

Dosahované indexy:

- plocha pozemkov = 482 m²
 - zastavaná plocha: 84,5 m²
 - podlažná plocha: 105,7 m²
- IZP = 0,175, IPP = 0,219, KZ = 0,665

Ďalej je v Rozhodnutí popis dispozičného riešenia rodinného domu:

na 1. NP: závetrie, predsieň, kúpeľňa + WC, spálňa, kuchyňa s jedálňou, obývacia izba, schodisko, balkón, (úžitková plocha 65,41 m², obytná plocha 54,16 m²)

na 2. NP : schodisko, izba, balkón, (úžitková plocha 17,17 m², obytná plocha 17,17 m²)

Celková úžitková plocha nadzemných podlaží je 82,58 m², obytná plocha je 71,33 m².

Z aktuálne predloženého riešenia, v rozsahu projektovej dokumentácie, vypracovanej Ing. arch. Pavlom Matrkom v 08/2019 je zrejmé, že stavba bola čiastočne realizovaná nad rámec stavebne povoleného riešenia s vydaným Rozhodnutím, a to v rozsahu: hrubej stavby na úrovni 1.PP a 1.NP.

V predloženom riešení sa uvádza, že 1.PP zostalo zachované s prístupom cez existujúci dverný otvor zo zrealizovanej prístavby schodiskového priestoru, na východnej strane pôdorysu stavby. Na úrovni 1.NP došlo k zmene pôdorysnej stopy podlažia - max. pôdorysný rozmer podlažia: 12,58 m x 6,08 m (pôvodne: 13,68 m x 6,18m); došlo k zmene dispozičného riešenia, a tým k zmene funkčného využitia jednotlivých miestností a ich plochy; k zmene výplňových konštrukcií stavby (miesto osadenia, počet, rozmer); k realizácii ďalšieho vstupu do objektu na úrovni 1.NP, vrátane jednoramenného schodiska do záhrady (pri západnom nároží stavby) a k realizácii skladu záhradného náradia. Z hľadiska dispozičného riešenia sa na úrovni 1.NP nachádza: hlavný vstup (JZ fasáda), predsieň, schodisko, sociálne zariadenie, kuchyňa a dve izby. Z obývacej izby je východ na terasu na SZ strane rodinného domu; pri západnom nároží je riešený výstup do záhrady cez jednoramenné schodisko, pri ktorom je sklad záhradného náradia prístupný z exteriéru. Hlavný vstup do rodinného domu bude prestrešený.

Na úrovni podkrovia sa navrhujú zmeny v rozsahu: zmena tvaru podkrovia (strechy), zmena výšky hrebeňa a pomúrnic, zmena v dispozičnom riešení podkrovných priestorov, zmena v časti pôvodne navrhovaného priebežného balkóna (západná časť podkrovia); zmena dispozičného riešenia a s tým spojená zmena funkčného využitia jednotlivých miestností a ich plochy, návrh loggie na SZ strane podkrovia. V podkroví (v rozsahu navrhovaných zmien) sa navrhuje: schodisko (prepájajúce jednotlivé podlažia stavby), chodba, sociálne zariadenie, 2x izba každá s východom na balkón a loggia na SZ strane pôdorysu.

Základné údaje o stavbe uvedené v projektovej dokumentácii (údaje v zátvorkách sú parametre stavby s aktuálne vydaným Rozhodnutím):

- druh stavby: rodinný dom (rodinný dom) – bez zmeny
- funkcia: bývanie (bývanie) – bez zmeny
- podlažnosť 1PP/1NP + podkrovie (1PP/1NP+podkrovie) – bez zmeny
- plocha pozemkov : 482 m² (482 m²) – bez zmeny
- zastavaná plocha: 78,36 m² (84,5m²)
- podlažná plocha: 105,7 m²

IZP = 0,163 (0,175), IPP = 0,213 (0,219), KZ = 0,670 (0,665).

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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“ v príslušnom

gramatickom tvare) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxx , xxxxxxxxxxxxxx, 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 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).

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. xxxxxxxxxx a prevažná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín, sú v zmysle **ÚPN – Z Devín I** súčasťou lokality označenej ako **FPC – 22 Dolné koruny**, regulačný blok **156, funkčné využitie BRD - Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch**; typ **A**; podlažnosť **1+1**; východná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxx v k.ú. Devín, je súčasťou územia – **VKP – verejné komunikačné plochy**.

Východná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxx, v k.ú. Devín sa nachádza v ochrannom pásme lesa (OP lesa) a v ochrannom pásme chráneného územia prírody a krajiny (maloplošného chráneného územia – Fialková Dolina). Východnou časťou pozemkov parc. č. xxxxxxxxxx, v k.ú. Devín sú trasované regulačné čiary.

