

1.NP - 2x kuchyňa, 2x hala, 2x schodisko, pracovňa, kúpeľňa, WC, jedáleň, šatník
2.NP - pracovňa, 4x spálňa, 2x šatník, 4x kúpeľňa, práčovňa, 2x schodisko, chodba
Ustúpené podlažie – 2x ateliér, kúpeľňa, sklad, schodisko, terasa
Objekt je definovaný ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou, ktorá má slúžiť viacgeneračnej rodine.
Zastrešenie objektu je plochou strechou s výškou atiky nad 2.NP +6,5 m a s výškou atiky nad ustúpeným podlažím + 9,67 m.
Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP ± 0,000 m v existujúcej časti rodinného domu, úroveň podlahy prístavby je na kóte -0,55m.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia: **488,00 m²**
- zastavaná plocha: **169,70 m²**
- zeleň: **271,30 m²**
- spevnené plochy: **47,00 m²**
- počet bytov: **1**
- počet podlaží PP/NP: **1/2 + ustúpené**
- počet parkovacích miest: **3**

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné napojenie objektu je zabezpečené z miestnej cesty Nekrasovova. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v celkovom počte 3 parkovacie miesta (2 PM na teréne a 1 PM v garáži).

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 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 45425/20-88462 zo dňa 22.05.2020 týmto novým záväzným stanoviskom.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, ktorá je schválená ako platná územnoplánovacia dokumentácia v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Bratislave č. 333/2004 zo dňa 01.04.2004 (ďalej len „ÚPN Z- Slavín“).

Posúdenie stavby vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje **ÚPN funkčné využitie územia:**

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie S, v ktorom platí podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni.**

Záujmové pozemky sa v rámci ÚPN Z -Slavín nachádzajú v sektore č. 33, pre ktorý ÚPN Z – Slavín stanovuje záväznú reguláciu:

Funkčné využitie územia: Bývanie

Nepripustné funkčné využitie územia: Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym účinkom na životné

prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

Regulácia spôsobu využitia územia:

Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie : rodinný dom – radový dom

Regulačné prvky priestorového usporiadania:

Minimálna stavebná parcela: 6 árov

Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov

Index zastavanej plochy objektom: 0,35

Index prírodnej plochy: 0,55

Maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie

Stavebná čiara: Minimálne 3 metre od súčasnej hrany komunikácie – Nekrasovova ul.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN Z – Slavín uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- Predmetom posúdenia je zrealizovaná zmena stavby pred dokončením - Nadstavba a prístavba existujúceho rodinného domu, ktorá je **z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN Z – Slavín, ktorý určuje typologický druh zástavby – rodinný dom, radový dom.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	488,00 m ²		
- zastavaná plocha:	169,70 m ²	IZP = 0,35	IZP_{max.} = 0,35
- započítateľná zeleň:	271,30 m ²	KZ = 0,56	KZ_{min.} = 0,55

- Minimálna stavebná parcela je ÚPN Z – Slavín stanovená pre novostavbu. Predmetom posúdenia je zmena stavby pred dokončením, ktorá rešpektuje v rámci stavebného pozemku regulačné prvky priestorového usporiadania platné pre sektor č. 33.
- Podlažnosť objektu je dodržaná v súlade so znením ÚPN Z Slavín - 2. NP a ustúpené podlažie.
- Definovaná línia stavebnej čiary je taktiež rešpektovaná.
- Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN Z – Slavín.

Zmena stavby pred dokončením **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Aktualizáciou územného plánu zóny A6, Bratislava.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	„Prístavba a nadstavba RD Nekrasovova x“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Nekrasovova ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave

v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- objekt je nevyhnutné skolaudovať ako objekt s jednou bytovou jednotkou, pričom prístavba tvorí súčasť pôvodného rodinného domu;
- v prípade návrhu zvýšenia počtu bytových jednotiek v objekte je potrebné preukázať splnenie nárokov statickej dopravy pre príslušný počet bytových jednotiek za súčasného preukázania splnenia hodnôt regulačných prvkov priestorového usporiadania;
- zrealizovaný rozsah pôdorysného riešenia ustúpeného podlažia považujeme za maximálne prípustný bez ďalšej možnosti jeho zväčšovania;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dopravné pripojenie odstavných stojísk (na spevnenej ploche) z príľahlej cesty bude riešené jedným spoločným vjazdom v max. šírke 6 m;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- do textovej časti technickej správy doplniť návrh vsakovacieho zariadenia za retenčnú nádrž. Retenčná nádrž musí mať zriadený bezpečnostný prepád do vsakovacieho objektu na pozemku stavebníka;
- do koordinačnej situácie doplniť zakres navrhovanej dažďovej kanalizácie so vsakom a legendu jestvujúcich aj navrhovaných inžinierskych sietí;
- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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.

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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;
- 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením 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 dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 45425/20-88462 zo dňa 22.05.2020 vydané k stavbe: „Prístavba a nadstavba existujúceho RD“ na parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava.

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. 3 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: situácia plôch

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: situácia plôch
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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