

garáž, dielňa-sklad a terasa (terasa má celkovú plochu 52,86 m²). Na plochej streche je riešený výlez na strechu.

Vzhľadom na svažité územie, budú výškové rozdiely v rámci terénnych úprav okolia rodinných domov riešené pomocou železobetónových oporných múrov. Stavebný objekt „SO-151 Oporný múr pre SO-101“ má dĺžku cca 67 m, výška nad upraveným terénom bude premenlivá od 0,10 do 3,20 m a šírka bude 0,25 m. Stavebný objekt „SO-152 Oporný múr pre SO-102“ má dĺžku cca 105 m, výška nad upraveným terénom bude premenlivá od 0,10 do 3,20 m a šírka bude 0,25 m. Stavebný objekt „SO-153 Oporný múr pre SO-201“ má dĺžku cca 39 m a oddeluje upravený terén Spevnenej plochy 1 od susednej parcely. Stavebný objekt „SO-154 Oporný múr pre SO-202“ má dĺžku cca 27 m.

Pri obidvoch rodinných domoch sú navrhnuté bazény. Pre potreby zavlažovania riešeného územia bude zrealizovaná vrтанá studňa úžitkovej vody DN 200 mm a hĺbky 36 m. Rodinné domy budú na inžinierske siete pripojené novými prípojkami, a to na verejný vodovod, elektrické vedenie a plyn. Kanalizácia bude realizovaná ako delená, teda zvlášť budú likvidované splaškové vody do novovybudovanej žumpy a zvlášť dažďové vody do vsaku na pozemku investora. Dažďové vody zo spevnených plôch budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho zariadenia pre každý rodinný dom zvlášť. Vsakovacie zariadenia budú umiestnené v zelenej ploche na najnižšom mieste pozemku.

Odvodnenie príjazdovej komunikácie je zabezpečené priečnym a pozdĺžnym sklonom, odvedením zrážkových vôd k uličným vpustom a líniovým žlabom, odkiaľ budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou do spoločného vsakovacieho zariadenia.

Členenie stavebných objektov pre obidva rodinné domy je nasledovné: „SO-000 Hrubé terénne úpravy a príprava územia“; „SO-101 Rodinný dom 1“; „SO-102 Rodinný dom 2“; „SO-111 Garáž pre SO-101“; „SO-112 Garáž pre SO-102“; „SO-121 Dielňa pre SO-101“; „SO-122 Dielňa pre SO-102“; „SO-131 Bazén pre SO-101“; „SO-132 Bazén pre SO-102“; „SO-151 Oporný múr pre SO-101“; „SO-152 Oporný múr pre SO-102“; „SO-153 Oporný múr pre SO-201“; „SO-161 Oplotenie pre SO-101“; „SO-162 Oplotenie pre SO-102“; „SO-163 Oplotenie pre SO-201“; „SO-164 Oplotenie pre SO-202“. Členenie stavebných objektov pre dopravné riešenie je nasledovné: „SO-201 Spevnená plocha 1“; „SO-202 Spevnená plocha 2“; „SO-211 Spevnené plochy pre SO-101“ a „SO-212 Spevnené plochy pre SO-102“.

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

- výmera celého záujmového územia:	1 803,00 m²
- plochy pre prístupovú komunikáciu:	232,00 m²
- výmera záujmového územia pre „SO-101“:	602,00 m²
- zastavaná plocha:	172,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	172,20 m²
- zeleň na teréne:	246,00 m²
- spevnené plochy:	184,00 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/1
- počet parkovacích miest:	4
- výmera záujmového územia pre „SO-102“:	791,00 m²
- zastavaná plocha:	179,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	179,00 m²
- zeleň na teréne:	332,00 m²
- spevnené plochy:	280,00 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/1
- počet parkovacích miest:	4

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

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 zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné 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 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:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

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

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie „SO-101“:	602,00 m ²		
- zastavaná plocha:	172,00 m ²	IZP = 0,286	IZP _{priem} = 0,349
- podlažná plocha (NP):	172,00 m ²	IPP = 0,286	IPP _{priem} = 0,498
- započítateľná zeleň:	246,00 m ²	KZ = 0,409	

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie „SO-102“:	791,00 m ²		
- zastavaná plocha:	179,00 m ²	IZP = 0,226	IZP _{priem} = 0,349
- podlažná plocha (NP):	179,00 m ²	IPP = 0,226	IPP _{priem} = 0,498
- započítateľná zeleň:	332,00 m ²	KZ = 0,420	

- **Navrhované dva samostatne stojace rodinné domy nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektujú hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektujú okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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:	„Dva rodinné domy – Sovia“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Sovia 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:

- uvádzame, že parc. č. xxxxxxxxxxxx a časť parc. č. xxxxxxxxxxxx spadá do ochranného pásma lesov;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- 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;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- stavby budú odkanalizované delenou kanalizáciou. Splaškové vody budú odvedené do žumpy s objemom 18 m³, pre každý rodinný dom samostatne;
- žumpy sa povoľujú len ako stavby dočasné, do vybudovania verejnej kanalizácie v dostupnej vzdialenosti; žumpy je potrebné pravidelne vyprázdňovať oprávnenou organizáciou a doklady o ich vývoze uchovávať pre prípad kontroly. Pre pravidelné vyprázdňovanie žump je potrebné zabezpečiť dopravne vyhovujúcu prístupovú komunikáciu;
- požadujeme doplniť spôsob vypúšťania odpadových vôd z bazéna;
- umiestnenie studne musí byť min. 2,0 m od hranice susedného pozemku;
- umiestnenie vsakovacích zariadení musí byť min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;
- nakladaniu so zrážkovými vodami venovať zvýšenú pozornosť, vzhľadom na svahovité územie. Zachytenie dažďových vôd musí byť navrhnuté a zrealizované tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

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;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- 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;
- 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;

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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: 1x dokumentácia +1x USB kľúč
potvrdené výkresy: Situácia – architektonický návrh a inž. siete
Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Situácia – architektonický návrh a inž. siete
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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