

- plocha územia (parc. č. xxxxxxxx): 859 m² (740 m² podľa zastavovacích podmienok)
 - zastavaná plocha: 158 m² (exist. RD: 103 m², záhradný domček: 33 m², bazén: 19 m², technológia bazéna: 3m²)
 - podlažná plocha: neuvedená
 - plocha zelene: 497 m²
- : IZP = 0,21, KZ = 0,67

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN, parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni, **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01,02,03, 05, 06** a územný územný plán na zonálnej úrovni, „**Územný plán zóny Devín I**“, určujúci reguláciu až na parcelu.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01,02,03, 05, 06 (ďalej len „ÚPN“):

pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxx a prevažná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxx, v k.ú. Devín, (ďalej len „záujmové pozemky“ v prísl. gramatickom tvare), sú súčasťou územia, pre ktoré ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**; západná časť pozemku parc. č. xxx, v k.ú. Devín je súčasťou územia pre ktoré ÚPN stanovuje funkčné využitie: **námestia a ostatné komunikačné plochy**. Z hľadiska intenzity využitia územia je pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxx a prevažná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxx, v k.ú. Devín, ktoré sú súčasťou územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, súčasťou **stabilizovaného územia**. Pozemky sa nachádzajú v OP NKP Slovanské Hradisko.

FUNKČNÉ VYUŽITIE 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

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia: z hľadiska intenzity využitia územia, sú záujmové pozemky, ktoré sú súčasťou územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie 102, súčasťou **stabilizovaného územia**.

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“), 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 uznesením č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018.

Záujmové pozemky sú v zmysle **ÚPN – Z Devín I** súčasťou lokality označenej ako **FPC – 1 – Devín – historická obec**, regulačný blok **15, funkčné využitie BRD** - Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch; typ **M**; podlažnosť **1+1**. **Pozemky sa nachádzajú v OP NKP Devín Slovanské Hradisko.**

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

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 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 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 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 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.

ZASTAVOVACIE PODMIENKY:

- **typ M** – pozemky pre výstavbu budov v rámci Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (**BRD**), v stabilizovaných územiach

Typ	Výmera stavebného pozemku (m ²)	IZP max (ÚPN Z)	KZ min (ÚPN Z)	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

- 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 predchádzajúceho riadku v regulačnej tabuľke

V zmysle záväznej časti ÚPN- Z – Devín I, kap.

1.3 URBANISTICKÉ INTERVENCIE DO ÚZEMIA REGULAČNÉHO BLOKU AKO CELKU

Podľa charakteru urbanistických intervencií sa územie ÚPN Z Devín I člení na:

a) **Územia stabilizované** - územia funkčne a priestorovo stabilizované, s rozvinutou urbanistickou štruktúrou, bez nutnosti výrazných urbanizačných zásahov, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

- Na týchto plochách s existujúcou zástavbou sú možné zásahy, ktoré zachovávajú prevažujúci charakter prostredia, vrátane drobných úprav verejných komunikačných priestorov, plôch zelene, vodných tokov a vodných plôch. Podmienky výstavby (na voľnom pozemku alebo pozemku po asanácii existujúcej budovy) v rámci stabilizovaných území určujú zastavovacie podmienky pre daný regulačný blok. Podrobnejšie požiadavky na zástavbu v stavebných medzerách sú stanovené v regulačnej tabuľke

V ZMYSLE ZÁVÄZNEJ ČASTI – PRÍLOHA Č. 2 - REGULAČNÁ TABUĽKA , ÚPN – Z DEVÍN I :

Funkčno-priestorová regulácia, zastavovacie podmienky:

Architektonicko-urbanistické intervencie v rámci regulačného bloku 15, funkčné využitie – BRD;

Doplňujúce charakteristiky a doplňujúce ustanovenia funkčného využitia:

Územie vhodné na umiestňovanie funkcií OV centrotvorného charakteru pozdĺž Kremel'skej Prípustná výstavba RD v stavebných medzerách.

VYHODNOTENIE:

Žiadosť o záväzné stanovisko bola doručená na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 13.10.2020; podľa informácií poskytnutých stavebným úradom – Mestskou časťou Bratislava – Devín a žiadateľom, konanie o dodatočnom povolení stavby, bolo začaté dňa 09.09.2020, t.j. po začatí účinnosti ÚPN – Z Devín I.

Podľa § 4 VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019: „Správne konania začaté pred 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 stavba z hľadiska intenzity využitia územia, posudzovaná vo vzťahu k ÚPN – Z Devín I.

Z hľadiska funkcie, konštatujeme nasledovné:

stavby záhradného domčeka, bazéna a technologického prístrešku, zahájené bez stavebného povolenia príslušného stavebného úradu majú tzv. doplnkovú funkciu k stavbe rodinného domu na pozemku parc. č. xxx, v k.ú. Devín, ako k stavbe hlavnej (stavby budú napojené na existujúce prípojky vody, kanalizácie a elektriny z rodinného domu na parc. č. xxx, v k. ú. Devín).

Stavby s doplnkovou funkciou k stavbe hlavnej, ktorá je podľa ÚPN a ÚPN – Z Devín I zaradená medzi prevládajúce spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (podľa ÚPN) a medzi prípustné funkčné využitie územia (podľa ÚPN – Z Devín I), sú z hľadiska funkcie akceptovateľné.

Z hľadiska intenzity využitia územia, konštatujeme nasledovné:

podľa nami vykonaného kontrolného preverenia a dostupných podkladov je celková zastavaná plocha záujmových pozemkov: 139 m² (existujúci rodinný dom: 103 m², záhradný domček: 33 m², technológia bazéna: 3m²), podlažná plocha 242 m², plocha zelene: 477,3 m² a následne IZP = 0,18, IPP = 0,32 a KZ = 0,64. Konštatujeme, že v bilanciách predložených stavebníkom v rámci doplnenia podania zo dňa 15.12.2020 bola plocha bazéna zohľadnená vo výslednici IZP, čo je v rozpore s metodikou ÚPN aj metodikou ÚPN – Z Devín I.

Z hľadiska intenzity využitia územia po zahájení a realizácii vyššie uvedených stavieb bude intenzita využitia záujmových pozemkov o celkovej výmere 740 m² dosahovať hodnoty: IZP = 0,18 a KZ = 0,64, na základe čoho konštatujeme, že investičný zámer rešpektuje ÚPN – Z Devín I regulované prvky intenzity využitia územia, viažuce sa k typu zástavby „M“ pre výmeru pozemku od 601 – 740 m².

Z uvedeného vyplýva, že predložený zámer (v rámci konania o dodatočnom povolení stavby) **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	„Podpivničený záhradný domček s bazénom a technologickým prístreškom“, Brigádnická ul., pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín
na pozemkoch parc. č.:	xxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Brigádnická

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia: spevnené plochy odporúčame v maximálnej možnej miere riešiť z vodopriepustného materiálu,
- z hľadiska požiadaviek vyplývajúcich zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia odporúčame dažďové vody v maximálnej možnej miere udržiavať v území (zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odporúčame odvádzať do retenčných nádrží resp. do prirodzených vsakov; odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.),

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Záujmové pozemky sa nachádzajú v OP NKP Devín Slovanské Hradisko.

Údaje o parcelných číslach pozemkov sú v tomto záväznom stanovisku uvádzané na podklade katastra nehnuteľností. V situácii, ktorá tvorí prílohu tohto záväzného stanoviska sa uvádza pozemok parc. č. xxxxx, v k.ú. Devín, ktorý aktuálne nie je evidovaný v katastri nehnuteľností a zodpovedá pozemku parc. č. xxx, v k.ú. Devín.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy : Situácia – zakres do geometrického plánu

Co: MČ Bratislava – Devín + príloha;
Magistrát – RTI, ODI