

Vila má jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno ustúpené podlažie, pričom atika dvojúrovňovej plochej strechy dosahuje maximálnu výšku + 7,720 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 188,0 m n. m. Bpv). Hrebeň pultovej presklenej strechy zimnej záhrady je na úrovni + 6,550 m.

Podzemné podlažie slúži primárne ako garáž pre 23 osobných automobilov (okrem toho sú tu priestory pre práčovňu, technickú miestnosť a pod.). Obytná časť vily sa nachádza na 1. NP a ustúpenom podlaží a pozostáva z 10-tich obytných miestností (do ktorých sú započítané aj 2 obývacie izby spojené s jedálňou a kuchyňou) a z príslušenstva, medzi ktoré patrí: spoločná kuchyňa s jedálňou, 5 kúpeľní s WC, 2 samostatné WC, 2 práčovne, technická miestnosť, sklad, šatník, komora, sauna a miestnosť pre fitness aktivity. Členité riešenie obvodovej konštrukcie vily umožňuje vytvorenie niekoľkých krytých, či otvorených terás. Z terasy na severovýchodnej strane 1. NP bude prístupný bazén, ktorý svojou hĺbkou 1,530 m a prislúchajúcim technickým vybavením siaha do priestorov 1. PP.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Vila je dopravne prístupná zo Sliacskej ulice cez uzavretú komunikáciu Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s. (právo na prejazd a prechod v prospech vlastníka záujmových pozemkov je na listoch vlastníctva opatrený vecným bremenom), z ktorej bude zriadený vjazd na areálovú komunikáciu. Komunikácia na záujmovom území povedie k dvom bránam (na severovýchodnej a severozápadnej fasáde stavby) do garáže na 1. PP, kde je vyznačených 23 parkovacích miest, čím je nad požadovaný limit zabezpečená statická doprava.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- celková výmera záujmového územia:	6 747,00 m²
- výmera záujmového územia vo FP 102:	6422,00 m²
- zastavaná plocha iba vo FP 102:	1100,00 m²
- spevnené plochy iba vo FP 102:	615,00 m²
- bazén (v rámci zastavanej plochy):	20,50 m²
- plocha zelene vo FP 102:	4 707,00 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/1 + ustúpené
- počet parkovacích miest:	23

Posúdenie zrealizovanej 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 ako „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **predmetné pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

A. OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, informačný kód S

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. Predmetná rozvojová plocha s **informačným kódom S** je situovaná na území,

pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá **obsahuje jej reguláciu.**

B. ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE – ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie.**

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Podhorský pás**“ (ďalej ako „ÚPN-Z“), schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 22/10 zo dňa 13.06.2006, vyhlásený VZN č. 2/2006 v znení zmien a doplnkov. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

ÚPN-Z pre predmetné územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

Obytné územie rodinných domov

Funkčné usporiadanie: Obytné územie rodinných domov je územie pozemkov, zastavané objektmi rodinných domov (podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon, ods. 1 písm. b) a ods. 3), alebo je na zastavanie rodinnými domami určené. Celý objekt rodinného domu môže byť využitý aj pre malé školské a zdravotnícke zariadenia (jasle, škôlka, súkromná ambulancia lekára a pod.), s podmienkou zabezpečenia potrebných parkovacích miest na pozemku, prináležiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytného prostredia.

Priestorové usporiadanie: Nové objekty v riešenom území musia byť umiestňované a povoľované v rámci plochy vymedzenej na pozemkoch regulačnými prvkami priestorového usporiadania tak, ako sú stanovené vo výkrese č. 7 a č. 8 územného plánu:

- a) **Uličná čiara** predstavuje hranicu medzi stavebnými pozemkami a verejným priestorom komunikácií.
- b) **Hlavná stavebná čiara** je čiara, ohraničujúca z uličnej strany pôdorys hlavnej stavby na pozemku.
- c) **Podružná stavebná čiara** je čiara ohraničujúca z uličnej strany pôdorys drobných doplnkových stavieb na pozemku (garáže, prístrešky, rampy, schodiská, terasy a pod.) mimo hospodárskych a skladových objektov.
- d) **Hranica novej zástavby pozemku** vymedzuje možné ohraničenie pôdorysu novo navrhovaných objektov na ploche pozemku.

Limity využitia územia:

- a) maximálny počet nadzemných podlaží je **2***
- b) maximálny koeficient zastavanej plochy je **0,3**
- c) minimálny koeficient voľnej zelenej plochy je **0,6**

*Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01, body 2.19, 2.20 a bod 4.1.7 písm. a, b).

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

- z hľadiska funkčného využitia:

- podľa ÚPN:
 - o vo funkčnej ploche (FP) – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria stavby rodinných domov medzi prevládajúci spôsob využitia FP;
 - o vo FP – ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 nemôžu byť využívané na výstavbu RD, ich príslušenstva, doplnkových stavieb, pričom predmetný návrh do tejto FP nezasahuje stavbou, ani spevnenými plochami;
- podľa ÚPN-Z:
 - o vo funkčnom usporiadaní – obytné územia rodinných domov – ide o plochy zastavané, alebo určené na zastavanie rodinnými domami;
- z uvedeného vyplýva, že z hľadiska funkčného využitia je navrhovaný rodinný dom v súlade s ÚPN aj s ÚPN-Z;

- z hľadiska priestorového usporiadania – podľa ÚPN-Z, ktoré obsahuje podrobnejšiu reguláciu:

- pôdorys stavby neprekračuje hlavnú stavebnú čiaru, uličnú čiaru, ani podružnú stavebnú čiaru; hranica možnej zástavby nie je dodržaná iba v miestach, kde je podľa ÚPN-Z navrhnutá hustejšia parcelácia pozemkov;
- z hľadiska priestorového usporiadania je návrh v súlade s ÚPN-Z;

- z hľadiska intenzity/limitov využitia záujmového územia – podľa ÚPN-Z, ktoré obsahuje podrobnejšiu reguláciu (na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy podľa ÚPN-Z
- počet nadzemných podlaží:	1 + ustúpené	maximálne 2 + ustúpené
- koeficient zastavanej plochy (KZP):	0,171	maximálne 0,3
- koeficient voľnej zelenej plochy KVZP):	0,733	minimálne 0,6
- navrhovaná stavba rešpektuje požadované regulatívy podľa ÚPN-Z a z hľadiska intenzity využitia územia je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.		

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

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- časť pozemkov záujmového územia, ktoré sa nachádzajú vo FP 1130, je neprípustné využívať pre stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, t. j. ani pre rodinné domy a ich príslušenstvo, prípadne pre drobné stavby, ktoré slúžia ako doplnková funkcia pre hlavnú stavbu;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- záujmové územie je v dotyku (ale môže byť aj v zásahu) verejného vodárenského zariadenia a jeho ochranného pásma a z toho dôvodu je nutné vyžiadať stanovisko od Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s.;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- dodržať ustanovenia 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:
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto sa k predmetnej stavbe v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. **nevyjadрила.**

Upozornenia:

Zájmovým územím prechádza ochranné pásmo vedenia VVN.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre 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 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.

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.

Prílohy:

- k záväznému stanovisku – potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, Pôdorys 1. NP, Rez C-C', Pohľad – severovýchodný
- vrátiť žiadateľovi: 1x PD – časť Architektúra (okrem výkresov: Rez C-C', Pohľad-severovýchodný)

Co: - MČ Bratislava – Nové Mesto
- Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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