



Váš list číslo/zo dňa 6.7.2018	Naše číslo MAGS OUIIC 48999/2018 - 370699	Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491	Bratislava 16.9.2019
-----------------------------------	---	---	-------------------------

**Vec:**

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

investor:	XX
investičný zámer:	„NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU JAL. BA – m.č. DEVÍN“
žiadosť zo dňa:	<b>6.7.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>PSP a pre účely dodatočného stavebného povolenia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Zoltán Belokostolský *2079AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2018 – Sprievodná správa; Súhrnná technická správa 04/2015 Grafická časť – ARCHITEKTÚRA 05/2018 Sadové úpravy</b>
predložené podklady:	<ul style="list-style-type: none"><li>- stavebné povolenie ,vydané MČ Bratislava – Devín, pod č. D-252/2892/2015/B/10/PA zo dňa 04.11.2015, práv. 7.12.2015 vrátane potvrdenej grafickej prílohy,</li><li>- PSP – časť Architektúra, vypracovaná Ing. arch. Zoltánom Belokostolským v 07/2015, opatrená pečiatkou stavebného úradu MČ Bratislava – Devín;</li><li>- kópia z KM z 18.9.2017; LV č. 1855 z 18.9.2017,</li><li>- Geometický plán č. 83/2017, overený OÚ Bratislava, katastrálnym odborom dňa 30.6.2017, pod č. 1388/2017,</li><li>- stanovisko MČ Bratislava – Devín, zn. 35/2930/2017/Ze zo dňa 26.10.2017 k dodatočnej zmene stavby pred dokončením,</li><li>- MČ Bratislava – Devín, „Ohlásenie drobnej stavby“, č. D-5/1222/2017/DS/9/PA zo dňa 19.4.2017,</li><li>- OU Bratislava, PLO, „Závazné stanovisko k zmene druhu pozemku“, č. OU-BA-PLO-2017/177597/MPI z 23.8.2017,</li><li>- OU Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, „Vyjadrenie k zmene jedného druhu poľnohospodárskeho druhu pozemku na iný poľnohospodársky druh pozemku“, č. OU-BA-OSZP3-2017/081106/JAT z 18.8.2017</li></ul>

Mestská časť Bratislava - Devín, rozhodnutím č. D – 252/2892/2015/B/10/PA zo dňa 4.11.2015, právoplatným 7.12.2015, (ďalej len „stavebné povolenie“ v prísl. gramatickom tvare), v spojenom územnom a stavebnom konaní, povolila „Novostavbu rodinného domu JAL“, na pozemku parc. č. xxxxxx, v k. ú. Devín, vrátane napojenia na technickú infraštruktúru v území navrhovanými prípojkami vody, kanalizácie (delenej), plynu a NN.

Rodinný dom bol povolený ako samostatne stojaci, nepodpivničený, pôdorysného tvaru písm. „L“ s plochou strechou, s 1 bytovou jednotkou, o celkovej zastavanej ploche 180,90 m<sup>2</sup> (úžitkovej ploche: 151,82 m<sup>2</sup>). Parkovanie v celkovom počte 3 p.m. bolo povolené v rámci stavby rodinného domu (2 p.m.) a 1 p.m. na spevnenej ploche na pozemkoch investora. Dopravné napojenie – z novovybudovanej príľahlej komunikácie.

*Novostavba izolovaného rodinného domu bola zrealizovaná nad rámec stavebné povoleného riešenia. Zrealizovanými zmenami došlo k nárastu celkového počtu nadzemných podlaží na dve nadzemné podlažia, pričom 2.NP je zrealizované ako čiastočne ustupujúce; došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy stavby. Ďalej došlo k rozšíreniu celkovej plochy vymedzeného územia o pozemok parc. č. xxxxxxxx, v k. ú. Devín o celkovej výmere 2418 m<sup>2</sup> a tým k nárastu plošnej výmery vymedzeného záujmového územia z 878 m<sup>2</sup> na 3296 m<sup>2</sup>; k vybudovaniu bazéna (vydané „Opatrenie“ MČ Bratislava – Devín, pod č. D - 5/1222/2017/DS/9/PA zo dňa 19.4.2017), o celkovej ploche 24,09 m<sup>2</sup> ( 6,6m x 3,65m), na pozemku parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín.*

