



Váš list č./zo dňa 04.10.2021 Naše číslo MAGS OUIIC 62897/21-492329 Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413 Bratislava 29.11.2021

Vec

## Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXX
investičný zámer:	„ <b>RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA</b> “, k.ú. Lamač
žiadosť zo dňa:	<b>04.10.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Gabriel Bálint, PhD., reg. č. 5048*I2</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>jún 2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši** výstavbu rodinného domu na Vysokohorskej ulici v k.ú. Lamač. Terén pozemku je rovinatý. Rodinný dom je nepodpivničený a má dve nadzemné podlažia. Strecha je plochá. Statická doprava je riešená tromi stojiskami. Dve miesta sú umiestnené v garáži a jedno na vonkajšej spevnenej ploche. Na spevnenej ploche je možnosť parkovania v prípade potreby ďalšieho vozidla.

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

výmera záujmového územia	<b>*1030 m<sup>2</sup></b>	
zastavaná plocha	<b>219,7 m<sup>2</sup></b>	<b>(podľa prepočtu z údajov v PD cca 187,19 m<sup>2</sup>)</b>
podlažná plocha nadzemných podlaží	<b>439,4 m<sup>2</sup></b>	<b>(podľa prepočtu z údajov v PD cca 350,41 m<sup>2</sup>)</b>
zeleň na teréne	<b>551 m<sup>2</sup></b>	<b>(podľa prepočtu z údajov v PD cca 625,06 m<sup>2</sup>)</b>
spevnené plochy	<b>259,3 m<sup>2</sup></b>	<b>(podľa prepočtu z údajov v PD cca 217,75 m<sup>2</sup>)</b>
počet bytov	<b>1</b>	
počet podlaží PP/NP	<b>0/2</b>	
počet parkovacích miest	<b>3</b>	

#### *Poznámka:*

\* Plocha pozemku 2555/950 (1023 m<sup>2</sup>) je upravená po ustúpení výhľadovým verejnoprospešným stavbám, čím výmera parcely má cca 923 m<sup>2</sup>. K pozemku je započítaná polovica príjazdovej cesty na parcele xxxxxxxx (214 m<sup>2</sup>), ktorá je v spoluvlastníctve investora o výmere 107 m<sup>2</sup>.

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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky C-KN 2555/950, 2555/951 v k.ú. Lamač, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje:

- **obytné územie** - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102  
rozvojové územie, kód regulácie C

#### 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.

#### Spôsoby využitia funkčných plôch

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

#### 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 C, Lamač

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD – pozemok 600 – 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,40</b>
				radové RD – pozemky 300 – 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,35

*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.

**Upozorňujeme**, že výmera záujmového územia pre stavbu rodinného domu (1030 m<sup>2</sup>) je o 30 m<sup>2</sup> väčšia ako najväčšia prípustná rozloha uvedená v regulatívoch intenzity využitia predmetného rozvojového územia (1000 m<sup>2</sup>). Veľkosť parcel pre stavbu objektu rodinného domu je však zohľadnená v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, kde sa uvádza, že pri výmere pozemkov sa pripúšťa tolerancia do 10% z rozlohy pozemku. Pri výpočtoch bilancií bolo preto možné uvažovať s výmerou záujmového územia 1030 m<sup>2</sup>.

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

**z hľadiska funkčného využitia územia:**

- navrhovaný rodinný dom sa nachádza vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia* a patrí ako rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia 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
výmera záujmového územia	<b>1030 m<sup>2</sup></b>		
zastavaná plocha	<b>187,19 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,18</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
podlažná plocha (NP)	<b>350,41 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,34</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
započítateľná zeleň	<b>625,06 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,61</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

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:	<b>„RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA“</b>
na parcelách číslo:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>Vysokohorská ulica</b>

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 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 riešenia dopravného vybavenia:**

- **Dôrazne upozorňujeme, že v zmysle stavebného zákona musí mať stavba kapacitne vyhovujúce dopravné pripojenie na miestne prípadne účelové komunikácie.** Na pozemku investora je navrhované vybudovanie parkovacích miest a dopravné napojenie je riešené na miestnu cestu III. triedy Vysokohorská (doposiaľ bez chodníka pre peších a v nedostatočných šírkových parametroch). Zástavba územia v záujmovej lokalite je z hľadiska dopravnej koncepcie zatiaľ nedoriešená, nakoľko nie je dobudovaná sieť miestnych ciest v zmysle ÚPN-Z Zečák, ktorá by zabezpečila plnohodnotné pripojenie stavieb v území.

### **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
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020)

### **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
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
  - všetky parkovacie miesta a teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne)
  - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suchú poldre a pod.), odporúčame následne hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
  - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu
  - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády

### **z hľadiska budúcich majetkovo - 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

### **UPOZORNENIE**

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 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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Príloha:** potvrdený výkres č.01 Koordinačná situácia

**Co:** MČ Bratislava – Lamač, Stavebný úrad + potvrdený výkres  
Magistrát – OUIIC/archív, ODI