

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením zrealizovanú nad rámec stavebného povolenia, ktorej výslednicou je izolovaný rodinný dom na pozemkoch parc.č. xxxxxxxxxx a parc.č. xxxxxxxxxx, k.ú. Vinohrady. Zrealizovaný objekt má dve nadzemné podlažia, pôdorys 1.NP má rozmery 10,40x14,90 m, 2.NP je vysunutý o 1,5 m s rozmermi 11,70 x 7,45 m. Zastrešenie je plochou strechou s výškou atiky +6,73 m (218,23 m.n.m.).

Funkčná náplň objektu : na úrovni 1.NP je garáž a hlavný vstup do domu, centrálna chodba so schodiskom, obývací izba s kuchyňou, pracovňa, kúpeľňa a technické zázemie - sklad a technická miestnosť. Za garážou je sklad so samostatným vstupom z exteriéru. Z obývacích miestností je východ na krytú terasu s plochou 21,45 m². Na úrovni 2.NP sú dve izby a kúpeľňa, z izieb je východ na pochôdznu strechu slúžiacu ako terasa.

Vjazd na pozemok je z Rýnskej ulice, statická doprava je riešená 3 stojiskami na vlastnom pozemku - 1 v garáži a 2 exteriérové. Pripojenie stavby na IS bolo povolené v roku 2020, vrátane dažďovej kanalizácie. Zrážkové vody zo stavby sú odvádzané do vsakovacieho objektu na pozemku stavebníka, čo zmenou stavby nebude ovplyvnené.

V procese výstavby boli uskutočnené zmeny nad rámec stavebného povolenia. Rámcový popis zrealizovaných zmien:

- príbudovanie skladu za garážou
- zväčšenie poschodia o 750 mm
- vytvorenie konzoly na poschodí
- zmena tvaru výplňových konštrukcií stavby

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii riešené územie sa rozšírilo o prenajatý pozemok o ploche 170 m², v zátvorkách sú uvedené údaje vyplývajúce zo stavebného povolenia, (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	773,00m² (pôvodný stav: 603 m ²)
- zastavaná plocha:	167,18 m² (pôvodný stav: 156,25 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	246,74 m² (pôvodný stav: 216,65 m ²)
- zeleň	536,90 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	1/2

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením z hľadiska dopravného riešenia:

nedošlo k zmene spôsobu dopravného pripojenia, počet vjazdov a počet parkovacích státí zostal zachovaný.

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. Vinohrady, Bratislava, 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 - **Územný plán zóny Podhorský pás.**

Nakoľko Územný plán zóny nie je v predmetnej lokalite v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je potrebné zo strany Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto uviesť územný plán zóny do súladu s nadradenou územnoplánovacou

dokumentáciou.

Posúdenie zmeny dokončenej 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“).

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.

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 **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **B**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 400-600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600-1000 m²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej 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 časti 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 s 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).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

vo funkčnom využití územia: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia posudzovaného objektu návrh **je v súlade** s ÚPN;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	773,00 m²		
- zastavaná plocha:	167,18 m²	IZP = 0,216	IZP_{max.} = 0,23
- podlažná plocha (NP):	246,74 m²	IPP = 0,319	IPP_{max.} = 0,40
- započítateľná zeleň:	536,90 m²	KZ = 0,690	KZ_{min.} = 0,40

- zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia : obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **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 AERO
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Bratislava – Nové Mesto

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 riešenia dopravného vybavenia:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 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:

- všetky spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- v rámci voľnej zelenej plochy pozemku je potrebné na každých 200 m² vysadiť jeden strom;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;

- 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;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- 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;

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné 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.

Riešený pozemok sa nachádza v území zadanom v rámci ÚPN hlavného mesta SR Bratislava ako rajón potenciálne nestabilných území.

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. Vzhľadom na to, že riešené územie sa rozšírilo o prenajatý pozemok a rovnaké pozemky nesmú byť bilancované viacnásobne, pri plánovaní investičného zámeru na pozemku parc.č. xxxxxxxx, nie je prípustné, v rámci bilancií plôch (index zastavaných plôch, index podlažných plôch a koeficient zelene) rátať s odčleneným pozemkom parc.č. xxxxxxxxxx s rozlohou 170 m².

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom.

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