

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dokumentovaná spevnená plocha je okrem iného učená aj pre odstavenie/parkovanie 2 OA. Stavba je dopravne pripojená na prístupovú komunikáciu nachádzajúcu sa na pozemku reg. E KN parc. č. xxxxxxx, k.ú. Ružinov cez spevnený vjazd šírky do 6m. Prístupová komunikácia sa ďalej napája na ulicu Nové záhrady V.

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

výmera záujmového územia:	527,00 m²
zeleň:	
na teréne:	304,00 m²
započítateľná zeleň:	304,00 m²
spevnené plochy:	176,00 m²
počet parkovacích miest:	2

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

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C**
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

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 **A**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,4

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Zrealizované spevnené plochy sú súčasťou riešeného územia zrealizovaného RD. Vo funkčnom využití územia: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*, sú spevnené plochy prislúchajúcim nevyhnutným vybavením pre funkciu bývania (pre bývanie v RD).
 - Územie funkčného využitia: *plochy námestí a ostatné komunikačné plochy* tvoria v štruktúre mesta Bratislava prevažne námestia a ostatné komunikačné plochy, ktoré predstavujú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. V ojedinelých prípadoch sú časti týchto plôch súčasťou súkromných pozemkov – riešených území rôznych stavieb. Hlavné mesto akceptuje, že veľmi malá časť z predmetných zrealizovaných spevnených plôch zasahuje do uvedenej funkčnej plochy.
 - Predložená **zrealizovaná 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):

pre časť riešeného územia vo funkčnej ploche č. 102:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera časti záujmového úz.:	335,00 m²		
- započítateľná zeleň:	142,00 m²	KZ = 0,424	KZ_{min.} = 0,40

- Predmetná spevnená plocha nemení existujúcu zastavanú plochu a podlažnú plochu v riešenom území, preto je vyhodnotený len KZ.
- Predložená **zrealizovaná stavba dodržiava hodnotu konkrétneho sledovaného záväzného regulatívu – koeficientu zelene (KZ) definovaného v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102,, rozvojové územie, regulačný kód C.*

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 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 zadrživacej 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.

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 uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- za účelom naplnenia požiadaviek STN 736110:2024 na riešenie statickej dopravy pre stavby rodinných domov žiadame na pozemku stavby - spevnenej ploche určenej pre parkovanie a odstavovanie vozidiel zabezpečiť tri stojiská (dve dlhodobé a jedno krátkodobé návštevnické). Rozloha a dispozičné riešenie spevnenej plochy plnenie

požiadavky umožňuje. Dodržanie požiadavky bude preukázané v kolaudačnom konaní pre stavbu rodinného domu.

UPOZORNENIE:

Existujúca prístupová komunikácia nachádzajúca sa na pozemku parc. č.xxxxxxx v k.ú. Ružinov nie je účelná na zaradenie do siete miestnych ciest.

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, 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 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia, M 1:200/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia, M 1:200/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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