavba**
- o **výmera stavebnej parcely** pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:
minimálna: pre rodinný dom 600 m², pre objekt občianskej vybavenosti 1000 m²
maximálna: pre rodinný dom 1000 m², pre objekt občianskej vybavenosti 1500 m²
- o **index zastavanej plochy**: 0,25
- o **index prírodnej plochy**: 0,60
- o **maximálna podlažnosť**: 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- o **zeleň**: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- o **doprava a technická infraštruktúra** - rekonštrukcia križovatky Matúšova ul. – Lovinského ul.

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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- o vo funkčnom využití územia: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rodinné domy medzi hlavné spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaný samostatne stojaci rodinný dom je **v súlade** s typologickým druhom zástavby pre daný sektor UPN -Z Machnáč.

- **hľadiska intenzity využitia záujmového územia**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia:	701,00 m²		
zastavaná plocha:	175,34,00 m²	IZP = 0,25	IZP_{max.} = 0,25
započítateľná zeleň:	443,55,00 m²	KZ = 0,63	KZ_{min.} = 0,60

- **posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN – Z Machnáč:**

- o **typologický druh** - rodinný dom samostatne stojaci - **súlady**
- o **výmera stavebnej parcely** pre výpočet indexov zastavanej a prírodnej plochy:
 - minimálna** pre rodinný dom: 600 m² **701,00 m²** - **súlady**
 - maximálna** pre rodinný dom: 1000 m² **701,00 m²** - **súlady**
- o **index zastavanej plochy:** 0,25 **0,25** - **súlady**
- o **index prírodnej plochy:** 0,60 **0,63** - **súlady**
- o **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované - **súlady**

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

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

s umiestnením stavby:	Rodinný dom AK Lovinského, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Lovinského ulica

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:

- o 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 riešenia dopravného vybavenia:

- 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;
- *Upozorňujeme:* 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.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- **Vodné toky a protipovodňová ochrana** : Navrhovaná novostavba rodinného domu v dodanej projektovej dokumentácii navrhuje odkanalizovanie stavby delenou kanalizáciou. Dažďové vody budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho zariadenia v juhovýchodnej časti pozemku stavebníka.

S predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie **súhlasíme s pripomienkami**, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- V textovej časti dokumentácie doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu vsakovacej galérie v m³.
- V koordinačnej situácii v legende doplniť dažďovú kanalizáciu.
- Vzhľadom na skutočnosť, že novostavba je navrhnutá v značne svahovitom území, je potrebné nakladaniu s dažďovými vodami venovať zvýšenú pozornosť a navrhnuť ich odvádzanie tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.
- 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 Staré mesto, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Trnávka, Nivy, Nové mesto, Ružinov, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, ak je v území vhodné infiltračné podložie) 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 komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.
- Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť hydrogeologických pomerov a infiltračných schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení.

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 rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy: *vybrať podľa potreby a opodstatnenosti*

- 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 realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzajú do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- 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;
- 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;
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

UPOZORNENIE:

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.

Prílohy: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: 01 – Situácia, 02 -Pôdorys 1PP, 03 – Pôdorys 1NP,
04 – Pôdorys 2NP

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto,
potvrdené výkresy: 01 – Situácia, 02 -Pôdorys 1PP, 03 – Pôdorys 1NP,
04 – Pôdorys 2NP
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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