

- | | |
|----------------------------|----------|
| - počet bytov: | 1 |
| - počet parkovacích miest: | 3 |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Tichá; nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 3PM na spevnených plochách.

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.

Záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré mesto sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Machnáč**, v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN – Z Machnáč).

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN: pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie**, kód regulácie **S**.

Funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia – kód regulácie **S** (stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Podmienkou schvaľovania zmien a doplnkov ÚPN-Z je rešpektovanie pôvodného zadania ÚPN - Z).

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN: záujmové pozemky sú súčasťou sektora: **2-10/12**. ÚPN – Z Machnáč pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky **stanovuje záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia: typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci; **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavby; **nepripustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie; **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej a prírodnej plochy: minimálna/ maximálna pre rodinný dom:** 600 m²/1000 m²; **index zastavanej plochy:** 0,20; **index prírodnej plochy:** 0,60; **maximálna podlažnosť:** 2 NP plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované; **stavebná čiara:** zo strany Tichej ulice situovať rodinné domy tak, aby bola zachovaná rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Tichá ul.; **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu

priemete koruny stromov nerealizovať, zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH; **doprava a technická infraštruktúra:** Tichá ulica je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40 a rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Tichá ul. pre vedenie trolejbusovej MHD, Hrebendova ul. je funkčnej triedy C3 kategórie MO6/30; **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - ÚPN v území: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102** zaradil rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia územia FP 102 a ÚPN – Z Machnáč zaradil samostatne stojace rodinné domy medzi typologický druh zástavby pre funkciou bývania v sektore **2-10/12. Z hľadiska funkcie** (bývanie) a typologického druhu **je novostavba samostatne stojaceho rodinného domu v súlade s ÚPN a ÚPN – Z Machnáč;**
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN – Z Machnáč na základe vykonaných prepočtov):
 - v ÚPN sú záujmové pozemky súčasťou územia – kód regulácie S (stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Z tohto dôvodu je intenzita využitia záujmových pozemkov posudzovaná podľa záväznej regulácie priestorového usporiadania určenej v ÚPN – Z Machnáč (sektor 2-10/12) z maximálnej plošnej výmery pozemkov: 1000 m²;

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia-regulatívy určené v ÚPN-Z Machnáč (2-10/12)
- záujmové územie:	1 000,00 m²		
- zastavaná plocha:	196,90 m²	IZP = 0,196	IZP = 0,20
- započítateľná zeleň:	605,70 m²	KZ = 0,60	KZ = 0,60

- rodinný dom dosahovanými hodnotami prvkov intenzity využitia územia IZP = 0,196 a KZ = 0,60 rešpektuje v ÚPN-Z Machnáč určené limity (IZP_{max.} = 0,20, KZ_{min.} = 0,60 z plochy pozemkov: 1000 m²); navrhovanou podlažnosťou 1PP/2NP rešpektuje v ÚPN – Z Machnáč určený limit podlažnosti (1PP/2NP+); návrhom umiestnenia na záujmových pozemkoch rešpektuje záväzne stanovenú regulačnú čiaru od Tichej ul.; navrhovanou stavebnou činnosťou (novostavba), rešpektuje v ÚPN – Z Machnáč prípustný druh stavebnej činnosti.

Novostavba rodinného domu **svojim hmotovo-priestorovým riešením je v súlade** so záväznou reguláciou priestorového usporiadania určenou v ÚPN – Z Machnáč, sektor 2-10/12.

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

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

s umiestnením stavby:	„Rodinný dom“
na pozemkoch reg. C-KN parc. č. :	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré mesto
miesto stavby:	Tichá ul.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,
- v zmysle záväzných regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia určených v sektore 2-10/12 z hľadiska zelene sa vyžaduje: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- vzhľadom na svahovitosť terénu je potrebné venovať odvádzaniu zrážkových vôd zvýšenú pozornosť, a dažďové vody zachytiť na pozemku stavebníka tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

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;
- 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 ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku, odporúčame v maximálnej možnej miere realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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.;
- 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:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti. V grafickej časti dokumentácie v legende miestnosti 1.PP sa pod MČ 010 uvádza garáž, čo nezodpovedá pôdorysu 1.PP. Uvedený údaj požadujeme z legendy miestností 1.PP odstrániť. Táto nezrovnalosť nemá vplyv na celkové posúdenie stavby.

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 o dodatočnom povolení stavby potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia; Rez 2-2; Výkres dopravného napojenia - úprava existujúceho stavu;
1 x Projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Staré mesto + potvrdené výkresy (podľa prílohy)
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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