

domu napojená na terasu s bazénom, pracovňa a spáľňa s hygienickým príslušenstvom. Na 2.NP je galéria a 3 izby s hygienickým príslušenstvom a na 3.NP je obývací izba s wellness, saunou a dvoma terasami. V objekte je navrhnutý výťah.

Od komunikácie na pozemku parc. č. xxxxxxxx je pozemok stavby oplotený iba v jeho zadnej časti, v prednej časti je pozemok oddelený oporným múrom, ktorý vyrovnáva terénne rozdiely. Zo strany Údolnej ulice nie je navrhnuté oplotenie na hranici parcely, deliaci oporný múr vyrovnávajúci terénne rozdiely s oplotením je osadený hlbšie na pozemku. Od susediacich parciel je ponechané pôvodné oplotenie.

Objekt bude napojený na inžinierske siete vedené v ulici Údolná. Dažďové vody budú odvádzané do retenčnej nádrže na pozemku stavby.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 2.NP je +6,55 m a nad 3.NP je +9,78 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 191,58 m n.m. Bpv).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Objekt je dopravne napojený z Údolnej ulice vjazdom šírky 4,5 m. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v garáži na 1.PP v počte 4 parkovacie miesta.

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

- výmera záujmového územia:	1 204,00 m²
- výmera územia pre výpočet regulatívov:	992,00 m²
- zastavaná plocha:	196,10 m²
- obostavaný priestor:	2 181,80 m³
- plochy zelene:	694,50 m²
- spevnené plochy:	101,40 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2+
- 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. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie, kód S**. *Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.*

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Kráľovské údolie - Bôrik**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 175/2002 zo dňa 29.10.2002, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 7/2002, v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 12/2004, VZN č. 6/2005, VZN č. 4/2015 (ďalej len „ÚPN - Z“).

V uvedenej ÚPN - Z je takmer celý záujmový pozemok parc. č. xxxxxx súčasťou **sektoru č. 10/7-5**. Zanedbateľná časť pozemku parc. č. xxxxxx a pozemok parc. č. xxxxxx sú v zmysle záväznej grafickej časti ÚPN – Z obslužnou komunikáciou sprístupňujúcou pozemok parc. č. xxxxxxxx.

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

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

Objekt rodinného domu je riešený na pozemku parc. č. xxxxxx, ktorý má výmeru 1 000 m². Regulatívy priestorového usporiadania sú počítané k výmere 992,00 m², ktorá je umiestnená v zastaviteľnej časti sektoru č. 10/7-5.

SEKTOR Č. 10/7-5:

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

- funkčné využitie: bývanie
- **navrhovaná stavba:** bývanie: rodinný dom s 1BJ- **súlad**
- stavebná činnosť: U, R, P, N
- **navrhovaná stavba:** novostavba (N) - **súlad**
- typologický druh zástavby: RD-S
- **navrhovaná stavba:** rodinný dom samostatne stojaci - **súlad**
- maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia +1 podkrovie (ustúpené podlažie)
- **navrhovaná stavba:** 2 NP + ustúpené podlažie - **súlad**
- index zastavanej plochy: 0,20
- **navrhovaná stavba:** $196,10 \text{ m}^2 / 992,00 \text{ m}^2 = \mathbf{0,198}$ - **súlad**
- index prírodnej plochy: 0,70
- **navrhovaná stavba:** $694,50 \text{ m}^2 / 992,00 \text{ m}^2 = \mathbf{0,701}$ - **súlad**
- koeficient stavebného objemu: K max. = 10,5 – 11,0
- **navrhovaná stavba:** $2 \text{ } 181,80 \text{ m}^3 / 198,40 \text{ m}^2 * = \mathbf{10,997}$ - **súlad**
- komunikácie: pešie prepojenie medzi Bôrikom a novovytvorenou komunikáciou pod Bôrikom popri JV okraji v kontakte so sektorom č. 10/16-2
- **navrhovaná stavba:** nevzťahuje sa na predmetnú parcelu
- Minimálna veľkosť stavebného pozemku RD:
- novovytvorená parcela: 1000 m²
- **navrhovaná stavba:** pozemok parc. č. xxxxxx o výmere 1 000 m² – **súlad**
- pôvodná parcela: 600 m² (---)
- osobitne posudzovaná parcela: (---)
- oporné múry na hranici pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxx
- **navrhovaná stavba:** nevzťahuje sa na predmetnú parcelu

* max. prípustná zastavaná plocha objektom

- z hľadiska dopravného vybavenia:

- predmetné pozemky nie sú v zmysle ÚPN v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

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 s Územným plánom zóny Kráľovské údolie - Bôrik, v znení 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:

- stavbu v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za maximálne prípustnú (s ohľadom na jeho zastaviteľnosť v rámci sektoru);
- objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou;
- zeleň na pozemku bude zrealizovaná min. v rozsahu výkresu č. 01 Situácia, M 1:200; v opačnom prípade nebude dodržaný stanovený index prírodnej plochy;

- terasa s bazénom vymedzená oporným múrom v úrovni 1.NP bude riešená ako spevnená plocha bez zastrešenia a zvislých prvkov, priestor pod ňou nebude využitý a prístupný z úrovne 1.PP (v opačnom prípade bude tento objem stavby ovplyvňovať výsledný index zastavanej plochy a výsledný koeficient stavebného objemu);
- všetky časti navrhovaného oplotenia budú riešené ako priehľadné (s maximálnou výškou nepriehľadného sokla 1 m);

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:
 - zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
 - 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 29.11.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

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, neuplatňuje pripomienky.

UPOZORNENIE:

Navrhovaný objekt je od komunikácie na pozemku parc. č. xxxxxx (vo vlastníctve stavebníka) osadený 2,150 m; na fasáde orientovanej do komunikácie nie sú navrhnuté okná z obytných miestností.

Pozemok parc. č. xxxxxx je v ÚPN – Z súčasťou obslužnej komunikačnej siete sprístupňujúcej pozemok parc. č. xxxxxx určený na zastavanie. Aj keď je stavebník výlučným vlastníkom predmetného pozemku, jeho funkcia stanovená v záväznej grafickej časti ÚPN – Z musí zostať zachovaná.

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.

Príloha: 1 x projektová dokumentácia

potvrdené výkresy (vo formáte A3): 01 Situácia, M 1:200; 04 Pôdorys 1.NP, M 1:100; 06 Pôdorys 3.NP, M 1:100; 08. Rez A, M 1:100; 11. Rez D, M 1:100; 12. Pohľad západný a východný (bez uvedenej mierky);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy (vo formáte A3): 01 Situácia, M 1:200; 04 Pôdorys 1.NP, M 1:100; 06 Pôdorys 3.NP, M 1:100; 08. Rez A, M 1:100; 11. Rez D, M 1:100; 12. Pohľad západný a východný (bez uvedenej mierky);
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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