



zástavbe ulice Západný rad. Objekt má so susedným rodinným domom spoločnú štítovú stenu. Takýto spôsob zástavby vo forme „dvojdomev“ je typický pre zástavbu predmetného územia. Na pozemku stojí aj hospodárska budova a samostatná garáž, ktoré budú asanované.

Objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 13,00 m x 10,15 m má 1 podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia, pričom 3.NP je riešené ako ustúpené. V objekte sú umiestnené 2 bytové jednotky. Na 1.PP sú skladové a technické priestory, na 1.NP je 1 x 3 izbový byt s terasou, napojenou vonkajším schodiskom na záhradu. Na 2.NP a 3.NP je jedna 4 izbová mezonetová bytová jednotka s terasou. Oba byty sú sprístupnené spoločným vnútorným schodiskom. Od ulice je navrhnuté oplotenie pozemku.

Objekt bude napojený na inžinierske siete vedené v ulici Západný rad. Dažďové vody budú odvádzané do vsakovacích blokov umiestnených na pozemku stavby.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 2.NP je +6,40 m a nad 3.NP je +9,65 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 177,10 m n.m. Bpv).

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

Objekt je dopravne napojený z ulice Západný rad cez existujúci vjazd na pozemok, ktorý bude upravený na šírku 6 m. Statická doprava je riešená na pozemku stavby na spevnenej ploche v počte 4 parkovacie miesta.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ), rozdielne kapacitné údaje sú porovnávané s hodnotami posudzovanými v investičnom zámere/IZ:

- výmera záujmového územia:	<b>381,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>132,00 m<sup>2</sup></b>	IZ: 162,00 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha:	<b>320,00 m<sup>2</sup></b>	IZ: 321,00 m <sup>2</sup>
- plochy zelene:	<b>147,00 m<sup>2</sup></b>	IZ: 129,00 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	<b>102,00 m<sup>2</sup></b>	IZ: 90,00 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	<b>2</b>	
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2+</b>	
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>	IZ: 5

#### **Posúdenie návrhu 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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxx a xxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

**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:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné na území centra mesta:

- **v ostatnom území centra** mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby - môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, **patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.**
- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) – hodnoty sú porovnávané s investičným zámerom/IZ:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh/IZ	intenzita využitia vo FP
- výmera záujmového územia:	<b>381,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>132,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,35/0,43</b>	<b>IZP = 0,41</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>320,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,84/0,84</b>	<b>IPP = 0,72</b>
- započítateľná zeleň:	<b>140,50 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,37/0,34</b>	-

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty s objektami reprezentujúcimi charakteristickú urbanistickú štruktúru funkčnej plochy. Oproti posudzovanému investičnému zámeru prišlo k miernej redukcii zastavanej plochy a miernemu nárastu plôch zelene na pozemku. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- stavbou dotknuté pozemky nie sú v zmysle ÚPN v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu 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 č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

**z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia:**

- stavbu v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustnú v stabilizovanom území;
- objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s max. dvoma bytovými jednotkami;

**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:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 23.10.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.**

#### **UPOZORNENIE:**

Stavba sa nachádza v území, pre ktoré sa v súčasnosti obstaráva „Územný plán zóny Brnianska - Patrónka“, obstarávateľom ktorého je Mestská časť Bratislava – Staré Mesto.

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.

V prípade, že stavebník 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.

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.

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.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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 (vo formáte A3): 08 Celková situácia - návrh, M 1:200; 10 Pôdorys 1.NP – návrh, M 1:100; 12 Pôdorys 3.NP – návrh, M 1:100; 13 Rez – návrh, M 1:100; 14 Uličný pohľad – návrh, M 1:150;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy (vo formáte A3): 08 Celková situácia - návrh, M 1:200; 10 Pôdorys 1.NP – návrh, M 1:100; 12 Pôdorys 3.NP – návrh, M 1:100; 13 Rez – návrh, M 1:100; 14 Uličný pohľad – návrh, M 1:150;  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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