



Váš list č./zo dňa 10.08.2020      Naše číslo MAGS POD 56448/20-422560      Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413      Bratislava 08.09.2020

Vec

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	„NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU“ parc. č.: xxxxxxxx, k.ú. Devínska Nová Ves
žiadosť zo dňa:	10.08.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	Územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Hanuliak, PhD., reg. č. 5968*I1
dátum spracovania dokumentácie:	Máj 2020

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu nepodpivničeného rodinného domu s dvomi nadzemnými podlažiami s plochou strechou, ktorý bude osadený na mierne svažitom teréne. Statická doprava bude zabezpečená tromi parkovacími miestami. Jedno miesto bude určené na dlhodobé parkovanie v garáži a dve miesta na vonkajšej spevnenej ploche.

**Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD**

plocha pozemku 465 m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha RD 168,97 m<sup>2</sup>  
spevnené plochy 91,5 m<sup>2</sup>  
plocha zelene neuvedené  
(podľa výpočtu z údajov v PD plocha zelene cca 212,61 m<sup>2</sup>)  
celková podlažná plocha 254,81 m<sup>2</sup>  
index podlažných plôch (IPP) 0,55  
index zastavaných plôch (IZP) 0,36  
koeficient zelene (KZ) 0,44 (index nie je správne vypočítaný, správny výpočet KZ=0,46)

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Devínska Nová Ves, je stanovené funkčné využitie územia:

- **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 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

#### Intenzita využitia územia

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému využitiu **pre vonkajšie mesto**:

#### kód regulácie D, Devínska Nová Ves

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	<b>intenzívna zástavba RD - pozemky 300 - 450 m<sup>2</sup></b>	<b>0,45</b>	<b>0,20</b>
				radové RD – pozemky 300 – 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25

*Poznámka:*

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

## Hodnotenie

Rodinný dom na pozemku parc. č.: xxxxxxxx v k.ú. Devínska Nová Ves je umiestnený vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného charakteru, kde sú podľa spôsobov využitia funkčných plôch prevládajúce rôzne formy zástavby rodinných domov. Objekt svojou funkciou, podlažnosťou, maximálnou výškou objektu, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch (IPP)=0,55, index zastavaných plôch (IZP)=0,36 a koeficient zelene (KZ)=0,46 je v súlade z hľadiska stanovenej regulácie intenzity využitia územia (IPP max.=0,9, IZP max.=0,45, KZ min.=0,20).

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	„NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	ulica Pod Glavicou

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 riešenia verejného dopravného vybavenia** s predloženou projektovou dokumentáciou **súhlasíme s podmienkou:**

- z dôvodu ďalšej možnej urbanizácie územia požadujeme, aby novonavrhovaná úprava spevnenej plochy vjazdu a návrh zelenej plochy (umiestené na pozemku p. č. 3131/35) mali dočasný charakter do doby spracovania spodrobňujúceho územnoplánovacieho podkladu, ktorý preverí možnosti dopravnej obsluhy širšieho územia

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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 budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

## ODPORÚČANIE

**Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

- Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 1659/2014 zo dňa 24.9.2014.
- Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2022- **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy nepochôdzne ako extenzívnych),
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu – prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
  - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami – polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
  - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb,
  - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať ich ako vegetačné fasády

## UPOZORNENIE

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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 nadobudne 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.

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

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Príloha:** potvrdená situácia

**Co:** MČ Bratislava – Devínska Nová Ves, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUI/archív, ODI