

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: zmenu dokončenej stavby rodinného domu (RD) na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Vinohrady, ktorý je konštrukčne súčasťou dvojdomu, pričom oba RD majú vlastný vchod, vlastné súpisné číslo, vlastný prislúchajúci pozemok a prístup naň a rôznych majiteľov. RD sa nachádza na mierne svahovitom teréne, má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a povalu so sedlovou strechou. Povala a zastrešenie zostávajú bez zmeny.

Zmeny RD sú zrealizované v rozsahu: prístavba, nový balkón, zateplenie celého RD, stavebné úpravy, terasa, 2 parkovacie státi. Prístavba s rozmermi 5,170 m x 2,335 m je vybudovaná na juhozápadnej strane RD cez dve nadzemné podlažia, má plochú strechu s atikou na úrovni + 6,100 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, = + 279,200 m n. m.) a nachádza sa tu nové schodisko a vstup do domu. Balkón na 2. NP nie je zastrešený a má rozmery 3,185 m x 2,335 m. V interiéri RD bola odstránená časť schodiska (medzi 1. a 2. NP) a otvor bol nahradený novou stropnou konštrukciou, zrealizovali sa dispozičné zmeny a výmena výplne okenných a dverných otvorov. Nekrytá terasa sa nachádza na severozápadnej strane RD. Pred RD sú zrealizované 2 parkovacie státi s povrchovou úpravou zo zotravných tvárnic.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Požiadavky na statickú dopravu sú zabezpečené jedným miestom pre osobné auto v garáži (ktorá bola postavená na základe súhlasného oznámenia SÚ) a 2-mi parkovacími státiami na spevnenej, ku ktorej je vybudovaný vjazd so šírkou do 6,0 m z ulice Bellova.

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

- výmera záujmového územia:	283,11 m²
- zastavaná plocha:	93,87 m²
- podlažná plocha:	153,20 m²
- spevnené plochy:	71,05 m²
- plocha zelene:	118,18 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/ 2 + povala
- 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 reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, 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.

Intenzita využitia územia:

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb

v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN 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;
- z hľadiska funkčného využitia je zmena dokončenej stavby RD v súlade s ÚPN;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
	pôvodne	návrh	návrh
– výmera záujmového územia:	283,00 m²	283,00 m²	
– zastavaná plocha:	72,03 m²	93,87 m²	IZP = 0,33
– podlažná plocha (NP):	116,55 m²	153,20 m²	IPP = 0,54
– započítateľná zeleň:	158,44 m²	118,18 m²	KZ = 0,41
			IZP_{priem.} = 0,34
			IPP_{priem.} = 0,49
			KZ_{priem.} = 0,65

- ÚPN v stabilizovanom území umožňuje prístavby existujúcich stavieb a zrealizovaná prístavba schodiska s balkónom zapadá do hmotovo priestorového usporiadania jestvujúcej zástavby;
- dosahovaná intenzita využitia posudzovaných pozemkov nepredstavuje ich neúmerné zaťaženie, ale zároveň konštatujeme, že plochu zelene – zmenšenú o vybudované spevnené plochy – považujeme tesne na hranici prípustnosti.
- zrealizované zmeny dokončenej stavby rešpektujú charakteristické princípy reprezentujúce existujúcu zástavbu a sú v súlade s ÚPN.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že zrealizovaná zmena dokončenej 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, 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.

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 uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky:

- Plochu vjazdu do navrhovaného objektu požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník pre peších a pripojenie vjazdu na priľahlú cestu riešiť cez „sklopený chodník“.

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: Celková situácia stavby, Pôdorys 1.NP; Pôdorys 2. NP; Pohľady

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

S pozdravom

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