



Ing. Dagmar Vázalová s.r.o.
 Klzavá ul.č.20
 831 01 Bratislava 37

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
 MAGS OUIIC 47187/16-298228 Ing. Petrová / kl. 491 22.2.2017

Vec:**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	
investičný zámer:	„Vínna pivnica a garáž – prístavba rodinného domu, Devín, Bratislava“
žiadosť zo dňa:	3.6.2016, doplnená 23.1.2017 a 21.2.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dezider Krčula
dátum spracovania dokumentácie:	04/2016
doložené doklady:	splnomocnenie, kópia katastrálnej mapy, kópia výpisu z listu vlastníctva, 1 x dokumentácia (časť architektúra, časť elektroinštalácia, časť statika)

Bez stavebného povolenia bola zrealizovaná jednopodlažná prístavba garáže a vínnej pivnice na pozemkoch parc.č. 1709/5, 1709/15 a 1705/23 v k.ú. Devín, k rodinnému domu s garážou na pozemkoch parc.č. 1709/3 a 1709/11 v k.ú. Devín, v prevažnej miere umiestnená pod úroveň upraveného terénu. Účelom prístavby je rozšírenie neobytných a skladových plôch rodinného domu. Dispozične je prístavba delená na dve časti: garáž a kľembovú vínnu pivnicu, každú so samostatným vstupom z exteriéru. Prestrešenie prístavby (riešené v prevažnej miere s vegetačnou úpravou plochej strechy) vytvára dvor na úrovni 2.NP existujúceho rodinného domu. Dopravne je prístavba prístupná cez exist. komunikáciu a spevnené plochy pri rodinnom dome. Ďalej je prístavba napojená na rozvody inžinierskych sietí (el. energia, kanalizácia, vodovod).

Bilancie intenzity využitia územia:

plocha pozemkov: 507 m² (parc.č. 1705/23, 1709/3, 1709/5, 1709/11, 1709/15 v k.ú. Devín v zmysle LV 2057)

plocha pôvodného objektu (rodinný dom + garáž): 168,5 m²

plocha prístavby: 55,88 m² (z toho 22,0 m² nad zemou; 33,88 m² pod úrovnou terénu)

spevnené plochy: 97,5 m²

IZP (pôvodná stavba):0,33, IZP (po prístavbe): 0,375, KZ: 0,43

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 stavieb zrealizovaných bez stavebného povolenia vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 1705/23, 1709/3, 1709/5, 1709/11, 1709/15 v k.ú. Devín (ďalej záujmové pozemky), stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie vonkajšieho mesta, kód reg. B**

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 podkrovia 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

pozemky parc.č. 1705/23, 1709/3, 1709/5, 1709/11, 1709/15 v k.ú. Devín sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie vonkajšieho mesta**. **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 regulácie B**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP Max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

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 naviazaných 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,
- *koefficient 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).

Upozornenie:

- záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme lesa
- záujmové pozemky hraničia s CHKO Malé Karpaty

Prístavba garáže a vínnej pivnice na pozemkoch parc.č. 1709/5, 1709/15 a 1705/23 v k.ú. Devín, k rodinnému domu s garážou na pozemkoch parc.č. 1709/3 a 1709/11 v k.ú. Devín je z hľadiska dosahovanej celkovej intenzity využitia záujmových pozemkov v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s dodatočným povolením stavby:	„Vínna pivnica a garáž – prístavba rodinného domu, Devín, Bratislava“
na parcele číslo:	1705/23, 1709/3, 1709/5, 1709/11, 1709/15 v k.ú. Devín
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Kameňolom

Odôvodnenie:

Z hľadiska funkcie je zrealizovaná prístavba vínnej pivnice a garáže k rodinnému domu s garážou v súlade s funkčným využitím regulovaným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska intenzity využitia územia konštatujeme, že index zastavanej plochy existujúcej stavby rodinného domu s garážou dosahuje hodnotu 0,33 z celkovej výmery záujmových pozemkov 507m², pričom územným plánom regulovaný IZP je max. 0,25. Realizáciou prístavby došlo k ďalšiemu nárastu už dnes prekročeného IZP na hodnotu 0,375. V prípade ak stavba nerešpektuje limity určené ÚPN nie je prípustné realizovať zmeny ktorými dôjde k ďalšiemu zhoršeniu

nevyhovujúceho stavu. Prístavba v prevažnej miere zrealizovaná pod úrovňou upraveného terénu, s vegetačnou úpravou strešnej konštrukcie v časti o výmere 22m² navýšila zastavanú plochu a tým aj výsledný IZP z 0,33 na 0,37 čo so zreteľom na stanovený IZP: 0,25 hodnotíme ako nesúlad s územným plánom.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: Situácia

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy
Magistrát – OUIIC archív, ODI