



Zmena dokončenej stavby sa navrhuje v rozsahu: búracie práce (odstránenie: oporného múru v JV časti; spevnených plôch, výplňových konštrukcií na 1.NP; omietky, časti obvodových stien na 1.NP, strechy); prístavba k JV časti 1.NP; nadstavba podkrovia, stavebné úpravy a udržiavacie práce.

K JV časti 1.NP sa navrhuje prístavba so samostatným vstupom z exteriéru s funkciou: suchý sklad a miestnosť s funkciou: chodba, sudy; súčasťou prístavby je aj poloopený priestor pre smetné nádoby oddelený od jej ostávajúcej časti. Ďalej sa navrhuje nadstavba podkrovia so služobným bytom ako doplnkovou funkciou k funkcii občianskej vybavenosti na nižších podlažiach. Prestrešenie nadstavby je kombináciou šikmej a plochej strechy; hrebeň podkrovia sa navrhuje na výškovej úrovni +156,16 m n.m. Bpv, prestrešenie vikierov a terasy (v zadnej časti pôdorysu) sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou na výškovej úrovni +152,94 m n.m. Bpv od 1.NP. V zadnej časti nad prístavbou je plochá strecha, kde svahovitý terén (+3,130) dosahuje úroveň podlahy v podkroví. Prístup do podkrovia je exteriérovým schodiskom zo spevnenej plochy pri stravovacom zariadení; ďalší prístup je cez susedné pozemky s existujúcim rodinným domom na parc. č. xxxx, k.ú. Devín a doplnkovými stavbami, prístupnými z Rímskej ul.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

prístup do stravovacieho zariadenia je z miestnej cesty Muránska; parkovanie pre hostí zostáva existujúce na verejnom parkovisku pod hradom. Súčasťou predloženého riešenia je 5 nových parkovacích miest („PM“) na susednom pozemku, z toho 3 PM pre navrhovanú nadstavbu so služobným bytom a 2PM pre existujúci RD na parc. č. xxxx, k.ú. Devín (aktuálne bez PM). Príjazd k PM je sa navrhuje z ulice Rímska, cez novú spevnenú plochu.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ. Údaje v zátvorkách – skutkový stav):

• výmera záujmového územia:	<b>600,00 m<sup>2</sup> (600,00 m<sup>2</sup>)</b>
(parc. č. xxxxxxxx)	
• zastavaná plocha:	<b>138,00 m<sup>2</sup> (108,00 m<sup>2</sup>)</b>
• zeleň:	<b>251,60 m<sup>2</sup> (301,54 m<sup>2</sup>)</b>
• spevnené plochy:	<b>210,40 m<sup>2</sup> (190,46 m<sup>2</sup>)</b>
• počet bytov/nebytových priestorov:	<b>1/1</b>
• počet podlaží PP/NP:	<b>1/1+ podkrovia</b>
• počet parkovacích miest:	<b>5 PM</b>
z toho pre susednú stavbu RD	<b>2 PM</b>

**-úžitková plocha bývanie/nebytová funkcia :** **116,23 m<sup>2</sup> /134,70 m<sup>2</sup> (0/110,70 m<sup>2</sup>)**

\***poznámka:** pozemok C-KN parc. č. xxxxx, k.ú. Devín nie je vedený v KN. Porovnaním údajov v PD s údajmi v KN ide o časť pozemku C-KN parc. č. xxx, k.ú. Devín. V nadväznosti na uvedené sa v ďalších častiach tohto stanoviska používa zápis: „vymedzená časť pozemku reg. C-KN parc.č. xxx, k.ú. Devín“.

**Záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxx a vymedzená časť 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, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I** (ďalej len ÚPN – Z Devín 1).

**Posúdenie navrhovanej zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k ÚPN:** pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky**, ÚPN stanovuje:

#### **Funkčné využitie územia:**

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

#### **Spôsoby funkčného využitia:**

- 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 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.

**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).

Pozemky **parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Devín** sú podľa **ÚPN – Z Devín I** súčasťou funkčno-priestorového celku: **FPC 33-Muránska-ústredná časť Moravskej nábrežnej promenády;** regulačného bloku **269**, územia s funkčným využitím územia: **Zariadenie OV pre rekreáciu (OVR);** intenzita využitia územia: **0,24/0,36 (IZP/KZ)**, podlažnosť **1+1**. Pozemkami sú vedené stavebné čiary.

**Vymedzená časť parc. č. xxx, k. ú. Devín** (v situácii označená ako xxxxxxxxxxxx, bez zápisu v KN) a **parc. č. xxxxxx, k.ú. Devín** (s navrhovanými PM, prístupom k PM z Rímskej ul. a chodníkom k vstupu do služobného bytu) sú súčasťou funkčno-priestorového celku: **FPC 1 – Devín – historická obec;** regulačného bloku **23;** územia s funkciou: **Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD)**, typ zástavby **M;** podlažnosť **1+1**. Pozemkami sú vedené stavebné čiary.

