

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby s celkovým počtom 9 parkovacích miest (PM). 8 PM v garáži a 1 PM na teréne. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Jánošíkova.

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. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, informačný kód S, stabilizované územie, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť (ďalej len „PZ CMO“)**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994 zo dňa 07.10.1994, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmové pozemky sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 89**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Záväzná časť sektora 89

Vymedzenie sektora: Územie je vymedzené Gorazdovou, Tajovského a Langsfeldovou ulicou a Pražskou cestou. Presné vymedzenie sektora je graficky vyjadrené vo výkresoch.

Funkcia:

Funkčné využitie územia:

Prevládajúca funkcia – bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 80% objektov sektora.

Doplňujúca funkcia – občianska vybavenosť

Nepripustné funkčné využitie územia:

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

Regulácia spôsobu využitia územia:

Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:

rodinný dom – samostatne stojaci

Regulačné prvky priestorového usporiadania:

Minimálna stavebná parcela:

rodinný dom – 8 árov

Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov

Index zastavanej plochy objektom: 0,30

Index prírodnej plochy: 0,60

Maximálna podlažnosť:

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie

Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.

Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou.

Smerná časť sektora 89

Zo smernej časti regulácií ÚPN-Z vyberáme:

Priestorové usporiadanie: Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov. Akékoľvek úpravy alebo zásahy je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Pri rekonštrukcii a prestavbe sa nepripúšťa zníženie ekologických hodnôt sektora. Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

Regulácia spôsobu využitia územia:

• **Typologický druh zástavby:**

Stavby pre administratívu, obchod, služby.

Zeleň: Zachovať ekologické danosti sektora a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov.

Statická doprava: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a UPN-Z uvádzame:

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| • Funkčné využitie územia: | bývanie | - súlad |
| • Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: | rodinný dom – samostatne stojaci | - súlad |
| • Minimálna stavebná parcela pre rodinný dom | 8 árov | - súlad |
| • Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: | 15 árov | - súlad |
| • Index zastavanej plochy objektom: | 0,30 | 0,30 (návrh) - súlad |
| • Index prírodnej plochy: | 0,60 | 0,60(návrh) - súlad |
| • Maximálna podlažnosť: | | |
| • 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie | | - súlad |
| • Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou. | | - súlad |

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Samostatne stojaci rodinný dom Jánošíková, k.ú. Bratislava Staré Mesto, parc. č. xxxxxxxxxxxxxx
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Janošíkova ulica, č. x

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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustnú v stabilizovanom území; **každá ďalšia zmena dokončenej stavby súvisiaca s akýmkoľvek objemovým nárastom objektu bude vyhodnotená ako nesúlada s ÚPN;**
- investičný zámer **musí byť skolaudovaný ako rodinný dom s maximálne tromi bytmi.**

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

stanovisko hlavného mesta SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Samostatne stojaci viacgeneračný RD, Jánošíkova“ súhlasí s podmienkou:

- Plochu vjazdu požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“ v max. šírke 6 m (v zmysle PD, situačný výkres – Dopravné napojenie, č. výkresu C6).

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- Predložená projektová dokumentácia navrhuje novostavbu viacgeneračného rodinného domu v mierne svahovitom území. Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Zrážkové vody budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsaku na pozemku stavebníka. Pri hydrotechnických výpočtoch bola použitá aktuálna intenzita dažďa.

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

- 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 mikroklimy mestského prostredia 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 na polievanie, využitie tzv. šedej vody 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;

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia

potvrdené výkresy: C3 – Situácia – širšie vzťahy

E02 – Pôdorys 2.PP

E03 – Pôdorys 1.PP

E04 – Pôdorys 1.NP

E05 – Pôdorys 2.NP

E06 – Pôdorys 3.NP

E11 – Pohľad juhozápadný

E13 – Rez B-B

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: C3 – Situácia – širšie vzťahy

E02 – Pôdorys 2.PP

E03 – Pôdorys 1.PP

E04 – Pôdorys 1.NP

E05 – Pôdorys 2.NP

E06 – Pôdorys 3.NP

E11 – Pohľad juhozápadný

E13 – Rez B-B

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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