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 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.

Verejné komunikačné priestory (VKP)

CHARAKTERISTIKA

Pozemky pre verejné komunikačné priestory s funkciami dopravnej vybavenosti, vrátane uzlových komunikačných priestorov a zelene, s prvkami malej architektúry. Zeleň v doplnkovej funkcii.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

► **Prípustné**

- pešie komunikačné priestory – ulice, námestia – s príslušným vybavením uličného mobiliáru
- cestné komunikácie
- cyklistické chodníky
- zástavky MHD
- sprievodná zeleň cestných komunikácií
- plochy zelene s parkovými / prírode blízkymi úpravami
- plochy zelene - dosadby a výsadby - s prírode blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter územia
- uličné stromoradia, stromy solitéry, vodné prvky,...
- dosadby a výsadby s prírode blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter daného územia
- prvky malej architektúry v súlade s funkciou lokality, najmä prípustného mestského uličného, športovorekreačného mobiliáru, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, kultúrno-historické prvky, prístrešky, lavičky, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, osvetlenie...
- plochy statickej dopravy - vhodne začlenené do prostredia
- oddychové plochy
- rekreačné trasy
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehovú a zasakovaciu porastu obhospodarovanú prírode blízkymi spôsobmi

► **Prípustné doplnkové**

- dočasné objekty komerčnej vybavenosti, občianskej vybavenosti - drobné objekty občianskej vybavenosti, prístrešky MHD, centrum pre vodičov MHD, predajňa cestovných lístkov, informačné centrum...
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti
- priestory pre nádoby na komunálny odpad slúžiace pre obsluhu regulačného bloku

► **Nepripustné**

- akékoľvek iné funkcie ako prípustné a prípustné doplnkové.

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	0,40	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 Izp na rozhraní rôznych intenzít indexu zastavaných plôch vychádza maximálna zastavateľná plocha nižšia ako pri pozemku s nižšou výmerou, ale vyšším Izp, ako maximálna zastavateľná plocha pre tento pozemok platí plocha pre najväčší pozemok z predchádzajúceho riadku v regulačnej tabuľke
- pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (**PES**), plochy zelene (**ZP**), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy krajinnej zelene (**ZK**), plochy lesných porastov (**LP**) je určený index zastavanej plôch (**Izp**) s hodnotou 0,00,
- pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (**PES**), plochy zelene (**ZP**), sprievodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou (**ZI**), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy protipovodňovej ochrannnej línie (**HR**) a vodné toky a plochy (**VVT**) je určená maximálna podlažnosť s hodnotou 0,
- **NEZASTAVATEĽNÉ ÚZEMIA** vyplývajúce zo zastavovacích podmienok stanovených v ÚPN-Z. Za nezastavateľné územia v zmysle zastavovacích podmienok ÚPN-Z považovať plochy s funkčným využitím: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (**PES**), plochy zelene (**ZP**), sprievodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou (**ZI**), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy protipovodňovej ochrannnej línie (**HR**), vodné toky a plochy (**VVT**) a plochy ostatných typov funkčného využitia, pre ktoré je stanovený index zastavanej plochy 0,00,
- pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (**PES**), plochy zelene (**ZP**), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy krajinnej zelene (**ZK**), plochy lesných porastov (**LP**) je určený index zastavanej plôch (**Izp**) s hodnotou 0,00; pre typy funkčného využitia: plochy zelene (**ZP**), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy krajinnej zelene (**ZK**), plochy lesných porastov (**LP**) je určený koeficient zelene (**Kz**) s hodnotou 0,85.

V zmysle záväznej časti ÚPN- Z – Devín I, kap.

2.7.1.3 CESTNÁ DOPRAVA V JEDNOTLIVÝCH FUNKČNO-PRIESTOROVÝCH CELKOKCH:

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,

V ZMYSLE ZÁVÄZNEJ ČASTI – PRÍLOHA Č. 2 - REGULAČNÁ TABUĽKA , ÚPN – Z DEVÍN I :

Funkčno-priestorová regulácia, zastavovacie podmienky:

Architektonicko - urbanistické intervencie v rámci regulačného bloku 156, funkčné využitie - BRD:

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.

Dopravná dostupnosť / parkovanie:

Parkovanie na vlastnom pozemku.

