



Z uvedeného vyplýva, že po zrealizovaných nepovolených zmenách stavby bola z hľadiska posudzovania súladu s ÚPN navýšená výmera podlažnej plochy a mierne aj zelenej plochy. Pôdorysné usporiadanie a rozmery stavby, a teda ani zastavaná plocha sa nezmenili.

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

- výmera záujmového územia:	994,00 m² *
- zastavaná plocha:	198,82 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	397,60 m²
- zeleň:	660,53 m²
- spevnené plochy:	neuvedené
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	2 + podkrovie
- počet parkovacích miest:	6

* Plocha záujmových pozemkov má výmeru 1004,00 m², čo bolo potvrdené zástupcom investora a je v zhode s údajmi v katastrí nehnuteľností.

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

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“). Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Vajnory** 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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia:

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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť: **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

predmetný rodinný dom je postavený na pozemkoch, ktoré sa nachádzajú vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kde rodinné domy patria do prevládajúceho spôsobu využitia funkčnej plochy;

- z hľadiska intenzity využitia pozemkov (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - vyhodnotená časť FP
- výmera záujmového územia:	1004,00 m²		
- zastavaná plocha:	198,82 m²	IZP = 0,198	IZP_{priem.} = 0,239
- podlažná plocha (NP):	511,47 m²	IPP = 0,509	IPP_{priem.} = 0,449
- zeleň:	632,31 m²	KZ = 0,630	KZ_{priem.} = 0,749

Rodinný dom, ktorý bol zrealizovaný v rozpore s vydaným stavebným povolením, rešpektuje charakteristické princípy existujúcej zástavby. Z hľadiska intenzity nepredstavuje neúmerne zaťaženie pozemkov prislúchajúcich ku stavbe a nevnáša neprijateľný kontrast do daného územia.

Predložená projektová dokumentácia skutkového stavu rodinného domu, t. j. po zrealizovaní nepovolennej zmeny stavby, je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	„Novostavba rodinného domu s 2 bytovými jednotkami“
na pozemkoch reg. C-KN parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Tibenského

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- po úplnom ukončení všetkých stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- nakladanie s dažďovými vodami zo striech a spevnených plôch žiadame vyriešiť tak, aby nestekali na okolité pozemky, ale boli infiltrované na pozemku investora;

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;

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.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.

Projektová dokumentácia zostane uložená v spise.

Prílohy: potvrdené výkresy: koordinačná situácia, pôdorys 2. NP, pôdorys podkrovia, pohľady

Co: MČ Bratislava – Vajnory
Magistrát – ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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