

SO 03 Rodinný dom
SO 04 Oplotenie a terénne schodisko

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby s počtom troch parkovacích miest v garáži. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Mišíkova.

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 (zmeny stavby, zmeny stavby pred dokončením) vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky** bol spracovaný „**Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ 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“).

Záujmové pozemky sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 63**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

- **Funkčné využitie územia:** bývanie.
- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom - samostatne stojaci

Regulačné prvky priestorového usporiadania:

- **Minimálna stavebná parcela:** 8 árov
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30
- **Index prírodnej plochy:** 0,60
- **Maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia. Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe. Nesmie byť prekročená maximálna výška jedno podlažie a jedno ustúpené podlažie nad úroveň Mišíkovej ulice.

• **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou. Nepripúšťa sa výstavba vo vnútri sektora.
Požiadavky na vyjadrenie kultúrno-historického miesta: Niekoľko objektov je zapísaných v zozname kultúrnych pamiatok. Nesmie sa pripustiť ich zničenie alebo zníženie ich kultúrno-historicko a sociálnej hodnoty. Objekty zapísané do zoznamu kultúrnych pamiatok je aj Novorenesančná vila so záhradou zo začiatku 20. storočia, Vlčková ulica č.15 parc. č. xxxxxx.
Zeleň: Zachovať ekologické danosti sektora a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov.

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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a UPN-Z A6 Bratislava uvádzame:

- Funkčné využitie územia: bývanie - súlad
- Typologický druh: rodinný dom - samostatne stojaci - súlad
- Minimálna stavebná parcela: (8 árov) **812 m²** - súlad
- Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: (15 árov) - súlad

- Index zastavanej plochy objektom: (0,3) **0,24** - súlad
 - Index prírodnej plochy: (0,6) **0,62** - súlad
 - Maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie - súlad
- Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.
Nesmie byť prekročená maximálna výška jedno podlažie
a jedno ustúpené podlažie nad úroveň Mišíkovej ulice. - súlad
Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou. - súlad

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

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom M22, Mišíkova ulica
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxx (651m²), xxxxxx (135m²), xxxxxx (26m²)*
v katastrálnom území:	k.ú. Staré Mesto, Bratislava
miesto stavby:	Mišíkova xx

**parcely sú uvedené podľa Geometrického plánu č.11264, ktorý vypracoval Ing. Pavol Macko dňa 30.08.2023, overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 14.09.2023 pod č. G1-1771/2023.*

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:

- Plochu vjazdu požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“ v max. šírke 6 m.

Upozorňujeme

- 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.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Vodné toky a protipovodňová ochrana:

Novostavba rodinného domu je navrhnutá v svahovitom území. Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Dažďové vody budú odvedené do akumuláčnej nádrže s objemom 4,5 m³ s prepadom do vsaku.

S predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- Pri výpočte množstva zrážkových vôd boli použité nesprávne údaje zastavenej plochy 150 m², pričom zastavaná plocha stavby je 199 m².

- Doplniť kompletný hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu akumuláčnej nádrže a vsakovacieho objektu v m³ s aktuálnou hodnotou intenzity dažďa pre danú lokalitu.
- SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.
- V koordinačnej situácii chýba zákres vsakovacieho objektu na pozemku stavebníka.
- Vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku.

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 len „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:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

UPOZORNENIE:

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 dokumentáciu sme si ponechali.

2 x pôvodná – neplatná dokumentácia

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: 05 - Situácia
08 - Pôdorys 2.NP
09 - Pôdorys 1.NP
10 - Pôdorys 1.PP
11 - Pôdorys 2.PP
12 – Rez A-A

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: 05 - Situácia
08 - Pôdorys 2.NP
09 - Pôdorys 1.NP
10 - Pôdorys 1.PP
11 - Pôdorys 2.PP
12 – Rez A-A

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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