

• zeleň: na teréne:	326,29 m²
• spevnené plochy:	271,85 m²
• počet bytov:	3
• počet podlaží PP/NP:	1/2 + neobytné podkrovia
• počet parkovacích miest:	7

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 7 parkovacích miest, dopravný prístup je priamo z miestnej komunikácie Krajná.

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 zmeny dokončenej 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Trnávka, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

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

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 požiaru 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 podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce:

Rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, 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 zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré je stanovený **kód regulácie S**: stabilizovaná plocha je situovaná v území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (územný plán zóny), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu zóny Trnávka, Krajná – Bočná (ďalej len „ÚPN-Z“), schváleným 24.06.2014 miestnym zastupiteľstvom uznesením č. 465/XXVIII/2014 a následne jeho záväzná časť vyhlásená formou VZN č. 39/2014, ktoré bolo schválené miestnym zastupiteľstvom uznesením č. 466/XXVIII/2014.

Predmetný pozemok sa nachádza v **územno-funkčnom celku – bloku I** (individuálna zástavba narušená výstavbou bytového domu SOLIDUS), pre ktorý sú stanovené nasledovné záväzné regulatívy:

Návrh rozvoja územia

- stabilizácia obytného prostredia

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

- blok je prakticky zastavaný vrátane necitlivého lokalizovania obytného súboru SOLIDUS. Predpokladáme využitie parciel xxxxxxxxxxxxxxxx na výstavbu individuálnych rodinných domov v zmysle regulácie územia, čím sa vyčerpajú možnosti urbanizácie priestorov tohto bloku.

Návrh regulácie intenzity využitia územia

- záväzný maximálny index podlažných plôch: 0,75
- záväzný maximálny index zastavaných plôch: 0,25
- záväzný minimálny koeficient prírodnej ozelenenej plochy: 0,40
- záväzná maximálna podlažnosť, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží objektu sa stanovuje na:
 - 2 nadzemné podlažia a podkrovia s maximálnou výškou rímsy 8,0 m a hrebeňa strechy: 13,5 m
 - 2 nadzemné podlažia s plochou strechou a maximálnou výškou atiky nad temenom osi priľahlej komunikácie: 8,5 m
- výškové obmedzenie je stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M. R. Štefánika s výškovým obmedzením 172 m n.m.B.p.v.

Návrh záväzných neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych a dočasných objektov

Návrh regulácia funkčného využitia územia

- prevládajúca funkcia - rodinné domy
- doplňujúca funkcia - v zmysle zákl. charakteristiky - funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu (podľa bodu 10.1.2)
- neprípustná funkcia - bytové domy do 4 nadzemných podlaží

Návrh odporučeného spôsobu ozelenenia územia

- obytná zeleň

Návrh verejného dopravného vybavenia

- rešpektovanie návrhu verejného dopravného vybavenia ÚPN-Z
- riešenie nárokov statickej dopravy na vlastných pozemkoch

Návrh verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia

- rešpektovanie trás vedení v návrhu ÚPN-Z

Návrh špecifickej regulácie využitia územia

- **neprípustné spôsoby a druhy oplotenia**
 - nepriehľadné, plnostenné alebo perforované oplotenie s výškou väčšou ako 0,50 m
 - oplotenie s výškou väčšou ako 2,00 m
- **neprípustné spôsoby riešenia statickej dopravy v území**
 - parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na verejných komunikáciách
- **doporučené spôsoby riešenia statickej dopravy v území**
 - parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na súkromných pozemkoch alebo vyhradených parkoviskách.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN-Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - vo funkčnom využití územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102**, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN-Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN-Z
• výmera záujmového územia:	797,00 m²		
• zastavaná plocha:	198,86 m²	IZP = 0,249	IZP_{max.} = 0,25
• podlažná plocha (NP):	397,72 m²	IPP = 0,499	IPP_{max.} = 0,75
• započítateľná zeleň:	326,29 m²	KZ = 0,409	KZ_{min.} = 0,40

Navrhovaná prestavba rodinného domu dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN-Z pre územno-funkčný celok – blok I.

Navrhovaná prestavba rodinného domu nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje okolitú zástavbu.

Navrhovaná prestavba rodinného domu je čiastočne podpivničená, má 2 NP, neobytné podkrovie a zastrešená je sedlovou strechou. Svojou výškou (hrebeň strechy posudzovanej prestavby rodinného domu je plánovaný v úrovni 141,97 m n.m.B.p.v.) nezasahuje do ochranného pásma vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M. R. Štefánika s výškovým obmedzením 172 m n.m.B.p.v.

Nové oplotenie pozdĺž pozemku je navrhnuté z pletivových panelov s výškou 1,80 m s výnimkou uličného pohľadu, kde je navrhnuté plnostenné oplotenie do výšky 0,50 m, nad ktorým sa nachádza pletivové oplotenie výšky 1 m – celková výška oplotenia na uličnom pohľade je 1,50 m.

Navrhovaná prestavba rodinného domu plne rešpektuje dostavbu chodníka v šírke 1 m po celej šírke pozemku.

Predložená zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom zóny Trnávka, Krajná – Bočná.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Prestavba rodinného domu na rodinný dom s 3 b. j.
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Krajná ulica, Bratislava

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 zóny 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;
- vzhľadom na dosahovanú hodnotu IZP na pozemku investora, hodnotíme tento stav ako konečný (bez možnosti ďalšieho navyšovania IZP v budúcnosti);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v zmysle Územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, predmetný pozemok v k. ú. Bratislava –Trnávka nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom;
- Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Prestavba rodinného domu na rodinný dom s 3 b. j.“ súhlasí s podmienkou:
 - Vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka t.j. plocha vjazdu na pozemok stavby bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo spevnených plôch budú odvádzané do vsaku na pozemku stavebníka.

S predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- Doplniť hydrotechnické výpočty množstva dažďových vôd zo pevných plôch a návrh potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m³.
- SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Trnávka, Nivy, Nové mesto, Ružinov, Staré mesto, Ružinov, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku.
- Vsakovacie zariadenie umiestniť min.1,5 m od hranice susedného pozemku;

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;
- 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 a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadržiavacej 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.

UPOZORNENIE:

Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme letísk a heliportov a v území, v ktorom je schválený Územný plán zóny Trnávka, Krajná – Bočná. V území sú navrhované verejnoprospešné stavby – komunikácie Krajná, Bočná, Stredná, Galvaniho, Súbežná komunikácia s Galvaniho, Priečna, Záhradkárska, Spojovacia a Slepá vrátane chodníkov a inžinierskych sietí.

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 aktuálnu dokumentáciu sme si ponechali

Príloha: neaktuálna dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, výkres č. 01.1
Rez A-A', výkres č. 11

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, výkres č. 01.1
Rez A-A', výkres č. 11

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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