

sa má ponechať juhovýchodná nosná stena do výšky 1.NP (v časti až do výšky 2.NP) a nosné steny v zadnom trakte pôdorysu. Na úrovni 1.NP sa má ponechať pôvodné nosné murivo v zadnom trakte do výšky navrhovanej stropnej dosky nad 1.NP. Pri prestavbe je navrhované zväčšenie obdĺžnikového pôdorysu domu na rozmery 27,20 m x 9,35 m. ±0,000 je určená na 233,55 m.n.m., pričom ± 0,000 je stanovená na úrovni +0,050 od podlahy exist. 1.N.P. Je navrhovaná mierna úprava usporiadania podlaží, kedy 2.NP má mať už len jednu výškovú úroveň na kóte +3,650, čím sa dosiahne vyššia svetlá výška v dennej zóne na 1.NP. Horná hrana atiky strechy nad 2.NP, smerom do ulice, je navrhovaná na úrovni +7,950. 3.NP nad zadnou časťou pôdorysu je oproti pôvodnému stavu pôdorysne zmenšené tak, aby spĺňalo definíciu ustúpeného podlažia podľa ÚPN -Z. Výška hornej hrany atiky strechy nad 3.NP je +11,600.

Terénne úpravy sa týkajú najmä zadnej časti pozemku, kde na južnej strane má byť vytvorený oporný múr pre násyp umožňujúci priamy prístup z úrovne 2.NP na terén záhrady.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

SO 01 Prestavba rodinného domu, SO 02 Oporné múry a oplotenie, SO 03 Spevnené plochy, SO 04 Pergola nad parkovaním.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 4 PM na teréne. 2 PM majú byť prekryté pergolou. Dopravné napojenie má byť zabezpečené z miestnej cesty Novosvetská novým vjazdom šírky 5,68 m.

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

	Existujúci stav	Návrh
Výmera záujmového územia:	1200,00 m ²	1200,00 m ²
Parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx	<i>prepočet 1202,00 m²</i>	<i>prepočet 1202,00 m²</i>
Zastavaná plocha:	201,00 m ²	239,70 m ²
Podlažná plocha nadzemných podlaží – bytová funkcia:	453,00 m ²	538,40 m ²
- iná funkcia:	0	0
Prírodná plocha na teréne (prepočet po odpočítaní plochy oporných múrov) :	765,70 m ²	848,20 m ² <i>prepočet 839,00 m²</i>
Zeleň nad konštrukciami:	0	0
Spevnené plochy (prepočet po započítaní plochy oporných múrov oplotenia):	235,30 m ²	112,10 m ² <i>prepočet 123,30 m²</i>
Počet bytov:	1	2
Počet podlaží PP/NP:	1 / 2 / 1	1 / 2 / 1
Počet parkovacích miest:	4	4

*Pozn.: hodnoty „po prepočte“ sú hodnotami, ktoré boli upravené prepočtom hl. mesta oproti hodnotám predloženým spracovateľom v PD podľa platnej metodiky ÚPN a ÚPN -Z.

Posúdenie návrhu 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. 2878/2, 2878/3**, k. ú. Staré Mesto, ÚPN stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu:

- **funkčné využitie územia**

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie**, kód **S**, územie kompaktného mesta – **zóna B**, územie **Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť („CMO“)**.

- **intenzita využitia územia:**

Pozemky 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 alebo zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom rozvojovom území územný plán stanovuje špecifický informačný kód **S**: rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Záujmový pozemok na parc. č. **xxxxxx, xxxxxx**, k. ú. Staré Mesto je súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný územný plán zóny: „**Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ (1993) schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994 zo dňa 07.10.1994, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmový pozemok je v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektora č. 38**.

- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**
- Záujmový pozemok je situovaný na území kompaktného mesta - zóna B, na území pamiatkovej zóny CMO, kde je potrebné:
 - osobitne prístupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
 - rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
 - rešpektovať charakteristickú štruktúru územia mestských vil a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, **zóny Slavín**,
 - novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôbiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu;

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia**
- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria samostatne stojace rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**
- konkrétne záväzné regulatívy intenzity využitia územia sú definované v územnom pláne zóny „**Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“, **sektor č. 38**.
- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta**
- Konkrétne záväzné regulatívy sú definované v územnom pláne zóny.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN -Z uvádzame:

Pre sektor č. 38:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené Novosvetskou ulicou a pozemkami rodinných domov. Presné vymedzenie sektora je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Bývanie.

