

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list
zo dňa **20.04.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIC 51187/2023-
573674**Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421-904 585 629**V Bratislave
22.11.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rekreačná chata – prestavba“, Habánska ul., pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Devín
žiadosť zo dňa:	20.04.2023, doplnenie zo dňa 23.05.2023, 29.07.2023, 03.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
druh podanej dokumentácie:	pre stavebné povolenie (časť Architektúra)
zodpovedný projektant:	Ing. Marta Cesnaková
dátum spracovania dokumentácie:	neuvedený

Predmetom posudzovania je projekt pre konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby záhradnej chaty a s tým spojená zmena funkcie a typologického druhu stavby na rodinný dom, v svahovitom území lokality Zlaté schody, južne od komunikácie Habánska. Výsledkom zmeny dokončenej stavby je izolovaný, podpivničený rodinný dom s 1NP a podkrovím, s jednou bytovou jednotkou. Prestrešenie rodinného domu je sedlovou strechou s hrebeňom na výškovej úrovni +179,00 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 172,600$ m n.m. Bpv). Súčasťou riešenia sú aj spevnené plochy, oporné múry a napojenie stavby na technickú infraštruktúru v území, prípojkami NN a vody, z rozvodov v Habánskej ul.; odvod splaškových vôd do žumpy s objemom 8m³; záchyt dažďových vôd do vsakovacích jám na pozemkoch investora. Zmena dokončenej stavby chaty bola realizovaná bez povolenia príslušného stavebného úradu; na zmenu nebolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť a pravivosť údajov zodpovedá spracovateľ dokumentácie):

- výmera záujmového územia (C-KN parc. č. xxxxxxxx): **499,00 m²**
 - zastavaná plocha: **107,41 m²**
 - podlažnosť: **1PP/1NP+podkrovie**
 - počet parkovacích miest: **3**
- Intenzita využitia územia: IZP = 0,22; KZ = 0,66

Z hľadiska dopravného riešenia:

nároky na statickú dopravu v počte 3 parkovacie státi (ďalej len „PM“) sú riešené v rámci spevnených plôch na susednom pozemku investora (pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxx, k.ú. Devín), príslahom k Habánskej ul. Dopravné pripojenie PM je z Habánskej ul.

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. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Devín (so zmenou dokončenej stavby) a **reg. C-KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín** (s 3 parkovacími státiami – porytie nárokov na statickú dopravu), 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, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I** (ďalej len „ÚPN – Z Devín I“).

Zmena dokončenej stavby vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje **ÚPN funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie S**

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 požiaru ochranu a civilnú obranu. 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.

Intenzita využitia územia:

záujmové pozemky sú súčasťou územia – kód regulácie **S** (rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky **ÚPN – Z Devín I** stanovuje funkčné využitie územia: **BRD - Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch;** typ zástavby **B1**; podlažnosť **2+1**. Pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxx, k.ú. Devín sú súčasťou regulačného bloku **RB 182**; pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxx, k.ú. Devín je súčasťou regulačného bloku **RB 183**. Záujmové pozemky sú súčasťou funkčno-priestorového celku **FPC 27 – Zlaté schody**.

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.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou špecifickej funkčnej plochy - typ zástavby **B1**.

Tab. **TYP B1** – 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 480 m².

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)
B1	480-600	0,22	0,40	skutočná výmera
	601-700	0,20	0,40	skutočná výmera
	701-790	0,19	0,40	skutočná výmera
	791-1000	0,18	0,40	skutočná výmera
	1001-2000	0,15	0,60	skutočná výmera
	≥ 2000	0,15	0,60	2000 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- rodinný dom je z hľadiska funkcie (bývanie) a typologického druhu stavby v súlade s ÚPN a s ÚPN - Z Devín I. ÚPN zaradil rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a ÚPN - Z Devín I zaradil rodinné domy medzi prípustné funkčné využitie územia: BRD (Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch). ÚPN zaradil zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a ÚPN - Z Devín I zaradil plochy pre nevyhnutné zariadenie dopravnej vybavenosti (parkovacie plochy) a plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou medzi prípustné doplnkové funkčné využitie územia: BRD;