**Záujmové pozemky sa nachádzajú v OP NKP Devín-Slovanské hradisko.**

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:**

- **CESTOVNÝ RUCH/TURIZMUS, REKREÁCIA, Zariadenia občianskej vybavenosti pre rekreáciu (OVR)**

CHARAKTERISTIKA: Pozemky pre drobné zariadenia rekreačnej občianskej vybavenosti zodpovedajúce svojou skladbou a kapacitou veľkosti a funkcií územia, potrebám širšieho záujmového územia mestského až medzinárodného významu, ktoré zabezpečujú požiadavky na realizáciu cestovného ruchu/turizmu, rekreačných aktivít miestneho obyvateľstva a návštevníkov záujmového a širšieho nad/regionálneho územia. Zeleň vo významnej funkcii.

- **BÝVANIE, 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:**

- v území s funkciou: **Zariadenie OV pre rekreáciu (OVR)** ÚPN – Z Devín I stanovil **Izp = 0,24** a **Kz = 0,36;**
- v území s funkciou: **BRD, RB 23** ÚPN – Z Devín I stanovil typ intenzity **M**

Tab. **Typ M** – pozemky pre výstavbu budov v rámci Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (**BRD**)

Typ	Výmera stavebného pozemku (m <sup>2</sup> )	IZP <sub>max</sub>	KZ <sub>min</sub>	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m <sup>2</sup> )
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 prechádzajúceho riadku v regulačnej tabuľke.

Podľa záväznej časti ÚPN – Z Devín I – Príloha č.2, Regulačná tabuľka:

RB 255-267, 269-270			FPC 33-Muránska-ústredná časť Moravskej nábrežnej promenády			
Identifikácia a popis RB			Funkčno-priestorová regulácia, zastavovacie podmienky			
Číslo RB	Funkčné využitie	Poloha v území (ulica, lokalita)	Doplňujúce charakteristiky a doplňujúce ustanovenia funkčného využitia	Architektonicko-urbanistické intervencie v rámci regulačného bloku	Nezastavateľné/osobitne nezastavateľné územia	Dopravná dostupnosť/parkovanie
269	OVR	Muránska, nad hotelom Hradná brána	<p>Odporúčané umiestnenie polyfunkčného objektu OV (napr. miestne múzeum s expozíciami informácie), verejné hygienické zariadenia, s architektúrou vhodnou do historického prostredia Devína a zodpovedajúcu významu kultúrno-historického a prírodného devínskeho prostredia, ako aj s kultivovanými parkovými úpravami</p> <p>Spôsob zastrešenia objektov OV – odporúčaná plochá strecha s vyhladkovými strešnými terasami so zeleňou</p>			Dopravná obsluha z Muránskej
Identifikácia a popis RB			Funkčno-priestorová regulácia, zastavovacie podmienky			
Číslo RB	Funkčné využitie	Poloha v území (ulica, lokalita)	Doplňujúce charakteristiky a doplňujúce ustanovenia funkčného využitia	Architektonicko-urbanistické intervencie v rámci regulačného bloku	Nezastavateľné/osobitne nezastavateľné územia	Dopravná dostupnosť/parkovanie
23	BRD	Blok medzi ulicami Muránska, Rímska, Avarská	Prípustná výstavba RD v stavebných medzerách	Rešpektovať pešie prepojenie medzi Avarskou/Rímskou, Solúnskou a Hradnou – medzi RB 16, RB 23 a RB 24		Parkovanie na vlastnom pozemku

Podľa záväznej časti ÚPN – Z, časť 2.7 ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, kap. 2.7.1.3 CESTNÁ DOPRAVA V JEDNOTLIVÝCH FUNKČNO-PRIESTOROVÝCH CELKOCH, citujeme:

Pri rozvoji jednotlivých funkčno-priestorových celkov na území zóny Devín I je potrebné sa z hľadiska rozvoja cestnej dopravy riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívami (rámcový popis):

**01 – Devín – historická obec (okrem Kremel'skej ul.):**

- rekonštruovať Muránsku ulicu v úseku T-križovatka s Kremel'skou ulicou – očka MHD na funkčnú triedu C1, kategória MO 8/40,

- v centrálnej časti Devína zabezpečiť sprehľadnenie cestnej siete vyznačením jednosmerných komunikácií v zmysle dopravnej koncepcie ÚPN Z Devín I; na jednosmerných úsekoch uvažovať s vybudovaním pozdĺžneho parkovania,
- v centrálnej časti Devína neumiestňovať nové zariadenia s nárokmi na nákladnú dopravu, resp. organizačnými opatreniami upraviť jej intenzitu, a tak znížiť jej vplyv na zastavané územie pozdĺž ciest.

