

izba s hygienickým zázemím a terasa. V objekte je navrhnuté schodisko s výťahom prepájajúce všetky podlažia.

Navrhované oploenie je riešené s max. 1,00 m vysokým nepriehľadným soklom a s priehľadnou časťou výšky 1,80 m. Vstup na pozemok a vjazd je riešený zo strany Údolnej ulice. Od susediacich pozemkov parc. č.xxxxxx, xxxxxxxx je ponechaný existujúci oporný múr. Objekt bude napojený na inžinierske siete vedené v ulici Údolná. Kanalizácia je navrhnutá ako delená, dažďové vody budú odvádzané do vsakovacích blokov umiestnených na pozemku stavby a využívané na zavlažovanie.

Objekt je zastrešený plochou extenzívnou zelenou strechou v kombinácii s plochou strechou so štrkovým zásypom. Výška atiky nad 2.NP je +7,29 m a nad 3.NP je +11,00 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 214,31 m n.m. Bpv).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Objekt je dopravne napojený z Údolnej ulice vjazdom šírky 3,5 m. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 3 parkovacie miesta (PM): 2 PM v garáži na 1.PP a 1 PM na spevnenej ploche pred garážou.

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

- výmera záujmového územia:	1 200,00 m²
- výmera územia pre výpočet regulatívov:	1 188,00 m²
- zastavaná plocha:	210,88 m²
- obostavaný priestor:	2 416,46 m³
- plochy zelene:	831,83 m²
- spevnené plochy:	145,29 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2+
- počet parkovacích miest:	3

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxx, 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.*

Záujmový pozemok je 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 pozemok parc. č. xxxxxx v rozsahu jeho zastaviteľnosti podľa ÚPN - Z (výmera 1 188 m²) súčasťou **sektoru č. 10/19-3**. Zanedbateľná časť predmetného pozemku je v zmysle záväznej grafickej časti ÚPN - Z súčasťou Údolnej ulice.

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. xxxxxxxx, ktorý má výmeru 1 200 m². Regulatívy priestorového usporiadania sú počítané z plochy 1 188 m², ktorá je umiestnená v zastaviteľnej časti sektoru č. 10/19-3.

SEKTOR Č. 10/19-3:

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: $210,88 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = \mathbf{0,192}$ - **súlad**
- index prírodnej plochy: 0,70
navrhovaná stavba: $831,83 \text{ m}^2 / 1188 \text{ m}^2 = \mathbf{0,701}$ - **súlad**
- koeficient stavebného objemu: $K_{\text{max}} = 10,5 - 11,0$
navrhovaná stavba: $2416,46 \text{ m}^3 / 220,00 \text{ m}^2 = \mathbf{10,984}$ - **súlad**
- zadná stavebná čiara: max. 25 m od komunikácie
navrhovaná stavba: zámer je vkreslený do záväznej grafickej časti ÚPN - Z (výkres č. 11a Priestorová a funkčná regulácia, M 1:1000) a rešpektuje polohu stavebných čiar - **súlad**
- komunikácie: obnoviť pešie prepojenie v juhozápadnej časti sektora popri sektore č. 9/9-2
navrhovaná stavba: nevzťahuje sa na predmetnú parcelu
- novovytvorená parcela: Minimálna veľkosť stavebného pozemku RD: 1000 m²
navrhovaná stavba: pozemok parc. č. xxxxxxxx o výmere 1 200 m² - **súlad**
- pôvodná parcela: 600 m² (parc. č. xx)
- osobitne posudzovaná parcela: (xxxxxxx)
- priehľad: nezamedziť výhľad z Radvanskej na nivu Dunaja v textovej časti projektovej dokumentácie je na str. 9 a 10 preukázané, že navrhovaná stavba nezamedzí priehľadu z Radvanskej ulice
navrhovaná stavba:

* max. výmera pozemku pre výpočet indexu zastavanej plochy podľa ÚPN - Z: 1 100 m²

** max. prípustná zastavaná plocha objektom

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:

- objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou;
- zeleň na pozemku bude zrealizovaná podľa výkresu C Celková situácia a koordinačný výkres stavby; v opačnom prípade nebude dodržaný stanovený index prírodnej plochy;

- priestor pod terasou s bazénom v úrovni 1.NP nebude využitelný 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) nevyjadрила 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, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.

UPOZORNENIE:

Minimálna vzdialenosť navrhovaného objektu od susedného pozemku parc. č. xxxxxxxxx je 2,151 m. Na 1.NP je navrhnuté okno z obytnej miestnosti smerom k tomuto pozemku, ktorý je vizuálne oddelený od pozemku stavebníka existujúcim oporným múrom presahujúcim výšku zasklenia v úrovni 1.NP navrhovaného objektu.

V rámci 3.NP nie je zosúladená funkčná náplň jedného z priestorov medzi grafickou časťou (pracovňa) a technickou správou (fitness priestor).

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): C1 01 Celková situácia, koordinačný výkres; E1.1 03 Pôdorys 1.NP, M 1:100; E1.1 05 Pôdorys 3.NP, M 1:100; E1.1 08 Rez B-B, M 1:100; E1.1 10 Rez D-D, M 1:100; E1.1 14 Južný pohľad, M 1:100; E1.1 17 Východný pohľad, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy (vo formáte A3): C1 01 Celková situácia, koordinačný výkres; E1.1 03 Pôdorys 1.NP, M 1:100; E1.1 05 Pôdorys 3.NP, M 1:100; E1.1 08 Rez B-B, M 1:100; E1.1 10 Rez D-D, M 1:100; E1.1 14 Južný pohľad, M 1:100; E1.1 17 Východný pohľad, M 1:100;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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