

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 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 – 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 50** a súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 2 – Hradné bralo**.

Funkcia:

- **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 ZELENÉ (KZ):** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom 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 zníženiu celkovej zastavanej plochy rodinného domu z povolených 118,17 m² na 104,65 m², a tým k zníženiu IZP na 0,25 z pôvodne povoleného IZP = 0,28. Zníženie celkovej plochy zelene predstavuje cca 2 m², čo je zanedbateľná miera a nemá vplyv na výslednicu KZ povoleného vydaným stavebným povolením (0,39).

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením rešpektuje v ÚPN – Z Devín I stanovený IZP_{max.} = 0,26 vo funkcii BRD - Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch, RB 50, určený pre typ zástavby M pri pozemkoch s výmerou

401 - 500 m²; KZ rešpektuje dosahovanú hodnotu vydaným stavebným povolením (pozn.: KZ = 0,39 rešpektujeme ako dobromyseľne nadobudnuté práva stavebníka vydaným stavebným povolením);

- zrealizovanou zmenou stavby pred dokončením došlo k zníženiu celkovej podlažnosti rodinného domu na 0/1+podkrovie (PP/NP), oproti stavebne povolenému riešeniu (1/1+podkrovie). Rodinný dom dosahovanou podlažnosťou 1NP+podkrovie 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.

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	„NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Muránska 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 50 a stavebnú činnosť na záujmových pozemkoch, ktorou by mohlo dôjsť k zmenám v parametroch stavby regulovaných ÚPN-Z Devín I považujeme týmto za ukončenú.

UPOZORNENIE:

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 sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy : Koordinačná situácia (03/2022); Pôdorys 1.NP (03/2022);
Pôdorys podkrovie (03/2022); Rez B-B´ (04/2022)

Co: MČ Bratislava – Devín
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia (03/2022); Pôdorys 1.NP (03/2022);
Pôdorys podkrovie (03/2022); Rez B-B´ (04/2022)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor