



**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu s jedným podzemným a šiestimi nadzemnými podlažiami, pričom od úrovne 4.NP (vrátane) sú podlažia postupne ustupujúce. Objekt má nepravidelný pôdorys v tvare písmena L, s vystupujúcimi časťami, maximálnych pôdorysných rozmerov 29,00 x 18,50 m. Celkovo je v objekte navrhovaných 15 bytov, z toho dva 5-izbové, tri 4-izbové, štyri 3-izbové, štyri 2-izbové a dva 1-izbové. Časť bytov je navrhovaná ako mezonetové. Objekt je zastrešený sústavou plochých striech s maximálnou výškou atiky nad 6.NP +19,80 m. Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP ±0,000 = 251,30 m n.m. Bpv.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Stavba je dopravne pripojená účelovou cestou (s verejným charakterom) na existujúce parkovisko pred susedným bytovým domom a následne z neho sa pripája na ulicu Tranovského. Statická doprava sa navrhuje v počte 25 parkovacích stojísk, z čoho 15 je umiestnených na exteriérovom parkovisku a 10 v samostatných garážach v bytovom dome, formou garážového zakladača. Chodci budú vedení z ulice Tranovského po jestvujúcom chodníku, ktorý vedie pred jestvujúci bytový dom a následne budú pokračovať koridorom pre chodcov (vyznačeným vodorovným dopravným značením) a bude chodcov segregovať od hlavného dopravného priestoru prístupovej cesty.

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

- celková výmera záujmového územia:	<b>2 209,00 m<sup>2</sup></b>
- vo funkcii 101	<b>1 330,94 m<sup>2</sup></b>
- vo funkcii 102	<b>726,06 m<sup>2</sup></b>
- vo funkcii 1001	<b>152,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>361,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1 660,06 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>797,87 m<sup>2</sup></b>
- vo funkcii 101	<b>439,11 m<sup>2</sup></b>
- vo funkcii 102	<b>256,01 m<sup>2</sup></b>
- vo funkcii 1001	<b>102,75 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>15</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/6</b>
- počet parkovacích miest:	<b>25</b>

**Posúdenie navrhovanej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a časť pozemku xxxxxx, k. ú. Dúbravka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**  
(pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Dúbravka)
- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie kód C**  
(pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx a časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Dúbravka, Bratislava)
- **ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, les, ostatné lesné plochy, číslo funkcie 1001, stabilizované územie**  
(pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxx (v projektovej dokumentácii nesprávne označovaný ako časť pozemku xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka, Bratislava)

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a časť pozemku parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje ako **stabilizované**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá

mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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).

Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx a časť pozemku parc. č. xxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka sú 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 vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

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 <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD pozemok 600 – 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD-pozemky 300-450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

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

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101 patria bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Navrhovaný je bytový dom so 100% bytovou funkciou. Z hľadiska funkčného využitia územia je návrh v súlade so znením platného ÚPN.
- Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhované sú tu iba spevnené vonkajšie parkovacie státa. Z hľadiska funkčného využitia územia je návrh v súlade so znením platného ÚPN.
- Vo funkčnom využití: les, ostatné lesné pozemky, kód funkcie 1001 patria zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy medzi funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu. Navrhovaná je tu časť spevnených plôch zabezpečujúca vjazd

do garáží v objekte bytového domu a spevnené plochy zabezpečujúce vstup pre peších do lesoparku. Z hľadiska funkčného využitia územia považujeme návrh za súladný s ÚPN.

- Predložený návrh stavby 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):

#### funkčná plocha 101

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
– výmera záujmového územia:	<b>1 330,94</b> m <sup>2</sup>	
– zastavaná plocha:	<b>361,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,27</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>1 660,06</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,25</b>
– započítateľná zeleň:	<b>439,11</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,33</b>

- Vo funkčnej ploche sa nenachádzajú žiadne iné stavby, intenzita využitia záujmových pozemkov dosahuje úroveň intenzifikácie rovnakého resp. podobného typu zástavby v okolitých funkčných plochách s rovnakým funkčným využitím - viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101. Z uvedeného dôvodu návrh považujeme za súladný s ÚPN.

#### funkčná plocha 102

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	<b>726,06</b> m <sup>2</sup>		
– zastavaná plocha:	<b>0,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,00</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>0,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,00</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
– započítateľná zeleň:	<b>254,38</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,35</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,35</b>

- Z hľadiska ukazovateľov intenzity využitia územia je možné považovať navrhovanú časť stavby vo funkčnej ploche 102 za súladnú s ÚPN.

#### funkčná plocha 1001

- Pre záujmovú stabilizovanú funkčnú plochu - **Les, ostatné lesné plochy** ÚPN neustanovuje ukazovatele intenzity využitia územia. Navrhované sú tu iba spevnené plochy, ktoré majú zabezpečiť prístup do garáží objektu a vstup pre peších do lesoparku, navrhovanú výmeru spevnených plôch považujeme za akceptovateľnú.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba 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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho solitérnu polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

- pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka, ktoré tvoria spojnicu medzi pozemkami jestvujúcich parkovísk a pozemkami vo vlastníctve stavebníka, nemajú založené listy vlastníctva. Upozorňujeme, že započítavať všetky navrhované pozemky do výpočtu ukazovateľov intenzity využitia územia v rámci územného konania, bude možné iba za splnenia podmienky preukázania vlastníckeho alebo iného práva, ku všetkým uvažovaným pozemkom.

#### **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:
  - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
  - 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 – Dúbravka** nevyjadřila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Bytový dom Tranovského“ je vybudovanie chodníka pre peších pozdĺž ulice Cabanova, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.
- Pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať kryté cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok, typ stojana obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým príjazdom od príľahlej cyklotrasy.

#### **UPOZORNENIE:**

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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 vyplynulo 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia a situácia dopravného značenia na ul. Tranovského

Co: MČ Bratislava – Dúbravka  
potvrdené výkresy: Situácia a situácia dopravného značenia na ul. Tranovského  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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