

asanovaného rodinného domu, na hranici so susedným domom/parc. č. xxxxxxxx, a vo vzdial. min. 1,12 m od druhého susedného rodinného domu/parc. č. xxxxxxxx.

Riešenie dopravného vybavenia stavby: Pre účely statickej dopravy sú na pozemku stavby riešené 3 parkovacie miesta na spevnenej ploche pred objektom rodinného domu, s dopravným prístupom z Rádiovej ulice.

V rámci realizácie posudzovanej stavby rodinného domu boli uskutočnené nasledovné zmeny stavby oproti schválenému projektu:

- vybudovanie plnohodnotného podlažia namiesto podkrovia: nárast úžitkovej plochy o 9,40 m² (139,33 m²→148,73 m²) a podlažnej plochy o cca 46 m²,
- zmena pultovej strechy na plochú strechu/výška atiky +6,571 m, sklon min. 2%, t.j. zníženie výšky stavby o 2,34 m,
- zväčšenie zastavanej plochy o 7,62 m²/z dôvodu chybného vymešania stavby pred výkop. prácami,
- zmena v riešení prípojok k inžinierskym sieťam: nová elektrická prípojka/podľa samostatného projektu, objektové pripojenie na plyn sa nebude realizovať, vykurovanie a ohrev TÚV bude zabezpečované tepelným čerpadlom vzduch-voda,
- zateplenie obvodových stien: 200 mm (pôvodné 80 mm),
- jeden komín/prevýšenie nad atiku strechy je 1 000 mm (pôvodne 2 komíny),
- riešenie dopravného vybavenia stavby sa nemení.

Skladby stavebných a inžinierskych objektov:

SO 01 – Rodinný dom; SO 02 – Elektrická prípojka; SO 03 – Kanalizačná prípojka - dažďová

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- výmera riešeného pozemku (parc. č. xxxxxxxx): 249,00 m²
- zastavaná plocha RD: 98,97 m² (povolený stav: 91,35 m²)
- podlažná plocha RD: 197,94 m² (povolený stav: *neuvedený/cca 152,25 m²*)
- spevnené plochy: 63,92 m² (povolený stav: 62,99 m²)
- plocha zelene: 86,11 m² (povolený stav: 94,66 m²)
- obostavaný priestor: 659,14 m³

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia:

- IZP = 0,40; IPP = 0,79; KZ = 0,35 (povolený stav: IZP = 0,37; IPP = cca 0,61; KZ = 0,38)

Upozornenie:

- v textovej aj grafickej časti dokumentácie je uvedená hodnota ukazovateľa IPP pôv./povolený stav = 0,37, podľa našich výpočtov IPP = cca 0,61 (2 NP + obytné podkrovie/pultová strecha)
- plošné bilancie uvedené vo výkrese č. 02_C Situácia plôch/M 1:250, sa rozchádzajú s plošnými bilanciami uvedenými: a.) v Sprievodnej správe/kap. A.3 Prehľad súhrnných údajov a b.) vo výkrese č. 02_A Koordinačná situácia - stavebné povolenie a skutočný stav/M 1:250, ktorý potvrdzujeme (*pozn.: v zmysle metodiky územného plánu sa plochy riešené formou zatrávňovacích tvárnic započítavajú do výmery spevnených plôch v rozsahu 100%*)

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, § 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 (ďalej len „územný plán“):

1. Funkčné využitie územia: Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxx územný plán stanovuje **funkčné využitie územia: OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102:**

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.

2. Intenzita využitia územia: Riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx je 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

➤ Hodnotenie: Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením rodinného domu na Rádiovej ulici č. 32 - k.ú. Trnávka/parc. č. xxxxxxxxxxxx, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 102,
- návrh zmeny hmotovo-priestorového riešenia stavby rešpektuje charakteristický obraz a proporcie existujúcej zástavby v dotknutom stabilizovanom území a prirodzene nadväzuje na stavebný vývoj v záujmovej časti obytnej lokality v k.ú. Trnávka,
- mierne navýšenie výmery zastavanej plochy/7,62 m², a mierne navýšenie výmery podlažnej plochy/cca 46 m², v súvislosti s povoleným stavom, a tiež v súvislosti so súčasnou mierou využitia ostatných pozemkov v dotknutej funkčnej ploche číslo 102, hodnotíme ako prijateľné.

Stavba 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:	„Rodinný dom“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Rádiová xx

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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- všetky 3 stojiská v prednej časti riešeného pozemku realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- pre účely rodinného domu žiadame zabezpečiť 3 stojiská - v súlade s riešením deklarovávaným v koordinačnej situácii/výkres č. 02_A 11/2020 (tzn. 3 stojiská pre na pozemku stavby - spevnenej plochy pred objektom rodinného domu). Jedno parkovacie miesto musí byť vyhradené na krátkodobé parkovanie pre návštevy.
- v riešení dopravného pripojenia (vjazdu) žiadame zachovať jestvujúcu kontinuitu príľahlého chodníka;

Upozorňujeme:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- 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 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.

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

Zámer realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. mesta SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.09. 2014.

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s *Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. mesta SR Bratislavy na roky 2017-2020* (naďalej aktuálne) - **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu, ako aj pri riešení spevnených priepustných plôch;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

Upozornenie:

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.

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

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy č. 02_A Koordinačná situácia - st. povolenie + skutočný stav/M 1:250, 2xA4; č. 03_A Pôdorys 1.NP - st. povolenie + skutočný stav/M 1:75, 2xA4; č. 06_A Rez 1-1', Rez D-D' - st. povolenie + skutočný stav/M 1:75, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. 02_A Koordinačná situácia - st. povolenie + skutočný stav/M 1:250, 2xA4; č. 03_A Pôdorys 1.NP - st. povolenie + skutočný stav/M 1:75, 2xA4; č. 06_A Rez 1-1', Rez D-D' - st. povolenie + skutočný stav/M 1:75, 2xA4

Magistrát – HA, ODI, OUIC/archív