

Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Architektonická štúdia investičného zámeru
Spracovateľ		Atelier Domova spol. s.r.o., Púpavová 45, 841 04 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		02/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši novostavbu rodinného domu s jednou 8-izbovou bytovou jednotkou. Objekt má navrhované jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Pôdorys objektu je obdĺžnikového tvaru s rozmerom 10,00 x 11,30 m, k objektu je pristavané vstupné schodisko. Zastrešenie objektu je sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy +10,32 m. Výškové osadenie objektu je v úrovni 1.NP $\pm 0,000 = 149,50$ m n.m. Bpv.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Riešené územie je priamo prístupné z Devínskej cesty cez pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Devín cez novozriaďovaný vjazd šírky 5,5 m. V rámci vjazdu sa vybuduje spevnená plocha pre parkovanie v počte 3 parkovacích miest.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	524,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	115,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	287,50 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	299,00 m ²	m ²
spevnené plochy	110,00 m ²	m ²
počet bytov	1	
počet viac ako 4-izbových bytov	1	
počet podzemných podlaží	1	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Áno	
počet parkovacích miest	3	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame	
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie 102
Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce funkcie spôsobu využitia danej funkčnej plochy.	
Predložený zámer výstavby nového rodinného domu je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.	
z hľadiska intenzity využitia 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).	

ÚPN Z Devín I.

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Devín I.“ schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Devín, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 01.03.2019 (ďalej len „ÚPN Z“) uvádzame:				
pozemky sú súčasťou regulačného bloku v FPC 25 - Mokrá jama				175
funkčné využitie územia				BRD
Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch				
typologický druh: rodinný dom, typ B1 zámer: rodinný dom s 1 bytovou jednotkou				súlada
regulatívy priestorového usporiadania územia pre typ B1				
	regulatívy určené ÚPNZ	plošné bilancie		
výmera stavebnej parcely	480-600 m ²	524,00	m²	súlada
index zastavanej plochy max.	0,22	115,00	m²	súlada
koeficient zelene min.	0,40	299,00	m²	súlada
maximálna podlažnosť: pre stavby RD typ B1 - 2 nadzemné podlažia, plus podkrovia s jednou úrovňou využitia alebo ustúpené podlažie, podzemné podlažia neregulované zámer: 1 PP, 2 NP a podkrovia				súlada
z hľadiska verejného dopravného vybavenia				
Objekt je dopravne napojený z existujúcej komunikácie Devínska cesta, nároky statickej dopravy sú riešené na pozemku stavby.				

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Devín I.
--

Časť E - Podmienky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
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
rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
○ 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 zadržiavacej 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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Devín
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Upozorňujeme, že pre záujmové územie, v ktorom sa záujmové pozemky nachádzajú, je vypracovaný Územný plán zóny Devín I. (obstarávateľ MČ Devín, 2018), v zmysle ktorého sa na záujmovom pozemku 1716/51 umiestňuje turistická trasa.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Devín
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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