### **33 – Muránska – ústredná časť Moravskej nábrežnej promenády (okrem Kremelskej ul.):**

- existujúcu Muránsku ulicu upraviť podľa grafickej časti ÚPN Z Devín I na obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1, kategórie MO 8/40 s obratiskom MHD podľa grafickej časti ÚPN Z Devín I,
- na promenáde podľa vymedzenia v grafickej časti ÚPN Z Devín I zabezpečiť organizačnými opatreniami vjazd len obslužnej doprave,

Zájmové pozemky sú situované v ochrannom pásme NKP Devín – Slovanské nábrežie, v ktorom sa vyžaduje rešpektovať záväznú časť ÚPN-Z, kap. 3.3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ÚZEMIE V HRANICIACH OCHRANNÉHO PÁSMA NKP DEVÍN – SLOVANSKÉ HRADISKO, rámcovo uvádzame:

V hraniciach ochranného pásma NKP Devín – Slovanské hradisko sa pri rozvoji územia riadiť zásadami a regulatívmi pamiatkovej ochrany uvedenými v dokumentácii „Kritéria pamiatkovej ochrany na území ochranného pásma NKP Devín – Slovanské hradisko“ (spracovateľ Ing. arch. Ivan Gojdič, Ing. arch. B. Polomová, Ing. arch. S. Petrášová, obst.: MČ Bratislava – Devín, október 2010. Z hľadiska pamiatkovej ochrany na území ochranného pásma NKP Devín – Slovanské hradisko je v zmysle vyššie uvedenej dokumentácie potrebné sa riadiť týmito zásadami a regulatívmi (rámcovo):

*Vonkajší obraz sídla vo väzbe hrad – obec – krajina (poľnohospodárska a prírodná)*

- pohľady na hrad zachovať voľné, nezastavané,
- Vnútorý obraz sídla*
- zachovať dnešnú historickú štruktúru mestskej časti so stabilizovanou uličnou sieťou a objemovo-priestorovou zástavbou založenou na líniovej forme,
  - ponechať nízky charakter zástavby s dominantou hradu a kostola,
  - uplatniť výškové zónovanie podlažnosti: 1+1 (prízemie, podkrovie so šikmou strechou), 1+1 (prízemie, podkrovie so šikmou strechou v kombinácii so subordinovanou plochou strechou), 2+1 (prízemie, poschodie, podkrovie so šikmou strechou v kombinácii so subordinovanou plochou strechou, len vybrane s plochou strechou),

*Architektonický výraz*

- nové zásahy do zástavby prispôbiť štruktúrovaním objemu drobnej mierke pôvodnej zástavby,
- viazanosť na historické tvaroslovie riešiť v zmysle enkláv podľa vyššie uvedenej dokumentácie,
- kompozíciu, otvory, fasádové prvky, materiál, farebnosť pravdivo uplatniť vo väzbe na historické prostredie pri nových objektoch ako aj pri rekonštrukciách, vychádzať z daného historického regionálneho tvaroslovia (napr. sklony striech, tvary otvorov, tvary brán), nepoužívať historizmy a romantizmy, uličné priečelia domov a steny, strechy vnímané z hradu riešiť bez kontrastov; uplatniť kvalitný súčasný architektonický prejav, najmä v enkláve severného moravského podhradia (podľa vyššie uvedenej dokumentácie),

**Zo záväznej časti ÚPN-Z, výkres č. 8 – Pozemky pre verejnoprospešné stavby (VPS) a kap. 4. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU, ASANÁCIE A PLOCHY NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, uvádzame:**

- pozemky parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Devín – sú súčasťou územia: občianska vybavenosť všeobecne – plošne označené javy (O3) – vybudovanie verejných hygienických zariadení a turistického informačného centra (záväzná časť ÚPN-Z, kap. 4.1.5.1);

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z Devín I uvádzame:**

- z hľadiska funkčného využitia:

V ÚPN sú záujmové pozemky súčasťou územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, s podielom funkcie bývania minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy; 30 % môžu tvoriť zariadenia a stavby s funkciami zaradenými medzi prípustné v obmedzenom rozsahu (napr. stavby občianskej vybavenosti).

V ÚPN-Z Devín I je predmetného územia (v ÚPN FP 102) vymedzená pre funkciu občianskej vybavenosti kategórie OVR a časť územia s navrhovanou prístavbou, PM a ich dopravným pripojením pre funkciu BRD.

Zmena dokončenej stavby, pri ktorej zostáva zachovaný druh stavby a jej prevládajúca funkcia, je v tomto stanovisku posudzovaná podľa ÚPN-Z Devín I diferencovane, a to vo väzbe na funkčnú a hmotovo-priestorovú reguláciu stanovenú v území OVR, RB 269 a v území BRD, RB 23.

