

nadzemné podlažia. Umiestnená je v ňom jedna bytová jednotka. Na 1.PP je spoločenská miestnosť prepojená terasou na záhradu s bazénom, technická miestnosť a WC. Na 1.NP je vstup do objektu vyrovnávacími schodmi, WC a obývací izba s kuchyňou, jedálňou a balkónom. Na 2.NP sú 3 izby s hygienickým príslušenstvom. V objekte je navrhnuté spoločné schodisko prepájajúce všetky podlažia.

Na uličnej fasáde objektu bude zachovaná pamätná tabuľa Fraňa Kráľa, ktorý v minulosti žil a tvoril v objekte. Objekt je zastrešený plytkou sedlovou strechou rovnakého tvaru a proporcií ako strecha nad pôvodným objektom. Výška rímsy je +6,225 m a výška hrebeňa strechy je +7,541 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 233,125 m n.m. Bpv).

Garáž (SO-02) je navrhnutá ako nový samostatný objekt s max. pôdorysnými rozmermi 6,90 m x 7,90 m. Umiestnená je na hranici s pozemkom parc. č. xxxxxx a navrhnutá je pre 2 autá. Výška atiky plochej strechy garáže je +3,15 m.

Bazén (SO-03) bez zastrešenia je navrhnutý v zadnej časti pozemku. Má lichobežníkový tvar rozmerov cca 10,00 m x 2,50 m.

Oplotenie pozemku (SO-04) je zväčša ponechané ako pôvodné, v niektorých častiach je nutná jeho rekonštrukcia. Od ulice je oplotenie riešené kombináciou pôvodného a nového oplotenia. V zadnej časti pozemku bude vybudované nové oplotenie výšky 2,5 m oddeľujúce pozemok stavebníka od pozemku tanečného konzervatória Evy Jaczovej. Napojenie objektu na technickú infraštruktúru (SO-05) je z Tajovského ulice.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Tajovského. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 2 parkovacie miesta v garáži.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ), rozdielne údaje sú porovnávané s pôvodným stavom/PS:

- výmera záujmového územia:	615,00 m²	
- zastavaná plocha:	150,55 m²	PS: 95,75 m ²
rodinný dom:	96,17 m²	PS: 95,75 m ²
garáž:	54,38 m²	
- plocha zelene:	373,60 m²	PS: 480,35 m ²
- spevnené plochy (vrátane bazéna):	90,85 m²	PS: 38,90 m ²
- počet bytov:	1	
- počet podlaží PP/NP:	1/2	PS: 1/1
- počet parkovacích miest:	2	PS: 0

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. xxxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**, kód **S**, územie kompaktného mesta – **zóna B**, územie **Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť**;

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 Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, záväzná časť bola 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“). **V uvedenej ÚPN-Z sú uvedené pozemky súčasťou sektoru č. 84.**

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

- **z hľadiska funkčného využitia vo vzťahu k ÚPN:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, **patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.**
- **z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska intenzity využitia záujmového územia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z:**

SEKTOR č. 84 - záväzné regulatívy :

FUNKCIA:

- Funkčné využitie územia:
Prevládajúca funkcia – bývanie. Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.
Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť. Parcely č. xxxxxx, č. xxxxxx, č. xxxxxx, č. xxxxxx, č. xxxxxx a č. xxxxxx sú určené len pre funkciu občianskej vybavenosti a môže sa na nich umiestňovať len typologický druh zástavby pre školstvo a výchovu.

navrhovaná zmena dokončenej stavby: bývanie – súlad

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:
rodinný dom - samostatne stojaci
navrhovaná zmena dokončenej stavby: rodinný dom samostatne stojaci s jednou bytovou jednotkou – súlad

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- Minimálna stavebná parcela: 8 árov
navrhovaná zmena dokončenej stavby: 615 m² - pôvodná stavebná parcela
- Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov
- Index zastavanej plochy objektom: 0,30
navrhovaná zmena dokončenej stavby: 150,55 m²/615 m² = 0,245 - súlad
- Index prírodnej plochy: 0,60
navrhovaná zmena dokončenej stavby: 373,60 m²/615 m² = 0,607- súlad
- Maximálna podlažnosť:
2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie.
Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.
navrhovaná zmena dokončenej stavby: 1PP, 2NP – súlad
v časti Sprievodná a súhrnná technická správa je na str. 17 schematický naznačený rozvinutý uličný pohľad, z ktorého je zrejmé, že objekt vrátane nadstavby nenarúša výškovú hladinu existujúcej zástavby a navrhovanou výškou strechy +7,541 m je nižší ako susedné objekty;
- Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou.
navrhovaná zmena dokončenej stavby: zachováva osadenie pôvodného objektu – súlad
navrhovaná garáž je zalícovaná s existujúcim objektom, zohľadňuje uličnú čiaru - súlad

POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA:

V blízkosti sektora je areál Kalvárie, ktorý má plochy s najvyšším výskytom kultúrnych, historických a sociálnych hodnôt. Objekt zapísaný do zoznamu kultúrnych pamiatok: Pamätný dom, v ktorom žil a tvoril spisovateľ Fraňo Kráľ a pamätná tabuľa na dome, Tajovského ulica č.28 parc. č. xxxxxxxx.
navrhovaná zmena dokončenej stavby zachováva osadenie, pôdorysné vymedzenie a tvar strechy pôvodného objektu a počíta s osadením pamätnej tabule na uličnej fasáde objektu. K zámeru je doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2023/11861-2/44937/HOR zo dňa 02.06.2023, v ktorom je zámer, z hľadiska ochrany pamiatkového fondu, vyhodnotený ako prípustný.

Smerná časť - 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.
navrhovaná zmena dokončenej stavby: vjazd do garáže je navrhnutý z Tajovského ulice, nároky statickej dopravy sú v plnom rozsahu riešené na pozemku stavby – súlad

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava.

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 realizovaný ako zmena dokončenej stavby a skolaudovaný bude ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou;
- zeleň na pozemku bude zrealizovaná podľa výkresu C Koordinačná situácia, M 1:200; v opačnom prípade nebude dodržaný stanovený index prírodnej plochy;
- všetky časti navrhovaného oplotenia budú vybudované tak, aby nevznikli neprimerané bariéry voči susedným pozemkom a aby svojou navrhovanou výškou nepôsobili nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie týchto pozemkov.

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 pomerom 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 31.01.2025 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 z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.

UPOZORNENIE:

Na hranici s pozemkom parc. č. xxxxxxxx (komunikácia Tajovského) sa nachádza existujúci elektrický stĺp, ktorý je potrebné v návrhu rešpektovať – v prípade kolízie existujúceho stĺpu s vjazdom na pozemok je potrebné riešiť jeho prekládku s príslušným správcom.

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): C Koordinačná situácia, M 1:200; 02. Pôdorys 1.NP, M 1:50; 06. Rez C-C, M 1:50; 15. Juhovýchodný pohľad, M 1:50; 16. Severovýchodný pohľad, M 1:50;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy (vo formáte A3): C Koordinačná situácia, M 1:200; 02. Pôdorys 1.NP, M 1:50; 06. Rez C-C, M 1:50; 15. Juhovýchodný pohľad, M 1:50; 16. Severovýchodný pohľad, M 1:50;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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