

Mestská časť Bratislava - Devín, ako príslušný stavebný úrad, rozhodnutím č. D 2007-06/613/D/1/Do zo dňa 03.01.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.02.2007 (ďalej len „Rozhodnutie“ v prísl. gramatickom tvare), povolila užívanie stavby: „Rekreačná chata – Dolné Koruny“, na pozemku parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín. Geometrickým plánom č. 58/2006 zo dňa 13.12.2006 sa z pozemku parc. č. 1393/1, v k.ú. Devín pre stavbu rekreačnej chaty odčlenila parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín. Stavebné povolenie na vyššie uvedenú stavbu vydal, ObNV Bratislava IV, odbor výstavby a územného plánovania, pod č. Výst. 327/4235/89/C/157/Ma zo dňa 18.10.1989.

Citovaným Rozhodnutím bolo povolené užívanie rekreačnej chaty s celkovou podlažnosťou 1.PP/1.NP plus podkrovie, o celkovej zastavanej ploche 36 m², vrátane napojenia na verejné rozvody vody a elektriny. Zároveň boli cit. Rozhodnutím odsúhlasené zmeny nad rámec stavebne povoleného riešenia (zmeny v dispozičnom riešení na úrovni 1PP; osadenia 2 okien na západnej strane stavby a zmeny rozmerov okna na južnej a východnej strane stavby; upustenie od realizácie zádveria na úrovni 1.NP a tým nárast plochy izby a oddelenie izby v podkroví od schodiskového priestoru).

K žiadosti o vydanie záväzného stanoviska pre účely konania o zmene užívania stavby rekreačnej chaty, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín, na rodinný dom bez stavebných úprav, bola predložená projektová dokumentácia, ktorá bola podkladom k vydaniu stavebného povolenia.

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 a ods. 4, § 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 (navrhovaná zmena účelu užívania rekreačnej chaty na rodinný dom, bez stavebných úprav), **vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Devín, (ďalej len „záujmové pozemky“ v prísl. gramatickom tvare), funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie** kód. reg. A.

Funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

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 požiaru 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**

Tab. 3 Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto - Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, **Devín**, Devínska Nová Ves, Záhorská Bistrica, Rusovce, Jarovce, Čuňovo

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).

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je základným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepčný dokument všeobecného charakteru vypracovaný v podrobnosti M 1: 10 000. Jeho obsah upravujú ustanovenia §11 ods. 5 stavebného zákona a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Územný plán rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek.

Mestská časť Bratislava - Devín obstarala a schválila pre rozsiahlu časť svojho katastrálneho územia **Územný plán zóny Devín I. Územný plán zóny Devín I** (ďalej len „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. xxxxxxxxxxxx, 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**; typ A; podlažnosť **1+1**. SZ a JZ časťou pozemku parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín je trasovaná stavebná čiara.

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

► Nepripustné

- 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 záhradkárskeho 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:

- **Tab. 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)	I _{ZP} ^{max} (ÚPN Z)	K _Z ^{min} (ÚPN Z)	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m ²)
A	600 – 800	0,20	0,40	skutočná výmera
	801 – 1000	0,18	0,40	skutočná výmera
	1001 – 3000	0,10	0,60	skutočná výmera
	3000 - 5000	0,09	0,60	skutočná výmera
	5001 - 10 000	0,08	0,60	skutočná výmera
	≥ 10 001	0,08	0,60	10 000 bez ohľadu na veľkosť pozemku

- v prípade ak pri výmerách pozemkov s nižším I_{ZP} na rozhraní rôznych intenzít indexu zastavaných plôch vychádza maximálna zastavateľná plocha nižšia ako pri pozemku s nižšou výmerou, ale vyšším I_{ZP}, ako maximálna zastavateľná plocha pre tento pozemok platí plocha pre najväčší pozemok z predchádzajúceho riadku v regulačnej tabuľke

V zmysle záväznej časti ÚPN – Z devín I - Záväzná časť – Príloha č. 2

157	BRD	Nad Gronárskou		Zachovať existujúce pešie uličky Prípustné stavebné úpravy existujúcich objektov IR v zmysle udržiavania Novú výstavbu a prestavbu RD, príp. prestavbu objektov IR na objekty trvalého bývania podmieniť rekonštrukciou a dobudovaním technickej vybavenosti a komunikačnej siete, najmä úpravou šírkového profilu podľa príslušných dopravných noriem pre obytnú zónu V regulačnom bloku je prípustné umiestniť len izolované rodinné domy	Parkovanie na vlastnom pozemku
-----	-----	----------------	--	--	--------------------------------