*V území s funkciou OVR, RB 269 konštatujeme nasledovné:*

- pri navrhovanej nadstavbe obytného podkrovia v území OVR, RB 269 vo väzbe na prípustné a prípustné doplnkové spôsoby funkčného využitia územia určeného pre drobné zariadenia rekreačnej OV, ktoré majú zodpovedať skladbou a kapacitou funkcií a potrebám územia, potrebám mestského/medzinárodného významu a požiadavkám pre realizáciu turizmu/cestovného ruchu, v spojení s rekreačnými aktivitami, nie je možné konštatovať súlad s ÚPN-Z Devín I. Nadstavba obytného podkrovia v území OVR ako stavba nesúvisiaca s funkciou je v ÚPN-Z Devín I zaradená medzi neprípustné spôsoby funkčného využitia územia.

Zmena dokončenej stavby v rozsahu nadstavby obytného podkrovia v území OVR, RB 269 je v rozpore s ÚPN-Z Devín I z hľadiska funkčného využitia.

Informatívne uvádzame, že aj v prípade služobného bytu, resp. apartmánu (ďalšie možnosti uvedené v textovej časti PD) sa tieto rovnako zohľadňujú vo funkcii bývania.

Za súlad s ÚPN-Z Devín I v území OVR, RB 269 je možné považovať iba stavby, resp. ich zmeny, ktoré rešpektujú prípustné a prípustné doplnkové funkcie vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN-Z Devín I, regulačného listu 1.2.1.4 Cestovný ruch/turizmus, rekreácia - Zariadenia občianskej vybavenosti pre rekreáciu (OVR);

*V území s funkciou BRD, RB 23 konštatujeme nasledovné:*

- prístavba na 1.NP (nebytová funkcia) a časť nadstavby obytného podkrovia, ako súčasť územia s funkciou BRD, RB 23 sú z hľadiska funkcie v súlade s ÚPN-Z Devín I.

**Zmena dokončenej stavby nerešpektuje v plnom rozsahu ÚPN-Z Devín I z hľadiska spôsobov funkčného využitia územia; v RB 269 s funkciou OVR je nadstavba obytného podkrovia v rozpore s ÚPN-Z Devín I.**

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

- podľa grafickej časti dokumentácie je časť navrhovanej zmeny dokončenej stavby na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxx (prístavba 1.NP, časť nadstavby obytného podkrovia, vstup do nadstavby, 5PM vrátane PM pre susedný rodinný dom na parc.č. xxxx, pripojenie PM z Rímskej ul.). V dokumentácii sa uvádzajú parc. č. pozemkov, ktoré nie sú evidované v KN. Ostávajúca časť sa navrhuje na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Devín;
- v prípade, ak sú navrhovanou zmenou dokončenej stavby dotknuté aj pozemky s existujúcimi stavbami (RD na parc.č. xxxxx, susedné stavby na parc. č. xxxxxxx), je potrebné tieto zohľadniť pri preukazovaní súladu zámeru s ÚPN – Z Devín I z hľadiska intenzity využitia územia (Izp, Kz), čo predložené riešenie nezohľadnilo.

*K metodike uplatnenej v PD (platí pre funkciu BRD a OVR) :*

- prvky intenzity využitia územia (Izp, Kz) sú v dokumentácii vypočítané z celkovej plošnej výmery záujmových pozemkov 600 m<sup>2</sup>, tzn. bez zohľadnenia v akej ploche sú súčasťou územia s funkciou OVR a územia s funkciou BRD s určenými konkrétnymi limitmi Izp a Kz v zmysle záväznej časti ÚPN-Z Devín I, kap. 1.2.3 PODIEL ZASTAVANÝCH PLÔCH A PLÔCH ZELENE, Tab. Typ M (BRD, RB 23) a výkresu č. 4 – Funkčná a priestorová regulácia (OVR, RB 269), čo v rozpore s metodikou ÚPN-Z Devín I. IZP a KZ je potrebné

počítať pre každú funkčnú plochu zvlášť (OVR; BRD) a to na plochu pozemkov, v akej sú súčasťou jednotlivých funkčných plôch.

**V predloženej dokumentácii je spôsob vyhodnotenia a preukazovania súladu zámeru z hľadiska intenzity využitia územia v rozpore s metodikou ÚPN-Z Devín I.**

- do bilancií Kz boli započítané koeficientom 0,5 aj plochy zo zatrávňovacej dlažby, čo je v rozpore so záväznou časťou ÚPN-Z Devín I, kap. 1.2.3 PODIEL ZASTAVANÝCH PLÔCH A PLÔCH ZELENE, Tab. ZAPOČÍTATEĽNÁ PLOCHA ZELENE. Plochy zo zatrávňovacej dlažby nespĺňajú kategóriu zelene v zmysle tabuľky zápočtov.

