



Váš list
zo dňa 23.01.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 47212/2024-
50023**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 904 585 629**

V Bratislave
12.02.2024

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

investor:	XX
investičný zámer:	„2 strešné okná v podkroví“, Kremel'ská xx, pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxx, k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	23.01.2024, doplnenie podania zo dňa 09.02.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Andrej Oláh, autorizovaný architekt 2205 AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby rodinného domu na Kremel'skej ul. v Bratislave, v k.ú. Devín, ktorá bola zrealizovaná bez povolenia príslušného stavebného úradu a pozostáva z osadenia 2 ks. strešných okien v podkroví rodinného domu (v strešnej rovine).

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:

Záujmový pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxx, k.ú. Devín je 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, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I** (ďalej len „ÚPN – Z Devín I“).

Posúdenie zrealizovanej zmeny odkončenej stavby vo vzťahu k ÚPN: pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok**, ÚPN stanovuje:

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

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 je záujmový pozemok **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 33** 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

Na základe posúdenia zmeny dokončenej stavby a s prihliadnutím na jej rozsah, vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám uvádzame:

zrealizovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu pozostávajúca z osadenia 2 ks. strešných okien v podkroví rodinného domu nemá vplyv na ÚPN a ÚPN – Z Devín I regulované prvky funkčného a hotovo-priestorového riešenia stavby.

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby **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 dokončenej stavby rodinného domu:	„2 strešné okná v podkroví“
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Kremel'ská xx

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;

UPOZORNENIE:

Odstupové vzdialenosti rieši vyhl. č. 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

V projektovej dokumentácii uvedená parc. č. xxx, k.ú. Devín sa v KN nenachádza. Po preverení údajov z verejných listinných podkladov KN uvádzame, že stavba rodinného domu na Kremel'skej ul. č. 84 v ktorej došlo k osadeniu 2 okien sa nachádza na parc. č. xxxxx, k.ú. Devín. Ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade je potrebné zosúladiť údaje týkajúce sa parc. č. pozemkov s údajmi v KN.

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.

Príloha: potvrdené výkresy (zmenšená kópia): Pohľad od susedov; Pôdorys podkrovia;

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené výkresy (podľa prílohy)
Magistrát ODI, OUI – archív

S pozdravom

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