

Zrealizovanými zmenami došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy jednoduchej stavby, k zmene funkčného využitia z rekreácie na bývanie a k zmene typologického druhu zástavby z rekreačnej chaty na rodinný dom. Na úrovni 1.NP boli zrealizované dve prístavby; prvá na SZ strane – zimná záhrada o celkovej ploche 12,96 m², druhá na JZ strane – terasa s plným prestrešením na stolkách o celkovej ploche 17,08 m².

Vo vzťahu k stavebnému povoleniu bola zachovaná celková podlažnosť stavby; spôsob zástavby; dispozičné riešenie; spôsob napojenia na technickú infraštruktúru. Parkovanie je zabezpečené na spevnených plochách, na pozemkoch investora.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v zastavovacej situácii projektovej dokumentácie):

- plocha pozemku: 1254 m²
- zastavaná plocha: 108 m²
- spevnené plochy: 85 m²
- parkovacie státie: 52 m²
- plocha zelene: 1009 m²

Podľa nami vykonaného kontrolného prepočtu sú bilancie intenzity využitia územia, na podklade predloženého riešenia nasledovné:

- plocha pozemku (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- zastavaná plocha: 135,82 m²
- podlažná plocha: 188,71 m²
- spevnené plochy: 119,92 m²
- plocha zelene: 998,26 m²

Intenzita využitia územia: IZP = 0,10; IPP = 0,15; KZ=0,79

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov :

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k. ú. Devín stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej „ÚPN“ v prísl. gramatickom tvare) reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie** kód. reg. **A**

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia: záujmové 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, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. A**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD-pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD-pozemok 600-1000 m ²	0,22	0,40

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).

Mestská časť Bratislava - Devín obstarala a schválila pre rozsiahlu časť svojho katastrálneho územia „**Územný plán zóny Devín I**“. „Územný plán zóny Devín I“ (ďalej ÚPN – Z Devín I) bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Devín uznesením č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018. Závazná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019, schválená uznesením č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018.

Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Devín sú v zmysle **ÚPN – Z Devín I** súčasťou lokality označenej ako **FPC – 22 “Dolné koruny“**, regulačný blok **157**, funkčné využitie **BRD** - Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch; intenzita využitia územia - typ **A**; podlažnosť **1+1**. JZ časťou parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Devín, UPN – Z Devín I ustanovuje stavebnú čiaru.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD):

CHARAKTERISTIKA

Pozemky určené pre rodinné domy, s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti a drobných prevádzok lokálneho významu (drobné zariadenia občianskej vybavenosti – obchod, služby), zodpovedajúce svojou skladbou a kapacitou potrebám miestneho obyvateľstva, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a bez zvýšených nárokov na dopravnú a technickú obsluhu územia. Zeleň v doplnkovej funkcii.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

► Prípustné

• rodinné domy

► Prípustné doplnkové

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu (drobné obchodné prevádzky, služby....) vhodné na integráciu do rodinných domov
- zariadenia drobných prevádzok bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, bez zvýšených nárokov na dopravnú a technickú obsluhu územia, vhodné na integráciu do rodinných domov
- menšie ubytovacie zariadenia penziónového typu, s prípustnou ubytovacou kapacitou do 15 lôžok
- prvky malej architektúry súvisiace s danou funkciou
- detské herné plochy, drobné športové plochy, oddychové plochy
- zeleň líniová a plošná, strešná zeleň
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (chodníky, prístupové komunikácie, garáže, parkovacie miesta) súvisiace s danou funkciou
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností
- ▶ Neprípustné
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- bytové domy
- priemyselná a poľnohospodárska výroba, stavebníctvo, skladové hospodárstvo
- doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti vyššieho významu
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, na susedné pozemky, na prírodné a spoločenské prostredie so zvýšenými nárokmi na dopravu (zápach, hluk, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov,....)
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných doplnkových zariadení
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Doplňujúce regulatívy

- ▶ Pre územia bývalých chatových a záhradkárskych lokalít
- rozvoj obytnej funkcie podmieniť rekonštrukciou verejných komunikačných priestorov, komunikačnej siete a sietí technickej vybavenosti
- ▶ Pre umiestňovanie zariadení malých prevádzok (obchod, služby, drobná neškodlivá výroba), drobných zariadení občianskej vybavenosti, ubytovania penziónového charakteru a drobných športových plôch:
- výškou, architektonickým a stavebno-technickým riešením rešpektovať mierku okolitej zástavby a krajinný obraz
- využívať ako najvhodnejšie lokality okrajové časti území z dôvodu minimálneho zaťaženia obytného prostredia dopravou
- zariadenia malých prevádzok oddeliť pohľadovo aj funkčne od okolitej zástavby (podľa priestorových možností) vegetačnou líniou s ochrannou a izolačnou funkciou, ochrannú a izolačnú zeleň umiestňovať na pozemku zariadenia, prípadne pozdĺž jeho hranice
- informačné, propagačné a reklamné prvky navrhovať primerane okolitému prostrediu (mierkou, výtvarným riešením, umiestnením)
- ▶ Parkovanie
- nároky užívateľov/vlastníkov objektov na parkovacie plochy zabezpečiť na vlastnom pozemku a nezaberať verejné komunikačné priestory, v prípade priestorových možností na vybudovanie pohotovostných parkovacích stojísk na verejných komunikačných priestoroch, tieto parkovacie stojiská po dohode s mestskou časťou dopravne vyznačiť a realizovať ich s príslušnou zeleňou.