**Aktuálne predložené riešenie:** novostavba izolovaného, dvojpodlažného rodinného domu, pôdorysného tvaru písm. „L“, s prestrešením plochou strechou v ktorom sa navrhuje 1 bytová jednotka, s dopravným napojením na existujúcu komunikáciu a technickú vybavenosť v území. Na 1.NP s hlavným vstupom z JV strany je riešená tzv. denná časť obsahujúca zádverie, pracovňu, kúpeľňu, pracovňu, garáž (2 p.m.), obývaciu izbu s kuchynskou časťou a jedálňou s výstupmi na terasu a schodisko; na 2.NP, ktoré je riešené ako čiastočne ustupujúce, je riešená tzv. nočná časť obsahujúca: schodisko, chodbu, 3 izby, z toho jedna s privátnym riešením hygienického zázemia a šatníkom, TZB miestnosť a samostatnú kúpeľňu s WC. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 3 p.m. (2 p.m. v garáži na 1.NP; 1 p.m. – ext. na spevnenej ploche na pozemku investora). Dopravne je stavba napojená z existujúcej príľahlej komunikácie pozdĺž JV strany pozemku parc. č. xxxxxx v k. ú. Devín. Napojenie na technickú infraštruktúru v území je cez nové prípojky vody, kanalizácie (splašková, dažďová), plynu a NN s napojením na rozvody v príľahlej komunikácii. Ďalej sú súčasťou riešenia spevnené plochy a bazén v centrálnej časti parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín (s vydaným „Opatrením“ MČ Bratislava – Devín).

*Bilancie intenzity využitia územia uvedené v dokumentácii „PSP a pre účely dodatočného stavebného povolenia“ s dátumom spracovania v 04/2015, 05/2018 (grafická časť) a 07/2018 (textová časť). Údaje uvedené v zátvorkách sú prevzaté zo stavebného povolenia a PSP z 07/2015, opatreného pečiatkou stavebného úradu ako doklad k stavebnému povoleniu :*

- celková plocha pozemkov : 3296 m<sup>2</sup> ( 878 m<sup>2</sup> )
- zastavaná plocha: 180,9 m<sup>2</sup> (180,90 m<sup>2</sup> )
- plocha zelene: 3067,8 m<sup>2</sup> ( 649,8 m<sup>2</sup> )
- spevnené plochy: 47,3 m<sup>2</sup> ( 47,3 m<sup>2</sup> )
- podlažnosť: 2.NP (1.NP)
- úžitková plocha: 266,19 m<sup>2</sup> (151,82 m<sup>2</sup> )

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy,**

**rok 2007 , v znení zmien a doplnkov:**

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxx, v k. ú. Devín stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej „ÚPN“ v prísl. gramatickom tvare) reguláciu funkčného využitia plôch:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód. reg. **A**, ( parc. č. xxxxxxx )
- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**, **stabilizované územie**, ( parc. č. xxxxxx )

**FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:**

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

**Neprípustné:** parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

**Intenzita využitia územia:** pozemok parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

- **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:** pozemok parc. č. xxxxxx, v k. ú. Devín je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: kód reg. „A“

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

**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,

Pre posúdenie zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť zámer realizovaný definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

**Mestská časť Bratislava - Devín** obstarala a schválila pre rozsiahlu časť svojho katastrálneho územia „**Územný plán zóny Devín I**“. „Územný plán zóny Devín I“ (ďalej len „**ÚPN – Z Devín I**“ v prísl. gramatickom tvare ) bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Devín uznesením č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018. Záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019, schválená unesením č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018.

Pozemok parc. č. **xxxxxx**, v k. ú. Devín, je v zmysle **ÚPN – Z Devín I** súčasťou lokality označenej ako **FPC 4 – Pod Panským**, regulačný blok **61, kód BRD** – Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch, podlažnosť 1+1, typ – A (intenzita využitia územia); JV časť pozemku čiastočne zasahuje aj do plochy verejné komunikačné priestory - **VKP**. SZ a JV časťou pozemku **ÚPN – Z Devín I** určil stavebné čiary. Ďalej **ÚPN Z - Devín I** v kontaktnom území navrhuje dopravnú a technickú infraštruktúru.

Pozemok parc. č. **xxxxxx**, v k. ú. Devín, je v zmysle **ÚPN – Z Devín I** súčasťou lokality označenej ako **FPC 30 – Devínsky potok**, regulačný blok **212, kód ZP** – Plochy zelene. Záujmovým pozemkom vedie potok; **ÚPN – Z Devín I** v pozemku navrhuje biokoridor lokálneho významu.

### *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

► Neprípustné

- 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 záhradkárskych 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 území 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 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 dopravne vyznačiť a realizovať ich s príslušnou zeleňou.

