

od 2,00 m do 3,00 m s priehľadným oplotením do výšky 1,60 m, celkovo je vo výške 4,60 m nad úrovňou okolitého terénu. V zadnej časti pozemku, na severozápadnej strane je oplotenie vo výške cca od 1,83 m do 1,92 m. Na severnej strane a južnej strane pozemku je oplotenie prispôsobené morfológii terénu a dosahuje výšku od 1,80 m do 4,60 m pri vstupe na pozemok, pri asfaltovej komunikácii. Súčasťou dokumentácie je aj oporná stena v centrálnej časti pozemku (výkres č. 04), ktorá slúži na preklopenie výškového rozdielu medzi zatrávnenu plochou – záhradou a prístupovou komunikáciou – vjazdom do garáže. Oporná stena je kombináciou monolitického železobetónového múru a prefabrikovanej zelenej steny zo svahových tvárnic, v max. výške 1,30 m. Súčasťou opornej steny je aj betónové terénne schodisko. Svahové tvárnice sú vyplnené zeminou a vysadené zeleňou. Vzhľadom na predloženú dokumentáciu stavby a doložené doklady o zrealizovaných stavbách konštatujeme, že v prvej etape výstavby bol vybudovaný samostatne stojaci rodinný dom, pričom exteriérové konštrukcie – oporné múry, oplotenie, terénne úpravy, oporná stena a exteriérové schodisko boli zrealizované v druhej etape výstavby.

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

- výmera záujmového územia:	700,00 m²
- zastavaná plocha rodinného domu:	140,06 m²
- plochy oporných múrov:	20,54 m²
- zeleň na teréne:	358,44 m²
- spevnené plochy:	180,96 m²
- počet parkovacích miest:	3

Zrealizovaná stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Rodinný dom, ktorého súčasťou sú oporné múry a oplotenie je navrhnutý s jedným podzemným podlažím, jedným nadzemným a jedným ustúpeným podlažím. Statická doprava je riešená v celkovom počte 3 parkovacie miesta (PM); 2 PM sú riešené v garáži a 1 PM je riešené na spevnenej ploche. Dopravné pripojenie pozemku je zabezpečené verejnou obslužnou cestou.

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 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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Vinohrady, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A**
- **ochranné pásmo energetických zariadení** (časť územia spadá do OP VVN 2x110 kV).

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 požiaru 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN 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.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 500 - 1000 m ²	0,22	0,40

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- zrealizované oporné múry s oplotením sú súčasťou terénnych úprav rodinného domu, ktoré bolo treba vybudovať vzhľadom na svahovitý terén a architektonické riešenie vstupov do rodinného domu spolu s rampou do garáže. Zrealizované sú v zmysle výsledkov statického posudku (06.2021), ktorý je súčasťou predloženej projektovej dokumentácie;
- zrealizované oporné múry s oplotením ako súčasť zabezpečenia svahu a pozemku rodinného domu, ktorý bol povolený právoplatným stavebným povolením v roku 2019, hodnotíme **z hľadiska funkčného využitia územia ako súlad s ÚPN;**

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	700,00 m ²		
- zastavaná plocha RD	140,06 m ²	IZP = 0,20	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha RD (NP)	148,66 m ²	IPP = 0,21	IPP_{max.} = 0,3
- započítateľná zeleň:	358,44 m ²	KZ = 0,51	KZ_{min.} = 0,40

- **Vzhľadom na terénnu konfiguráciu pozemku sú zrealizované oporné múry s oplotením nevyhnutnou súčasťou terénnych úprav skolaudovaného rodinného domu, ktorý v rozvojovej lokalite z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia zakladá nový spôsob zástavby – novú urbanistickú štruktúru.** Charakter posudzovanej stavby minimálne ovplyvňuje pôvodné ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku, ktoré rešpektujú hodnoty stanovené v ÚPN pri málopodlažnej zástavbe obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A. Jedná sa o minimálny nárast spevnených plôch (+20,54 m²) pri dodržaní koeficientu zelene.

Zrealizovaná stavba oporných múrov a oplotení **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:	„Rodinný dom – Koziarka – Oplotenie“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokalita „Koziarka“

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- zrealizované terénne úpravy s oplotením pozemku môžu byť na hraniciach so susednými pozemkami povolené iba za podmienky, že nespôsobia nežiadúce zmeny terénnej konfigurácie a statické poruchy na týchto pozemkoch;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu požadujeme riešiť výlučne na pozemku stavby (za oplotením) v počte 3 PM v zmysle platnej STN 73 6110/Z2;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- vzhľadom k tomu, že časť pozemku parc. č. xxxxxxxx, z juhovýchodnej strany spadá do ochranného pásma elektroenergetických zariadení (trasa zariadenia VVN 2x110 kV) je potrebné v rámci konania vedeného na stavebnom úrade doložiť stanovisko prevádzkovateľa elektroenergetickej sústavy - ZS DIS, a.s.;
- v predloženej dokumentácii nie je uvedené, že časť predmetného pozemku spadá do ochranného pásma vysokého napätia VVN 2x110 kV; zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy;

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;
- 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 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;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;

UPOZORNENIE:**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.

Príloha: potvrdené výkresy: výkresy 01, 02, 03: „RD – Koziarka Oplotenie pozemku“
Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: výkresy 01, 02, 03: „RD – Koziarka Oplotenie pozemku“
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor