



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list
zo dňa **16.12.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 44353/2023-
4656; k č.sp. 65564/2022**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**

V Bratislave
11.01.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Prístavba a rekonštrukcia rodinného domu“, Kremel'ská ul., pozemky reg. „C“ KN parc.č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	16.12.2022, doplnenie podania zo dňa 10.01.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením (časť ARCHITEKTÚRA)
zodpovedný projektant:	Ing. Ľubomír Sirota, autorizovaný stavebný inžinier 0140*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	10/2022

Predmetom posudzovania je projekt pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením, na stavbu: „Prístavba a rekonštrukcia rodinného domu“, Kremel'ská ul., pozemky reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Devín (ďalej len „Stavba“ v príslušnom gramatickom tvare).

Mestská časť Bratislava – Devín, ako príslušný stavebný úrad, v spojenom územnom a stavebnom konaní vydala na Stavbu stavebné povolenie pod č. D-2021/294-28/793/B/1/SD zo dňa 02.02.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.03.2021 (ďalej len „stavebné povolenie“ v prísl. gramatickom tvare). Podkladom k vydaniu stavebného povolenia bola projektová dokumentácia s dátumom spracovania 10.2020, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. Ľubomír Sirota, autorizovaný stavebný inžinier SKSI 0140*A*1.

Dňa 17.11.2022 vydal stavebný úrad pod č. D-2022/34/2584/opr/SD opravu zrejmej nesprávnej, ktorou na strane č. 2 stavebného povolenia opravil údaje týkajúce sa výškového osadenia stavby: $\pm 0,000$ (1.NP) = 142,70 m n.m. (v stavebnom povolení $\pm 0,000$ = 142,50 m n.m.) a výšky hrebeňa strechy: 147,724 m n.m. (v stavebnom povolení: 146,800 m n.m.).

Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti na Stavbu nebolo vydané.

Správny orgán stavebným povolením povolil zmenu podpivničenej, jednopodlažnej dokončenej stavby „domu“ v rozsahu: búracie práce, prístavba a nadstavba. Výslednicou

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

povolenej zmeny bol nepodpivničený, jednopodlažný rodinný dom o celkovej zastavanej ploche 91,10 m² s jedným 4-izbovým bytom. Prestrešenie rodinného domu bolo povolené sedlovou strechou s hrebeňom na výškovej úrovni 147,724 m n.m. Bpv. Dopravné napojenie stavby bolo povolené z Kremel'skej ul.; nároky na statickú dopravu v počte 3 parkovacie státi boli povolené na spevnených plochách prilahlých k rodinnému domu, ďalšie 2 parkovacie státi boli povolené pod prístreškom, pri východnej strane rodinného domu. Súčasťou stavebného povolenia bolo aj napojenie stavby na technickú infraštruktúru v území jestvujúcimi prípojkami vody, kanalizácie a NN.

V procese výstavby boli uskutočnené zmeny nad rámec stavebného povolenia. Rámcový popis zrealizovaných zmien (v zátvorkách sú uvedené údaje vyplývajúce zo stavebného povolenia):

- nárast zastavanej plochy 1.NP rodinného domu na 124,00 m² (91,10 m²);
- zmena výškovej úrovne ± 0,000 (1.NP) = 143,220 m n.m. Bpv (142,70 m n.m. Bpv);
- zmena výškovej úrovne hrebeňa strechy na 148,39 m n.m. Bpv (147,724 m n.m. Bpv);
- prístrešok pri východnej fasáde rodinného domu sa zrealizoval na parc.č. xxxxxxxx, k.ú. Devín v ploche 3,96 m²;
- čiastočné zmeny v dispozičnom riešení stavby;
- zmena izbovosti bytu;
- zmena počtu a tvaru výplňových konštrukcií stavby;
- čiastočne zmena odstupových vzdialeností stavby od hraníc susedných pozemkov;

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením zrealizovanú nad rámec stavebného povolenia, ktorých výslednicou je izolovaný, nepodpivničený, jednopodlažný rodinný dom s jedným 5-izbovým bytom. Prestrešenie rodinného domu je sedlovou strechou s hrebeňom na výškovej úrovni 148,39 m n.m. Bpv.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s pôvodným riešením, ku ktorému bolo vydané právoplatné stavebné povolenie zo dňa 07.11.2022):

- výmera záujmového územia (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxx):	486,00 m² (486,00 m ²)
- zastavaná plocha (celková):	127,96 m²
z toho :	
zastavaná plocha (RD):	124,00 m² (91,10 m ²)
prístrešok (na parc.č. xxxxxx):	3,96 m² (neuvedená plocha)
- zeleň (na teréne):	195,00 m² (201,00 m ²)
- počet bytov:	1 (1)
- počet podlaží PP/NP:	0/1 (0/1)
- počet parkovacích miest:	3 (5)

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením z hľadiska dopravného riešenia:

nedošlo k zmene spôsobu dopravného pripojenia. Počet vjazdov a počet parkovacích státí pre novostavbu (3) zostal zachovaný.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

záujmové pozemky reg. „C“ KN **parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, **k.ú. Devín** sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I** (ďalej len „ÚPN – Z Devín I“).

