

domu. V záväznom stanovisku v časti „Odôvodnenie“ bolo konštatované, že predmetná dodatočná zmena stavby pred dokončením (nadstavba RD) podľa uvedených bilančných údajov dosahuje väčšiu zastavanú plochu, ako je zastavaná plocha predchádzajúceho podlažia, ktorá bola určená v zmysle vtedy platnej STN 73 4301/Z1, citujeme z požiadaviek na navrhovanie budov na bývanie: „posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia.“

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska v konaní o dodatočnom povolení stavby – návrh úprav predmetnej stavby. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia s dátum 07/2024, ktorá zohľadňuje požiadavky vydaného záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti zo dňa 16.07.2020.

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 4 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 OUIK 43783/2020-69541 zo dňa 16.07.2020.

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh úprav jestvujúceho rodinného domu, ktorý je umiestnený v mierne svahovitom území, v nároží ulíc Bellova a Hlavná. Rodinný dom je nepodpivničený, s 2 nadzemnými podlažiami a s vybudovaným tretím ustúpeným podlažím. Rodinný dom je pripojený na jestvujúce inžinierske siete v danej lokalite, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie.

Zmena dokončenej stavby spočívala v nadstavbe rodinného domu, a to vybudovaním ustupujúceho tretieho nadzemného podlažia, ktoré je zastrešené plytkou sedlovou strechou s valbami, s max. výškou hrebeňa +10,950 m. Pôdorys nadstavby je v tvare jednoduchého obdĺžnika, o rozmeroch cca 15,25 m x 4,95 m. Nadstavba vytvára samostatnú bytovú jednotku, ktorá je prepojená s jestvujúcim rodinným domom vnútorným schodiskom, pričom z východnej strany domu je vybudovaný ešte jeden samostatný vstup na ustúpené podlažie, prostredníctvom exteriérového ocelového schodiska.

Jestvujúci rodinný dom má toho času na 1.NP riešený hlavný vstup, závetrie, zádverie, kúpeľňu s WC, 3 chodby, schodisko, kuchyňu, obývaciu miestnosť, izbu, pracovňu, WC a externé ocelové schodisko vedúce na ustúpené 3 nadzemné podlažie. Na 2.NP sú riešené 2 kúpeľne, chodba, 3 izby, spálňa rodičov, šatník/pracovňa, loggia a 2 balkóny. Na ustúpenom podlaží je riešená chodba, spálňa, obývacia miestnosť s kuchyňou, WC, kúpeľňa a terasa. Navrhované úpravy stavby pozostávajú zo zväčšenia podlažnej plochy na 2.NP, kde sa z 2 existujúcich balkónov umiestnených na západnej a východnej strane objektu vybudujú loggie (ozn. 2.12 a 2.13) a existujúca loggia (ozn. 2.11) na severnej strane sa dobuduje po celej dĺžke fasády, čím sa podlažná plocha na 2.NP zvýši na celkovú plochu 184,50 m². Plocha ustúpeného tretieho podlažia má v súčasnosti 92,20 m², čo predstavuje 49,97 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 parkovacie miesta (PM). Stavba je dopravne pripojená 2 existujúcimi vjazdami na ul. Bellovu a Hlavnú.

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

výmera záujmového územia:	376,00 m²
zastavaná plocha:	184,50 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	442,30 m²
zeleň na teréne:	115,00 m²
spevnené plochy:	55,00 m²
počet bytov:	2
počet podlaží PP/NP:	0/2+ ustúpené podlažie
počet parkovacích miest:	3

Posúdenie návrhu stavby 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. xxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady**, 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Intenzita využitia územia:

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	376,00 m²		
- zastavaná plocha:	184,50 m²	IZP = 0,49	IZP = 0,30 - 0,59
- podlažná plocha (NP):	442,30 m²	IPP = 1,17	IPP = 0,48 - 1,19
- započítateľná zeleň:	115,00 m²	KZ = 0,31	KZ = 0,10 - 0,53

- Predložený návrh úprav stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.
- Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie charakteru mestských víl v zmysle požiadaviek ÚPN. Zrealizovaná stavba a návrh úprav svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej intenzívnej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná úprava stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu 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 č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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;
 - 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;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem si neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť,

je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 43783/2020-69541 zo dňa 16.07.2020 vydané na stavbu „Nadstavba rodinného domu“, dodatočná zmena stavby pred dokončením, v lokalite ulíc: Bellova a Hlavná, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady, pre investora MUDr. Peter Lengyel s manželkou PharmDr. Alžbetou Lengyelovou, Bellova 93, 831 01 Bratislava.

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.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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.

Príloha: potvrdený výkres č. 002: Situácia Napojenie na infraštruktúru a Dopravu, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdený výkres č. 002: Situácia Napojenie na infraštruktúru a Dopravu, M 1:150
Magistrát ODI, OUIČ – archív

S pozdravom

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