2.7.1.3 CESTNÁ DOPRAVA V JEDNOTLIVÝCH FUNKČNO-PRIESTOROVÝCH CELKOCH

Pri rozvoji jednotlivých funkčno-priestorových celkov na území zóny Devín I je potrebné sa z hľadiska rozvoja cestnej dopravy riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívmi:

22 – Dolné Koruny:

- zrekonštruovať Dolnokorunskú ulicu na obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30; stabilizovať svahy nad komunikáciou,
- zrekonštruovať cestný okruh Gronárska ulica – Viničná ulica na upokojenú komunikáciu funkčnej triedy D1 so š. 5,0 m; stabilizovať svahy nad komunikáciou,
- existujúce komunikácie upraviť na upokojené komunikácie funkčnej triedy D1 so šírkami 5,0 m, príp. 3,5 m s výhybňami vo vzdialenosti max. 80 m podľa následnej PD.

Upozornenie:

- západne od parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín, ÚPN – Z Devín navrhuje východiskový a nástupný bod na rekreačné trasy; pri SZ hranici parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín ÚPN – Z Devín I navrhuje pešiu turistickú trasu,
- pri JZ hranici parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín navrhuje trasovanie cykloturistického chodníka,
- pozdĺž SZ a JZ hranice parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín, sú v zmysle ÚPN – Z Devín I trasované stavebné čiary,
- pozdĺž SZ strany parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín, ÚPN – Z Devín I navrhuje komunikáciu FT D1 o šírke 5,0 m; pozdĺž JZ strany parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín, ÚPN – Z Devín I navrhuje

komunikáciu FT C3 MO 6,5/30; pri JV strane pozemku parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín ÚPN – Z Devín I navrhuje komunikáciu FT D1 o šírke 3,5 m, o šírke 5,0 m,

- v zmysle ÚPN – Z Devín I je v blízkosti pozemku parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín trasovanie vodovodu DN 100,
- ÚPN Z – Devín I navrhuje v kontakte (resp. v blízkosti) s parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín záchytnú vodnú priekopu a rozvody technickej infraštruktúry (splaškovú a dažďovú kanalizáciu DN 300, STL plynovod D 90; optickú prístupovú sieť),
- západne od parc. č. xxxx, v k.ú. Devín sa nachádza TS 16-003,
- pri SZ a JZ strane pozemku parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín, ÚPN – Z Devín I navrhuje viaceré stavby zaradené medzi verejnoprospešné stavby :
 - výstavba a rekonštrukcia rozvodov plynu na celom území zóny (vo výkrese VPS zobrazené len rozvody navrhované v rámci ÚPN Z) – PL3
 - výstavba a rekonštrukcia verejnej kanalizácie na celom území zóny (vo výkrese VPS zobrazená len kanalizácia navrhovaná v rámci ÚPN Z) – CV4,
 - 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 – D9,
 - rekonštrukcia komunikačnej siete v rozvojových a stabilizovaných obytných územiach na miestach bývalých chatových a záhradkárskych lokalít z dôvodu úpravy šírkového profilu podľa dopravných požiadaviek na obytnú zónu, ako aj z dôvodu stabilizácie cestných telies vo svažitom teréne – D6.

VYHODNOTENIE:

Aktuálny stav:

- druh stavby: rekreačná chata
- výmera záujmového územia: 411 m² (parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín)
- zastavaná plocha: 36 m²
- podlažnosť: 1PP/1NP + podkrovia

Navrhovaný stav:

- druh stavby: rodinný dom
- výmera záujmového územia: 411 m² (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín)
- zastavaná plocha: 36 m²
- podlažnosť: 1PP/1NP + podkrovia

Predmet investičnej činnosti: zmena funkčného využitia stavby rekreačnej chaty, bez stavebných úprav na rodinný dom.

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06, ako územnoplánovacej dokumentácie na celomestskej úrovni, sú záujmové pozemky súčasťou územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; v zmysle ÚPN – Z Devín I, ako spodrobňujúcej územnoplánovacej dokumentácie, sú súčasťou územia BRD - Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch.

Rodinné domy sú v zmysle ÚPN zaradené medzi tzv. prevládajúce spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, č.f. 102 a v zmysle ÚPN – Z Devín I, sú zaradené medzi prípustné funkčné využitie v území BRD - Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch.