*K bilanciám a zmenám v OVR, RB 269 uvádzame:*

- navrhovanou zmenou dokončenej stavby nedochádza k zmene výslednice Izp v RB 269 oproti skutkovému stavu, ktorý ale nerešpektuje limity určené v ÚPN-Z Devín I v území OVR. Existujúca stavba „pohostinského zariadenia“ (klasifikácia stavby podľa KN) o ploche 108 m<sup>2</sup>, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Devín s celkovou výmerou 269,00 m<sup>2</sup>, ako súčasť územia s funkciou OVR, RB 269 dosahuje Izp = 0,40 m<sup>2</sup>; ÚPN - Z Devín I v RB 269 stanovil Izp<sub>max</sub> = 0,24;
- verifikácia v PD uvádzanej podlažnosti 1+1 na podklade projektového riešenia nie je možná. Dokumentácia nie je preukázaná, že podkrovie spĺňa znenie záväznej časti ÚPN-Z Devín I, kap. 1.2.2 Maximálna podlažnosť, Špecifikácia pojmov – „Podkrovie“;
- z hľadiska podlažnosti ÚPN-Z Devín I v tomto území pripúšťa stavby s max. podlažnosťou 1+1. Po posúdení objemového riešenia podkrovia navrhovaného nad celým pôdorysom 1.NP, ktorého zastavaná plocha nerešpektuje limit Izp<sub>max</sub>. v tomto území, konštatujeme nesúlad s ÚPN-Z Devín I. Návrhom podkrovia nad celým pôdorysom stavby dôjde k ďalšiemu zhoršeniu už dnes nevyhovujúceho stavu v území a k neprimeranému zaťaženiu pozemkov v OVR. Zároveň dávame do pozornosti, že ÚPN-Z Devín I v záväznej časti – Príloha 2 – regulačná tabuľka, v tomto území odporúča ploché strechy s vyhladkovými strešnými terasami so zeleňou;
- ÚPN-Z Devín umožňuje jednoúrovňové podkrovia. Z tohto dôvodu je potrebné zníženie výškovej úrovne hrebeňa strechy a výplňové konštrukcie riešiť iba v jednej úrovni strešných rovín (nie v dvoch);
- podľa údajov v PD (textová časť kap. 1.IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY, Bilancie plôch, tabuľky) navrhovanou zmenou dokončenej stavby dochádza k zlepšeniu bilancií plôch zelene v RB 269. Zohľadniť plochy zo zatrávňovacej dlažby koeficientom 0,5 do výslednice Kz je v rozpore so záväznou časťou ÚPN-Z Devín I, kap. 1.2.3 PODIEL ZASTAVANÝCH PLÔCH A PLÔCH ZELENE, Tab. ZAPOČÍTATEĽNÁ PLOCHA ZELENE, nakoľko nespĺňajú kategóriu zelene podľa tabuľky zápočtov;

*K bilanciám a zmenám v časti územia s funkciou BRD, RB 23 uvádzame:*

- prístavba k 1.NP, čiastočne nadstavba podkrovia, PM (vrátane PM pre RD na pozemku parc.č. xxxxxx), vstup do nadstavby a prízjazd k PM sú súčasťou územia BRD s určeným typom zástavby M. Zmena dokončenej stavby v tejto časti zasahuje aj do pozemkov, s existujúcimi stavbami (rodinný dom a príslušené stavby), ktoré neboli pri bilanciách intenzity využitia územia zohľadnené; navyše v zmysle záväznej časti ÚPN-Z Devín I, kap. 1.2.3 Podiel zastavaných plôch a plôch zelene, Tab. TYP M – pozemky pre výstavbu budov v rámci Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch (BRD) je výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene 740 m<sup>2</sup> bez ohľadu na veľkosť pozemku (reálna výmera 767,00 m<sup>2</sup>);

**Navrhovanou zmenou dokončenej stavby v rozsahu v akom je súčasťou územia BRD bude Izp = 0,25 > 0,21 (Izp<sub>max</sub> v ÚPN-Z), čo je v rozpore s ÚPN-Z Devín I, Tab. TYP M. Aktuálna hodnota Izp (pôvodný stav) existujúcou zástavbou na pozemkoch parc.č. xxxx, 910/1, 3,4, k.ú. Devín podľa údajov v KN je 0,21 (Izp<sub>max</sub>=0,21 v ÚPN-Z) z max. plochy pozemkov 740m<sup>2</sup>. V ÚPN-Z Devín stanovený Kz min >0,40 je rešpektovaný.**

