

- spevnené plochy:	246,84 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/1 + ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	3

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory

SO 1	Vila na Tajovského ulici
SO 2	Oplotenie a oporné múry
SO 3	Príprava územia a HTU
SO 200	Spevnené plochy
SO 210	Prestrešenie parkovacích miest
SO 250	Sadové úpravy

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku (pozemku stavby) v celkovom počte 3 parkovacie miesta na spevnenej ploche. Dopravné pripojenie sa navrhuje z miestnej cesty Tajovského.

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 zmeny stavby dokončenej stavby 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 parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie**, informačný kód **S**

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 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 80**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Záväzná časť sektora 80

Vymedzenie sektora: Územie je vymedzené ulicou Na Kalvárii, Lavčekomou ulicou, Tajovského ulicou a Gorazdovou ulicou. Presné vymedzenie sektora je graficky vyjadrené vo výkresoch.

Funkcia:

Funkčné využitie územia:

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektora.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

Neprípustné funkčné využitie územia:

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:

Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: rodinný dom - samostatne stojaci

Regulačné prvky priestorového usporiadania:

Minimálna stavebná parcela: 6 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 podkrovie.
Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.
Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou.

Smerná časť sektora 80

Zo smernej časti regulácií ÚPN-Z vyberáme:

Priestorové usporiadanie: Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov. Pri rekonštrukcii a dostavbe sa nepripúšťa zníženie ekologických hodnôt sektoru. Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

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. Použiť zazelenené terasy a strechy.

Statická doprava: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku.

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

typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:

rodinný dom samostatne stojaci - súlad
výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:
minimálna: pre rodinný dom 600 m² (1472,00 m²) - súlad
maximálna: pre rodinný dom 1500 m² (1472,00 m²) - súlad
index zastavanej plochy: 0,30 (0,229) - súlad
index prírodnej plochy: 0,60 (0,603) - súlad
maximálna podlažnosť: 2 NP a 1 ustúpené podlažie (UP)/podkrovie (1/1+1UP) - súlad

Uvažovaný investičný zámer zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Machnáč.

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

s umiestnením stavby:	„Vila na Tajovského ulici“, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Tajovského ulica č. xx

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 do navrhovaného objektu požadujeme realizovať v rovnej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu (max. šírka 6 m) na prilahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“. 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:

Predložená projektová dokumentácia navrhuje novostavbu RD so zastavanou plochou 337,28 m². Strecha RD je navrhnutá ako zelená. Dažďové aj splaškové vody budú odvedené spoločnou kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie. Zrážkové vody zo spevnených plôch striech budú odvedené dažďovou kanalizáciou do retenčnej nádrže s objemom 5 m³ a následne redukovaným ventilom s max. odtokom 0,5 l/s do verejnej kanalizácie (so súhlasom BVS, a.s).

S predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie je možné súhlasiť po **spnení nasledujúcich pripomienok:**

- Predložiť hydrogeologický posudok s posúdením možnosti infiltrácie zrážkových vôd do podlažia. Pri nepriaznivých infiltračných podmienkach je možné zrážkové vody vypúšťať do verejnej kanalizácie navrhovaným redukovaným spôsobom v max. množstve 0,5 l/s cez retenčnú nádrž s vírovým ventilom
- V opačnom prípade, pri priaznivých podmienkach na vsakovanie zrážkových vôd, požadujeme dodržať podmienky
- Stavbu je potrebné odkanalizovať delenou kanalizáciou.
- V rámci implementácie adaptačných opatrení, potrebných k zvýšeniu odolnosti územia voči klimatickým zmenám, je nevyhnutné zrážkové vody v území zadržať.
- Pri návrhu postupovať v súlade so strategickými dokumentami Hlavného mesta: Stratégia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Bratislavy (06/2014), Akčný plán adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2017-2020 a Atlas hodnotenia zraniteľnosti a rizík nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy (03/2020).
- Upozorňujeme, že vypúšťanie dažďových vôd do kanalizácie je v rozpore s udržateľným nakladaním so zrážkovými vodami, v zmysle materiálu MŽP Stratégia adaptácie SR na zmenu klímy (MŽP 2018) a Vodného plánu Slovenska a jeho Aktualizácie, 3. plánovacie obdobie 2022-2027 (MŽP). Spoločným cieľom horeuvedených materiálov je zmierňovanie a adaptácia prejavov zmeny klímy na životné prostredie. Voda je strategická surovina, s ktorou je potrebné hospodáriť a nie ju vypúšťať do verejnej kanalizácie.
- Problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z novo-urbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, otvorené vodné plochy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky.
- 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, Trnávka, Nivy, Nové Mesto, Ružinov, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice...ak je v území vhodné infiltračné podlažie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244$ 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 privalovú zrážku.

- Vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min 1,5 m od okraja 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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami;
- ako súčasť parteru riešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);
- 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);
- 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;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

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.

Príloha: potvrdené výkresy: E1.1 - Celková situácia
E1.1 - Pôdorys 1.PP - Suterén
E1.1 - Pôdorys 1.NP - Prízemie
E1.1 - Pôdorys 2.NP - 1. Poschodie
E1.1 - Pohľady JZ a SV
E1.1 - Pohľady SV a SZ

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: E1.1 - Celková situácia
E1.1 - Pôdorys 1.PP - Suterén
E1.1 - Pôdorys 1.NP - Prízemie
E1.1 - Pôdorys 2.NP - 1. Poschodie
E1.1 - Pohľady JZ a SV
E1.1 - Pohľady SV a SZ

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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