



PD rieši zrealizované úpravy SO 01 – rodinný dom, nepravidelného obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 13,395 m x 17,595 m a SO 02 – záhradný domček, obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 8,108 m x 4,142 m.

Pre SO 01 rodinný dom zrealizované úpravy zahŕňajú podľa predloženej PD:

- 1.PP: dispozičné úpravy, zachovanie pôvodnej úrovne konštrukcie základovej dosky podlahy a pôvodnej nosnej stropnej konštrukcie; úroveň podlahy 1.PP: -1,66 m. Priemerná úroveň podlahy 1.PP podľa predloženej PD je 1,36 m pod úrovňou priľahlého terénu. (pozn. po prepočte 1,132 m)
- 1.NP: dispozičné úpravy s rozšírením pôvodného pôdorysu o cca 3,00 m x 5,20 m v západnom rohu pôdorysu (včlenenie pôvodného priestoru terasy do interiéru domu), zateplenie obvodovej konštrukcie, zmena polohy vstupu, odstránenie exteriérových vyrovnávajúcich schodíkov a okapových chodníkov. Úroveň 1.NP v časti vstupu, obývacej izby a vonkajšej terasy  $\pm 0,00$  m, v ostatných častiach nad 1.PP +0,94 m.
- 2.NP: odstránenie pôvodnej konštrukcie sedlovej strechy v plnom rozsahu, vrátane sedlovej strechy nad prístavbou garáže, ako aj stropu nad 1. NP, doplnenie novej stropnej konštrukcie (k.v. +2,6 m) a výstavbu nových obvodových konštrukcií do výšky plného podlažia v rozsahu celého pôdorysu, vrátane prístavby garáže; Úroveň 2.NP +4,01 m.
- 3.NP: výstavba ustúpeného podlažia na obdĺžnikovom pôdoryse 8,9 m x 5,98 m, umiestneného v centrálnej polohe v rámci pochôdznej strechy (strešnej terasy) nad 2. NP. Úroveň 3.NP +7,27m.
- Úroveň 1.NP  $\pm 0,00$  je stanovená na 225 m.n.m. Bpv. Úroveň podlahy 1.PP je -1,66 m, úroveň podlahy prístavby garáže je +0,97 m, úroveň hornej hrany atiky strechy nad 2. NP je +7,893 m, úroveň hornej hrany atiky ustúpeného podlažia je 10,850 m, úroveň hornej hrany atiky strechy prístavby garáže je + 4,974 m.

Pre SO 02 záhradný domček zrealizované úpravy zahŕňajú podľa predloženej PD:

Výstavba nového objektu zastrešeného pultovou strechou v záhrade za rodinným domom v nadväznosti na plochu exteriérovej terasy. Výška horného hrebeňa pultovej strechy je +3,312 m, úroveň 1.NP  $\pm 0,00$  je stanovená na 225 m.n.m. Bpv.

Zrealizované terénne úpravy podľa predloženej PD zahŕňajú mierne zvýšenie úrovne terénu v zadnej časti pozemku, navýšenie terénu do svahu pred vstupom do objektu na úrovni 1.NP v prednej časti pozemku.

### Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 PM na spevnenej ploche pred objektom pôvodnej garáže. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Haydnova dvoma novými vjazdami, každý šírky 3,0 m.

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

|                                     | Pred úpravou                            | Po úprave                               |
|-------------------------------------|---|---|
| výmera záujmového územia:           | <b>791,00 m<sup>2</sup></b>             | <b>791,00 m<sup>2</sup></b>             |
| zastavaná plocha:                   | po prepočte <b>177,87 m<sup>2</sup></b> | <b>222,42 m<sup>2</sup></b>             |
| podlažná plocha nadzemných podlaží: | <b>325 m<sup>2</sup></b>                | po prepočte <b>433,22 m<sup>2</sup></b> |
| spevnené plochy:                    | neuvedená                               | <b>162,16 m<sup>2</sup></b>             |
| prírodná plocha:                    | <b>474 m<sup>2</sup></b>                | <b>406,42 m<sup>2</sup></b>             |
| počet bytov:                        | 1                                       | 1                                       |
| počet podlaží PP/NP:                | 1/1/1                                   | 1/2/1                                   |
| počet parkovacích miest:            | neuvedený                               | 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 2494/1, 2494/5, 2494/9 k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje nasledovnú reguláciu:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, kód S, územie kompaktného mesta - zóna C**

**Intenzita využitia územia:**

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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre :

**-v ostatnom území centra mesta** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby - môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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).

**Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - územie **zóny C, kde je potrebné** zohľadniť a rešpektovať charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore zón **Machnáč**, **Bôrik** a **Patrónka**, ktoré spolu s prírodným reliéfom tvoria základ veduty mesta,

**Kód S:** stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Posudzované pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Machnáč**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 133/199, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Posudzovaný pozemok na parc. č. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** reg. C-KN, k.ú Staré Mesto, je v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 3-11/20**.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:**

**- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

**- z hľadiska intenzity využitia:**

- z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Posúdenie intenzity využitia územia je uvedené nižšie, na základe spodrobnejšej regulácie podľa ÚPN -Z.

- **z hľadiska urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**
- zrealizovaný objekt je rodinný dom v umiestnený v záhrade;

### SEKTOR 3-11/20

Záväzná regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- **Funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.  
**Zmena dokončenej stavby:** bývanie: rodinný dom s 1BJ - **súlad**
- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci - stabilizovaná zástavba.  
**Zmena dokončenej stavby:** rodinný dom samostatné stojaci s 1BJ - **súlad**
- **Nepripustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie.  
**Zmena dokončenej stavby:** rodinný dom s 1BJ, oplotenie z väčšej časti priehľadné - **súlad**
- **Stavebná činnosť povolená :** údržba, stavebná úprava, prestavba (*zmena dokončenej stavby, najmä prístavba, nadstavba a stavebná úprava, pri ktorej je potrebné stavebné povolenie*).  
**Zmena dokončenej stavby:** prestavba - **súlad**
- **Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
  - minimálna: pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>
  - maximálna: pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>**Zmena dokončenej stavby:** výmera záujmového územia 791,00 m<sup>2</sup> - **súlad**
- **Index zastavanej plochy:** 0,30  
**Zmena dokončenej stavby:** – 0,28 - **súlad**
- **Index prírodnej plochy:** 0,50  
**Zmena dokončenej stavby:** – 0,51 - **súlad**
- **Podlažnosť:** maximálne 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované.  
**Zmena dokončenej stavby:** – 1PP/2NP/1 ustúpené podlažie  
– plocha ustúpeného podlažia 53,22 m<sup>2</sup> (32 % z podlažnej plochy 2.NP), priemerná výška podlahy 1.PP pod úrovňou terénu po prepočte 1,132 m - **súlad**
- **Zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami.
- **Z hľadiska dopravného vybavenia:** stavba nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

**Posudzovaná zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územným plán zóny Machnáč.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

- **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**
  - Ku kolaudácii stavby bude preukázané, že na pozemku bola zrealizovaná zeleň na rastlom teréne minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie.
  - Ku kolaudácii stavby bude preukázané, že na pozemku boli zrealizované terénne úpravy v rozsahu podľa predloženej projektovej dokumentácie (najmä dosypanie terénu popri dvorovej fasáde v zadnej časti objektu).
  - Prípadný prístrešok pre autá a prípadné prekrytie terás na úrovni 1.NP a na úrovni ustúpeného podlažia (na pochôdznej streche) môžu byť zrealizované len bez prekrytia plným zastrešením a bez zvislých nosných konštrukcií, t. j. bez vplyvu na posudzovaný index zastavanej a podlažnej plochy.
  - Ku kolaudácii stavby bude oplotenie do ulice upravené tak, aby bola zabezpečená jeho priehľadnosť.
  
- **z hľadiska ochrany životného prostredia:**
  - Vykonať 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.
  - Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
    - 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,
    - 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 zadržiavacej 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:**

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

**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 práva 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: 1. výkres A.04 „Situácia“ M 1:250  
2. výkres A.06 „Pôdorys 1.NP“ M 1:100  
3. výkres A.07 „Pôdorys 2.NP“ M 1:100  
4. Výkres A.9 „Pôdorys 3.NP“ M 1:100  
5. Výkres A.11 „Rez A-A“ M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava  
Príloha: potvrdené výkresy 1-5

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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