



Súčasťou povolenia bolo napojenie rodinného domu na technickú infraštruktúru v území, a to navrhovanými prípojkami: vody, plynu, elektriny a delenej kanalizácie. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 5 parkovacích miest boli riešené na spevnených plochách pri Včelárikovej ul.; dopravné napojenie stavby bolo zabezpečené cez 3 vjazdy zo Včelárikovej ul.

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

- zmena odstupových vzdialeností stavby od hraníc susedných pozemkov (posun stavby k severnej hranici pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín na 5,222 m (7,138 m); posun stavby k západnej hranici pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín na minimálne 2,1 m (2,06 m); posun stavby k južnej hranici pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín na 16,427 m (14,52 m);
- zmena výškovej úrovne 1.NP na  $\pm 0,000$ ;
- zmena celkovej výšky stavby na +6,600 (+6,500);
- zmena pôdorysnej stopy rodinného domu na 6,05 m x 23,60 m (6,05 m x 23,78 m), a tým zníženie zastavanej plochy o 1,09 m<sup>2</sup>;
- zmena plochy ustúpeného podlažia na 6,05 m x 11,55 m (6,05 m x 11,48 m), a tým nárast plochy podlažia o 0,42 m<sup>2</sup> pri zachovaní jeho charakteru;
- zmena riešenia spevnených plôch vrátane exteriérových schodísk (tvar, plocha, umiestnenie, rozšírenie terás na úrovni 1.NP), a tým nárast ich celkovej plošnej výmery na 170,5 m<sup>2</sup> (141,5 m<sup>2</sup>);
- zníženie plochy zelene na 403,1 m<sup>2</sup> (432,1 m<sup>2</sup>), a tým zníženie koeficientu zelene;
- zmena dispozičného riešenia bytov (pôvodne dva byty riešené na 1.PP – ustúpenom podlaží). Aktuálne je jeden byt riešený na 1.PP - ustúpenom podlaží a druhý byt na 1.PP – 1.NP. Zároveň došlo k zmene úžitkovej a obytnej plochy jednotlivých bytov;
- zmena terénnych úprav; realizácia oporného múru v tvare písm. „L“; zmena výškových úrovní upraveného terénu;
- vizuálne zmeny (osadenie zábradlí na terasách nad 1.NP; zmena finálnej úpravy fasády rodinného domu z dreveného obkladu na fasádnu omietku; zmena počtu, veľkosti, umiestnenia a tvaru výplňových konštrukcií na jednotlivých podlažiach);
- čiastočné zmeny v trasovaní a v dĺžkach areálových prípojok vody, delenej kanalizácie a elektrického vedenia NN, vrátane zmeny umiestnenia a počtu vsakovacích zariadení.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmeny stavby pred dokončením zrealizované nad rámec stavebného povolenia, ktorých výslednicou je izolovaný, podpivničený rodinný dom s 1NP+ustúpeným podlažím, v ktorom sú 2 bytové jednotky. Prestrešenie rodinného domu je plochou strechou s hornou hranou atiky na +6,60 m. Zmenami v dispozičnom riešení stavby je jeden byt riešený na 1.PP až ustúpenom podlaží; druhý byt na 1.PP a 1.NP. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 5 parkovacích státí na spevnených plochách pri Včelárikovej ul. Stavba je napojená na technickú infraštruktúru v území novými prípojkami vody, kanalizácie, plynu a NN. Kanalizácia je delená s odvodom dažďových vôd do vsakovacieho zariadenia na pozemku stavebníka.

**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 28.07.2020):

- výmera záujmového územia (parc. č. xxxxxx):	<b>717,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>143,40 m<sup>2</sup></b> (143,40 m <sup>2</sup> )
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>nevyhodnotená</b> (nevyhodnotená)
- zeleň (na teréne):	<b>403,10 m<sup>2</sup></b> (432,10 m <sup>2</sup> )
- spevnené plochy:	<b>170,50 m<sup>2</sup></b> (141,5 m <sup>2</sup> )
- počet bytov:	<b>2</b> (2)
- počet podlaží PP/NP:	<b>1PP/1NP+ustúpené podlažie</b>

- (1PP/1NP+ustúpené podlažie)  
- počet parkovacích miest: **5 (5)**

**Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením z hľadiska dopravného riešenia:**

nedošlo k zmene spôsobu dopravného pripojenia. Počet vjazdov (3) a počet parkovacích státí (5) 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. xxxxxx a 2218/44, 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“).

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

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín a dotknutá časť pozemku parc. č. 2218/44, k.ú. Devín (s povolenými prípojkami technickej infraštruktúry), stanovuje **ÚPN funkčné využitie územia:**

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (dotknutá časť pozemku parc. č. 2218/44, k.ú. Devín a prevažná časť pozemku parc. č. xxxxx, k.ú. Devín)
- **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002** (juhozápadná časť pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín (cca 45 m<sup>2</sup>))

**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

**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

• **krajinná zeleň, číslo funkcie 1002**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** krajinná vegetácia plniaca krajnotvorné a ekostabilizačné funkcie

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Nepripustné:** nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

**Intenzita využitia územia:**

▪ dotknutá časť pozemku parc. č. 2218/44 a prevažná časť pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín, ktoré sú súčasťou územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, sú súčasťou rozvojového územia. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre vonkajšie mesto - regulačný kód **A**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>A</b>	<b>0,2</b>	<b>102</b>	Málopodlažná bytová zástavba	RD-pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,20	0,60
				<b>RD-pozemok 600-1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,40</b>

*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 (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

- juhozápadná časť pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín, ktorá je súčasťou územia: **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**, je súčasťou **stabilizovaného územia**.

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín **ÚPN – Z stanovuje** funkčné využitie územia: **BRD - Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch**; typ zástavby **A**; podlažnosť **1+1**. Pozemok je súčasťou regulačného bloku **RB 70** a súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 6 – Nad hradnou cestou**. Prípojkami dotknutá časť pozemku parc. č. 2218/44, k.ú. Devín je súčasťou plochy s funkciou: **Verejné komunikačné plochy (VKP)** s komunikáciou funkčnej triedy D1 o šírke 5,0 m. Po obvode pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín (okrem jeho severnej strany), sú vedené regulačné čiary (uličná a stavebná čiara), obmedzujúce stavebnú činnosť na pozemku.

#### **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
- 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
- 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 záhradkárskejších 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 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
- 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 nezaberáť 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, kultúrnohistorické 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
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované 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.

**Intenzita využitia územia:** pozemok parc. č. xxxxxxx, k.ú. Devín, je súčasťou špecifickej funkčnej plochy, v ktorej ÚPN – Z stanovil intenzitu využitia územia - typ zástavby **A**.

Tab. **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 m<sup>2</sup>

Typ	Výmera stavebného pozemku (m <sup>2</sup> )	IZP max (ÚPN Z)	KZ min (ÚPN Z)	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m <sup>2</sup> )
B1	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
	5001-10000	0,08	0,60	skutočná výmera
	≥ 10001	0,08	0,60	10000 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 ZELENE (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.

Pre typy funkčného využitia: **VKP** je určený index zastavanej plochy (IZP) s hodnotou 0,00.

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

##### - z hľadiska funkčného využitia:

- zrealizovanou zmenou stavby pred dokončením 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). **Z hľadiska funkcie je zrealizovaná zmena stavby pred dokončením v súlade s ÚPN a ÚPN - Z;**