*K ďalším v ÚPN-Z Devín I záväzne regulovaným prvkom uvádzame:*

- verifikácia v PD uvádzanej podlažnosti 1+1 na podklade projektového riešenia nie je možná. V dokumentácii nie je preukázané, že podlažie definované ako podkrovie rešpektuje záväznú časť ÚPN-Z Devín I, kap. 1.2.2. Maximálna podlažnosť, Špecifikácia pojmov – podkrovie a kap. „1.2.9 REGULATÍVY STREŠNEJ KRAJINY“ v ochrannom pásme NKP Devín - Slovanské hradisko;
- v dokumentácii nie je preukázané, že oporný múr a oplotenie rešpektujú záväznú časť ÚPN-Z Devín I, kap. 1.2.8 Architektonické riešenie stavieb, hmotovo-priestorová štruktúra, všeobecné požiadavky pre riešené územie ÚPN Zóny Devín I;
- záujmové pozemky križujú stavebné čiary. Na rozhraní RB 23 (BRD) a RB 269 (OVR) stavebná čiara v grafickej časti ÚPN-Z Devín I (v.č.4) vyznačená nie je. V zmysle záväznej časti ÚPN-Z Devín I, kap 1.2.4 Regulačné čiary v prípade, že nie je stavebná čiara v grafickej časti ÚPN-Z Devín I vymedzená, je totožná s hranicou regulačného bloku. Stavebná čiara vymedzuje časť pozemku, na ktorej je možné umiestniť budovu. Pred stavebnú čiaru môžu vystupovať balkóny, arkíere, markízy, rímsoy alebo iné konštrukcie primerané rozsahom a tvarom, ktoré sú súčasťou hlavného objemu objektu, maximálne však o 1500 mm. Uvedený regulatív navrhovaná zmena dokončenej stavby nerešpektuje;

– **z hľadiska dopravného riešenia:**

V zmysle ÚPN-Z predmetné pozemky nie sú dotknuté žiadnou dopravnou výhľadovou stavbou.

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia k stavbe „Nadstavba stravovacieho zariadenia“ s predloženou projektovou dokumentáciou nesúhlasíme z nasledujúcich dôvodov:

- dokumentácia neobsahuje výpočet statickej dopravy, čím nepreukázala dostatočný počet stojísk pre uvedené funkcie ((reštaurácia, kancelária, byt a dom) v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110:2024;
- v textovej časti sú parkovacie miesta pre návštevy vykazované na parkovisku pod hradom (parkovisko je momentálne v majetkovom spore);

Súčasťou sú aj odporúčania/požiadavky v prípade novej žiadosti – tieto nie sú predmetom tohto stanoviska.

**Mestská časť Bratislava - Devín** vyjadrením číslo 134/1570/2024/BOC zo dňa 03.06.2024 vyjadrila **nesúhlas** s inou stavbou než jednoduchá (a to z dôvodu, že navrhovaná zmena dokončenej stavby nadstavba a prístavba stravovacieho zariadenia nedodržiava v plnom rozsahu hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN-Z Devín I pre funkčné využitie územia: OVR, v regulačnom bloku 269 a BRD, v regulačnom bloku 157 a typ zástavby M.

**z časti „Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k Územného plánu zóny-Devín I uvádzame“ vyššie uvedeného vyjadrenia, uvádzame:**

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nadstavba a prístavba stravovacieho zariadenia nedodržiava v plnom rozsahu hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN-Z Devín I pre funkčné využitie územia: OVR, v regulačnom bloku 269 a BRD, v regulačnom bloku 157 a typ zástavby M.

Pre úplnosť ďalej uvádzame, že v dokumentácii je KZ vypočítane v rozpore s metodikou ÚPN-Z Devín | (v rozpore s tabuľkou započítateľných plôch zelene) a IZP je bilancovaný z výmery pozemkov 600 m<sup>2</sup>, bez zohľadnenia v akom rozsahu sú súčasťou jednotlivých plôch (BRD/OVR). Nesprávne určená plošná výmera pozemkov pre OVR a BRD. IZP a KZ je potrebné počítať pre každú funkčnú plochu zvlášť OVR a BRD.

Nesprávne sú v plochách zelene započítané aj plochy zo zatravnovacích tvárnic, pre násobené koeficientom 0,5. Plochy zo zatravnovacích tvárnic je potrebné započítať do spevnených plôch vo výmere 100 %.



Regulačný blok RB 269, FPC 33 – Muránska (parc. č. xxxxxxxxx)						
Funkcia		OVR - zariadenia občianskej vybavenosti pre rekreáciu				
Parcela č.		913	912	Σ m <sup>2</sup>	Náš prepočet	ÚPN-Z Devín I
Plocha OVR	(m <sup>2</sup> )	161,00	108,00	<b>269,00</b>		
Zastavaná pl. SO 01	PS (m <sup>2</sup> )	0,00	108,00	<b>108,00</b>	IZP = 0,40 >	IZP <sub>max</sub> =0,24
Spevnené plocha		161,00	0,00	<b>190,46</b>		
Zeleň		0,00	0,00	<b>301,54</b>	KZ = 0,00 <	KZ <sub>min</sub> = 0,36
Zastavaná pl. SO 01	N (m <sup>2</sup> )	0,00	108,00	<b>108,00</b>	IZP = 0,40 >	IZP <sub>max</sub> =0,24
Spevnené pl.		106,59	0,00	<b>106,59</b>		
Zeleň		*54,41	0,00	<b>54,41</b>	KZ = 0,20 <	KZ <sub>min</sub> = 0,36

p.č. 912, súp. č. 4393, druh stavby: Budova obchodu a služieb, popis stavby: Pohostinské zariadenie  
**Legenda:** PS Pôvodný stav; N Návrh

