

prístavba zádveria s kúpeľňou a WC, zastrešená plytkou pultovou strechou. Hlavná hmota má obdĺžnikový pôdorys 20,03 m x 7,13 m, zadná prístavba má pôdorys skoseného obdĺžnika s maximálnymi rozmermi 4,62 m x 3,76 m. ±0,000 bola určená na úrovni 157,72 m.n.m. Úroveň hrebeňa strechy je +9,210 a +9,380, úroveň rímsy strechy +6,037.

Navrhované zmeny dokončenej stavby zahŕňajú spevnenie základov podbetónovaním a spevnenie, resp. výmenu a doplnenie častí obvodových konštrukcií z plnej pálenej tehly (podľa potreby na základe statického posúdenia). Drevené trámové stropné konštrukcie budú nahradené novými železobetónovými. Krov aj strešná krytina budú vymenené za nové, pričom tvar strechy bude kopírovať pôvodný tvar. V interiéri je navrhovaná komplexná prestavba a modernizácia so zmenou dispozície, pričom funkcia rodinného domu má zostať zachovaná a namiesto dvoch bytových jednotiek má po úprave rodinný dom obsahovať len jednu bytovú jednotku. Podľa PD vykazuje návrh aj možnosť využitia priestorov v zadnej časti pôdorysu na 2.NP ako menšieho samostatného bytu so samostatným vstupom zo záhrady. Fasády domu majú byť zateplené kontaktným zateplovacím systémom hr. 150 mm, okenné a dverné otvory majú byť upravené podľa súčasných požiadaviek investora s osadením nových okenných výplní. Na pôdoryse pôvodnej vstupnej verandy má byť realizovaná výstavba novej kuchyne. Krov strechy je navrhovaný nový, štvor-spádový, so sklonom 35°, s keramickou krytinou. Na čelnej fasáde na úrovni 2.NP je navrhovaný balkón, ktorý pokračuje perforovanou konzolovou konštrukciou – tieniacim prvkom cez roh stavby, kde sa napája na hmotu bývalej verandy (novej kuchyne).

Terénne úpravy majú pozostávať z realizácie nových exteriérových schodov v stope pôvodných schodov a nových spevnených plôch v rozsahu prístupového chodníka od vstupu a malej terasy. Na existujúcom oplotení sa má realizovať len údržba - oplotenie má byť obnovené – pletivo za pletivo, murované časti oplotenia majú byť zastabilizované a opatrené novou povrchovou úpravou.

Celkové úpravy sú navrhované pri zachovaní objemu, zastavanej plochy a tvaru rodinného domu podľa existujúceho stavu. Severovýchodná (zadná) obvodová stena je oproti pôvodnému stavu posunutá o 210 mm smerom dovnútra dispozície, nakoľko pôvodná stena bola umiestnená na hranici pozemku. Hĺbka domu má byť teda oproti pôvodnej hĺbke o 210 mm skrátená.

Z hľadiska technickej infraštruktúry PD uvádza, že dom je napojený na všetky inžinierske siete (kanal., voda, plyn, elektro), existujúce napojenia na verejné siete sú podľa PD vyhovujúce a majú zostať bez zmeny. Na pozemku je navrhované nové vsakovacie zariadenie.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 2 PM v existujúcej garáži v prednej časti pozemku a 1PM na teréne. Zároveň je zachovaný existujúci vjazd na pozemok z ulice. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty existujúcim vjazdom do garáže a existujúcim vjazdom na pozemok.

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

	Existujúci stav	Návrh
Výmera záujmového územia:	665 m ²	665 m ²
Zastavaná plocha (RD + garáž):	171+45 = 216 m ²	171 + 45 = 216 m ² (+zateplenie)
Podlažná plocha nadzemných podlaží:	<i>neuvedená</i>	<i>neuvedená</i>
- podlažná plocha byt. funkcie:	<i>prepočet 278,64 m²</i>	<i>prepočet 278,64 m²</i>
- podlažná plocha nebyt. funkcie: (podlažné plochy nie sú v PD uvedené)	0	0
Prírodná plocha na teréne (v PD uvádzaná ako zeleň):	389	405,9 m ²
Zeleň nad konštrukciami:	0	0
Spevnené plochy:	neuvedené	43,1 m ²
Počet bytov:	2	1
Počet podlaží PP/NP:	0 / 2 / 0	0 / 2 / 0
Počet parkovacích miest:	3	3

