



**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Na pozemku stavby bude spevnená plocha pre odstavovanie a parkovanie troch vozidiel; dopravné pripojenie bude zabezpečené z príľahlej Margarétovej ul..

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

výmera záujmového územia:	<b>899,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>324,94 m<sup>2</sup></b> (podľa MAG: 351,50 m <sup>2</sup> )
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>324,94 m<sup>2</sup></b>
zeleň na teréne:	<b>120,81 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>154,11 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>1</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/1</b>
počet parkovacích miest:	<b>3</b>

**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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód D** (zámerom sú dotknuté tri samostatné funkčné plochy s rovnakým funkčným využitím č. 102, kód D\*)

**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 D:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	Intenzívna zástavba RD – pozemky 180 – 240 m <sup>2</sup>	0,45	0,20
				Radové RD - pozemky 300-450 m <sup>2</sup>	0,32	0,30
				Bytové domy	0,30	0,25

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

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

\*Vzhľadom na skutočnosť, že stavebný pozemok je zasiahnutý tromi samostatnými funkčnými plochami s rovnakým funkčným využitím č. 102, kód D, bolo vyhodnotenie súladu s ÚPN vykonané voči týmto trom zasiahnutým častiam stavebného pozemku, ktorý má inak celkovú výmeru 899 m<sup>2</sup>, a to samostatne/jednotlivo **v delení na časti stavebného pozemku o rozlohe 74 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup> a 817 m<sup>2</sup>:**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>74,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>1,86 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,03</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,45</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1,86 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,03</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>72,14 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,98</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,20</b>

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>8,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>1,18</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,15</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,45</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1,18</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,15</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>6,82</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,85</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,20</b>

  

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>817,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>348,45</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,43</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,45</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>348,45</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,43</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>337,68</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,41</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,20</b>

- Predložený návrh stavby **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód D.

**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 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:
  - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
  - 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 zadržiavacej schopnosti podlažia;
  - 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 navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

**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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- vjazd na pozemok bude riešený posuvnou bránou v šírke 6 m (tzn. v zmysle situácie, sprac. Ing. J. Čaňo, 10/2024, doplnenej dňa 19.11.2024); dodržanie uvedeného technického riešenia vjazdu bude preukázané v kolaudačnom konaní pre stavbu rodinného domu;
- Upozornenie: Stavba sa umiestňuje v území, ktoré nedisponuje kapacitnou dopravnou infraštruktúrou; absentujú chodníky, cyklotrasy ako aj obsluha územia MHD.

**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 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 vyplývalo 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: Overený zastavovací plán /Zastavovacia situácia, M 1:250/

Co: MČ Bratislava –Ružinov  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Zastavovacia situácia, M 1:250/  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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