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

- zrealizovanou zmenou stavby pred dokončením došlo k zníženiu celkovej zastavanej plochy rodinného domu (o cca 1,09 m<sup>2</sup>), k nárastu podlažnej plochy (o cca 0,42 m<sup>2</sup>), a k zníženiu plochy zelene (o cca o 29 m<sup>2</sup>). Zmeny týkajúce sa zastavanej a podlažnej plochy so zreteľom na ich mieru majú zanedbateľný vplyv na výslednicu IZP a IPP oproti riešeniu s vydaným stavebným povolením. Z tohto dôvodu je posudzovaná zmena stavby pred dokončením iba pri KZ;
- znížením celkovej plochy zelene na 403,10 m<sup>2</sup> došlo k zníženiu KZ na 0,599 zo započítateľnej plochy pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín (672 m<sup>2</sup>), v ktorej je súčasťou územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Zmena stavby pred dokončením rešpektuje v ÚPN stanovený KZ<sub>min.</sub> = 0,40 pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A, pre priestorové usporiadanie: RD-pozemok 600-1000 m<sup>2</sup>;
- vo vzťahu k ÚPN - Z došlo znížením plochy zelene na 403,10 m<sup>2</sup> k zníženiu KZ na 0,56 z celkovej plochy pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín (717 m<sup>2</sup>), v ktorej je súčasťou územia: BRD - Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch. Zmena stavby pred dokončením rešpektuje v ÚPN - Z stanovený KZ<sub>min.</sub> = 0,40 určený pre typ zástavby A, pre výmeru pozemku 600 - 800 m<sup>2</sup>;

- ďalšie parametre regulované v ÚPN a ÚPN – Z, ako sú funkcia (bývanie), typologický druh stavby (rodinný dom), podlažnosť (1PP/1NP+ustúpené podlažie) a spôsob zástavby (izolovaná stavba), aj po realizácii zmien nad rámec stavebného povolenia zostali zachované.

Pri posudzovaní zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením nad rámec stavebného 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 stavby zmeny stavby pred dokončením	„Novostavba Rodinného domu DEV“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx, 2218/44
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Včelárikova 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;

#### **UPOZORNENIE:**

ÚPN – Z južne od pozemku parc. č. xxxxxxx, k.ú. Devín navrhuje verejnoprospešnú stavbu: revitalizácia jestvujúcich a realizácia navrhovaných prvkov miestneho územného systému ekologickej stability, označenú ako „Z3“. Podľa ÚPN – Z je Včelárikova ul. funkčnej triedy D1 o šírke 5,0m; južne od pozemku parc. č. xxxxxxx, k.ú. Devín je komunikácia Zelené terasy funkčnej triedy C3 MO 6,5/30.

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti v grafickej aj v textovej časti. Odstupové vzdialenosti rodinného domu od hraníc susedných pozemkov uvedené v grafickej časti projektovej dokumentácie vo výkrese „Koordinačná situácia – Nový stav“ a v zákrese stavby na podklade katastrálnej mapy nie sú zosúladené.

V časti „A. Súhrnná technická správa“, kapitola 1.1. *Popis zmien dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením*, chýba údaj o zmene výškovej úrovne  $\pm 0,000$  na 228,150 m n.m. v Bpv (v stavebnom povolení je  $\pm 0,000 = 208,9$  m n.m. v Bpv; v projektovej dokumentácii opatrenej pečiatkou stavebného úradu je  $\pm 0,000 = 228,03$ ). Konštatujeme, že údaj týkajúci sa výškovej úrovne  $\pm 0,000$  uvedený v stavebnom povolení bol prevzatý z „Koordinačnej situácie“ z 10/2019, opatrenej pečiatkou stavebného úradu, v ktorej však identifikačné údaje týkajúce sa stavebníka nekorešpondujú s údajmi na ostatných grafických častiach projektovej dokumentácie.

Uvedené požadujeme zosúladiť. Tieto nezrovnalosti nemajú vplyv na parametre funkčného a priestorového usporiadania územia regulované územnoplánovacími dokumentáciami



platnými na predmetné územie.

Rámcovo k ďalším údajom uvedeným v stavebnom povolení konštatujeme, nasledovné: zastavaná plocha rodinného domu (143,40 m<sup>2</sup>), uvedená v stavebnom povolení je vyčíslená nesprávne (stavba v procese povoľovania dosahovala zastavanú plochu 143,87 m<sup>2</sup>); v stavebnom povolení chýbajú bilancie týkajúce sa celkovej podlažnej plochy stavby a IPP; chýba posúdenie stavby vo vzťahu k ÚPN a údaj týkajúci sa výškovej úrovne ±0,000 nie je správny.

**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: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia (zmenšená fotokópia);

Co: MČ Bratislava – Devín

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia (zmenšená fotokópia);

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**

primátor