



miestnosť a hostovská izba s príslušenstvom. Na 2.NP sú navrhnuté 2 izby s vlastným príslušenstvom a výstupom na krytú terasu. Časť objektu orientovaná k ulici je zastrešená vyššie položenou sedlovou strechou so sklonom 24,6° a 21,5° s krytinou z falcovaného plechu, výška hrebeňa je +8,345 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,200 m n.m. Bpv.). Zadná (prízemná) časť je zastrešená plochou strechou, výška atiky je +3,250 m.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** prístup na pozemok bude zabezpečený z Kľukatej ulice. Na mestskom pozemku bude medzi chodníkom a cestou vybudovaná spevnená plocha s betónovou dlažbou rozm. 2,0 x 6,0 m, ktorá slúži ako vjazd do garáže. Na pozemku sú zabezpečené 3 parkovacie miesta – 2 v garáži a 1 na odstavnej ploche za garážou.

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

výmera záujmového územia:	<b>538,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>235,30 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>400,22 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>400,22 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>248,00 m<sup>2</sup></b>
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>248,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>52,20 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>1</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</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. xxx a xxxx, k. ú. Ružinov**, 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 rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

- Predložený návrh stavby rodinného domu je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
  - Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
– výmera záujmového územia:	<b>538,00 m<sup>2</sup></b>	
– zastavaná plocha:	<b>235,30 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,44</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>400,20 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,74</b>
– započítateľná zeleň:	<b>248,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,46</b>

kód funkcie 102	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
<b>IZP</b>	0,292	0,294	0,437
<b>IPP</b>	0,492	0,502	0,743
<b>KZ</b>	0,608	0,604	0,461

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Hodnoty IZP a IPP funkčnej plochy sa zvýšia minimálne. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru. Uličné priečelie svojou mierkou, tvarom a orientáciou strechy plynule nadväzuje na zástavbu Kl'ukatej ulice a uzatvára menšiu prieluku vzniknutú pôvodným domom.
- navrhovaný rodinný dom nadviaže svojou severozápadnou stranou na susedný dom rovnakým sklonom strechy a výškou rímsy, čo prispieva k zjednoteniu zástavby ulice. Z druhej strany nadviaže na nižšiu stavbu garáže susednej nehnuteľnosti – rovnako je riešená aj časť zástavby susedných objektov na Kl'ukatej ulici.

#### **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- stavba rodinného domu nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým zámerom dopravy.

#### **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:

- 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.

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:**

- žiadame dodržať riešenie dopravného pripojenia stavby rodinného domu na Kl'ukatú ul. v zmysle doplnenej situácie „Dopravné stavby“ (výkres č. 01, sprac. Ing. Michal Löffler), ktoré predpokladá vybudovanie vjazdu šírky 6 m (šírka je dodržaná aj v mieste pripojenia vjazdu na Kl'ukatú ul.) s nábehovým obrubníkom a zachovaním continuity súčasného chodníka. Realizácia vjazdu v zmysle popisu bude preukázaná v kolaudačnom konaní stavby rodinného domu.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme cintorína Prievoz.

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 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250 – výkres č. 01  
Situácia – dopravné stavby – výkres č. 01

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250 – výkres č. 01  
Situácia – dopravné stavby – výkres č. 01  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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