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

- záujmové pozemky sú súčasťou územia – kód regulácie S - plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Intenzita využitia záujmového územia bola posudzovaná podľa regulácie určenej v ÚPN - Z Devín I.
- rodinný dom (zmena dokončenej stavby chaty), dosahovanými prvkami intenzity využitia územia: IZP = 0,215 a KZ = 0,66 z plochy záujmových pozemkov 499,0 m² (reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Devín), rešpektuje v ÚPN - Z Devín I stanovené limity viažuce sa k typu zástavby B1, pre pozemky s plošnou výmerou 480 - 600 m². Rodinný dom svojou podlažnosťou neprekročil v ÚPN - Z Devín I stanovený limit podlažnosti 2+1. Z hľadiska intenzity je rodinný dom v súlade s ÚPN - Z Devín I;
- nároky na statickú dopravu (3 PM) sú riešené v rámci exteriérovej parkovacej plochy o plošnej výmere 150,0 m², na pozemku reg. C-KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín o výmere 467,0 m². Exteriérová parkovacia plocha dosahovanou hodnotou KZ = 0,66 rešpektuje v ÚPN - Z Devín I stanovenú hodnotu KZ_{min.} = 0,40.

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 stavby :	„Rekreačná chata – prestavba“ so zmenou funkcie na izolovaný RD
na pozemkoch reg. C-KN parc. č. :	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Habánska 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;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- ku konaniu o dodatočnom povolení stavby predložiť stavebnému úradu časť projektovej dokumentácie, z ktorej bude zrejmý rozsah zachováanej časti chaty, ktorá je predmetom „prestavby“ (zmeny dokončenej stavby) na rodinný dom;
- ku kolaudácii stavby preukázať adekvátne dopravné pripojenie rodinného domu (záväzná časť ÚPN – Z Devín I, architektonicko-urbanistické intervencie v rámci regulačných blokov);
- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzity zastavanej plochy (IZP), za maximálne prípustný v území BRD, v RB 182 a stavebnú činnosť na pozemkov reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Devín, ktorou by mohlo dôjsť k ďalším zmenám v parametroch stavby regulovaných ÚPN-Z Devín I, považujeme týmto za ukončenú.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dopravné pripojenie požadujeme riešiť vjazdom s maximálnou šírkou 6,0m z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- s predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami, ktoré je potrebné doplniť do dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby, pred vydaním dodatočného povolenia stavby:
 - v textovej časti projektovej dokumentácie doplniť popis odvádzania zrážkových vôd;
 - v koordinačnej situácii doplniť zakres vsakovacích objektov rozmerov 2x2x2 m. V situácii sú vsaky označené len ako vsakovacie studne;
 - preukázať vodotesnosť žumpy a predložiť doklady o vývoze žumpy.

UPOZORNENIE:

Pri definícii stavebnej činnosti („prestavba“, tzn. zmena dokončenej stavby); klasifikácii stavby rodinného domu (jednoduchá stavba), a z toho vyplývajúcej podlažnosti (1PP/1NP+), vychádzalo hlavné mesto pri vydávaní tohto záväzného stanoviska z údajov uvádzaných spracovateľom projektovej dokumentácie, ako oprávnenej osoby zodpovednej za správnosť a úplnosť údajov uvádzaných v projektovej dokumentácii. Ak sa v rámci konania

o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby na príslušnom stavebnom úrade preukáže, že niektorý z vyššie uvedených parametrov stavby nezodpovedá údajom uvádzaným v dokumentácii, ktorá je podkladom tohto záväzného stanoviska, je potrebné projektové riešenie s revidovanými údajmi opätovne predložiť na posúdenie.

Záujmové pozemky sú podľa ÚPN súčasťou rajóna nestabilných území a podľa ÚPN – Z Devín I súčasťou zosuvného územia.

V zmysle ÚPN – Z Devín I sa navrhuje existujúce komunikácie v lokalite Zlaté schody upraviť na upokojené komunikácie funkčnej triedy D1 so šírkami 5,0 m a 3,5 m s výhybňami vo vzdialenosti maximálne 80,0 m podľa následnej dokumentácie.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzná 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 : Situácia; Pôdorys Prízemia a podkrovia; Pôdorys suterénu, Pohľad južný; Priečny rez A-A;

Co: MČ Bratislava – Devín
potvrdené výkresy: Situácia; Pôdorys Prízemia a podkrovia; Pôdorys suterénu,
Pohľad južný; Priečny rez A-A;
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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