

- **rodinný dvojdom – stavebný objekt SO 01** (ktorý vznikol združením dvoch rodinných domov SO-01A a SO-01B) a prislúchajúce spevnené plochy boli zrealizované **v rozpore** s vydaným rozhodnutím o umiestnení a povolení stavby;
- predmetom aktuálne podanej žiadosti o záväzného stanovisko hlavného mesta je posúdenie súladu **zrealizovaných** aj **navrhovaných** zmien stavebného objektu SO 01 s územnoplánovacou dokumentáciou.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zakreslenie skutkového stavu **zrealizovanej zmeny stavby** pred dokončením a **návrh zmeny stavby** pred dokončením, ktorej predmetom je rodinný dvojdom – **stavebný objekt SO 01** – vertikálne rozdelený na SO-01A (RDA) a SO-01B (RDB). Každý RD má jednu bytovú jednotku, oba sú štvorizbové s jedným podzemným, dvomi nadzemnými a ustúpeným podlažím. Zmeny sa týkajú aj prislúchajúcich spevnených plôch.

Zrealizované zmeny stavby pred dokončením (rozdiely oproti vydanému rozhodnutiu):

- rozdielne výškové osadenie pri oboch RD;
- RDA – nový vstup do pivnice na 1. PP a nové spevnené plochy s opornými múrmi;
- RDB – pôdorysný posun smerom od ulice;
- RDB – prístavba garáže na úrovni 1. NP;
- RDB – zväčšenie celkovej zastavanej plochy;
- zväčšenie zastavanej plochy 3. NP/ustúpeného podlažia pri oboch RD;
- zväčšenie podlažnej plochy pri oboch RD;
- zmena umiestnenia a plochy nekrytých terás na úrovni 1. NP pri oboch RD;
- vnútorné dispozičné zmeny pri oboch RD.

Navrhované zmeny stavby pred dokončením:

- RDA – prístavba prekrytej terasy na úrovni 2. NP;
- RDA – zväčšenie celkovej zastavanej plochy;
- RDB – čiastočné prekrytie terasy na 2. NP (nad garážou).

Atika dvojúrovňovej plochej strechy dosahuje na najvyššom, t. j. ustúpenom podlaží výšku v prípade RDA + 9,250 a v prípade RDB + 10,750 m – obe výšky sú počítané od podlahy 1. NP RDA = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 180,10 m n. m. B.p.v., pričom podlaha 1. NP RDB sa nachádza na úrovni + 181,600 m n. m. B.p.v.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Požiadavky na statickú dopravu sú zabezpečené na spevnených plochách 3-mi parkovacími státiami pre RDA a 2-mi parkovacími státiami a jedným miestom v garáži na 1. NP pre RDB. Šírka vjazdov z ulice Tupého sa oproti vydanému rozhodnutiu o povolení stavby nezmenila.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii – stav so zrealizovanými aj navrhovanými zmenami (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	SO-01A	SO-01B	spolu
- výmera záujmového územia:	176,00 m ²	187,00 m ²	363,00 m ²
- zastavaná plocha:	81,00 m ²	90,00 m ²	170,00 m ²
- podlažná plocha nadz. podl.:	196,88 m ²	212,47 m ²	409,35 m ²
- spevnené plochy:	54,00 m ²	45,00 m ²	99,00 m ²
- voľná zelená plocha:	41,00 m ²	52,00 m ²	94,00 m ²
- počet bytov:	1	1	2
- počet podlaží PP/NP:	1/2 + ustúpené	1/2 + ustúpené	-
- počet parkovacích státí:	3	3	6

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 reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx, x, x, xxxxxx, x, x, x, x, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

OBYTNÉ ÚZEMIA – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, informačný kód **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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. Predmetná rozvojová plocha s **informačným kódom S** je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá **obsahuje jej reguláciu**.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Podhorský pás**“ (ďalej ako „ÚPN-Z“), schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 22/10 zo dňa 13.06.2006, vyhlásený VZN č. 2/2006 v znení zmien a doplnkov. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

ÚPN-Z pre predmetné územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

Funkčné usporiadanie: Obytné územie bytových domov je územie pozemkov, zastavané bytovými domami (podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon ods. 1 písm. a) a ods. 2), alebo je na zastavanie bytovými domami určené, pričom s ostatnými druhmi bytových budov (§ 43b ods. 1 písm. c) – mimo útulkov pre bezdomovcov) možno uvažovať len v obmedzenom rozsahu a v rozptyle. Zároveň na týchto pozemkoch je možné realizovať aj bytové domy v zmysle § 43b ods. 1 písm. b) stavebného zákona.

Limity využitia územia:

- a) maximálny počet nadzemných podlaží je **4***
- b) maximálny koeficient zastavanej plochy je **0,6**
- c) minimálny koeficient voľnej zelenej plochy je **0,2**

*Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01, body 2.19, 2.20 a bod 4.1.7 písm. a, b).

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

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- podľa ÚPN: vo funkčnej ploche (FP) – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria stavby rodinných domov medzi prevládajúci spôsob využitia FP;
- podľa ÚPN-Z: vo funkčnom usporiadaní – obytné územia bytových domov – ide o plochy zastavané, alebo určené na zastavanie bytovými domami, pričom na týchto plochách je možné realizovať aj rodinné domy;
- z hľadiska funkčného využitia je zmena stavby rodinného dvojdomu pred jeho dokončením (zrealizovaná aj navrhovaná) v súlade s ÚPN aj s ÚPN-Z;

- z hľadiska intenzity/limitov využitia záujmového územia – podľa ÚPN-Z, ktoré obsahuje podrobnejšiu reguláciu (na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

SO-01A	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN-Z
- výmera záujmového územia:	176,00 m²		
- zastavaná plocha:	81,00 m²	KZP = 0,46	KZP_{max.} = 0,60
- voľná zelená plocha:	41,00 m²	KVZP = 0,23	KVZP_{min.} = 0,20
SO-01B	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN-Z
- výmera záujmového územia:	187,00 m²		
- zastavaná plocha:	90,00 m²	KZP = 0,48	KZP_{max.} = 0,60
- započítateľná zeleň:	52,00 m²	KVZP = 0,28	KVZP_{min.} = 0,20

- zrealizované aj navrhované zmeny stavby pred jej dokončením rešpektujú požadované regulatívy podľa ÚPN-Z a z hľadiska intenzity využitia územia je rodinný dvojdom po zrealizovaných aj navrhovaných zmenách v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.

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 s Územným plánom zóny Podhorský pás 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, znalostí 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 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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto sa k predmetnej stavbe v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. **nevyjadrila.**

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 neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.

UPOZORNENIA:

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Pôdorys prízemí na KM; Pôdorysy 1. PP, 2. NP a ustúpeného podlažia; Rez C,D; Pohľady

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto + potvrdené výkresy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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