*PLOCHY ZELENE (ZP)*

CHARAKTERISTIKA : Plochy zelene s dominantnou funkciou sídelnej zelene s parkovými a prírode blízkymi úpravami s prvkami každodennej rekreácie a s psycho-hygienickou, rekreačnou, mestotvornou, estetickou a ekologickou funkciou. Pozemky pozdĺž drobných vodných tokov vrátane vodných tokov s občasným prietokom a vodných plôch. Rozsiahlejšie plochy pôvodnej krajinskej zelene v urbanizovanom prostredí, zvyšujúce ekologickú stabilitu územia, biologickú a estetickú rozmanitosť plôch zelene.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

► Prípustné

- plochy zelene
- zachované enklávy viníc
- prirodzené spoločenstvá lúčnej flóry a fauny (s nevyhnutnými lesohospodárskymi, rekultivačnými a revitalizačnými opatreniami)
- plochy zelene (dosadby a výsadby) s prírode blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter územia
- prvky malej architektúry, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou a kultúrno-historické prvky v súlade s funkciou lokality, najmä prípustný mestský uličný a športovo-rekreačný mobiliár, prístrešky, lavičky, oddychové sedenia, mostíky, lávky, informačné a orientačné tabule, osvetlenie a pod.

- oddychové plochy
- rekreačné trasy
- detské herné plochy, drobné športové plochy
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi
- ▶ Prípustné doplnkové
  - plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (prístupové cestné komunikácie, chodníky, cyklistické chodníky, spojovacie uličky) súvisiace s danou funkciou
  - nevyhnutné plochy a zariadenia technickej vybavenosti, ktoré je nevyhnutné umiestňovať v území
- ▶ Nepripustné
  - priemyselná a poľnohospodárska výroba, stavebníctvo, skladové hospodárstvo
  - doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
  - plochy technických zariadení 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,...), nesúvisiace s danou funkciou
- všetky formy bývania
- ostatné stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

### 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 / prírodou blízkymi úpravami
    - plochy zelene - dosadby a výsadby - s prírodou blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter územia
    - uličné stromoradia, stromy solitéry, vodné prvky,...
    - dosadby a výsadby s prírodou 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, kultúrno-historické 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 prírodou 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.
- Typ intenzity využitia územia: 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> )
A	600 - 800	0,20	0,40	skutočná výmera
	<b>801 - 1000</b>	<b>0,18</b>	<b>0,40</b>	<b>skutočná výmera</b>
	1001 - 3000	0,10	0,60	skutočná výmera
	3000 - 5000	0,09	0,60	skutočná výmera
	5001 - 10 000	0,08	0,60	skutočná výmera
	≥ 10 001	0,08	0,60	10 000 bez ouhľadu na veľkosť pozemku

- pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (**PES**), **plochy zelene (ZP)**, otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy krajinnej zelene (**ZK**), plochy lesných porastov (**LP**) je určený index zastavanej plôch (**Izp**) s hodnotou 0,00,
- pre typy funkčného využitia: **plochy zelene (ZP)**, otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy krajinnej zelene (**ZK**), plochy lesných porastov (**LP**) je určený koeficient zelene (**Kz**) s hodnotou 0,85.

#### MAXIMÁLNA PODLAŽNOSŤ:

- **RB 61, kód BRD** – Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch: podlažnosť 1+1 ( max. počet podlaží nad úrovňou upraveného terénu. V prípade ak regulácia umožňuje v regulačnom bloku presiahnuť uvedený maximálny počet podlaží o strešné podlažie je táto možnosť vyjadrená symbolom "+1" pridaným k hodnote maximálneho počtu podlaží nad úrovňou upraveného terénu. Strešné podlažie tvorí podkrovie alebo ustupujúce podlažie. Ustupujúce podlažie je posledné podlažie, ktorého zastavaná plocha je maximálne do 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného podlažia),
- pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (**PES**), **plochy zelene (ZP)**, sprievodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou (**ZI**), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (**POL**), plochy protipovodňovej ochrannnej línie (**HR**) a vodné toky a plochy (**VVT**) je určená maximálna podlažnosť s hodnotou 0.

Žiadosť o záväzné stanovisko bola doručená na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 6.07.2018; konanie o dodatočnom povolení stavby bolo na stavebnom úrade začaté pred 1.3.2019.

**Podľa § 4 VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019: „Správne konania začaté pre účinnosťou tohto VZN, budú ukončené podľa platného Územného plánu hlavného mesta Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov“.**

V nadväznosti na vyššie uvedené je zrealizovaná zmena stavby pred dokončením posudzovaná vo vzťahu k Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Bilancie intenzity využitia územia (v zmysle nami zrealizovaných prepočtov):

- celková plocha pozemkov (parc. č. xxxxxxxx) : 3296 m<sup>2</sup> (z toho 878 m<sup>2</sup> v rozvojovom území - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód reg. „A“; 2418 m<sup>2</sup> v stabilizovanom území - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110),
  - vymedzená časť územia pre výpočet intenzity využitia územia : 878 m<sup>2</sup>
  - zastavaná plocha: 226,815 m<sup>2</sup>
  - podlažná plocha: 352,9 m<sup>2</sup>
  - spevnené plochy : 71,39 m<sup>2</sup> ( 47,3 m<sup>2</sup>; plocha bazéna: 24,09 m<sup>2</sup>)
- Intenzita využitia územia : IZP = 0,258; IPP = 0,4, KZ = 0,66

Z hľadiska funkcie (bývanie) a typologického druhu zástavby (rodinný dom) je stavba v súlade s ÚPN. Stavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, ktorej súčasťou je pozemok parc. č. xxxxxx, v k. ú. Devín.

