

Predmetom posudzovania je projekt pre dodatočnú zmenu stavby pred dokončením, kde zmeny oproti vydanéj zmene stavby pred jej dokončením sa týkajú zmeny polohy osadenia domu na pozemku a drobných stavebných úprav. Dom je oproti pôvodnému osadeniu stavby posunutý od ulice o 0,8 m.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zrealizovanú stavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou na ulici Kapsičková v Podunajských Biskupiciach. Objekt je obdĺžnikového pôdorysu s celkovými rozmermi 7,20 m x 10,20 m, má 2 nadzemné podlažia bez suterénu. Objekt je zastrešený sedlovou strechou s výškou atiky na kóte je +6,34 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup je priamo z príľahlej nezaradenej cesty dvomi vjazdmi. Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 3 parkovacie miesta.

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

- výmera záujmového územia:	494,00 m²
- zastavaná plocha:	73,44 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	146,88 m²
- zeleň na teréne:	341,21 m²
- na spevnené plochy:	79,35 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“). Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód C**

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **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 - 1000 m ²	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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	494,00 m ²		
- zastavaná plocha:	73,44 m ²	IZP = 0,15	IZP_{max.} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	146,88 m ²	IPP = 0,30	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	341,21 m ²	KZ = 0,69	KZ_{min.} = 0,40

- Zrealizovaná stavba **dodríava hodnoty** záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.

Zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 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 riešenia verejného dopravného vybavenia:

odporúčame:

- z dôvodu bezpečnosti a ochrany chodcov a cyklistov preriešenie vjazdu na pozemok stavby v maximálnej šírke 6,0 metra v počte max. 1 vjazd;
- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka t. j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- dodržať ustanovenia 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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

UPOZORNENIE:

V grafickej časti projektovej dokumentácie chýba vyznačenie jedného parkovacieho miesta, nakoľko v zmysle textovej časti sú zabezpečené 3 parkovacie miesta.

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

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

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

Toto záväzné stanovisko 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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia osadenia, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Situácia osadenia, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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