

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Ing. arch. Miroslav Duchoň**

DD ARCHITEKTI s.r.o.

Dulovo nám. 8

821 09 Bratislava

Váš list  
zo dňa 31.10.2023Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 59861/2023-  
592000**Vybavuje / Linka  
**Ing. Zuzana Kuchtová  
+421 9 04 588 711**V Bratislave  
**05.12.2023****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>XX XXXXXXXXXXXXXX</b> v zastúpení Ing. arch. Miroslav Duchoň
investičný zámer:	<b>Rodinný dom, Mlynská ulica xx, k.ú. Devínska Nová Ves, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>31.10.2023 doplnené dňa 30.11.2023 a 04.12.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre spojené územné a stavebné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>DD ARCHITEKTI s.r.o., Dulovo nám. 8, 821 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Miroslav Duchoň autorizovaný architekt 0942AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu. Rodinný dom má 1PP (garáž, technická miestnosť, fitness a sauny) a 2NP (denná a nočná časť domu). Objekt má tvar pôdorysný tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 16,7 x 14,8 m a prestrešený je plochou strechou. Na pozemku sa nachádza garáž, ktorá sa vybúra a existujúci rodinný dom.

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

- výmera záujmového územia: **3232,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha spolu: **419,80 m<sup>2</sup>**
- *zastavaná plocha exist. RD:* **152,00 m<sup>2</sup>**
- *zastavaná plocha návrh RD:* **267,80 m<sup>2</sup>**
- podlažná plocha nadzemných podlaží spolu: **792,60 m<sup>2</sup>**
- *podlažná plocha nadzemných podlaží exist. RD:* **304,00 m<sup>2</sup>**
- *podlažná plocha nadzemných podlaží návrh RD:* **488,60 m<sup>2</sup>**
- zeleň:  
  na teréne: **2347,60 m<sup>2</sup>**
- spevnené plochy spolu: **464,60 m<sup>2</sup>**
- *spevnené plochy zachované:* **140,30 m<sup>2</sup>**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- spevnené plochy rekonštruované:	<b>108,40 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy navrhované:	<b>215,90 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava pre novostavbu rodinného domu je navrhovaná v garáži (2 PM) a s 1 PM pri rampe na spevnenej ploche na pozemku. Pôvodný rodinný dom bude zachovaný aj s riešením parkovania na spevnenej ploche na pozemku. Dopravné pripojenie pre obe stavby bude na Mlynskú ulicu.

**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:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Devínska Nová Ves, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

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

**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. 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.

Pre dané územie bol schválený **Územný plán zóny – Centrálna mestská zóna, mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves** (ďalej ako „ÚPN-Z“). Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves. Predmetné územie sa nachádza v **regulačnom bloku C4**, pre ktorý platí nasledovná regulácia:

Max. index zastavaných plôch	Index podlažných plôch	Min. koeficient zelene	Index stavebného objemu
0,23	0,4	0,40	7,0

### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

#### - z hľadiska funkčného využitia:

- v zmysle ÚPN-Z je v regulačnom bloku C4 prípustné umiestnenie rodinného domu a z hľadiska ÚPN vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

#### - z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN-Z
- výmera záujmového územia:	<b>3232,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>419,80</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,129</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,23</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>804,12</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,248</b>	<b>IPP = 0,4</b>
- započítateľná zeleň:	<b>2347,60</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,726</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>
- index stavebného objemu:	<b>3713,36</b> m <sup>2</sup>	<b>ISO = 1,154</b>	<b>ISO = 7,0</b>

- Navrhovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN-Z pre regulačný blok C4. Zároveň sú rešpektované a dodržané stavebné čiary stanovené v ÚPN-Z, ktoré sú základným prvkom určujúcim zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny – Centrálna mestská zóna, mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves

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

s umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom, Mlynská ulica xx, Devínska Nová Ves</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>Mlynská ul.</b>

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:

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia, by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP;

**z hľadiska riešenia dopravného:**

- predložená projektová dokumentácia preukázala dostatočný počet parkovacích miest pre stavbu rodinného domu, ktoré sú zabezpečené v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 na pozemku stavby. Vjazd na pozemok stavby požadujeme riešiť v max. šírke 6m;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

**UPOZORNENIE:**

Riešené územie je v zmysle ÚPN-Z dotknuté ochranným pásmom hospodárskeho dvora (v zmysle ÚPN ochranné pásmo dvorov živočíšnej výroby).

V projektovej dokumentácii je menšia nezrovnalosť (v matematickom výpočte) vo vyhodnotení indexu podlažných plôch, nakoľko je potrebné doň zahrnúť aj prestrešenú terasu. Nemá to však vplyv na celkové posúdenie predloženého zámeru. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

**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: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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