

zakladania stavby zo základových pásov na základovú dosku; v zmene celkovej výšky stavby rodinného domu v spojení so zmenou výškovej úrovne 1.NP z 249,31 m.n.m. Bpv na 248,93 m.n.m. Bpv; dispozičné zmeny na 1.PP v 3 bytoch a v ateliéri, a s tým spojená čiastočne zmena funkčného využitia jednotlivých priestorov, pričom v každom byte a aj v ateliéri sú na 1.PP riešené sklady, komunikačné priestory, kúpeľňa a technické miestnosti; realizácia ďalších vstupov do 1.PP cez exteriérové schodiská pri SV a JZ fasáde rodinného domu; odkrytie SZ fasády 1.PP rodinného domu a s tým spojená realizácia exteriérových plôch (bez prestropenia a s plánovaným zatrávením) prístupných zo skladových priestorov na 1.PP jednotlivých bytov a ateliéru; odkrytie JV fasády 1.PP rodinného domu a s tým spojená realizácia exteriérových plôch (s plánovaným zatrávením) prístupných zo skladových priestorov bytu č. 1 a ateliéru a v prípade bytov č. 2 a 3 z úrovne upraveného terénu (na 246,13 m.n.m Bpv); realizácia oporných múrov; zmeny spôsobu riešenia vstupov na úrovni 1.NP cez „lávky“; zmena podkrovia na 2.NP; čiastočné zmeny v dispozičnom riešení na 1.NP a 2.NP a s tým spojená zmena funkčného využitia jednotlivých miestností v bytoch a v ateliéri; upustenie od realizácie balkónov a vikierov; zmeny vo výplňových konštrukciách; zmena hrúbky zateplenia; zmeny v spevnených plochách a v plochách zelene; pridaná konštrukcia na strechu pre budúcu fotovoltaiiku; príprava na geotermálny spôsob vykurovania/chladenia (elektrické); zmeny súvisiace s prevádzkovým znižovaním energetickej náročnosti domu – systém inteligentného riadenia budovy; montáž rozvodov centrálnej rekuperácie a jednotiek; doplnenie prípravy na nabíjanie elektromobilov; zmeny v umiestnení parkovacích miest a v navýšení ich počtu o 1PM.

Výslednicou zrealizovaných zmien je stavba s celkovou podlažnosťou 1PP/2NP, pričom typologický druh stavby, v nej prevládajúca funkcia a počet funkčných jednotiek, určených príslušným správnym orgánom v stavebnom povolení zostal bez zmeny.

Súčasťou dokumentácie je aj návrh finálnych plôch zelene.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 6 PM, oproti pôvodne povoleným 5PM. Dopravný prístup k stavbe je z verejnej účelovej cesty Zlatohríbová.

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

- výmera záujmového územia:	982,00 m²
- zastavaná plocha:	319,40 m² (303,25 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	638,3 m² (nebilancovaná)
- zeleň:	549,80 m² (nebilancované)
- počet bytov/nebytových priestorov:	bez zmeny
- počet podlaží PP/NP:	1PP/2NP (1PP/1NP+podkrovie)
- počet parkovacích miest:	6 (5)

Posúdenie zahájených a čiastočne zrealizovaných zmien stavby nad rámec stavebného povolenia 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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 územia 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).

Záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme lesa.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkcie:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy. Zmeny zrealizované nad rámec stavebného povolenia nemajú vplyv na zmenu druhu stavby, funkciu a počet funkčných jednotiek nad rámec stavebného povolenia – z tohto dôvodu nie sú predmetom posudzovania v tomto záväznom stanovisku;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP z reprezentat.vzorky
- výmera záujmového územia:	982,00 m²		
- zastavaná plocha:	320,84 m²	IZP = 0,33	IZP = 0,34
- podlažná plocha (NP):	638,30 m²	IPP = 0,65	IPP = 0,66
- započítateľná zeleň*:	549,80 m²	KZ = 0,56	KZ = 0,31

poznámka: * navrhované plochy zelene – rastlý terén

- **princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby reprezentatívnej vzorky. Navrhovaný objekt svojou mierkou, osadením a podlažnosťou zohľadňuje charakter existujúcej zástavby.

- z hľadiska dopravného vybavenia:

- v projektovej dokumentácii nie je doložený výpočet nárokov na statickú dopravu v zmysle platnej STN 73 6110. Vzhľadom nato, že stavba má už vydané stavebné povolenie KV/SU/152/2017/7786/2K z r.2017, v rámci ktorého bolo povolených 5 PM a predložená zmena sa netýka dopravného riešenia stavby, navrhovaný počet 6 stojísk na pozemku je akceptovateľný.

Predložená zahájená a v prevažnej miere zrealizovaná zmena rozostavanej stavby a navrhovaný rozsah plôch zelene je v súlade s Územným plánom 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 sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- zrealizovanú zmenu rozostavanej stavby v predložennom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (IZP,IPP) za max. prípustnú

v stabilizovanom území; rozsah zrealizovanej zmeny rozostavanej stavby pri IZP, IPP a podlažnosti považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby. Dosahovaný KZ po ukončení plôch zelene v navrhovanom rozsahu považujeme za dostatočný vo väzbe na charakter stabilizovaného územia;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- dodržať ustanovenia 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.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny 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.

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. 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2x dokumentácia

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Koordinačná situácia – zeleň; Rez A-A;
Pôdorys strechy;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Rez A-A; Pôdorys strechy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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