

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:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané sú v území prípustné v obmedzenom rozsahu.
- Výmera podielu občianskej vybavenosti v navrhovanom objekte je cca 102 m², čo predstavuje cca 15,6 % z celkovej výmery podlažných plôch na pozemku stavby. Prevládajúca je funkcia bývania.
- Navrhovaná stavba **je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /pôvodné riešenie/	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	965,00 m ²		
- zastavaná plocha:	341,67 m ²	IZP = 0,35 /0,37/	IZP_{priem} = 0,35
- podlažná plocha (NP):	653,43 m ²	IPP = 0,68 /0,68/	IPP_{priem} = 0,67
- započítateľná zeleň:	385,70 m ²	KZ = 0,40 /0,35/	KZ_{priem} = 0,38

- Intenzita využitia pozemku bola prepočítaná bez výmery pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Rača, nakoľko tento síce je vo vlastníctve investora, ale nie je funkčnou a neoddeliteľnou súčasťou pozemku stavby.

- Úpravou projektu došlo k úprave indexu IZP a KZ k prijateľným hodnotám v porovnaní s priemernými hodnotami v území.
- Navrhovaná prístavba akceptuje existujúcu zástavbu rodinných domov – neprevyšuje ich svojou podlažnosťou a svojím osadením na pozemku dopĺňa vytvárajúcu sa stavebnú čiaru od ul. Kubačova.
- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry.** Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku sú porovnateľné s priemernými ukazovateľmi intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Uvažovaný investičný zámer **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 umiestnením stavby:	rd rača – prístavba k rodinnému domu
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Kubačová – ul. Čachtická

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:

- máme za to, že navrhovaná stavba dosahuje maximálne prípustné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia - intenzita využitia predmetného pozemku je konečná – vyčerpaná;
- pri realizácii stavby nesmie dôjsť k akémukoľvek navýšeniu zastavaných a podlažných plôch, ani k zvýšeniu počtu funkčných celkov v objekte;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- nakladanie so zrážkovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby tieto 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

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: Situácia architektonická, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Situácia architektonická, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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