VYHODNOTENIE:

Pri posudzovaní predloženého riešenia sme prihliadali, na práva stavebníka dobromyseľne nadobudnuté vydaným rozhodnutím Mestskej časti Bratislava – Devín, č. D-2019/47/805/A/5/SZ zo dňa 25.03.2019, právoplatným 9.05.2019 a to v rozsahu, kde zrealizovanými zmenami nad rámec stavebne povoleného riešenia, ako aj navrhovanými zmenami (zmena stavby pred dokončením), nedochádza k zmenám v parametroch stavby povolených týmto Rozhodnutím (odstupové vzdialenosti; funkcia; druh stavby – bytová budova - rodinný dom; spôsob zástavby; podlažnosť).

Parametre stavby povolené vydaným Rozhodnutím a ich správnosť sme pri vydávaní tohto stanoviska neposudzovali.

Posúdenie zrealizovaných a navrhovaných zmien nad rámec stavebne povoleného riešenia, s vydaným Rozhodnutím a potvrdenej projektovej dokumentácie (opatrenej pečiatkou stavebného úradu, ktorá bola podkladom k jeho vydaniu), vo vzťahu k platným územnoplánovacím dokumentáciám (ÚPN a ÚPN – Z Devín I):

podľa nami vykonaného kontrolného preverenia je celková zastavaná plocha 79,67 m² a tým IZP = 0,165; pri IPP zrealizovanými, ako aj navrhovanými zmenami nad rámec vydaného Rozhodnutia, nedochádza v zmysle metodiky ÚPN, k zhoršeniu výslednice IPP oproti pôvodne povolenému riešeniu; v ÚPN – Z Devín hodnota IPP nie je zaregulovaná (ÚPN – Z Devín I reguluje max. podlažnosť, v prípade ktorej nedošlo k zmenám oproti pôvodne povolenému riešeniu).

Zmena objemového riešenia, na úrovni podzemného podlažia, ktorá vznikla realizáciou prístavby schodiskového priestoru, nemá vplyv na výslednicu v ÚPN a ÚPN – Z Devín I regulované prvky intenzity využitia územia (v prípade ÚPN: IPP, IZP a KZ a v prípade ÚPN – Z Devín I: KZ a IZP) a celkovú podlažnosť.

Ďalšie zrealizované, ako aj navrhované zmeny, najmä zmena dispozičného riešenia a s tým spojená zmena funkčného využitia jednotlivých miestností a ich obytnej a úžitkovej plochy, upustenie od realizácie balkóna v podkroví a v jeho mieste návrh dvoch menších balkónov a návrh loggie na SZ strane podkrovia, nemajú vplyv na územnoplánovacími dokumentáciami regulované prvky intenzity využitia územia v ÚPN (IZP, IPP a KZ) a v ÚPN – Z Devín I (IZP, KZ), ani na zmenu povolenej funkcie (bývanie).

Zrealizovanými zmenami stavby pred dokončením a navrhovanými zmenami je výslednica IZP = 0,165, pričom v ÚPN je IZP_{max.} = 0,22 a v ÚPN – Z Devín I je IZP = 0,20, čo predložené riešenie rešpektuje; KZ = 0,670, pričom v ÚPN je KZ_{min.} = 0,40 a v ÚPN – Z Devín I je KZ = 0,40, čo predložené riešenie rešpektuje. Zrealizované, ani navrhované zmeny nemajú vplyv na zmenu IPP oproti pôvodne odsúhlasenému riešeniu vo vydanom Rozhodnutí.

Ďalšie parametre stavby, ako sú odstupové vzdialenosti, podlažnosť, funkcia - bývanie, druh stavby – bytová budova - rodinný dom, spôsob zástavby – izolovaná zástavba, na ktoré vydala mestská časť Bratislava – Devín Rozhodnutie, zostávajú bez zmeny.

Z uvedeného vyplýva, že dodatočná zmena stavby pred dokončením a navrhovaná zmena stavby pred dokončením, nad rámec stavebne povoleného riešenia **je v súlade** 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 S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením a s povolením zmeny stavby pred dokončením :	„Rekonštrukcia a dostavba záhradnej chaty na rodinný dom“
na pozemkoch parc. č. :	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, v k.ú. Devín
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Gronárska

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 právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad 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 záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- v zmysle ÚPN – Z Devín I je Gronárska ulica navrhovaná ako obojsmerná upokojená komunikácia FT D1 š. 5 m,
- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia k rekonštrukcii a dostavbe nemáme pripomienky. Upozorňujeme však, že územie, kde sú lokalizované pozemky stavby, nedisponuje kapacitným komunikačným systémom; prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením a bez peších vzťahov,

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

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 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 : Pôdorys suterénu a základov, Pôdorys prízemnia, Pôdorys podkrovia, Pôdorys strechy, Rez
A-A, Pohľady,
Co: MČ Bratislava – Devín + prílohy;
Magistrát – GTI, ODI