Posúdenie zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje **ÚPN funkčné využitie územia:**

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, kód regulácie **S**

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ 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 – kód regulácie **S** (stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Podmienkou schvaľovania zmien a doplnkov ÚPN-Z je rešpektovanie pôvodného zadania ÚPN - Z).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky **ÚPN – Z Devín I** stanovuje funkčné využitie územia: **BRD - Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch**; typ zástavby **M**; podlažnosť **1+1**. Pozemok je súčasťou regulačného bloku **RB 8** a súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 1 – Devín – historická obec**.

Funkcia (rámcový popis):

- **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

- 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

DOPLŇUJÚCE REGULATÍVY

- výškou, architektonickým a stavebno-technickým riešením rešpektovať mierku okolitej zástavby a krajinný obraz

► **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 dopravné vyznačiť a realizovať ich s príslušnou zeleňou.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou špecifickej funkčnej plochy - typ zástavby **M**.

Tab. **TYP M** – pozemky pre výstavbu budov v rámci Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (**BRD**)

Typ	Výmera pozemku (m ²)	IZP max	KZ min	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m ²)
M	≤ 300	0,35	0,40	skutočná výmera
	301-400	0,30	0,40	skutočná výmera
	401-500	0,26	0,40	skutočná výmera
	501-600	0,23	0,40	skutočná výmera
	601-740	0,21	0,40	skutočná výmera
	≥ 741	0,21	0,40	740 bez ohľadu na veľkosť pozemku

Poznámka:

- *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 prechádzajúceho riadku v regulačnej tabuľke,*
- *INDEX ZASTAVANEJ PLOCHY (IZP): je ukazovateľ stanovený ako pomer medzi plochou zastavanou pozemnými stavbami a plochou pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania,*
- *KOEFICIENT ZELENĚ (KZ): udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlome teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a plochou pozemku resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania.*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- zmenou stavby pred dokončením zrealizovanou nad rámec stavebného povolenia, nedochádza k zmene funkčného využitia (bývanie), a ani k zmene typologického druhu zástavby (rodinný dom). Rodinné domy sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (podľa ÚPN) a medzi prípustné spôsoby využitia územia: BRD - Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (podľa ÚPN – Z Devín I). **Z hľadiska funkcie a typologického druhu stavby je zrealizovaná zmena stavby pred dokončením v súlade s ÚPN a ÚPN – Z Devín I;**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- v ÚPN sú záujmové pozemky súčasťou územia – kód regulácie **S** (stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Podmienkou schvaľovania zmien a doplnkov ÚPN-Z je rešpektovanie pôvodného zadania ÚPN - Z). Z tohto dôvodu je intenzita využitia záujmového územia posudzovaná podľa regulácie určenej v ÚPN – Z Devín I.
- zmenou stavby pred dokončením došlo k nárastu celkovej zastavanej plochy rodinného domu z povolených 91,10 m² na 124,00 m² a k zníženiu plochy zelene na 195,00 m². Po zohľadnení plochy prístrešku pri východnej strane RD v akej je súčasťou záujmových pozemkov (3,93 m²) je celková zastavaná plocha záujmových pozemkov 127,96 m² a IZP = 0,26 (pozn.: správny orgán v stavebnom povolení nezohľadnil zastavanú plochu

prístrešku pre autá; stavebné povolenie neobsahuje vyhodnotenie súladu návrhu s ÚPN – Z Devín I). Znížením celkovej plochy zelene došlo k zníženiu výslednice KZ na 0,40 (pôvodne IZP = 0,41) z celkovej plochy pozemkov 486 m².

Zmena stavby pred dokončením rešpektuje v ÚPN – Z Devín I stanovený KZ_{min.} = 0,40 a IZP_{max.} = 0,26 vo funkcii BRD - Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch, RB 8, určený pre typ zástavby M pri pozemkoch s výmerou 401 - 500 m²;

- z hľadiska podlažnosti nedošlo k zmene nad rámec stavebného povolenia. Rodinný dom s podlažnosťou 1NP+prestrešenie sedlovou strechou bez zobytnenia, rešpektuje v ÚPN – Z Devín I stanovený limit podlažnosti 1+1.

Pri posudzovaní zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením nad rámec stavebne povoleného riešenia sme prihliadali na dobromyseľne nadobudnuté práva stavebníka vydaným stavebným povolením a ohlásením (stavba bazéna).

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 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	„Prístavba a rekonštrukcia rodinného domu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Kremeľská ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- objekt je súčasťou pamiatkovej zóny. Ku konaniu o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením sa vyžaduje stanovisko KPÚ;
- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (IZP, KZ) za maximálne prípustný v území BRD, v RB 8 a stavebnú činnosť na záujmových pozemkoch, ktorou by mohlo dôjsť k ďalšej intenzifikácii za ukončenú.

UPOZORNENIE:

Prístrešok zasahujúci aj do záujmových pozemkov bol zohľadnený v rámci bilancii intenzity využitia územia (IZP, KZP) a to v miere v akej je súčasťou záujmových pozemkov.

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

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.

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 časť Architektúra sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy (Nový stav): Situácia; Pôdorys 1.NP; Rez 1-1,2-2

Co: MČ Bratislava – Devín
potvrdené výkresy (nový stav): Situácia; Pôdorys 1.NP; Rez 1-1,2-2
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor