

Funkčná náplň objektu: na úrovni 1.PP je situovaný hlavný vstup, zádverie so šatníkom, chodba s výťahom a schodiskom, garáž, fitness, wellness, hygiena a technológia. Na 1.NP je nočná časť domu- spálňový trakt so šatníkom a kúpeľňou, 2 detské izby, pracovňa, kúpeľňa a pracovňa. Na úrovni 2.NP je otvorená denná zóna obývačka s kuchyňou s východom na exteriérovú terasu, detský kútik, WC a domový sklad prístupný aj z exteriéru. Všetky podlažia sú prepojené v interiéri schodiskom a výťahom a z exteriéru terénnym schodiskom.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ): porovnávané sú s pôvodným riešením, ku ktorému bolo vydané záväzné stanovisko MAGS OUIK 46052/2023-142857 zo dňa 19.04.2023/PR):

- výmera záujmového územia:	942,00 m²	
- zastavaná plocha:	186,83 m² (*172,31 m²)	(PR: 191, 90 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	272,90 m²	(PR: 235,74 m ²)
- zeleň	634,43 m²	(PR: 615,20 m ²)
- počet podlaží PP/NP:	1/2	(PR: 0/2)
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	2/2	(PR: 0/3)

(*prepočet magistrát, hodnota 186,83 m² zahŕňa aj oporné múry, ktoré sa v zmysle metodiky ÚPN rátajú do spevnených plôch)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je navrhnuté z ulice Vtáčnik. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 3 parkovacie miesta. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 4 parkovacích miest, 2 parkovacie miesta v garáži a 2 pre objektom 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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou, alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Intenzita využitia územia:

Parcela je 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 **S**:

Kód S: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pozemky prislúchajúce k stavbe sa nachádzajú v území, pre ktorý bol schválený „**Územný plán zóny Podhorský pás**“ č. 22/10 zo dňa 13.6.2006 (ďalej len „ÚPN-Z“). Obstarávateľom bola Mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

ÚPN-Z pre predmetné pozemky stanovuje:

Funkčné usporiadanie: obytné územie rodinných domov - územie pozemkov, zastavané objektmi rodinných domov podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon, ods. 1 písm. b) a ods. 3, alebo je na zastavanie rodinnými domami určené. Celý objekt rodinného domu môže byť využitý aj pre malé školské a zdravotnícke zariadenia (jasle, škôlka, súkromná ambulancia lekára a pod.), s podmienkou zabezpečenia potrebných parkovacích miest na pozemku, prináležiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytného prostredia.

Priestorové usporiadanie: regulačnými prvkami priestorového usporiadania – stanovené vo výkrese č. 7 a č. 8 ÚPN Z sú: uličná čiara, hlavná a podružná stavebná čiara a hranica novej zástavby.

Limity využitia územia: medznými hodnotami využitia pozemkov:

- maximálny počet nadzemných podlaží,
- maximálny koeficient zastavanej plochy,
- minimálny koeficient voľnej zelenej plochy.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v sektore č. 2 – Sliacska, Podkolibská, v priestore 2-0,7. Prípustná je výstavba rodinných domov, maximálne dvojpodlažných, s podkrovím, resp. ustupujúcim podlažím, MKVZP: 0,60 – 0,65.

Kód regul.	Podlažnosť	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
S	2+	102	Málopodlažná bytová zástavba	Rodinný dom	0,20	0,65

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 naviazaných 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: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy (podľa ÚPN) a medzi prípustné spôsoby využitia územia v sektore č.2 - Sliacska, Podkolibská, v priestore 2-0,7 - **obytné územie rodinných domov** (ÚPN-Z Podhorský pás). Z hľadiska funkčného využitia posudzovaného objektu návrh je **v súlade** s ÚPN a ÚPN-Z Podhorský pás.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**

v ÚPN sú záujmové pozemky súčasťou územia – kód regulácie **S** (územie, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z), ktorá obsahuje jej reguláciu). Z tohto dôvodu je intenzita využitia záujmového územia posudzovaná podľa regulácie určenej v ÚPN-Z Podhorský pás :

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN-Z
- výmera záujmového územia:	942,00 m²		
- zastavaná plocha:	172,31 m²	IZP = 0,183	IZP_{max.} = 0,20
- započítateľná zeleň:	634,43 m²	KZ = 0,673	KZ_{min.} = 0,65
- podlažnosť:		2	2+

- navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: obytné územia, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, regulačný kód **S**.

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 Podhorský pás.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom, ulica Vtáčnik, parc.č. xxxx, k.ú. Vinohrady, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ulica Vtáčnik

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:

- pri oplotení pozemkov je potrebné dodržať maximálnu povolenú výšku plotu:
 - a) súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplotenia môže byť v max. výške 110 cm od upraveného terénu zo strany komunikácie alebo zo strany nižšej úrovne terénu,
 - b) v prípade, že oplotenie je súčasťou oporného múru, ktorý je vyšší ako 50 cm súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplotenia môže byť v max. výške 60 cm od hornej plochy oporného múru

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 a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN- Z Podhorský pás a ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- v rámci voľnej zelenej plochy pozemku je potrebné na každých 200 m² vysadiť jeden strom;
- 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 zadržiavacej 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 medzi textovou a grafickou časťou projektovej dokumentácie. Ukazovatele intenzity využitia riešeného pozemku boli prebrané z grafickej časti - Výkres č. 16, Súlad s ÚPN, M 1:200, ktorý je v prílohe tohto stanoviska. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženého investičného zámeru. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

V zmysle Územného plánu zóny Podhorský pás je na ulici Vtáčnik navrhovaná komunikácia FT D1 (v ÚPN-Z označená ako 2/D1/1.5.1/ab).

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIČ 46052/2023-142857 zo dňa 19.04.2023 vydané k investičnému zámeru: „Rodinný dom, ulica Vtáčnik, parc.č. xxxxx, k.ú. Vinohrady, Bratislava“

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: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia M 1:200, Súlad s ÚPN M 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia M 1:200, Súlad s ÚPN M 1:200

Magistrát ODI, OUIČ – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.

hlavný architekt