



- zmena počtu, rozmerov a tvaru okien na 2.NP,
- zmena architektonického výrazu stavby rodinného domu.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu stavby pred dokončením zrealizovanú nad rámec stavebného povolenia, ktorej výslednicou je izolovaný rodinný dom s podlažnosťou 1PP/2NP, s prestrešením plochou strechou s hornou hranou atiky vo výške +3,500 m n.m. v Bpv (nad 1.NP) a +6,782 m n.m. v Bpv (nad 2.NP). V rodinnom dome je 1 bytová jednotka; denná časť je riešená na úrovni 1.NP, nočná časť na úrovni 2.NP.

**Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením z hľadiska dopravného riešenia:**

nedošlo k zmene spôsobu dopravného pripojenia na komunikáciu Súľovská, ani k zmene počtu parkovacích státí (3 parkovacie státi v garáži na 1.NP).

**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 zmeny stavby pred dokončením 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 parc. č. xxxxxxxxxx**, k.ú. Ružinov, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie**

**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.

**Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy** sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia.

**Intenzita využitia územia:** záujmové 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh

nerespektuje 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:**

- zmena stavby pred dokončením zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia nemá vplyv na zmenu funkcie (bývanie) a typologický druh stavby (rodinný dom). V území funkčnej plochy 102 sú rodinné domy zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením je v súlade s ÚPN,
- **z hľadiska intenzity využitia záujmových pozemkov** konštatujeme, že zrealizovaná zmena má vplyv na celkovú podlažnosť stavby a tým na výslednicu podlažnej plochy a IPP. Kontrolným preverení v zmysle metodiky ÚPN bolo zistené, že realizáciou ustupujúceho 2.NP o zastavanej ploche 129,86 m<sup>2</sup> (v mieste pôvodne povoleného obytného podkrovia), došlo k nárastu podlažnej plochy o cca 20 m<sup>2</sup> a tým k nárastu IPP o 0,04 z výmery záujmových pozemkov (421 m<sup>2</sup>) a k nárastu IPP o 0,0012 z územia funkčnej plochy (15420 m<sup>2</sup>). Pre zástavbu v území funkčnej plochy 102 sú typické výrazné odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti a v spôsobe prestrešenia (podkrovia/ploché strechy). Zmena stavby pred dokončením zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia nenarušá charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a zohľadňuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej nesúrodnej zástavby v území funkčnej plochy 102. Stavba svojou mierkou nevnáša do existujúcej zástavby neprimeraný kontrast, ani neúmerné zaťaženie pozemku a rešpektuje princíp stabilizovaného územia.

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **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 stavby pred dokončením:	„Rodinný dom xxxxxx
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Súľovská ul.

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:**

- zrealizovanú zmenu stavby pred dokončením v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustnú v stabilizovanom území;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- požadujeme zachovať súčasnú kontinuitu príľahlých chodníkov, tzn. v mieste vjazdu do garáže žiadame chodník ponechať bez zmeny nivelety.

**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.

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 časť Architektúra (povolený stav/skutkový stav)sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Pôdorys 2.NP; Pohľady (južný, západný); Pohľady (severný, východný);

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: Pôdorys 2.NP; Pohľady (južný, západný); Pohľady (severný, východný);

Magistrát ODI, OUIIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor