



**315,84 m<sup>2</sup>.** Vstup do objektu sa má nachádzať na úrovni 1.NP v severozápadnom rohu pozemku, ±0,000 je určená na kóte 228,50 m.n.m. Bpv.

Úroveň podlahy 1.PP je určená na hodnote -2,900. Na úrovni 1.PP sa majú nachádzať detská izba a izba pre hostí s príslušenstvom, fitness, sauna, pracovňa a garáž. 1.PP má mať samostatný vstup exteriérovým schodiskom a poloootvorenou chodbou pod úrovňou terénu popri západnej obvodovej stene. Garáž/parkovacia plocha je zo severnej strany prístupná cez otvorený vjazd a bude sa nachádzať pod menšou hmotou RD, ktorá na úrovni 1.NP obsahuje nočnú časť dispozície. Južná fasáda 1.PP má umožniť presvetlenie priestorov v plnej svetlej výške a vstup na terén, čo má byť dosiahnuté odkopaním existujúceho svahu do hĺbky približne 2,5 m v ploche približne 18,0 m x 6,5 m.

1.NP je funkčne rozdelené na dennú a nočnú časť. Denná časť je navrhovaná vo väčšej hmote, nočná v menšej, navzájom sú prepojené úzkou chodbou. Z úrovne 1.NP je prístupná plocha vyrovnanej časti terénu na východnej strane pozemku a tiež cez terasu umiestnenú na konzole pozdĺž južnej a západnej fasády je možný prechod na terén aj v západnej časti pozemku.

Plochá strecha je navrhovaná ako extenzívna zelená strecha s hornou hranou atiky na úrovni +3,950. Na úrovni 1.NP je okolo južnej a západnej fasády navrhnutá priebežná konzolová konštrukcia hĺbky 2,996 m od obvodovej konštrukcie 1.NP – pobytová terasa, ktorá má byť prestrešená rovnako vykonzolovanou plnou plochou strieškou na úrovni stropnej dosky nad 1.NP.

Terénne úpravy majú pozostávať z odstránenia časti svahu na južnej strane pozemku tak, aby sa umožnilo presvetlenie priestorov 1.PP na južnej fasáde. Nadväzujúci svah nad peším chodníkom vedúcim k Lurdskej jaskyni má zostať zachovaný vo výške po úroveň podlahy 1.PP v pôvodnej morfológii. Východná časť pozemku má byť upravená sčasti do roviny, pričom nad prírodným svahom na južnej strane pozemku má byť v tejto časti prírodný svah navýšený navrhovaným novým oporným múrom so schodiskom. Oporný múr má byť následne opätovne prísypaný z čelnej strany svahom so zeleňou. Výraznejšia terénna úprava je navrhovaná aj popri severnej hranici pozemku, kde má byť umiestnená rampa do garáže na úrovni 1.PP.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

- so 01 - objekt rodinného domu (novostavba)
- so 02 - elektrická NN prípojka + areál. NN rozvod
- so 03 - areál. rozvod plynu
- so 04 - areál. rozvod vody
- so 05 - areálový rozvod splaškovej kanalizácie
- so 06 - areálový rozvod dažďovej kanalizácie
- so 07 - spevnené plochy
- so 08 - exteriérové oporné múry
- so 09 - oplotenie

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Objekt má byť priamo napojený na verejnú komunikáciu – ulicu Na Kalvárii, nový vjazd na pozemok má mať šírku 3,0 m. Parkovacie miesta v počte 4ks sú navrhnuté v otvorenej garáži, ktorá má byť prístupná rampou situovanou na pozemku stavebníka.

