



vstup exteriérovým schodiskom do administratívnej časti. Rodinný dom je zastrešený plochou strechou s min. sklonom 2%, s výškou atiky +6,925 m.

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

- výmera záujmového územia:	<b>762,00 m<sup>2</sup></b>
- <i>zastavaná plocha (povolený stav):</i>	<b>150,44 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha (navrhovaný stav):	<b>142,50 m<sup>2</sup></b>
- <i>podlažná plocha nadzemných podlaží (povolený stav):</i>	<b>150,44 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží (navrhovaný stav):	<b>213,75 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>142,50 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>71,25 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>481,10 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>138,40 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet nebytových priestorov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené</b>
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na spevnených plochách na vlastnom pozemku (4 parkovacie miesta). Dopravný prístup je riešený z príľahlej komunikácie Rosnej ulice.

**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 čiastočne zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením 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 reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxx** stanovuje ÚPN reguláciu funkčného využitia územia **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód funkcie 501, **rozvojové územie, kód N.**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

### Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

### Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

### Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

### 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. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **N**:

- **kód N**: rozvojová plocha je v súčasnosti neregulovateľná, vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.

### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

#### - z hľadiska funkčného využitia:

vo funkčnej ploche zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti sú rodinné domy prípustné v obmedzenom rozsahu, pričom funkcia stanovuje podiel bývania, ktorý je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>56 673 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>11 611,50 m<sup>2</sup></b>	<b>67,82%</b>	<b>max. 70%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>5 510,25 m<sup>2</sup></b>	<b>32,18%</b>	<b>min. 30%</b>

- Čiastočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie z celkových nadzemných podlažných plôch predstavuje 67,82 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (údaje uvedené v predloženej projektovej dokumentácii):

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>762,00</b> m <sup>2</sup>	
- zastavaná plocha:	<b>142,50</b> m <sup>2</sup>	IZP = <b>0,187</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>213,75</b> m <sup>2</sup>	IPP = <b>0,281</b>
- započítateľná zeleň:	<b>481,10</b> m <sup>2</sup>	KZ = <b>0,631</b>

kód funkcie 501	stav funkčnej plochy s povoleným RD	stav funkčnej plochy s navrhovanou zmenou RD	zámer investora
<b>IZP</b>	0,253	0,253	0,187
<b>IPP</b>	0,301	0,302	0,281
<b>KZ</b>	0,747	0,747	0,631

- Čiastočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením svojim hmotovo-priestorovým usporiadaním a výškovým ohraničením **neprináša neprimeranú záťaž do územia - má zanedbateľný vplyv na dosahované regulatívy v dotknutej funkčnej ploche.**

Uvažovaná zmena stavby pred dokončením **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

#### Hlavné mesto SR Bratislava

#### S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	<b>Rodinný dom s kancelármi, Rosná ulica</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Rosná ulica</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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:**

- pri terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropania. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropania by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým nárastu výsledného IZP a IPP;
- predmetný rodinný dom bude skolaudovaný v zmysle predloženej projektovej dokumentácii – s jednou bytovou jednotkou a jedným nebytovým priestorom;

#### **z hľadiska dopravného riešenia:**

- deklarované využitie kancelárií (výlučne vlastníckmi/obyvateľmi rodinného domu) bude dodržané aj po uvedení stavby do užívania. Dôvodom požiadavky je neprípustnosť využívania verejných priestorov na odstavovanie a parkovanie vozidiel stavby v prípade,

že zabezpečovaný počet parkovacích miest (4) by bol – z dôvodu nedodržaných východiskových údajov uplatnených vo výpočte nárokov statickej dopravy pre navrhovanú stavbu, vykonanom podľa STN 736110/Z2 (0 zamestnancov), nedostatočný;

- 2 krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov stavby musia ostať verejne prístupné;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

**UPOZORNENIE:**

Územie, v ktorom sa lokalizuje stavba, nedisponuje kapacitným komunikačným systémom (prístup zabezpečujú komunikácie s nevhodným technickým vyhotovením a s nenormovým šírkovým usporiadaním), absentujú pešie ťahy. Konceptia usporiadania komunikačnej siete a ostatných dopravných systémov, ktorá býva súčasťou územnoplánovacích podkladov, resp. územnoplánovacej dokumentácie zonálnej úrovne, nie je spracovaná. Presné územné nároky pre dostavbu dopravných systémov v území nie sú teda v súčasnosti zrejme.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**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.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali (časť architektonicko-stavebné riešenie a dopravné riešenie)

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, 1:200  
1 x projektová dokumentácia (časť profesie)

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, 1:200  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor