



### Zrealizovaný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie bytového domu je priamo z miestnej komunikácie Jiskrova ul. Podlažná plocha nadstaveného bytu na 5.NP, byt č. 18 má podľa výkresu č. E1.1.2 Pôdorys 5.NP celkovú výmeru spolu s nadstavbou nad 90 m<sup>2</sup>. Zväčšením podlažnej plochy bytu o zrealizovanú časť na 6.NP nedochádza k zmene základného počtu stojísk pre výpočet nárokov na statickú dopravu oproti súčasnosti. Vzhľadom na nároky statickej dopravy pre nadstavenú bytovú jednotku v bytovom dome, žiadateľ preukázal doloženým listom vlastníctva, že je vlastníkom jedného garážového státia v podzemnej garáži a predložil aj nájomnú zmluvu na ďalšie garážové státie v podzemnej garáži, so vstupom cez Blumentálsku ul., tzn. že nadstavená bytová jednotka na Jiskrovej ul. č.x má zabezpečené 2 parkovacie miesta.

**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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto, ÚPN** stanovuje:

#### **Funkčné využitie územia:**

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101, stabilizované územie.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy

#### **Intenzita využitia územia:**

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 zložitnosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné 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:**

- vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zástavba v danej lokalite je tvorená najmä päťpodlažnými budovami s obytnými podkrovmi, pričom v nárožiacich ulíc - Legionárska a Šancová sú umiestnené šesťpodlažné bytové domy;

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

|                         | pošné bilancie                 | intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/ | intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP |
|-------------------------|--------------------------------|--|---|
| - záujmové územie:      | <b>9 709,00 m<sup>2</sup></b>  |  |   |
| - zastavaná plocha:     | <b>4 815,00 m<sup>2</sup></b>  | <b>IZP = 0,495</b>   | <b>IZP<sub>priem</sub> = 0,495</b>        |
| - podlažná plocha (NP): | <b>26 302,00 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP = 2,71</b>  | <b>IPP<sub>priem</sub> = 2,709</b>        |

- Zrealizovaná nadstavba na 6.NP v bytovom dome je súčasťou uličnej zástavby na Jiskrovej ulici. Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch a index podlažných plôch zostávajú na svojich pôvodných hodnotách. Nadstavbou vnútroblokovej časti objektu v úrovni 6. NP minimálne narastá index podlažných plôch oproti jestvujúcemu stavu. Jeho výsledná hodnota je rovnaká, alebo akceptovateľná, ako je priemerná hodnota tohto ukazovateľa vo funkčnej ploche. Nadstavba vnútroblokovej časti bytového domu o 31,27 m<sup>2</sup> nemá zásadný vplyv na ukazovatele intenzity využitia predmetného územia.

Zrealizovaná stavba **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:  | <b>„Nadstavba bytu v bytovom dome“</b> |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | <b>XXXXXXXXXXXXXX</b>                  |
| v katastrálnom území:           | <b>Nové Mesto</b>                      |
| miesto stavby:                  | <b>Jiskrova ul. č. x</b>               |

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:**

- záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

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

- 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;

**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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres č. E1.1.7 Rez priečny a výkres katastrálnej mapy

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdený výkres č. E1.1.7 Rez priečny a výkres katastrálnej mapy  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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