

dvoch vikierov (z dvorovej strany domu); dispozičné úpravy miestností; výmena výplní dverných a okenných otvorov; zateplenie fasády a strechy; zväčšenie spevnenej plochy.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Požiadavky na statickú dopravu sú zabezpečené jedným miestom pre osobné auto v garáži a 2-mi parkovacími stáťami na spevnenej ploche, s existujúcim vjazdom z ulice Novinárska.

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

- výmera záujmového územia:	420,00 m²
- zastavaná plocha:	155,50 m²
- podlažná plocha:	309,00 m²
- spevnené plochy:	40,00 m²
- plocha zelene:	225,00 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/ 2 + podkrovie
- počet parkovacích miest:	3

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 reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

OBYTNÉ ÚZEMIA – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie

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:

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - podľa ÚPN: vo funkčnej ploche (FP) – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria stavby rodinných domov medzi prevládajúci spôsob využitia FP;
 - z hľadiska funkčného využitia je navrhovaná zmena dokončenej stavby RD v súlade s ÚPN;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pôvodne	návrh	intenzita využitia - záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	420,00 m²	420,00 m²		
- zastavaná plocha:	99,00 m²	155,50 m²	IZP = 0,37	IZP_{priem.} = 0,28
- podlažná plocha (NP):	165,00 m²	323,00 m²	IPP = 0,77	IPP_{priem.} = 0,63
- plocha zelene:	281,00 m²	224,50 m²	KZ = 0,53	KZ_{priem.} = 0,62

- ÚPN v stabilizovanom území umožňuje prístavby a prestavby existujúcich stavieb; navrhovaná zmena stavby rešpektuje charakteristické princípy reprezentujúce existujúcu zástavbu a výrazne sa nevyvíja z hmotovo-priestorového usporiadania jestvujúcej zástavby;
- dosahovaná intenzita využitia posudzovaných pozemkov je primeraná, nepredstavuje ich neúmerne zaťaženie a z toho dôvodu je navrhovaná zmena dokončenej stavby RD z hľadiska intenzity záujmového územia v súlade s ÚPN.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že zrealizovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu 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 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 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:
 - 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.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto poskytla k navrhovanej zmene dokončenej stavby v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. z. súhlasné vyjadrenie č. 3487/2712/2025/RUIČ/PIFTA zo dňa 10.02.2025.

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 neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky, ale konštatuje:

- Navrhované umiestnenie 2 PM pred objektom považujeme za nefunkčné, avšak vzhľadom na predmet podania projektovej dokumentácie (rekonštrukcia rodinného domu) akceptujeme súčasný stav parkovacích miest - 1 PM v garáži a 1 PM pred objektom.

UPOZORNENIA:

V textovej časti projektovej dokumentácie sa uvádzajú rôzne hodnoty priemerných ukazovateľov intenzity vo FP a ukazovateľov intenzity na záujmových pozemkoch. Z toho dôvodu sa pri posudzovaní súladu návrhu s ÚPN brali do úvahy nami overené hodnoty.

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.

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 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia plôch, pôdorysy 1NP, 2.NP a podkrovia, 2x pohľady (uličný a dvorový)

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto + potvrdené výkresy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor