







- o Stavebná čiara: Zástavba vzdialená minimálne 5 metrov od súčasnej hrany komunikácie – ulica Francúzskych partizánov.

### Sektor č. 29

**Vymedzenie sektora:** Územie je vymedzené ulicou Francúzskych partizánov a pozemkami rodinných domov. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

#### FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**
  - o bývanie
- **Neprípustné funkčné využitie územia:**
  - o 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:**
  - o typologický druh zástavby pre funkciu bývanie - rodinný dom samostatne stojaci
- **Regulačné prvky priestorového usporiadania:**
  - o Minimálna stavebná parcela 10 árov
  - o Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy 15 árov
  - o Index zastavanej plochy objektom: 0,20
  - o Index prírodnej plochy: 0,70
  - o Maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie.
  - o Stavebná čiara: Minimálne 7 metrov od súčasnej hrany komunikácie – Novosvetská ul.

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN Z – A6 uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
  - Predmetom návrhu sú tri samostatne stojace rodinné domy. Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN Z – A6, ktorý určuje typologický druh zástavby pre sektory č. 28 a 29 – rodinný dom samostatne stojaci.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**
- **RDA**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- disponibilná výmera záujmového územia:	1340,00 m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	257,92 m <sup>2</sup>	IZP = 0,19	IZP <sub>max.</sub> = 0,20
- započítateľná zeleň:	971,27 m <sup>2</sup>	KZ = 0,72	KZ <sub>min.</sub> = 0,70

#### - RD B

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- disponibilná výmera záujmového územia:	1347,00 m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	257,92 m <sup>2</sup>	IZP = 0,19	IZP <sub>max.</sub> = 0,20
- započítateľná zeleň:	958,65 m <sup>2</sup>	KZ = 0,71	KZ <sub>min.</sub> = 0,70

- **RD C**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- disponibilná výmera záujmového územia:	<b>1309,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>257,92</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,20</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,20</b>
- započítateľná zeleň:	<b>972,49</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,74</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,70</b>

- Všetky tri disponibilné plochy pre jednotlivé rodinné domy vyhovujú požiadavke na minimálnu veľkosť pozemku v zmysle ÚPN Z A6.
- Pri objekte RD A, ktorý je osadzovaný najbližšie k Novosvetskej ul., je splnená požiadavka na dodržanie stavebnej čiary min. 7 metrov od hrany jestvujúcej komunikácie.
- Navrhované novostavby rodinných domov **dodržiavajú hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN Z – A6 pre sektory č. 28 a 29.**

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

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>„Mestské vily“</b>
na pozemkoch:	<b>reg. „C“ KN xxx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx reg. „E KN xxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Novosvetská ul.</b>

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- dopravné pripojenie navrhutej prístupovej účelovej cesty na miestnu cestu Novosvetská požadujeme riešiť v zmysle grafickej prílohy s celkovou šírkou vjazdu 6 m (v textovej časti sa uvádza 10,66 m);

**z hľadiska riešenia technického vybavenia požadujeme do stavebného povolenia zapracovať podmienky:**

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a zrealizované tak, aby tieto neodtekali na cudzie pozemky (vrátane verejnej komunikácie);
- umiestnenie vsakovacích objektov musí byť min. 1,5 m od hranice susedných pozemkov;
- predložiť závery hydrogeologického posudku;

**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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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:

- 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 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;

**z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

**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 PD časť architektúra sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: situácia – koordinačná

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: situácia – koordinačná  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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