

V rámci zmeny stavby pred dokončením došlo k nasledovným zmenám:

- Nerealizovanie 2.PP ako celku.
- 1.PP - nerealizovanie navrhovaného rozšírenia jestvujúcej časti podlažia o autovýťah, garáž a wellness, pôvodný obrys objektu zostal zachovaný, rozšírenie pôdorysu iba o technickú niku pre klimatizačné zariadenia. V rámci funkčného využitia podlažia nebol zrealizovaný byt č. 1, podlažie má funkčné využitie ako zázemie vily s garážou pre dva automobily, skladové priestory, WC, spoločenská miestnosť a komunikačné priestory.
- 1.NP na podlaží nebola realizovaná samostatná bytová jednotka č. 2, podlažie je funkčne využité ako denná časť vily s novým dispozičným riešením – vstup do objektu, komunikačné priestory + výťah, obývacia izba, izba, kuchyňa, 2x WC, salónik a balkón.
- 2.NP na podlaží nebola realizovaná spodná časť pôvodne navrhovanej mezonetovej bytovej jednotky č. 3, podlažie je funkčne využité ako denná časť vily s novým dispozičným riešením – obývacia izba, 2x pracovňa, kuchyňa, 3x WC, komunikačné priestory + výťah a balkón.
- Podkrovie – nebola realizovaná galéria, súčasne nebola realizovaná horná úroveň mezonetovej bytovej jednotky č. 3, podlažie je funkčne využité ako nočná časť vily s novým dispozičným riešením (2x spálňa, kúpeľňa, WC, obývacia izba, izba, 2 x komora) a s jednou samostatnou 1-izbovou bytovou jednotkou.

Strešná konštrukcia bola realizovaná nová so zachovaním tvaru podľa pôvodného stavu objektu. Vikiere v podkrovnej časti objektu boli realizované v tvarovo a polohovo odlišnom riešení oproti vydanému stavebnému povoleniu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	741,00 m²
- zastavaná plocha:	221,16 m²
- zeleň:	254,68 m²
- spevnené plochy:	265,16 m²
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	1/2 + podkrovie
- počet parkovacích miest:	7

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Objekt je dopravne napojený z ulice Fraňa Kráľa. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 7 parkovacích miest z toho 2 miesta v garáži a 5 miest na spevnenej ploche.

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS ORM 39692/14-1438 zo dňa 09.05.2014 týmto novým záväzným stanoviskom.

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 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 sú záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava, ÚPN stanovuje: **Funkčné využitie územia:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch : Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, 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 : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, pričom charakter stabilizovaného územia sa zásadne nemení.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Zájumové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, v dotyku s pamiatkovou rezerváciou, **kde je potrebné:**

- *rešpektovať* výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická

zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry a tak, aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta.

V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP priorityne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Predmetom projektovej dokumentácie je objekt mestskej vily s dvomi bytovými jednotkami. Prestavbou objektu nedošlo k zmene jeho pôvodného funkčného využitia na bytovú funkciu. Zobytnením podkrovia došlo iba k miernemu nárastu podlažnej plochy určenej pre funkciu bývania, čo považujeme v rámci celého riešeného funkčného bloku za zanedbateľné. Nerealizovaním vstavby - galérie do podkrovia (4.NP), oproti pôvodne odsúhlasenému riešeniu, tak došlo k zníženiu celkovej obytnej plochy objektu, čo hodnotíme kladne. Bytové domy patria medzi prípustné funkcie v záujmovej funkčnej ploche.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zmena	intenzita využitia - z pôvod.SP
- výmera záujmového územia:	741,00 m²		
- zastavaná plocha:	221,16 m²	IZP = 0,30	IZP = 0,41
- započítateľná zeleň:	254,68 m²	KZ = 0,34	KZ = 0,26

- Nerealizovaním 2.PP a prístavby v úrovni 1.PP bol výrazne znížený koeficient zastavanej plochy v prospech koeficientu zelene, čo hodnotíme kladne.
- Objekt nezmenil svoje pôvodné hmotovo-priestorové riešenie. Pri realizácii stavby bol súčasne zachovaný pôvodný architektonický výraz objektu, podkrovia rešpektuje pôvodný tvar strechy aj sklon strechy. Rekonštrukcia objektu dodržala jestvujúci charakter stabilizovaného územia, a je možné konštatovať, že prispela ku kvalitatívnemu a prevádzkovému zlepšeniu územia.

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:	„Mestská vila L – rekonštrukcia a dostavba objektu na ulici Fraňa Kráľa x, Bratislava“
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ul. Fraňa Kráľa

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 riešenia dopravného vybavenia:

- plochu vjazdu do objektu požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“ (v zmysle PD);

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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:

- 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány;
- 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;
- 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/ chodníka.

Toto záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením 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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 39692/14-1438 zo dňa 09.05.2014 vydané k stavbe: „Mestská vila L – rekonštrukcia a dostavba objektu na ulici Fraňa Kráľa 6, Bratislava“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava.

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: situácia – dopravné riešenie

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdený výkres: situácia – dopravné riešenie
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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