Zmena dokončenej stavby: bývanie v RD – **zachováva pôvodný stav**

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

Zmena dokončenej stavby: samostatne stojaci RD – zachováva pôvodný stav

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 10 árov

Zmena dokončenej stavby: 12 árov – zachováva pôvodný stav

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov

- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,20

Zmena dokončenej stavby: 0,20 – súlad

- **Index prírodnej plochy:** 0,70

Zmena dokončenej stavby: 0,70 – súlad

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie.

Zmena dokončenej stavby: 1 PP/2 NP/1 ustúpené podlažie – súlad

- **Stavebná čiara:** Minimálne 10 metrov od súčasnej hrany komunikácie - Novosvetská ulica.

Zmena dokončenej stavby: objekt nepresahuje svojím stavebným objemom cez stavebnú čiaru – súlad

SMERNÁ ČASŤ

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE: Umožniť rekonštrukciu a prestavbu existujúcich objektov. Úpravy alebo zásahy je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Pri rekonštrukcii a prestavbe sa nepripúšťa zníženie ekologických hodnôt sektoru. Hmotové riešenie novej zástavby sa musí prispôbiť ekologickým limitom a konfigurácii terénu. Priestorová skladba navrhovanej zástavby v sektore má byť voľná, aby nepotláčala prírodný charakter územia, zastavanosti parciel, výšky zástavby, hmotovopriestorovej a architektonickej formy. Ploty a prvky drobnej architektúry medzi voľne stojacimi objektami musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady z ulice do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

STATICKÁ DOPRAVA: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

Zmena dokončenej stavby: 4 ks PM na pozemku RD – súlad.

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- stavba nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom;

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a územného plánu zóny: „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ (1993) v znení zmien a doplnkov.

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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustný. Rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený - v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;
- ustúpené podlažie bude realizované v zmysle výkresu „Pôdorys – ustúpené podlažie“, č. AR-04, Revízia 6.12.2024 – úprava plochy ustúpeného podlažia.

- pergola nad parkovacími miestami bude zrealizovaná ako otvorená pergola bez plného zastrešenia – v zmysle predloženej PD; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej plochy a tým k prekročeniu stanoveného IZP;
- prípadné prekrytie strešnej terasy nemôže byť realizované ako plné, pevné zastrešenie, aby nedošlo k nárastu podlažnej plochy ustúpeného podlažia a tým k prekročeniu prípustnej podlažnosti;
- ku kolaudácii stavby musí byť zeleň na pozemku realizovaná minimálne v rozsahu podľa predloženej PD, vrátane vodopriepustných spevnených plôch. V budúcnosti nie je možné zvyšovať na pozemku podiel spevnených plôch na úkor prírodnej plochy (napr. výstavbou trvalého bazénu alebo terasy v zadnej časti záhrady a pod.), nakoľko dosahovaný index prírodnej plochy podľa predloženej PD dosahuje limitnú hodnotu;
- oplotenie bude realizované ako priehľadné, resp. ako „živý plot“, prioritne z lokálnych druhov drevín;
- oporné múry a terénne úpravy realizovať maximálne len do rozsahu podľa predloženej PD, na oporné múry žiadame ku kolaudácii umiestniť vertikálnu zeleň, o ktorú bude zabezpečená trvalá starostlivosť;

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;
- 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;
- nakladanie s odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislava musí byť realizované v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov o odpadoch a súvisiacimi právnymi predpismi, so strategickým dokumentom „Bratislava - mesto bez odpadov: stratégia nakladania s komunálnymi odpadmi v meste Bratislava s cieľom prechodu na obehové hospodárstvo pre roky 2021 - 2026“ a platným VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území HM SR BA.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadřila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

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 územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

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.

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. „Celková situácia“, výkres č. SIT-02, M 1:250;
2. „Pôdorys – ustúpené podlažie“, výkres č. AR-04, Revízia 6.12.2024 – úprava plochy ustúpeného podlažia, M 1:100
3. „Rez B-B“, výkres č. AR-07, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
potvrdené výkresy: 1. -3.
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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