

nivelety časti pozemku a spevnená plocha. Nadzemná, zvislá časť oporného múru nie je ukončená.

Na konštrukciu oporného múru je plánované osadiť priehľadné oplotenie, ktoré ale nie je súčasťou tohto záväzného stanoviska (poznámka: oplotenie je drobná stavba, na ktorú je postačujúce ohlásenie stavebnému úradu).

Plošné bilancie uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ. Údaje v zátvorkách – stav pred realizáciou investičného zámeru):

- výmera záujmového územia:	416,00 m²
(parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxx)	
- zastavaná plocha:	111,00 m² (180,03 m ²)
z toho:	
rodinný dom	111,00 m² (111,00 m ²)
hospodárska budova	0,00 m² (69,00 m ²)
- zeleň:	63,00 m² (73,00 m ²)
- spevnené plochy:	242,00 m² (163,00 m ²)

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie čiastočne zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov**, 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.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb

v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť

detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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:**

- oporný múr, ako jednoduchá stavba s doplnkovou funkciou k stavbe hlavnej (rodinný dom) a realizácia terénnych úprav a spevnenej na časti záujmových pozemkov, nemajú vplyv na v ÚPN stanovené spôsoby funkčného využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Z hľadiska funkcie sú oporný múr, teréne úpravy a spevnená plocha v súlade s ÚPN;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- odstránením hospodárskej budovy na časti pozemku parc. č. xxxxx, k.ú. Ružinov (bez zápisu v KN), realizáciou oporného múru a spevnenej plochy na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, došlo de facto k zníženiu zastavanej plochy na záujmových pozemkoch o 69,00 m², tým k zníženiu IZP na 0,27 (pôvodne 0,43) a k zníženiu plochy zelene o 10 m² a tým k zníženiu KZ na 0,15 (pôvodne 0,17). Princíp stabilizovaného územia funkčnej plochy číslo funkcie 102 je rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity (IZP, KZ) využitia záujmových pozemkov dosahujú porovnateľné hodnoty ako intenzita vo funkčnej ploche, pre ktorú je typická nesúrodá zástavba, v ktorej sú výrazné odlišnosti v zastavaných plochách a v plochách zelene vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom. Z hľadiska intenzity využitia záujmových pozemkov konštatujeme súlad s ÚPN.

Dodatočné povolenie stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s dodatočným povolením stavby:	„Drobná stavba - Oporný múr, Orišková xx, Bratislava Ružinov“,
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Orišková ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí,

praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

UPOZORNENIE:

Ku konaniu o dodatočnom povolení stavby požadujeme opraviť názov predloženej projektovej dokumentácie na „Projekt k dodatočnému povoleniu stavby“.

So zreteľom na dosahovaný podiel plôch zelene na záujmových pozemkoch upozorňujeme, že s ich ďalším znižovaním už nebude možné súhlasiť.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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. 3 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: potvrdené výkresy: situácia (bilancia plôch); rez

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: situácia (bilancia plôch); rez
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor