



rodinného domu, ktorý je súčasťou radovej zástavby na Zvolenskej ulici č. 11, k.ú. Nivy. Objekt rodinného domu s 2NP, obytným podkrovím a s 3 b.j., ku ktorému sú prístavbou zrealizované terasy, je podpivničený, má tvar pravidelného obdĺžnikového pôdorysu a je zastrešený sedlovou strechou s výškou hrebeňa +14,232 m.

Zrealizovaná prístavba objektu ocelevej 3-poschodovej konštrukcie terás sa nachádza v dvorovej časti pozemku rodinného domu. Rozmery konštrukcie prístavby **sú 4,30 m x 7,40 m/zastavaná plocha = 31,80 m<sup>2</sup>**, výška strechy je v úrovni +10,980 m/ocelová pultová strecha so sklonom 7°. Na konci pozemku sa nachádza záhradný domček o výmere 42,00 m<sup>2</sup>.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** dodatočné povolenie stavby nemá vplyv na jestvujúce dopravné riešenie z hľadiska dopravného napojenia ani na statickú dopravu.

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

	zrealizovaný stav
výmera záujmového územia:	<b>569,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>228,80 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>545,90 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>270,20 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>3</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/2+ obytné podkrovie</b>
NP terasy:	<b>3</b>

**Posúdenie zrealizovanej 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. xxx**, k. ú. Nivy, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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 územia:**
- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúcu funkciu využitia územia;
- dodatočná legalizácia stavby 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): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie (+pôvodný stav)	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- výmera záujmového územia:	<b>569,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha: (pôvodný stav: 155,00 m <sup>2</sup> )	<b>228,80 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,40</b> (0,27)	<b>IZP = 0,15 - 0,48</b>
- podlažná plocha (NP): (pôvodný stav: 465,00 m <sup>2</sup> )	<b>545,90 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,96</b> (0,82)	<b>IPP = 0,19 - 1,04</b>
- započítateľná zeleň: (pôvodný stav: 313,00 m <sup>2</sup> )	<b>270,20 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,47</b> (0,55)	<b>KZ = 0,08 - 0,80</b>
- spevnené plochy: (pôvodný stav: 101,00 m <sup>2</sup> )	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>		

- dosahované ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch a index podlažných plôch narastá oproti jestvujúcemu stavu, avšak z celkového posúdenia stabilizovaného územia je daný nárast akceptovateľný;
- vzhľadom na dosahovanú hodnotu IZP a IPP na pozemku investora hodnotíme tento stav ako konečný (bez možnosti ďalšieho navyšovania IZP a IPP v budúcnosti);
- **princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný.** Stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

**Predložená zrealizovaná 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 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:**

- dodatočné povolenie stavby (prístavbu terás) 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;
- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- v zmysle ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, pozemok 9589/2, k.ú. Nivy, pod terasami stavby „Vonkajšie terasy k bytom rodinného domu Zvolenská 11“, nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia;

**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 podložia;
    - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia nemá k dodatočnému povoleniu stavby podmienky.**

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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 potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydané 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 práva 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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali

Príloha: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: výkres č. E1.1-05 Pohľad, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: výkres č. E1.1-05 Pohľad, M 1:50

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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