Z hľadiska intenzity využitia územia, sú záujmové pozemky v zmysle ÚPN súčasťou rozvojového územia, kód reg. A, ktorý je kódom miery využitia územia a vyjadruje povolenú mieru záťaže rozvojového územia zástavbou, cez prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ), vo väzbe na priestorové usporiadanie (vid'. Tab. 3). Záujmové pozemky sú súčasťou územia, kde prvkami priestorového usporiadania sú: druh stavby – rodinný dom a výmera pozemkov. V zmysle záväznej Tab. 3 „Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto“, medzi ktoré je zaradená aj mestská časť Bratislava – Devín, je priestorové usporiadanie pri pozemkoch

nasledovné: RD – pozemok nad 1000 m²; RD – pozemok 600 – 1000 m². Z uvedeného vyplýva, že min. výmera pozemku pre stavbu rodinného domu je 600 m².

V prípade ÚPN Z – Devín I, sú záujmové pozemky súčasťou tzv. špecifickej funkčnej plochy, pre ktorú sa navrhovaný index zastavanej plochy mení podľa veľkosti pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer alebo je stanovený iným spôsobom sú zaradené medzi nasledovné typy intenzity využitia územia, v tomto prípade typ A (vid'. Tab. Typ A – pozemky pre výstavbu budov v rámci Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD)). Zároveň je v záväznej časti ÚPN – Z Devín I, stanovená minimálna výmera pozemku pre typ intenzity A, ktorá je stanovená na minimálne 600 m².

Celková výmera pozemkov, na ktorých sa nachádza stavba rekreačnej chaty, ktorá je predmetom navrhovanej zmeny funkčného využitia, bez stavebných úprav na stavbu rodinného domu, je 411 m². Konštatujeme, že pozemky s celkovou výmerou 411 m² nerešpektujú požiadavku minimálnej výmery ako prvku priestorového usporiadania vo väzbe na druh stavby a kód reg. A v prípade ÚPN a typ zástavby A v prípade ÚPN – Z Devín I.

Z uvedeného vyplýva, že navrhovaná zmena funkčného využitia rekreačnej chaty na rodinný dom, bez stavebných úprav, **je v rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01,02,03, 05 a 06 a s Územným plánom zóny Devín I.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ť H L A S Í

so zmenou užívania stavby, bez stavebných úprav	„Rekreačná chata“, Dolnokorunská ul. – zmena užívania stavby, bez stavebných úprav na rodinný dom
na pozemkoch parc. č. :	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Dolnokorunská ul.

Odôvodnenie:

V zmysle § 85 ods. (1) Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84. V zmysle § 86 ods. (2) zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu zmeny stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže prerokovať stavebný úrad v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby podľa odseku 1. V zmysle § 86 ods. (3) zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmenách podľa odseku 1 a 2, stavebný úrad nepovolí, ak sú v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

Zmena účelu užívania existujúcej stavby rekreačného domu na pozemkoch s celkovou výmerou 411 m², ktoré sú v zmysle ÚPN súčasťou rozvojového územia málopodlažná zástavba obytného územia, kód reg. A s taxatívne stanovenými hodnotami intenzity využitia územia : IZP, IPP a KZ pri priestorovom usporiadaní druhu stavby – RD a výmery pozemku: od 600 m² nie je v súlade s ÚPN z dôvodu, že celková výmera záujmových pozemkov je pre stavbu rodinného domu podlimitná.

V zmysle záväznej časti ÚPN – Z Devín je pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, ktoré sú súčasťou tzv. špecifickej funkčnej plochy typ. A, funkcia – BRD so stanovenou min. plošnou výmerou pozemkov 600 m², nie je v súlade so záväznou reguláciou ÚPN – Z Devín

z dôvodu, že celková plošná výmera záujmových pozemkov je podlimitná ako taxatívne stanovená min. výmera pozemkov pre typ. A.

Z vyššie uvedených dôvodov je vo výrokovej časti záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, vyjadrený nesúhlas s navrhovanou investičnou činnosťou z dôvodu, že táto je v rozpore z hľadiska požiadaviek na priestorové usporiadanie s územnoplánovacími dokumentáciami platnými pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky a to ÚPN (územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni) a ÚPN – Z Devín I, (spodrobňujúca územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni).

V nadväznosti na vyššie uvedené je navrhovaná zmena stavby rekreačnej chaty, bez stavebných úprav na rodinný dom v rozpore s ÚPN a ÚPN – Z Devín I.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1 x Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Devín + prílohy;
Magistrát – ODI