

- zeleň na teréne:	334,62 m²
- spevnené plochy:	225,60 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/1
- počet parkovacích miest:	3

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 zmeny dokončenej 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 reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

- OBYTNÉ ÚZEMIA: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód regulácie **C**

Funkčné využitie územia:

- **Málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

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.

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**, **kód regulácie C**.

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 *málopodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 102*:

- **pre vnútorné mesto** - mestské časti: Ružinov, ...

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480-600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600-1 000 m²	0,22	0,40
				radové RD - pozemok 300-450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

Index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby

k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako max. prípustná miera využitia územia. **Index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

• **z hľadiska funkčného využitia:**

- „*rôzne formy zástavby rodinných domov*“ sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 102;

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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia /regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	656,00 m²		
- zastavaná plocha:	95,78 m²	IZP = 0,146	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP):	95,78 m²	IPP = 0,146	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	334,62 m²	KZ = 0,51	KZ_{min.} = 0,40
- spevnené plochy:	225,60 m ²		

Dosahovaná miera využitia *záujmového územia neprekračuje limitné hodnoty* regulatívov intenzity využitia územia viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stanovené v územnom pláne pre dotknuté rozvojové územie s regulačným kódom C vo vnútornom meste, pre rodinné domy s výmerou pozemku 600 - 1 000 m².*

Zrealizovaná zmena stavby rodinného domu na Hrachovej č. 89 v k.ú. Ružinov, 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 zmeny dokončenej stavby:	Rodinný dom
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Hrachová

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii stavby žiadame preukázať reálne zabezpečenie 3 parkovacích miest (v parametroch odpovedajúcich aktuálne platnej STN 73 6110), a to v zmysle predloženého riešenia (výkres koordinačnej situácie č. 01, 05/2021);
- deklaroványm zabezpečením statickej dopravy pre riešený rodinný dom (resp. časť rodinného dvojdomu) nesmie dôjsť k zabratiu spevnených plôch, ktoré by slúžili v súčasnosti pre potreby statickej dopravy susednej časti rodinného dvojdomu.
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

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

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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 zráž. vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. prírodnými vodozadržnými opatreniami;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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 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.

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.

Dokumentáciu a doložené doklady/GP, sme si ponechali.

Prílohy: potvrdené výkresy: č. 01 Situácia koordinačná, M 1:250, 2xA4; č. 03 Rez, M 1:50, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov + potvrdené výkresy: č. 01 Situácia koordinačná, M 1:250, 2xA4; č. 03 Rez, M 1:50, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIK-archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor