

Počas výstavby došlo k zmenám nad rámec stavebného povolenia (rámcový popis). Údaje v zátvorkách – parametre stavby s vydaným stavebným povolením:

- zmena podlažnosti prístavby k rodinnému domu na 2PP/2NP+podkrovia (pôvodne 1PP/2NP+podkrovia). Úroveň 2.PP bola zrealizovaná z dôvodu zabezpečenia bezbariérového vstupu do rodinného domu (pôvodný vstup na 1.PP cez exteriérové vyrovnávacie schodisko);
- 2.PP prístavby je riešené na výškovej úrovni +193,45 m n.m. Bpv; plocha 2.PP prístavby je 19,79 m²;
- realizácia hlavného vstupu do rodinného domu z úrovne 2.PP prístavby (pôvodne z 1.PP prístavby);
- upustenie od realizácie exteriérového schodiska zabezpečujúceho prístup na 1.PP;
- terénne úpravy v SV časti pozemkov – zníženie nivelety terénu vyvolané zmenou vstupu do rodinného domu z 2.PP prístavby;
- zmena výškovej úrovne 1.PP prístavby na +195,84 m n.m. Bpv (+195,67 m n.m. Bpv);
- čiastočná zmena vizuálu fasádnych stien rodinného domu;

navrhované opatrenia vo väzbe na zmeny zrealizované nad rámec stavebného povolenia:

- novostavba oporného múru v tvare písmena L v SV časti záujmového územia s dĺžkovými parametrami 4,72 m x 1,5 m a výške po 1.PP a s tým spojené terénne úpravy. Nad terénom bude z 2.PP vnímateľná iba časť fasády v maximálnej dĺžke 1,9 m v mieste bezbariérového vstupu do objektu; ostávajúca časť 2.PP nebude vnímateľná nad terénom.

Po realizácii opatrení vyvolaných zrealizovanými zmenami nad rámec stavebného povolenia vznikne stavba samostatne stojaceho rodinného domu s celkovou podlažnosťou 2PP/2NP+podkrovia, s jedným bytom; pričom 1.PP je čiastočne vnímateľné nad terénom a z 2.PP je vnímateľná iba časť v mieste bezbariérového vstupu do rodinného domu, a to v celkovej dĺžke 1,9 m; ostávajúca časť 2.PP prístavby nebude vnímateľná nad terénom.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

spôsob dopravného pripojenia a nároky na statickú dopravu sa nezmenili.

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:

Záujmové pozemky reg. C-KN parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Machnáč v znení zmien a doplnkov** (ďalej len „ÚPN – Z Machnáč“).

Posúdenie zmien zrealizovaných nad rámec stavebného povolenia a navrhovaných opatrení k územnoplánovacím dokumentáciám (rámcový popis):

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje **ÚPN funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, kód regulácie **S**. **Funkčné využitie územia:**

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

Podmienky funkčného využitia plôch (rámcovo): 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. 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.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia – kód regulácie **S** (stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Podmienkou schvaľovania zmien a doplnkov ÚPN-Z je rešpektovanie pôvodného zadania ÚPN - Z).

Podľa ÚPN – Z sú záujmové pozemky súčasťou **sektora č. 4-44/2.** ÚPN – Z pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, stanovuje:

funkčné využitie územia: bývanie; povolená stavebná činnosť: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba; typologický druh zástavby: RD-samostatne stojaci; maximálna podlažnosť: nad terénom/počet podzemných podlaží vnímateľných nad terénom: 2+/1, ostatné podlažia neregulované; minimálna výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej a prírodnej plochy pri stavbe rodinného domu: 600 m²; maximálna výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej a prírodnej plochy pri stavbe rodinného domu: 1000 m²; index zastavanej plochy: 0,25; index prírodnej plochy: 0,60.

Na základe výsledkov posúdenia zmien zrealizovaných nad rámec stavebného povolenia a navrhovaných opatrení, ktorých cieľom je minimalizácia dopadu zmien na územie vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z Machnáč, uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:** nedošlo k zmene funkcie ani k zmene typologického druhu stavby nad rámec stavebného povolenia. ÚPN zaradil rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; ÚPN – Z zaradil rodinné domy-samostatne stojace medzi typologický druh zástavby pre funkciu bývania v sektore 4-4/2. Z hľadiska funkcie je rodinný dom v súlade s ÚPN a ÚPN – Z Machnáč;
- **z hľadiska intenzity využitia územia:** realizáciou zmien nad rámec stavebného povolenia a po realizácii navrhovaných opatrení, ktorých cieľom je minimalizácia dopadu zmien, konštatujeme, že došlo k zmenám v podlažnosti prístavby k rodinnému domu; ostatné záväzné regulatívy priestorového usporiadania územia určené v ÚPN – Z Machnáč, v sektore 4-44/2 zostali bez zmeny, resp. nedošlo k ich zhoršeniu (index prírodnej plochy) nad rámec stavebného povolenia;
- ÚPN – Z Machnáč v sektore 4-44/2 určil pre stavby rodinných domov maximálnu podlažnosť: 2NP+ a maximálne 1PP vnímateľné nad terénom, ostatné podlažia sú neregulované. Nad rámec stavebného povolenia zrealizované 2.PP prístavby k rodinnému domu, z ktorého je zabezpečený bezbariérový vstup do objektu, považujeme za akceptovateľné pri splnení podmienky, že najneskôr ku kolaudácii stavby bude preukázané, že z 2.PP je vnímateľná nad terénom iba časť podlažia s bezbariérovým vstupom a to v maximálnej dĺžke 1,9 m; ostávajúca časť 2.PP v žiadnej miere nebude vnímateľná nad terénom.

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením v spojení s navrhovanými opatreniami **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Machnáč v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby:	„Rekonštrukcia – Rodinný dom“
na pozemkoch reg. C - KN parc. č. :	XX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Matúšová x

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:

- investičný zámer v predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov za max. prípustný a stavebnú činnosť, ktorá má vplyv na ÚPN – Z regulované prvky priestorového usporiadania, za ukončenú;
- najneskôr ku kolaudácii stavby požadujeme preukázať, že 2.PP je vnímateľné nad terénom v maximálnej dĺžke 1,9 m, a to v časti bezbariérového vstupu; ostávajúca časť 2.PP nesmie byť v žiadnom rozsahu vnímateľná nad terénom;
- oporné múry a plné oplatenie požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou (požiadavka na elimináciu vizuálneho dopadu na územie).

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná a vytyčovacia situácia (08.2023); Pôdorys oplatenia pozemku (08.2023); Pôdorys 2.PP (08.2023); Rez B-B (08.2023)

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto + prílohy: Koordinačná a vytyčovacia situácia (08.2023); Pôdorys oplatenia pozemku (08.2023); Pôdorys 2.PP (08.2023); Rez B-B (08.2023)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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