Riešené územie vo funkčnej ploche **OVR** je podľa záväznej časti ÚPN-Z zaradené do verejnoprospešných stavieb (VPS) podľa výkresu č. 8 „Pozemky pre verejnoprospešné stavby“, ako občianska vybavenosť všeobecne - plošne vyznačené javy (**O3**) zahŕňa parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; podľa záv. časti kap. „4.1.5 Občianska vybavenosť“ na uvedených pozemkoch sa uvažuje s vybudovaním verejných hygienických zariadení a turistického informačného centra – **O3**;

- Na funkčnej ploche OVR je potrebné rešpektovať regulatívy pre túto funkciu IZP<sub>max</sub> = 0,24 a KZ<sub>min</sub> = 0,36, plocha OVR 269 m<sup>2</sup> (minimálna výmera nie je určená)

**zmena dokončenej stavby:** pôvodný stav IZP = 0,40 (108,00/269,00 m<sup>2</sup>) > 0,24 - **nesúlاد**

- o návrh IZP = 0,40 (108,00/269,00 m<sup>2</sup>) > 0,24 - **nesúlاد**

**zmena dokončenej stavby:** pôvodný stav KZ = 0,00 (0,00/269,00 m<sup>2</sup>) < 0,36 - **nesúlاد**

- o návrh KZ\* = 0,20 (54,41/269,00 m<sup>2</sup>) < 0,36 - **nesúlاد**

Poznámka: \* v grafickej časti na ploche OVR, zeleň o uvedenej výmere nie je.

Vo funkčnej ploche **BRD** je navrhovaná: prístavba SO 01, parkovanie (PM) pre existujúci RD (p.č. 910/2) a prístupová cesta k PM z vjazdom z Rímskej ulice, ktorá je navrhovaná na parc. č. xxxxxxxxxxxx. Do riešeného územia musia byť zahrnuté všetky parcely vo funkcii BRD (nie len časť parc. xxxxxxxx) t.j.: parc. č. xxx (445 m<sup>2</sup>) a parc. č. xxxx (170 m<sup>2</sup>) vrátane zastavaných parciel: xxxxx (107 m<sup>2</sup>), 910/3 (21 m<sup>2</sup>), 910/4 (24 m<sup>2</sup>) t.j. spolu 767,00 m<sup>2</sup>.

Vo funkčnej ploche BRD, typ M pri výmere väčšej ako 741 m<sup>2</sup> sa IZP a KZ počítajú z max. výmery 740 m<sup>2</sup> (z toho zastavaná plocha 152 m<sup>2</sup>).

- Na funkčnej ploche **BRD** je potrebné rešpektovať regulatívy pre túto funkciu IZP<sub>max</sub> = **0,21** a KZ<sub>min</sub> = **0,40**, z plochy 740 m<sup>2</sup>

**zmena dokončenej stavby:** pôvodný stav IZP = 0,21 (152,00/740,00 m<sup>2</sup>) = 0,21 – **súlاد**

- o návrh IZP = 0,25 (182,00/740,00 m<sup>2</sup>) > 0,21 - **nesúlاد**

**zmena dokončenej stavby:** pôvodný stav KZ = 0,79 (588,00/740,00 m<sup>2</sup>) > 0,40 - **súlاد**

- o návrh KZ\* = 0,44 (326,50/740,00 m<sup>2</sup>) > 0,40 - **súlاد**

Regulačný blok RB 23, FPC 01 – Devín – historická obec (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)							
Funkcia		BRD - územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch					
Parcela č.		910/1	911	910/2,3,4	Σ m <sup>2</sup>	Náš prepočet	ÚPN-Z
Plocha BRD	(m <sup>2</sup> )	170,00	445,00	152,00	<b>767,00</b>		<b>max 740,0 m<sup>2</sup></b>
Zastavaná pl.	PS m <sup>2</sup>	0,00	0,00	152,00	<b>152,00</b>	IZP = 0,21	IZP <sub>max</sub> =0,21
Spevnené plocha		0,00	0,00	-	neuveденé		
Zeleň						<b>588,00</b>	KZ = 0,79 >
Zastavaná pl.		0,00	30,00	152,00	<b>182,00</b>	IZP = 0,25 >	IZP <sub>max</sub> =0,21
Spevnené pl. Σ		80,50	178,51	-	<b>259,01</b>		

z toho: zatráv, tvárníc spevnené plochy		80,50 0,00	137,00 41,51	-	217,50 41,51		
Zeleň	<b>N</b> m <sup>2</sup>	89,5	237,00		<b>326,50</b>	KZ = 0,44 >	KZ <sub>min</sub> = 0,40
p.č. 910/2, súp. č. 1061, druh stavby: Rodinný dom, popis stavby: Rodinný dom <b>Legenda:</b> PS Pôvodný stav; N Návrh							

- Na funkčnej ploche BRD je potrebné rešpektovať regulatívy pre túto funkciu  $I_{ZP_{max}} = 0,21$  a  $KZ_{min} = 0,40$  z plochy 740 m<sup>2</sup>.

