



- realizácia 1 parkovacieho státia (ďalej len „PM“).

**Predložená projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia rieši (rámcový popis):**

samostatne stojacu nebytovú budovu/stavbu OV s funkciou služby: pracovisko maséra so zázemím, s podlažnosťou 1NP+podkrovie a s prestrešením sedlovou strechou s hrebeňom vo výške + 5,207 m nad úrovňou 1.NP. Súčasťou riešenia je aj napojenie stavby na technickú infraštruktúru v území a infraštruktúru existujúceho rodinného domu na parc. r. xxxxxx, k.ú. Devín, a to nasledovne: odkanalizovanie je riešené delenou kanalizáciou s odvodom dažďových vôd do spoločného vsaku pre dažďové vody z existujúceho rodinného domu; odvod splaškových vôd je zabezpečený kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie v Brigádnickej ul.; zásobovanie el. energiou a vodou je zabezpečené novými prípojkami z rozvodov v rodinnom dome. Ďalej sú súčasťou riešenia spevnené plochy, vrátane prestrešenej parkovacej plochy s 1PM.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):**

- výmera záujmového územia (parc. č. xxxxxxxxx):	<b>755,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha (celková):	<b>140,75 m<sup>2</sup></b>
z toho :	
zastavaná plocha (RD):	<b>107,00 m<sup>2</sup></b>
nebytová budova (pracovisko maséra):	<b>33,75 m<sup>2</sup></b>
- zeleň (na teréne):	<b>500,25 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+podkrovie</b>
- počet parkovacích miest (spolu aj pre RD):	<b>4</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravný prístup sa navrhuje vjazdom o šírke 3,9 m z miestnej cesty II. tr. Brigádnická. Pokrytie nárokov na statickú dopravu je riešené v celkovom počte 4PM z toho 3PM sú existujúce pre stavbu rodinného domu (zamestnanec prevádzky maséra je zároveň obyvateľ rodinného domu).

**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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 stavby zrealizovanej nad rámec odsúhlaseného riešenia príslušným stavebným úradom (opatrenie č. 84/2817/2020/Vo zo dňa 02.11.2020), vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám (rámcový popis):**

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. 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**

**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

#### **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 16** a súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 1 – Devín – historická obec.**

#### **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 doplnkové

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu (drobné obchodné prevádzky, služby...) vhodné na integráciu do rodinných domov
- zariadenia drobných prevádzok služieb bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, bez zvýšených nárokov na dopravnú a technickú obsluhu územia, vhodné na integráciu do rodinných domov
- 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

#### **DOPLŇUJÚCE REGULATÍVY**

- 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 územia 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
- ▶ 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 <sup>2</sup> )	IZP max	KZ min	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m <sup>2</sup> )
<b>M</b>	≤ 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	<b>0,21</b>	<b>0,40</b>	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:**

- stavba OV s funkciou služby zrealizovaná nad rámec odsúhlaseného riešenia stavebným úradom je z hľadiska funkcie v súlade s ÚPN a ÚPN – Z Devín I. ÚPN zaradil stavby občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území, medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a ÚPN – Z Devín I medzi prípustné doplnkové funkčné využitie územia BRD (Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch). Nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia zaradil ÚPN medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 102 a ÚPN – Z Devín I medzi prípustné doplnkové funkčné využitie územia BRD.

**Z hľadiska funkcie a typologického druhu stavby je nebytová budova s funkciou OV – služby 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.

**Intenzita využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN-Z Devín I na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- záujmové územie:	<b>755,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha*:	<b>165,32 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,21</b>	<b>IZP = 0,21</b>
- započítateľná zeleň:	<b>500,25 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,66</b>	<b>KZ = 0,40</b>

\* poznámka: pri bilanciách IZP bola zohľadnená aj plocha prestrešenej parkovacej plochy s 1PM

- stavba OV s funkciou služieb je zrealizovaná na pozemkoch s existujúcou stavbou rodinného domu, z rozvodov ktorého je zabezpečené aj jej zásobovanie vodou a elektrickou energiou. Z tohto dôvodu bola dosahovaná intenzita využitia územia posudzovaná komplexne, tzn. aj so zohľadnením stavby rodinného domu;
- stavba OV s funkciou služieb s podlažnosťou 1NP+podkrovie rešpektuje v ÚPN – Z Devín I stanovený limit maximálnej podlažnosti (1+1), určený v území BRD v RB 16. Z hľadiska podlažnosti a intenzity využitia územia je nebytová budova v súlade s ÚPN – Z Devín I.

Zmena stavby zrealizovaná nad rámec riešenia povoleného stavebným úradom **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 stavby	<b>„Pracovisko maséra“ – nebytová budova</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>Brigádnická ul.</b>

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:**

- nebytová budova je súčasťou pamiatkovej zóny. Ku konaniu o dodatočnom povolení stavby sa vyžaduje stanovisko KPÚ;
- investičný zámer v predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (IZP, KZ) za maximálne prípustný v území BRD, v RB 16 a stavebnú činnosť na záujmových pozemkoch, ktorou by mohlo dôjsť k ďalšej intenzifikácii za ukončenú.

## **UPOZORNENIE:**

K obsahovým náležitostiam projektovej dokumentácie uvádzame, že v dokumentácii pri bilanciách intenzity využitia územia nebola do zápočtu IZP zohľadnená parkovacia spevnená plocha, nad ktorou je plné prestrešenie na stojkách. Pri kontrolnom výpočte intenzity využitia územia hlavné mesto uplatnilo metodiku určenú v ÚPN – Z Devín I, ktorého výslednica je uvedená na str. 5 tohto stanoviska. Uvedený nedostatok v projektovej dokumentácii nemá vplyv na obsahové náležitosti tohto záväzného stanoviska.

### **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: Situácia (03.2023); Pôdorys základov, pôdorys 1.NP (03.2023); Pôdorys podkrovia, pôdorys strechy (03.2023); Rez A,B (03.2023)

Co: MČ Bratislava – Devín  
potvrdené výkresy: Situácia (03.2023); Pôdorys základov, pôdorys 1.NP (03.2023); Pôdorys podkrovia, pôdorys strechy (03.2023); Rez A,B (03.2023)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt