



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLICKY BRATISLAVA**
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

K.T. Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa 17.03.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIC 49441/2023-
189806**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**

V Bratislave
26.04.2023

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Objekt individuálnej a rodinnej rekreácie“, ul. Pod Kobylou, pozemky reg. „C“ KN parc. č. XX, k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	17.03.2023, doplnenie podania zo dňa 05.04.2023 a 26.04.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením (časť Architektúra)
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Branislav Števko, autorizovaný architekt 1434 AA
dátum spracovania dokumentácie:	12.2022

Predmetom posudzovania je projekt pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením, na stavbu: „Objekt individuálnej a rodinnej rekreácie“, na ul. Pod Kobylou, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. XX, k.ú. Devín.

Mestská časť Bratislava – Devín, ako príslušný stavebný úrad, v spojenom územnom a stavebnom konaní, vydala na stavbu: „Objekt individuálnej rekreácie“, v území Svätopluk, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxXXX k.ú. Devín, (ďalej len „Stavba“ v prísl. gramatickom tvare), stavebné povolenie pod č. D-2020/328/2999/D/5/Su zo dňa 27.11.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.01.2021 (ďalej len „stavebné povolenie“ v prísl. gramatickom tvare). Podkladom k vydaniu stavebného povolenia bola projektová dokumentácia s dátumom spracovania 09.2020, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Branislav Števko, autorizovaný architekt 1434 AA.

Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti na Stavbu nebolo vydané.

Stavebným povolením správny orgán povolil novostavbu jednopodlažnej chaty s podkrovím, atypického približne trojuholníkového pôdorysného tvaru so skosenými rohmi. Prestrešenie chaty bolo povolené sedlovou strechou s hrebeňom vo výške +8,180 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 172,160$ m n.m. Bpv). Súčasťou stavebného povolenia boli aj terénne úpravy (násyp v severnej časti pozemku; terénny zárez v južnej časti pozemku); oporné múry; spevnené plochy a napojenie stavby na inžinierske siete (zásobovanie vodou cez existujúcu prípojku; odkanalizovanie do žumpy; zásobovanie el. energiou z exist. elektromerového rozvádzača; vykurovanie – zdroj – tepelné čerpadlo vzduch/voda).

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Nároky na statickú dopravu: 3 parkovacie státi na pozemkoch investora zo zatravnovacích tvárnic.
Základné bilancie uvedené v stavebnom povolení:

- plocha pozemkov: 1201 m²; zastavaná plocha: 100 m²; koeficient zelene: 0,75; IZP = 0,08

V procese výstavby boli uskutočnené zmeny nad rámec stavebného povolenia (rámcový popis zrealizovaných zmien):

- zníženie plošnej výmery záujmových pozemkov;
- zmena spevnených plôch a s tým spojená zmena v spôsobe parkovania;
- zmena tvaru exteriérového schodiska, a s tým spojené zmeny v tvare a trasovaní oporných múrov;
- záchyt dažďových vôd aj zo spevnených plôch pre parkovanie v rámci dažďovej areálovej kanalizácie;
- zmeny v spôsobe zakladania;
- rozšírenie pôdorysu 1.NP v jeho východnej časti, realizáciou 1-podlažnej prístavby s kúpeľňou a skladosť (prístavba je pod úrovňou terénu);
- dispozičné zmeny na 1.NP (v časti obývacej izby; kuchyne s jedálňou); zmena umiestnenia kúpeľne do prístavby; zmena tvaru a orientácie interiérového schodiska;
- nárast plochy podkrovia zalícovaním obvodových konštrukcií v severnej a južnej časti pôdorysu s obvodovými konštrukciami 1.NP; posun obvodovej steny západnej fasády, podkrovia cca o 45 cm;
- dispozičné zmeny a nárast plochy izieb a kúpeľne v podkroví a zníženie plochy terasy nad západnou časťou 1.NP;
- zmena výšky zvislej obvodovej steny podkrovia v severnej a južnej časti z 1,08 m na 1,3m; zmena výšky rímsy na +4,85 (pôvodne + 4,700);
- zmena polohy a výšky komínového telesa.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením zrealizovanú nad rámec stavebného povolenia. Zrealizované zmeny nemajú vplyv na funkciu (rekreácia), druh stavby(chata), spôsob zástavby (izolovaná) a podlažnosť (1NP+podkrovie), povolené vydaným stavebným povolením. Zmenami došlo k nárastu celkovej plochy 1.NP, a to o plochu prístavby (pod úrovňou terénu); k nárastu úžitkovej plochy 1.NP; k nárastu celkovej plochy a úžitkovej plochy podkrovia; k dispozičným zmenám; k zmenám v spevnených pochách a k čiastočnej zmene pri areálovej dažďovej kanalizácii.