Výstavba nových RD-S možná len na voľných pozemkoch v prielukách. Ďalšie dohustovanie zástavby je možné na pozemkoch jestvujúcich RD formou prístavby resp. nadstavby.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

parcelácia : A – ponechaná parcelácia - **súlad**

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

- **funkčné využitie** : bývanie
 - **pôvodný stav**: bývanie: rodinný dom s 2 BJ
 - **zmena dokončenej stavby**: bývanie: rodinný dom s 1 BJ – **súlad**
- **stavebná činnosť** : U, R, P
 - **zmena dokončenej stavby**: **R** - stavebná úprava - zmena technických alebo priestorových parametrov objektu, pri **zachovaní jeho zastavanej plochy a obostavaného priestoru** (ide hlavne o jestvujúce, pôvodné objekty, ktoré svojou veľkosťou, tvarom, situovaním nespĺňajú požiadavky regulácie ÚPNZ) - **súlad**
- **typologický druh zástavby** : RD-S, RD-D
 - **pôvodný stav**: RD - S
 - **zmena dokončenej stavby**: RD-S – **bez zmeny**
- **maximálna podlažnosť** : 2 nadzemné podlažia +1 podkrovie
 - **pôvodný stav**: 2 NP
 - **zmena dokončenej stavby**: 2NP – **zachováva pôvodný stav**
- **index zastavanej plochy** : 0,25
 - **pôvodný stav RD + garáž**: 0,325
 - **zmena dokončenej stavby RD + garáž**: 0,325 – **zachováva pôvodný stav**
- **index prírodnej plochy** : 0,60
 - **pôvodný stav**: 0,585
 - **zmena dokončenej stavby**: 0,61 - **súlad**
- **koeficient stavebného objemu RD** : K max. =10,5 – 11,0
 - **pôvodný stav**: 6,72
 - **zmena dokončenej stavby**: 6,72 - **zachováva pôvodný stav**
- **minimálna veľkosť stavebného pozemku RD**:
 - novovytvorená parcela : 1000 m²
 - pôvodná parcela : 600 m² (- - -)
 - osobitne posudzovaná parcela : (- - -)
 - **pôvodný stav**: 665 m²
 - **zmena dokončenej stavby**: 665 m² - **zachováva pôvodný stav**
- **Objekt zasahuje do územia, ktoré je označené ako „nezastaviteľná plocha“.**
Nezastaviteľné plochy neobsahujú nadzemné časti objektov ani podzemné časti objektov. U jestvujúcich objektov nachádzajúcich sa v nezastaviteľnej ploche je možná len údržba (U) a **stavebné úpravy (R) v rozsahu pôvodnej stavby**.
 - R** - stavebná úprava - zmena technických alebo priestorových parametrov objektu, pri **zachovaní jeho zastavanej plochy a obostavaného priestoru** (ide hlavne o jestvujúce, pôvodné objekty, ktoré svojou veľkosťou, tvarom, **situovaním nespĺňajú požiadavky regulácie ÚPNZ**).
 - **zmena dokončenej stavby**: zachováva pôvodnú zastavanú plochu, pôvodnú podlažnosť, výšku hrebeňa aj tvar strechy - **súlad**
- **z hľadiska dopravného vybavenia**:
- dotknuté pozemky nie sú v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Kráľovské údolie – Bôrik (2002).

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:

- stavba môže byť povolená a skolaudovaná len ako **zmena dokončenej stavby** v zmysle definície stavebného zákona § 139b ods. 5, cit.: „*stavebná úprava, pri ktorej sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby*“;
- investičný zámer v predložennom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustný. Pozemok prislúchajúci k predmetnému RD je v existujúcom stave vyťažený nad rámec prípustného koeficientu zastavanosti a z tohto dôvodu nie možné v budúcnosti akýmkoľvek spôsobom navyšovať zastavanú plochu na danom pozemku prístavbami, nadstavbami ani drobnými stavbami;
- existujúca stavba zasahuje do nezastaviteľného územia, preto v budúcnosti nie je možné akokoľvek zvyšovať jej zastavanú plochu a obostavaný priestor nad rámec existujúcej stavby;
- prípadné prekrytie terás môže byť zrealizované len bez plného zastrešenia a bez zvislých nosných prvkov; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy a tým k prekročeniu existujúcej hodnoty IZP;
- ku kolaudácii stavby musí byť dodržaný pomer prírodnej a spevnenej plochy na pozemku v zmysle predloženej PD. V budúcnosti nie je možné navyšovať spevnenú plochu na pozemku, nakoľko by to malo za následok úbytok celkovej prírodnej plochy, ktorá sa podľa predloženej PD blíži k minimálnej požadovanej hodnote.
- oplotenie je v zmysle ÚPN -Z potrebné riešiť ako priehľadné (s maximálnou výškou nepriehľadného sokla 1m).

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;
- Nakladanie s odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislava bude realizované v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov o odpadoch a súvisiacimi právnymi predpismi, so strategickým dokumentom „Bratislava - mesto bez odpadov: stratégia nakladania s komunálnymi odpadmi v meste Bratislava s cieľom prechodu na obehové hospodárstvo pre roky 2021 - 2026“ a platným VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území HM SR BA“. 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.
- 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 podložja;

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré 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 z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje 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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1. výkres č. 2b: „Situácia plôch – navrhovaný stav“, M 1:200
2. výkres č. 11: „Pôdorys prízemí“, M 1:50
3. výkres č. 15: „Pozdĺžny rez B-B“, M 1:50

Co: 1. MČ Bratislava – Staré Mesto, vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava + prílohy
2. Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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