Z hľadiska intenzity využitia územia (IZP = 0,258; IPP = 0,4, KZ = 0,66) rodinný dom, po zrealizovaní zmien nad rámec stavebne povoleného riešenia, nerešpektuje v plnom rozsahu ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia vďaka sa ku kódu reg. A, pri priestorovom usporiadaní: RD - Pozemok 600 - 1000 m<sup>2</sup> (IZP: 0,22, IPP: 0,2, KZ: 0,40), vo väzbe k urbanistickej funkcii - málopodlažná bytová zástavba, číslo funkcie 102.

Zmeny v hmotovo – priestorovom a objemovom riešení stavby, zrealizované nad rámec stavebného povolenia, s priamym dopadom na nárast intenzity využitia územia pri IZP a IPP sú v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	„NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU JAL. BA – m.č. DEVÍN“
na pozemkoch parc. č.	xxxxxxxxxxx
v katastrálnom území	Devín
miesto stavby	Kavyľova ul.

#### ODÔVODNENIE:

Zrealizované zmeny v hmotovo – priestorovom a objemovom riešení stavby, nad rámec stavebne povoleného riešenia, nemajú vplyv na zmenu funkčného využitia stavby a zmenu typologického druhu zástavby. Z hľadiska funkcie – bývanie, je stavba rodinného domu v súlade s ÚPN; stavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia územia – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska intenzity využitia územia konštatujeme nasledovné:

zastavaná a podlažná plocha a následne bilancie IZP a IPP, uvedené v kap. 2.2. *Údaje o kapacite stavby*, v textovej časti projektovej dokumentácie „A. Sprievodná správa, B. Súhrnná technická správa“, nie sú vyhodnotené v súlade s metodikou ÚPN.

V zmysle kap. 2.2.1. *Intenzita využitia funkčných plôch záväznej časti ÚPN:*

*Zastavaná plocha* stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny; podlažná plocha je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií.

*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.

*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.

V zmysle záväznej časti ÚPN je *Intenzita využitia územia* miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy; je vyjadrená relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy.

Ukazovatele intenzity využitia územia: IPP a IZP sú stanovené ako *maximálne prípustná hranica miery využitia územia*; pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene v regulovanom území sa



uplatňuje KZ.

Intenzita využitia územia vyjadruje kritériá rozvoja *pre konkrétny typ územia* v územnom pláne mesta. *Je potrebné rešpektovať nároky na intenzitu využitia územia pre konkrétnu urbanistickú funkciu* a jednotlivé zariadenia v závislosti od polohy v meste. Regulatívy miery využitia vonkajšieho mesta, ktorého súčasťou je aj MČ Bratislava – Devín sú zohľadnené v tabuľkách regulatívov, ktoré obsahujú kód miery využitia územia, ktorý je nositeľom informácie o prípustnej miere využitia konkrétneho územia zástavbou. „Kód miery“ využitia územia s diferencovaním podľa funkcie a územia mesta, vyjadruje povolenú záťaž rozvojového územia zástavbou.

Uvedená metodika nebola pri vyčíslení intenzity využitia územia v predloženej projektovej dokumentácii dodržaná. Pri bilanciách intenzity využitia územia je dôležité v prvom rade rozlišovať spôsob využitia územia pri jednotlivých pozemkoch ( parc. č. xxxxx - málopodlažná zástavba obytného územia, č.f. 102; parc. č. xxxxx - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110); typ územia z hľadiska intenzity využitia (rozvojové/stabilizované) a kód miery využitia územia, v tomto prípade „A“, ktorý je možné uplatniť výlučne vo väzbe k určenej urbanistickej funkcii - málopodlažná bytová zástavba. Uplatňovať kód reg. „A“ k stabilizovanému územiu urbanistickej funkcie - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxxx, v k. ú. Devín je v rozpore s metodikou územného plánu. Pri vyčíslení intenzity využitia územia uvažovať aj s plochou pozemku parc. č. xxxxx, v k. ú. Devín, ktorý nie je súčasťou rozvojového územia - málopodlažná bytová zástavba, s kódom miery využitia „A“ je v rozpore s ÚPN.

Dokumentáciu (časť „Architektúra“) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: situácia (04/2015);

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy  
MAGS - OUIC archív