



vybudovaná prístavba z južnej a severnej strany, objekt bude mať obdĺžnikovitý tvar a bude zastrešený plochou strechou o max. výške 6,700 m. Na 1.NP je vstup, zádverie, schodisko, kuchyňa, jedáleň, 2 izby, vonkajšia terasa a exteriérové schodisko. Na 2.NP je riešená chodba, kúpeľňa, technická miestnosť, 3 izby a balkón.

Prístupová komunikácia sa skladá z dvoch úsekov, trasa „A“ zabezpečuje predĺženie ul. Chladná a trasa „B“ zabezpečuje samotný prístup k rekreačnému objektu, kde sa zároveň nachádza parkovisko pre 2 vozidlá. Celková dĺžka trasy „A“ je 14,476 m a trasy „B“ je 87,904 m. Šírka vozovky je 2,69 m. Trasa komunikácie výškovo kopíruje v maximálnej možnej miere jestvujúci terén, ktorý má sklon pri trase „A“ 15,11% a pri trase „B“ 18,48%. Komunikácia je jednosmerná a pod úrovňou komunikácie budú vedené prípojky inžinierskych sietí (vodovodná prípojka a elektrická NN prípojka). Odvodnenie spevnených plôch bude zabezpečené priečnym a pozdĺžnym sklonom vozovky a zároveň vsakom dažďovej vody do zatrávňovacích tvárnic a okolitého terénu.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 2 PM. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Chladná ul. – Podkarpatská ul., novým vjazdom šírky cca 2,69 m.

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

	<b>Pôvodný stav:</b>	<b>Nový stav:</b>
výmera záujmového územia:	<b>870,60 m<sup>2</sup></b>	<b>870,60 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>50,70 m<sup>2</sup></b>	<b>105,70 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>96,80 m<sup>2</sup></b>	<b>205,70 m<sup>2</sup></b>
zeleň na teréne:	<b>736,10 m<sup>2</sup></b>	<b>373,60 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy a komunikácie:	-	<b>270,18 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>	<b>0/2</b>
počet parkovacích miest:	-	<b>2</b>

#### **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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Rača**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENÉ A PÔDY, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203, stabilizované územie;**
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (pozemok parc. č. xxxxxxxxx).

#### **Funkčné využitie územia:**

**záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**

#### **Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

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

**Prevládajúce:** záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

#### **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.

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).

**Funkčné využitie územia:  
plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy, pričom zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch.
  - Vo funkčnom využití územia námestia a ostatné komunikačné plochy patria zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry pre obsluhu územia funkčnej plochy medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch.
  - Predložený návrh zmeny dokončenej stavby a prístupovej komunikácie s parkoviskom pre dve vozidlá je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	<b>870,60 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>105,70 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,12</b>	<b>IZP = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>205,70 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,23</b>	<b>IPP = 0,37</b>
- započítateľná zeleň:	<b>373,60 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,42</b>	<b>KZ = 0,69</b>

- Predložená zmena dokončenej stavby **nenarúša zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená zmena dokončenej stavby a prístupová komunikácia s parkoviskom pre dve vozidlá 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- Vzhľadom na prudký svahovitý terén v danej lokalite uvádzame, že zatravnovacia dlažba nie je schopná zachytiť a udržať zrážkové vody na pozemku tak, ako sa uvádza v technickej správe. Podľa predloženého návrhu by prívalové dažďové vody z navrhovanej prístupovej komunikácie odtiekli priamo na komunikáciu Chladná ul. - Podkarpatská ul. a len časť z nich by sa zachytila v odvodňovacom žľabe (vybudovanom pred súkromným pozemkom parc. č. xxxxxxx, k. ú. Rača na ochranu pred zaplavením pri prívalových zrážkach).
- Projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie je potrebné doplniť o návrh priečných líniových záchytných žlabov s dažďovou kanalizáciou, ktorá bude zaústená do vhodného recipientu (záchytný žlab so súhlasom majiteľa), príp. s návrhom retenčno-vsakovacích košov pod vozovkou.

#### **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:
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- 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 predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Rača** nevyjadrila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

#### **UPOZORNENIE:**

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 investor 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 vyplývalo 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres č. 01E: Koordinačná situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdený výkres č. 01E: Koordinačná situácia, M 1:500  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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