

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh výstavby rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami na Záhumskej ulici, v MČ Bratislava – Záhorská Bytrica, Bratislava IV. Rodinným dom je navrhovaný s dvoma plnohodnotnými nadzemnými podlažiami, bez suterénu. Má dve bytové jednotky a každá bytová jednotka má samostatný vstup. Pôdorysne má obdĺžnikový tvar, s dvoma posunutými hmotami a s celkovými rozmermi 18,42 x 8,55 m. Zastrešený je sedlovou strechou s výškou hrebeňa na kóte + 9,774 m od úrovne 1.NP ± 0,000 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup je riešený cez účelovú verejnú cestu vjazdom v šírke do 5,5 m. Statická doprava je zabezpečená pre každú bytovú jednotku na pozemku stavby v počte 3 parkovacie miesta/byt.

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

- výmera záujmového územia:	960,00 m²
- zastavaná plocha:	139,77 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	279,54 m²
- zeleň na teréne:	640,03 m²
- na spevnené plochy:	180,20 m²
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	6

Posúdenie navrhovanej 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, k.ú. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód C**

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
			bytové domy	0,30	0,35	

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, sú územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
- hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia boli počítané z bilančného územia - parc. č. xxxxxx, s výmerou 561,00 m²; ostatná časť riešeného územia (časť parc. č. xxxxxx) je určená pre zeleň;

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia-regul. určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	561,00 m²		
- zastavaná plocha:	139,77 m²	IZP = 0,249	IZP_{max.} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	279,54 m²	IPP = 0,497	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	241,03 m²	KZ = 0,430	KZ_{min.} = 0,40

- navrhovaná stavba **dodríava hodnoty** záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C a to vo vzťahu k uvedenému bilančnému územiu;

Predložená navrhovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 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 riešenia verejného dopravného vybavenia:

- návštevnícke parkovacie miesta sú umiestnené pri verejnej účelovej ceste; požadujeme, aby prístup aj na návštevnícke stojiská bol zabezpečený cez navrhované vjazdy v šírke 5,55 m pre 1.bj a 5,465 m pre 2.bj, ktoré zabezpečujú prístup pre parkovanie dvoch vozidiel pre každú bytovú jednotku;

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
- 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;
- 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;
- 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.

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica vyjadrením číslo MU ZB - 661/2274/2024/JAL zo dňa 09.05.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou „**RODINNÝ DOM S DVOMA BYTOVÝMI JEDNOTKAMI**“ a zároveň uplatnila tieto podmienky:

- spevnené plochy žiadame riešiť ako povrchy priepustné pre dažďové vody;
- dažďové vody je potrebné likvidovať na pozemku investora využitím retencie alebo vsakovaním;
- k stavbe RD s dvoma BJ prislúcha výmera parcely 960m² a nie je možné na nej postaviť ďalšiu stavbu (napr. RD);

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.

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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. 4 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

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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