**zmena dokončenej stavby:** pôvodný stav  $I_{ZP^*} = 0,21$  (152,00/740,00 m<sup>2</sup>) = 0,21-- **súlady**

- návrh  $I_{ZP^*} = 0,25$  (182,00/740,00 m<sup>2</sup>) > 0,21 - **nesúlady**

**zmena dokončenej stavby:** pôvodný stav  $KZ = 0,79$  (588,00/740,00 m<sup>2</sup>) > 0,36 - **súlady**

- návrh  $KZ^* = 0,44$  (326,50/740,00 m<sup>2</sup>) > 0,36 - **súlady**

- Navrhované podkrovie prevyšuje pôvodnú výšku plochej strechy o +5,830 m. V podkroví nie je preukázané, že rešpektuje regulatívy podkrovia: v zmysle záväznej časti ÚPN-Z kap. „1.2.2 MAXIMÁLNA PODLAŽNOSŤ“ a kap. „1.2.9 REGULATÍVY STREŠNEJ KRAJINY“ v ochrannom pásme NKP Devín - Slovanské hradisko.
- V regulačnej tab. záväznej časti ÚPN-Z, pre RB 269 je pre objekty OV – odporúčaná plochá strecha s vyhládokovými strešnými terasami so zeleňou.
- V PD nie je uvedená výška oporného múru, medzi parc. č. xxxxxxxxxxxx, na ktorom sa zhotoví priehľadné pletivové oplotenie na oceľových stĺpikoch. Oporné múry a oplotenie riešiť v súlade kap. „1.2.8 ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE STAVIEB, HMOTOVO-PRIESTOROVÁ ŠTRUKTÚRA“ a kap. „2:10 ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA VEREJNÝCH KOMUNIKAČNÝCH PRIESTOROV“ napr.:
  - nepovoliť výstavbu oporných múrov presahujúcich výšku 3000 mm (výška oporného múru sa určí ako zvislá vzdialenosť medzi hornou hranou oporného múru a úrovňou priľahlého terénu. Na pozemku je možné umiestniť viacero oporných múrov, ich vzájomná vzdialenosť (meraná ako vodorovná vzdialenosť stredových osí múrov) však nesmie byť menšia ako 1 meter;
  - navrhovať oplotenia na vysokej výtvarnej a dizajnerskej úrovni zodpovedajúcej kvalitám a potenciálu hodnotného prírodného a kultúrno-historického prostredia, Územný plán zóny Devín I Záväzná časť 53
  - vyžadovať prípustnú výšku priehľadného oplotenia do 180 cm, v prípade plného oplotenia do 150 cm,
  - pri realizácii oplotení uprednostňovať prírodné materiály,
  - za najvhodnejšie oplotenia považovať priechodné pletivové a latkové oplotenia (priechodné pre drobné živočíchy) z prírodných materiálov, oplotenia kombinované so zeleňou a živé ploty.
- Z hľadiska dopravného riešenia: Podľa výkresu č. „SO2 Koordinačná situácia“ je statická doprava v počte 4 PM navrhovaná na parc. č. xxxx a 1 PM na parc. č. xxxxxx (bez výpočtu statickej dopravy). Potreby statickej dopravy je potrebné preukázať výpočtom statickej dopravy podľa funkčného využitia objektov (napr. existujúci RD, stravovacie zariadenie a služobný byt) v súlade s aktuálne platnou STN 736110. Návrh riešenia statickej dopravy je potrebné preukázať v grafickej časti – v situácii vrátane dopravného pripojenia na cestu (Rímska ulica). PD nerieši vjazd na pozemok. Pre bytové funkcie je potrebné riešiť parkovanie na vlastnom pozemku stavby. Pre funkciu OVR má byť zabezpečená dopravná obsluha z Muránskej ulice.

**Uvažovaná prestavba a prístavba nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Devín I.**

Súčasťou cit. vyjadrenia sú potvrdené výkresy (zmenšená kópia): Koordinačná situácia - pôvodný stav a búracie práce, č. výkresu SO1; Koordinačná situácia - nový stav a dostavovacie práce, č. výkresu SO2; Rez A-A, č. výkresu D05; Pohľady- nový stav a dostavovacie práce, č. výkresu D06.

## **UPOZORNENIE:**

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: koordinačná situácia – nový stav a dostavovacie práce (S02 z 03/2024); Pôdorys strechy – nový stav a dostavovacie práce (DO4 z 03/2024); Rez A-A – nový stav a dostavovacie práce (D05 z 03/2024);

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené výkresy  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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