

$\pm 0,000 = 226,98$ m.n.m. = úroveň 1.NP = úroveň prilahlého terénu záhrady pri južnej fasáde domu. Časť 1.NP sa nachádza pod úrovňou terénu (na strane od ulice).

Úroveň rímsy strechy sa nachádza vo výške $+6,035$ m, úroveň hrebeňa strechy $+10,035$ m.

Na uličnej čiare je situovaný samostatný prízemný objekt garáže s pôdorysnými rozmermi $6,360$ m x $3,075$ m a výškou hornej hrany atiky $+2,440$ m ($\pm 0,000 = 230,34$ m n.m.), s vjazdom priamo z ulice.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

SO 01 – rodinný dom

SO 02 – garáž

SO 03 – rekonštrukcia prípojky NN

SO 01: Navrhované úpravy existujúceho rodinného domu pozostávajú z komplexnej úpravy dispozície, novej strechy a dvoch hmotových prístavieb k existujúcemu objemu stavby. Majú zostať zachované základné vertikálne aj horizontálne nosné konštrukcie domu – obvodové steny, stropné konštrukcie a vnútorné nosné steny na oboch podlažiach. Má byť odstránený balkón na južnej fasáde, vnútorné schodisko a konštrukcia strechy.

Dispozícia má byť upravená tak, že pred existujúci hlavný vstup do domu na úrovni 2.NP, ktorý je situovaný na severnej fasáde, t.j. od ulice, má byť umiestnená jednopodlažná prístavba na pôdoryse $2,630$ m x $5,750$ m. Prístavba je navrhovaná nad už existujúcou obvodovou konštrukciou miestnosti na úrovni 1.NP, ktorá je v súčasnosti pod terénom. Na tomto istom podlaží má byť pri južnej fasáde umiestnená prístavba terasy s bazénom, ktorá je podporená dvomi železobetónovými stenami vytvárajúcimi na úrovni 1.NP samostatný nevykurovaný a neuzatvorený priestor prístupný z plochy záhrady. Nadväzujúc na hmotu prístavby terasy s bazénom sú v rámci záhrady navrhované dve pevné deliace steny, pozostávajúce zo železobetónových pilierov s rozmermi $0,800$ m x $0,300$ m (pred južnou fasádou 2 piliere a pred východnou fasádou 3 piliere), ktoré majú byť doplnené drevenými výplňami s popínavou zeleňou.

Z funkčného hľadiska má rodinný dom obsahovať po stavebných zmenách 2 bytové jednotky: 1.NP má hlavný vstup zachovaný podľa pôvodného vstupu - na západnej fasáde domu, s prístupom z ulice cez existujúce exteriérové schodisko. V interiéru je prístup na 1.NP len prostredníctvom zdvíhacej plošiny (výtahu) – existujúce centrálné schodisko má byť odstránené. 1.NP má z hľadiska dispozície obsahovať jednu bytovú jednotku s príslušenstvom a technické zázemie domu umiestnené pod terénom, prístupné samostatným vstupom z exteriéru na západnej fasáde.

Na úrovni 2.NP sa má nachádzať spoločenská časť druhého bytu a 1 spálňa. V navrhovanej novej valbovej streche (sklon 41°), s pultovým vikierom orientovaným smerom na juh, bude umiestnená druhá spálňa s príslušenstvom a príručnou kuchynkou, prístupná z úrovne 2.NP úsporným točítym schodiskom a zdvíhacou plošinou.

Hrebeň strechy má byť umiestnený vo výške $+11,515$ m, horná hrana rímsy $+6,740$ m.

SO 02: Úpravy existujúcej garáže majú pozostávať najmä z výmeny vstupnej brány, z odstránenia konštrukcie plochej strechy a tiež väčšiny východnej obvodovej steny. Nová strecha má byť, rovnako ako pôvodná, plochá, s hornou hranou atiky vo výške $+3,040$ m. Pôdorysné rozmery zostávajú zachované. Východná fasáda má zostať po odstránení väčšej časti nosnej steny otvorená.

Na úpravu garáže nadväzuje aj navrhovaná úprava spevnenej plochy na parkovanie v prednej časti pozemku, ktorá sa má predĺžiť smerom k hlavnému vstupu na dĺžku dvoch parkovacích miest za sebou.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 1 PM v garáži na úrovni ulice a 2 PM za sebou na teréne. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Mošovského.

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

	Pôvodná stavba	Navrhovaná zmena dokončenej stavby
Výmera záujmového územia (m²):	616,00	616,00
Zastavaná plocha (m²):	155,66	183,49
Podlažná plocha nadzemných podlaží:	PD nestanovuje	PD nestanovuje
Prírodná plocha (m²)*:	341,55	341,06
Spevnené plochy (m²):	118,79	91,45
Počet bytov:	1	2
Počet podlaží PP/NP:	0/2/1	0/2/1
Počet parkovacích miest:	2	3

**PD nesprávne uvádza namiesto pojmu „prírodná plocha“ pojmy „plocha zelene“ a „koeficient zelene“, s ktorými Územný plán zóny A4 Mudroňova sever - Palisády nepracuje.*

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu:

- funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**, kód **S**, územie kompaktného mesta – **zóna B**, územie **Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť („PZ CMO“)**;

- 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický **obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať**.

