



**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Dopravný prístup je riešený z účelovej cesty - ulice Pavla Blaha. Statická doprava je navrhnutá v počte 3 parkovacie miesta na spevnenej ploche na pozemku stavby.

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

- výmera záujmového územia:	<b>901,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha celkom:	<b>147,29 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží celkom:	<b>264,36 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>703,63 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>80,30 m<sup>2</sup></b> (po prepočte 50,08 m <sup>2</sup> )
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

**Posúdenie navrhovanej 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. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód C**

**Intenzita využitia územia:**

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>C</b>	<b>0,6</b>	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

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

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>zrealizovaný stav</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>901,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>147,29 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,16</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>264,36 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,29</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>703,63 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,78</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

- Navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty** záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.

**Navrhovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 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 riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- vjazd na pozemok riešiť v maximálnej šírke 6,0 metra a prejazd cez chodníkové teleso cesty riešiť s absolútnou prednosťou nemotorových účastníkov cestnej premávky so zachovaním úrovne kontinuálneho chodníka v jednej nivelete bez výškových zmien (debarierizácia verejného priestoru);

**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:
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- 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.

**Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica** vyjadrením číslo MU ZB -599/2690/2024/JAL zo dňa 13.06.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou Rodinný dom Optimal 1988 a zároveň uplatnila tieto podmienky:

- spevnené plochy žiadame riešiť ako povrchy priepustné pre dažďové vody;

**UPOZORNENIE:**

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.

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.

V prípade, že investor 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.

**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.

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. 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: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:200

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

S pozdravom

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