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

výmera záujmového územia:	<b>1053,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>315,84 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>304,74 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>304,74 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	-
zeleň:	
na teréne:	<b>643,73 m<sup>2</sup></b>
na konštrukciách (strecha garáže, strecha RD):	<b>11,94 m<sup>2</sup> +287,74 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>643,73 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>93,43 m<sup>2</sup></b>

počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP:	1/1
počet parkovacích miest:	4

**Posúdenie návrhu 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. xxxxxxxx, xxxxxxx, k. ú. Staré mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, kód S, územie kompaktného mesta – zóna B, územie Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť („CMO“).**

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre:

- **v ostatnom území centra mesta:** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. Určujúce sú regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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 záujmovom pozemku stanovuje ÚPN nasledovný špecifický informačný kód:

- **kód S:** Záujmová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá obsahuje jej reguláciu.

Záujmový pozemok na parcelách reg. C-KN parc. č. xxxxx a xxxxxx k.ú. Staré Mesto je súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ (1994) 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“). Záujmový pozemok je v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 77**.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria samostatne stojace rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**
  - konkrétne záväzné regulatívy intenzity využitia územia sú definované v územnom pláne zóny.
- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**
  - konkrétne záväzné regulatívy sú definované v územnom pláne zóny.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN – Z uvádzame:**

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ  
FUNKCIA:**

- **Funkčné využitie územia:**  
Prevládajúca funkcia - bývanie

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

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

*Navrhovaná stavba – rodinný dom s jednou bytovou jednotkou – súlad.*

- **Neprípustné 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 neprípustné.

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

*Navrhovaná stavba – samostatne stojaci rodinný dom – súlad.*

**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

- **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov

*Navrhovaná stavba – parcely spolu 1053,00 m<sup>2</sup> - súlad*

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov

- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30

*Navrhovaná stavba 315,84 / 1053 = 0,299 – súlad*

*Pozn.: zastavaná plocha objektom podľa ÚPN -Z je vymedzená vonkajším obrysom objektu, ktorým sa objekt dotýka terénu. Za zastavanú plochu objektom sa nepovažujú plochy prevísajúcich atík, striech, balkónov a arkierov.*

- **Index prírodnej plochy:** 0,60

*Navrhovaná stavba 643,73 / 1053 = 0,611 - súlad*

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie

Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.

*Navrhovaná stavba – 1 podzemné a 1 nadzemné podlažie - súlad*

- **Stavebná čiara:** Nestanovuje sa.

**SMERNÁ ČASŤ – PRIESTOROVÉ USPORIADANIE:** Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov. 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).

*Navrhovaná stavba nedosahuje maximálnu prípustnú podlažnosť v sektore, na stavbe sú aplikované súčasné architektonické výrazové prostriedky, oplotenie je navrhované ako pletivové v dotyku s prírodným prostredím a ako oporný múrik doplnený „balustrádovými“ prvkami v dotyku so susednými pozemkami.*

**SMERNÁ ČASŤ - ZELEŇ:** Zachovať ekologické danosti sektora a doplňujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov. Použiť zazelenené terasy a strechy.

*Navrhovaná stavba – zelené strechy a zelená terasa na úrovni 1.PP.*

**SMERNÁ ČASŤ - STATICKÁ DOPRAVA:** Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

*Navrhovaná stavba – 4 PM v garáži na úrovni 1.PP na vlastnom pozemku. Garáž je započítaná do zastavanej plochy.*

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- navrhovaná stavba nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým zámerom.