- urbanistická kompozícia a dotváranie obrazu mesta

Územie kompaktného mesta – zóna B:

- rešpektovať charakteristickú štruktúru územia mestských víl a **rodinnej zástavby** v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, zóny Slavín;
- nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

Pre záujmový pozemok ÚPN stanovuje nasledovný špecifický informačný kód:

Kód S: stabilizovaná funkčná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa – **územný plán zóny**, ktorá obsahuje jej podrobnú reguláciu.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny A4 Mudroňova sever - Palisády**“ schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 01/2007, v znení VZN č. 2/2010 („ÚPN – Z“). V uvedenom ÚPN Z sú uvedené pozemky **súčasťou regulačného bloku č. 22-1**, pre ktorý platí nasledovná záväzná regulácia:

Charakteristika a limity súčasného stavu: rodinné domy, súčasť pamiatkovej zóny CMO

Funkčné využitie: bývanie

Druh stavby: RD – rodinný dom

Spôsob zástavby: samostatne stojaci RD

Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1 / 2 / 1

Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²

Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m²

Maximálny index stavebného objemu: 11 m³/ m²

Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot, max. 1 000 mm – živý plot

Predná stavebná čiara (PČ): min. 6 m od uličnej čiary

Zadná stavebná čiara (ZČ): podľa regulačného výkresu

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

- **posúdenie vo vzťahu k ÚPN:**

z hľadiska funkčného využitia územia:

- vo funkčnom využití územia podľa ÚPN: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; zmena dokončenej stavby: rodinný dom – **súlad**

z hľadiska intenzity využitia územia a urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Pre záujmový pozemok ÚPN stanovuje nasledovný špecifický informačný kód:

Kód S: stabilizovaná funkčná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa – „**Územný plán zóny A4 Mudroňova sever - Palisády**“, ktorá obsahuje jej podrobnú reguláciu.

- **posúdenie vo vzťahu k ÚPN - Z:**

z hľadiska záväznej regulácie regulačného bloku č.22-1 :

- Funkčné využitie: bývanie
Zmena dokončenej stavby: bývanie - **súlad**
- Druh stavby: RD – rodinný dom
Zmena dokončenej stavby: rodinný dom - **súlad**
- Spôsob zástavby: samostatne stojaci RD
Zmena dokončenej stavby: samostatne stojaci rodinný dom - **súlad**
- Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1 / 2 / 1
Zmena dokončenej stavby: 0/2/1 – **súlad**
- Maximálny index zastavanej plochy (IZP) : 0,30
Zmena dokončenej stavby: IZP= 0,297 – **súlad**
- Minimálny index prírodnej plochy (IPP): 0,55
Zmena dokončenej stavby: IPP= 0,553 – **súlad**
- Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²
Zmena dokončenej stavby: zachováva exist. stav: 616 m² – **súlad**
- Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m²
- Maximálny index stavebného objemu: 11 m³/ m²
Zmena dokončenej stavby: 8,53 – **súlad**
- Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot, max. 1 000 mm – živý plot
- Predná stavebná čiara (PČ): min. 6 m od uličnej čiary
Zmena dokončenej stavby: zachováva existujúci stav
- Zadná stavebná čiara (ZČ): podľa regulačného výkresu
Zmena dokončenej stavby: terasa s bazénom je umiestnená v rámci zastaviteľnej plochy pozemku (vo vzdialenosti do 7,000 m od južnej fasády RD) – **súlad**

z hľadiska dopravného vybavenia:

- predmetné 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 A4 Mudroňova sever – Palisády.

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:

- Parkovacia plocha pre autá ako aj ostatné spevnené plochy na teréne budú zrealizované bez plného, pevného zastrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy a tým k prekročeniu stanoveného IZP.
- Pôdorysný rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné prístavbou, alebo ďalšími drobnými stavbami navyšovať zastavanú plochu pozemku rodinného domu.
- V prípade realizácie úprav oplotenia je potrebné dodržať reguláciu v zmysle ÚPN -Z. „Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot, max. 1 000 mm – živý plot“.
- Vonkajšie deliace konštrukcie (sústavy pilierov s drevenými výplňami) doplniť popínavou zeleňou v zmysle predložených vizualizácií.
- Na pozemku bude ku kolaudácii stavby zrealizovaná prírodná plocha minimálne v rozsahu navrhnutom v predloženej PD; nie je možné zvyšovať rozsah spevnených plôch a zastavanej plochy na úkor prírodnej plochy, ktorá dosahuje podľa predloženej PD spodnú hranicu požadovanej hodnoty IPP.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Pri príprave a realizácii stavby 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 – 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, si 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 podmienky.

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 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.

- Príloha: 1. potvrdený výkres ozn. D: „Koordinačná situácia“
2. potvrdený výkres č. N01: „Pôdorys 1.NP – navrhovaný stav“
3. potvrdený výkres č. N02: „Pôdorys 2.NP – navrhovaný stav“
4. potvrdený výkres č. N03: „Pôdorys podkrovia – navrhovaný stav“
5. potvrdený výkres č. N05: „Rez A - A' - navrhovaný stav“

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie š, 814 21 Bratislava + prílohy 1.-5.
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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