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 27.11.2020):

- | | |
|-----------------------------|--|
| - výmera záujmového územia: | 1124,00 m² (1201,00 m ²) |
| - zastavaná plocha: | 100,00 m² (100,00 m ²) |
| - počet podlaží PP/NP: | 0/1+podkrovie
(0/1+podkrovie) |
| - počet parkovacích miest: | 3 (3) |

Intenzita využitia územia: IZP = 0,09 (0,08); KZ = 0,76 (0,75)

Zrealizované zmeny stavby pred dokončením z hľadiska dopravného riešenia:

nedošlo k zmene spôsobu dopravného pripojenia; počet vjazdov a parkovacích státí (3) 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. xxx, 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 zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám (rámcový popis):

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje **ÚPN funkčné využitie územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, kód regulácie **S**.

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

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: **IR** – Územia individuálnej a rodinnej rekreácie; typ zástavby **R**; podlažnosť **1+1**.
Záujmové pozemky sú súčasťou regulačného bloku **RB 144** a súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 18 Svätopluk – východ**.

Funkcia:

▪ **Územie individuálnej a rodinnej rekreácie (IR)**

CHARAKTERISTIKA: pozemky pre objekty individuálnej a rodinnej rekreácie doplnené pestovateľskými plochami, plochami vodných prvkov, plochami pre agroturistické aktivity. Zeleň vo významnej funkcii.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

► Prípustné

- objekty individuálnej a rodinnej rekreácie

- záhrady pri objektoch individuálnej a rodinnej rekreácie

► Prípustné doplnkové

- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (chodníky, príp. cyklistické chodníky, garáže, parkovacie miesta,...) pre obsluhu územia
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou špecifickej funkčnej plochy - typ zástavby **R**.

Tab. **TYP R** – pozemky v územiach individuálnej a rodinnej rekreácie

Druh zástavby	Výmera pozemku (m ²)	IZP max.	KZ min.	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m ²)
Objekty individuálnej rekreácie	≤ 400	0,25	0,65	skutočná výmera
	> 400	0,25	0,65	400 bez ohľadu na veľkosť pozemku

Poznámka:

IZP – index zastavanej plochy 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;

KZ – koeficient zelene 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:**

- zmenou stavby pred dokončením zrealizovanou nad rámec stavebného povolenia, nedochádza k zmene funkčného využitia (rekreácia), a ani k zmene typologického druhu stavby (chata). Stavby pre individuálnu rekreáciu sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 (podľa ÚPN) a medzi prípustné spôsoby využitia územia: IR – Územie individuálnej a rodinnej rekreácie podľa (ÚPN – Z Devín I). Stavba po zmenách zrealizovaných nad rámec stavebného povolenia je **z hľadiska funkcie (rekreácia) a typologického druhu stavby (chata) 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). **ÚPN – Z Devín I stanovil** v území, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky **typ zástavby R** ($IZP_{max.}=0,25$; $KZ_{min.}=0,65$; podlažnosť:1+1). Z tohto dôvodu je intenzita využitia záujmového územia posudzovaná podľa regulácie určenej v ÚPN – Z Devín I z maximálnej výmery pozemkov 400m² a nie z ich celkovej výmery (ako je to v predloženej dokumentácii a v stavebnom povolení);
- pri uplatnení metodiky ÚPN – Z Devín I je priemerná dosahovaná hodnota $KZ = 0,71$ a $IZP = 0,25$, z maximálnej plochy pozemkov 400 m². Realizáciou prístavby na úrovni 1.NP, ktorá je celá pod úrovňou terénu nedochádza k zmene zastavanej plochy pre výpočet IZP v zmysle metodiky ÚPN – Z Devín I;
- zrealizovanými zmenami nedošlo k zmene stavebne povolenej podlažnosti 1+1.
Stavba po zmenách zrealizovaných nad rámec stavebného povolenia **je z hľadiska intenzity využitia územia a podlažnosti v súlade s ÚPN – Z Devín I** určenej v regulačnom bloku 144, typ zástavby R.

Pri posudzovaní zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením 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 zmeny stavby pred dokončením	„Objekt individuálnej a rodinnej rekreácie“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Pod Kobylou

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:

Bilancie intenzity využitia územia sú v projektovej dokumentácii vyčíslené z celkovej výmery pozemkov 1124,00 m², čo je v rozpore s metodikou ÚPN – Z Devín I, určenou v RB 144, pre funkciu IR a typ zástavby R. Spracovateľ dokumentácie uplatnil pri výpočtoch rovnakú metodiku, ako povoľujúci správny orgán akceptoval pri vydávaní stavebného povolenia. Pri kontrolnom výpočte intenzity využitia územia hlavné mesto uplatnilo metodiku určenú v ÚPN – Z Devín I, ktorého výslednica je uvedená na str. 4 tohto stanoviska.

Záujmové pozemky sa nachádzajú v OP lesa.

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 sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy z 12.2022: Koordinačná situácia; REZ A-Á;

Co: MČ Bratislava – Devín
potvrdené výkresy z 12.2022: Koordinačná situácia; REZ A-Á;
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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