

príde k dispozičným zmenám v 1.NP, 2.NP a 3. – ustúpenom podlaží. Jestvujúca garáž bude prestavaná na spálňu a kúpeľňu. Na pozemku sa nachádza jestvujúca žumpa, studňa, ktoré budú súčasťou stavby. Statická doprava je riešená 3 stojiskami pre rodinný dom na vlastnom pozemku. Dopravný prístup je riešený z pozemku parc.čxxxxxxx – Vysokohorskej ulice cez pozemky parc.č. xxxxxxxxxx (cez pozemok parc.č. xxxxxx má stavebník na základe vecného bremena práva prechodu a prejazdu).

Zrealizovaná je hrubá stavba 2.NP a ustúpeného 3.NP so strechou. Realizovaná nadstavba si vyžiadala dispozičné zmeny v 1.NP. Na pôvodnú stavbu rodinného domu bolo vydané Mestskou časťou Bratislava – Lamač stavebné povolenie č. L 2012-11/440/A/11/PL dňa 24.09.2012 a kolaudačné rozhodnutie č.:2017/285-8615/RUSK/KR/Ko zo dňa 06.12.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.01.2018.

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods.3, a ods. 4 a § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie ktorého súčasťou sú predmetné pozemky stanovuje územný plán *funkčné využitie územia*:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód reg.C**

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 požiaru 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

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.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie: C

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
------------	----------	-------------	-----------------------------	--------------------------	----------	---------

C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000m²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy na dzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej častí k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré územný plán hl. mesta stanovuje funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie C.

Priestorové usporiadanie podľa ÚPN Hl.m. SR Bratislava – pozemok od 600m² do 1000m²

Výmera záujmových pozemkov = 648m² (parc.č.xxxxxxxx) + 115m² (parc.č. xxxxxxxx) + 41m² (parc.č. xxxxxxxx) spolu = 804m²

Podlažné plochy spolu = 338,83m²

Zastavaná plocha = 161,70m²

Plocha zelene celkom = 488,70m²

Z toho vypočítané regulatívy IPP, IZP, KZ:

IPP = 0,4214303 = 0,42

IZP = 0,2011194 = 0,20

KZ = 0,6078358 = 0,608 = 0,61

stanovené regulatívy ÚPN Hl.m. SR Bratislava:

IPP max.= 0,6

IZP max.= 0,22

KZ min. = 0,40

Stavba rodinného domu je umiestnená vo funkčnej ploche malopodlažná zástavba obytného územia, s kódom regulácie C – predstavuje územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch s max. IPP 0,6; s max. IZP 0,22 a min. KZ 0,40. Dodatočná zmena dokončenej stavby z hľadiska posúdenia funkčného využitia územia a intenzity využitia územia s dosahovanými hodnotami IZP 0,20; IPP 0,42 a KZ 0,61 v rámci riešeného pozemku a danej funkčnej plochy je v súlade s územným plánom hl. mesta.

Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby:	Rodinný dom – zmena dokončenej stavby – revízia 3
na parcele číslo:	xx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	lokalita Zečák, Vysokohorská ul.

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 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 budúcich majetko - 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.

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami;
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území;
- dopracovať projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav;
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. Predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát – ODI