Zastavovacie podmienky: **Typ A** – pozemky pre výstavbu budov v rámci Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (**BRD**)

Minimálna výmera pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania, na ktorom je prípustné umiestniť budovu je 600 m².

Typ	Výmera stavebného pozemku (m ²)	IZP max (ÚPN Z)	KZ min (ÚPN Z)	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m ²)
A	600 - 800	0,20	0,4	skutočná výmera
	801 - 1000	0,18	0,4	skutočná výmera
	1001 - 3000	0,10	0,6	skutočná výmera
	3000 - 5000	0,09	0,6	skutočná výmera
	5001 - 10 000	0,08	0,6	skutočná výmera
	≥ 10001	0,08	0,6	10000 bez ohľadu na veľkosť pozemku

Ďalšie údaje zo Závaznej časti ÚPN Z – Devín I:

- pozdĺž západnej hranice pozemkov parc. č. xxxxxxxxxx, v k.ú. Devín, sa navrhuje upokojená komunikácia FT. D1 o š. 3,5m s cykloturistickým chodníkom,
- z hľadiska technickej infraštruktúry je pozdĺž západnej hranice záujmového územia vedené trasovanie exist. vodovodu DN 80; navrhuje sa trasovanie splaškovej a dažďovej kanalizácie DN300, STL plynovodu D90 a optickej prístupovej siete;
- pozdĺž západnej hranice sa navrhujú viaceré verejnoprospešné stavby (VPS): D9 (rekonštrukcia ciest Lomnická (od ulice K zlatému rohu) – Dolnokorunská (po Devínsku cestu) s potrebnou stabilizáciou svahov nad cestnou komunikáciou a úpravou odtokových pomerov pozdĺž cestnej komunikácie - zachytenie a odvedenie povrchových vôd; CV4 (výstavba a rekonštrukcia verejnej kanalizácie na celom území zóny (vo výkrese VPS zobrazená len kanalizácia navrhovaná v rámci ÚPN Z)); PL 3 (výstavba a rekonštrukcia rozvodov plynu na celom území zóny (vo výkrese VPS zobrazené len rozvody navrhované v rámci ÚPN Z)); UO3 (revitalizácia drobných vodných tokov, polosuchých a suchých korýt a úžľabín (a ich pobrežných pozemkov s vegetačným porastom), príp. úprava ich trasy a obnova ich funkcie, spolu s rekonštrukciou studničiek v Devínskych Karpatoch na území zóny (v grafickej časti ÚPN Z vyznačené len vybrané prvky).

Žiadosť o záväzné stanovisko bola doručená na Magistrát hl. m. SR Bratislava dňa 11.2.2019 a postupne dopĺňaná; konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením bolo na stavebnom úrade začaté pred 1.3.2019.

Podľa § 4 VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019: „Správne konania začaté pre účinnosťou tohto VZN, budú ukončené podľa platného Územného plánu hlavného mesta Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov“.

V nadväznosti na vyššie uvedené je stavba posudzovaná vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska navrhovanej funkcie (bývanie) a typologického druhu zástavby je stavba rodinného domu v súlade s ÚPN. Stavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska dosahovanej intenzity využitia územia (IZP = 0,10; IPP = 0,15; KZ=0,79), rodinný dom rešpektuje ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. A, určené pri priestorovom usporiadaní: RD - pozemok nad 1000 m² (IZP_{max.}: 0,22, IPP_{max.}:0,2, KZ_{min.}: 0,40).

Rodinný dom v rozsahu zmien zrealizovaných nad rámec stavebného povolenia **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:	„Rodinný dom“
na pozemkoch parc. č.	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území	Devín
miesto stavby	Úvozná ul. , lokalita Dolné Koruny

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných využitia územia funkčnej ploche právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť 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 architektonicko - stavebného riešenia:

- nároky na statickú dopravu požadujeme v plnom rozsahu riešiť na pozemkoch investora,
- dažďové vody požadujeme v max. nožnej miere udržiavať v území, s následným využívaním na polievanie zelene.

UPOZORNENIE:

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.

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.

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

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: situácia, Pohľad SZ, Pohľad JZ

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy
MAGS - OUIIC archív