- **z hľadiska environmentalistiky a technickej infraštruktúry:**
- Nepredpokladáme významný vplyv navrhovanej činnosti na chránené územia a ich ochranné pásma v zmysle § 17, územia európskej sústavy chránených území Natura 2000 v zmysle § 28, územia medzinárodného významu v zmysle § 28b a chránené stromy v zmysle § 49 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
- Nepredpokladáme významný vplyv navrhovanej činnosti na významné prvky územného systému ekologickej stability.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny A6: „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ (1994) v znení neskorších zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Navrhovanú stavbu v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za maximálnu prípustnú. **V budúcnosti nie je možné** prístavbami ani drobnými stavbami na pozemku **navyšovať zastavanú plochu pozemku.**
- Terasa na úrovni 1.NP musí byť ku kolaudácii stavby zrealizovaná v zmysle predloženej PD, ako v celom rozsahu vykonzolovaná konštrukcia bez vertikálnych podpier a ako vodopriepustná/perforovaná konštrukcia (vzhľadom na značnú hĺbku jej vyloženia), v opačnom prípade dôjde k navýšeniu zastavanej plochy objektom nad limit, ktorý je určený záväznou reguláciou.
- Rampa a plocha pred parkovacími miestami v otvorenej garáži musí byť ku kolaudácii stavby realizovaná podľa predloženej PD bez pevného plného zastrešenia, v opačnom prípade dôjde k navýšeniu zastavanej plochy objektom nad limit, ktorý je určený záväznou reguláciou.
- Zeleň musí byť ku kolaudácii stavby zrealizovaná minimálne v rozsahu podľa predloženej PD, nakoľko index prírodnej plochy sa blíži k limitnej hodnote. Rampa do garáže musí byť realizovaná ako prírodná plocha, v ktorej budú umiestnené dva pojazdové pásy a terasa pri južnej fasáde 1.PP musí byť zrealizovaná ako prírodná plocha (nesmie byť spevnenou plochou v zmysle ÚPN -Z), v opačnom prípade dôjde k nárastu spevnenej plochy a zníženiu prírodnej plochy pod limit určený záväznou reguláciou.
- Časť svahu na južnej strane pozemku, ktorá nadväzuje na prírodný porast nad chodníkom k Lurdskej jaskyni, bude riešená ako prírodný zelený svah (v zmysle posudzovanej PD) s výsadbou lokálnych druhov drevín, rešpektujúc prírodný „lesný“ charakter prostredia svahov ulice Hlboká cesta.
- V ďalšom stupni PD odporúčame prehodnotiť riešenie oporných múrov s ohľadom na prirodzenú morfológiu terénu.
- 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 ochrany životného prostredia:**

- Súčasťou DUR nie je projekt vegetačných úprav. Žiadame doplniť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.
- Na oporné múry žiadame ku kolaudácii umiestniť vertikálnu zeleň a zabezpečiť o ňu trvalú starostlivosť.
- Vzhľadom na ochranu a tvorbu krajiny, zeleň, podporu biodiverzity a potrebu adaptácie na zmenu klímy žiadame plné a pletivové oplotenie navrhnuť a realizovať ku kolaudácii s vertikálnou zeleňou alebo s prekrytím živým plotom z vonkajšej strany.

- Žiadame minimalizovať znečistenie ovzdušia a ciest čistením kolies dopravných a stavebných mechanizmov pri výjazde z nespevneného terénu na spevnené cesty, v prípade potreby bezodkladným vyčistením znečistených ciest, zaplachtením alebo kapotážou sypkých materiálov pri preprave a skladovaní, v prípade potreby aj ich kropením.
- 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;
- Do časti B.16 Vplyv na životné prostredie žiadame doplniť nasledujúcu vetu: „*Nakladanie s odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislava bude realizované v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov o odpadoch a súvisiacimi právnymi predpismi, so strategickým dokumentom „Bratislava - mesto bez odpadov: stratégia nakladania s komunálnymi odpadmi v meste Bratislava s cieľom prechodu na obehové hospodárstvo pre roky 2021 – 2026“ a platným VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území HM SR BA*“. 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.
- 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 zadržiavacej schopnosti podložia;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadřila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.**

#### **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.

V prípade, že stavebník 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.

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.

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.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. potvrdený výkres č.42, „Situácia celková“ M 1:250  
2. potvrdený výkres č.49, „Pôdorys 1.PP“ M 1:150  
3. potvrdený výkres č.50, „Pôdorys 1.NP“ M 1:150  
4. potvrdený výkres č.51, „Rez AA“ M 1:100  
5. potvrdený výkres č.52, „Rez BB“ M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, stavebný úrad, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava  
+ potvrdené výkresy: č. 1.-5.

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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