

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	187,5 m²
○ podlažná plocha bytovej funkcie:	187,5 m²
- zeleň:	
○ na teréne:	282 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/1+
- počet parkovacích miest:	3

Bilancie uvedené v projektovej dokumentácii: IZP = 0,249, IPP = 0,249 , KZ = 0,564

Zastrešenie objektu ostáva sedlovou strechou s výškou hrebeňa +6,158 m.

Úroveň ± 0,00 = 182,90 m n. m. Bpv.

Statická doprava: na pozemku investora sú navrhnuté 3 parkovacie miesta na teréne, dve na vydláždenej ploche a na spevnenej ploche vedľa objektu RD je možné parkovanie tretieho vozidla. Pre potreby rodinného domu sú na pozemku investora navrhnuté tri odstavné stojiská s vjazdom cez bránu z ulice K lomu. Pozemok je z ulice oplotený, otváranie brány je zakreslené smerom do pozemku.

1

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 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“).

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie, za správnosť ktorých ručí zodpovedný projektant svojou autorizačnou pečiatkou a z vlastných výpočtov.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

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.

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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické

princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

VYHODNOTENIE:

Z hľadiska funkcie:

Predložená zmena dokončenej stavby **spĺňa reguláciu funkčného využitia** plôch – riešená je zmena stavby rodinného domu s jednou bytovou jednotkou - pôvodná funkcia objektu ani jeho typologický druh sa nemenia.

Dosahované hodnoty regulatívov intenzity využitia riešeného pozemku:

Bilancie – podľa našich prepočtov – pôvodný stav: IZP = 0,26, IPP = 0,26 , KZ = 0,56

- návrh: **IZP = 0,26, IPP = 0,39 , KZ = 0,56**

Pozemky sú súčasťou stabilizovaného územia, skolaudovaný rodinný dom svojou plošnou výmerou patrí vo funkčnej ploche medzi objemovo menšie. Z hľadiska priestorového usporiadania sú v stabilizovanom území danej funkčnej plochy zastúpené rodinné domy s podlažnosťou od 1.NP – 2.NP +. Výška hrebeňa, zastavaná plocha ani podiel zelene na pozemku sa nemenia, zobytnením podkrovia sa mierne zvyšuje index podlažných plôch z hodnoty 0,26 na cca 0,39, čo je hodnota v rámci funkčného bloku zanedbateľná. Celková kompozícia hmôt a architektonický výraz objektu je zachovaný.

Predložený investičný zámer 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

so stavbou:	Zobytnenie podkrovia rodinného domu, ul. K lomu
na parcelách číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ulica K lomu, Bratislava

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:

- Do zastavanej plochy objektu je dopočítané aj prekrytie vstupu, ktoré je realizované na stĺpoch.

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 riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku - pre rodinný dom s jednou bytovou jednotkou v rozsahu 3 odstavne stojiská v súlade s STN 73 6110/Z1/Z2.
- Otváranie brány pri vjazde zabezpečiť tak, aby vozidlá neobmedzovali dopravu (t. j. otváranie brány riešiť v zmysle predloženej PD smerom na pozemok investora).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Ku kolaudácii stavby preukázať riešenie sadových úprav na pozemku – t.j. realizáciu plôch zelene v rozsahu predloženom v projektovej dokumentácii.

Požiadavky z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy:

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hlavného mesta SR Bratislavy - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

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

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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 – časť architektúra, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: Projektová dokumentácia, okrem časti architektúra;

1 x potvrdené: C. Celková situácia stavby , M 1:200; A-07. Nový stav – pôdorysy – podkrovia, M 1:100; A-08. Nový stav- Rez A-A, M 1:50; A-09. Nový stav- Rez 1-1, M 1:50; A-10. Nový stav – Pohľady, Strecha, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: C. Celková situácia stavby , M 1:200; A-07. Nový stav – pôdorysy – podkrovia, M 1:100; A-08. Nový stav- Rez A-A, M 1:50; A-09. Nový stav- Rez 1-1, M 1:50; A-10. Nový stav – Pohľady, Strecha, M 1:100

Magistrát ODI, archív;