



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list

zo dňa **16.03.2022**

Naše poradové číslo

**MAGS OUIK 49187/2022-  
141415**

Vybavuje / Linka

**Ing. Eva Galiňska  
+421 2 59356294**

V Bratislave

**14.04.2022**

**VEC:**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Rodinný dom, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.03.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>dodatočné povolenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre dodatočné povolenie stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>RAHAR s.r.o., Grófa Antala Sztárayho 5, 071 01 Michalovce</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Radoslav Harbuľák, č. aut. osvedčenia 2652*SP*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2022</b>

Na stavbu „Rodinného domu“ bolo dňa 21.09.2009, Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, vydané súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 40169/09-282275, k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač.

Stavba bola následne mestskou časťou Bratislava-Lamač ako príslušným stavebným úradom, povolená rozhodnutím č. L 2011-09/210/C/1/dzs/Šo zo dňa 07.06.2011, právoplatným 14.07.2011, ako „**Rekreačná chata – xxx** s dobou užívania **do 31.12.2015**.”

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** skutkový stav zrealizovanej stavby - jestvujúceho rodinného domu, ktorý má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a podkrovie. Prestrešený je sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa strechy na kóte +6,2 m. Výškové osadenie objektu je na kóte ±0,000= 242,05 m.n.m B.p.v. Pôdorys objektu je približne obdĺžnikového tvaru s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 11,6 m x 8,6 m.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

1.PP - vstup + schodisko, sklad, izba, technická miestnosť,

1.NP - obývacia izba, kuchyňa + jedáleň, WC, špajza, schodisko, prekrytá vonkajšia terasa,

Podkrovie - 3x izba, kúpeľňa, WC, chodba, schodisko, balkón.

Napojenie objektu na rozvody inžinierskych sietí je zabezpečené prípojkou vody DN 25 na verejný vodovod DN 100 a vzdušnou NN prípojkou na verejné rozvody elektrickej energie.

Splašková voda je odvedená do jestvujúcej čističky odpadových vôd, odkiaľ je voda po jej prečistení odvedená do akumuláčnej nádrže. Ďaždové vody sú zvedené voľne na terén.

Nároky statickej dopravy sú riešené na pozemku stavebníka v počte tri parkovacie státi.

Z toho dve miesta sú v jestvujúcom prístrešku, pôdorysných rozmerov 6x6 m a jedno miesto je na prístupovej ceste k objektu rodinného domu. Na pozemku sa nachádzajú ešte dve

**TELEFÓN**

+421 2 5935 6111

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

www.bratislava.sk

stavby - pôvodná záhradná chatka so zastavanou plochou 20 m<sup>2</sup> a prístrešok pre palivové drevo so zastavanou plochou 28,50 m<sup>2</sup>.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1220,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>263,50 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>463,50 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>896,50 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>60,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/1+ podkrovia</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód 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 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 podkrovia 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.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky sú 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 funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

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
				RD pozemok 600 – 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300-400 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy	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, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. 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. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

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

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Predmetom dodatočného povolenia je stavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou.
- Zrealizovaná stavba rodinného domu **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

- v predloženej projektovej dokumentácii boli do zastavaných plôch nesprávne započítavané aj spevnené plochy a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia boli vypočítavané z celkovej výmery pozemku 1220,00 m<sup>2</sup> a nie z maximálnej prípustnej veľkosti pozemku stanovenej ÚPN t.j. 1000 m<sup>2</sup>.

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>1220,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>200,62</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,200</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>249,18</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,249</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>739,38</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,739</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

Zrealizovaná stavba, vrátane všetkých ostatných existujúcich objektov nachádzajúcich sa na pozemkoch stavebníka, **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.

Zrealizovaná stavba **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 dodatočným povolením zrealizovanej stavby:	<b>Rodinný dom</b>
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>Podlesná 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 riešenia technického vybavenia:**

- zrealizovať samostatnú dažďovú kanalizáciu so vsakom na pozemku stavebníka;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

#### **UPOZORNENIE:**

- jedná sa o svahovité územie a nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby zrážky neodtekali na cudzie pozemky;
- vzhľadom na prebiehajúce klimatické zmeny je potrebné zadržať dažďové vody v území kde dopadli, čo najdlhšie, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú vsakovacie zariadenia (príp. retenčné nádrže, z ktorých môže byť zavlažovaná areálová

zeleň). Vodozádržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;

- upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (podľa SHMU 2021), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokality Lamač, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Devín, Vajnory, Rača, Dúbravka, Karlova Ves, Vinohrady...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s., a SHMÚ;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určujú priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení.

**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 investičná činnosť 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 investičnej činnosti, 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  
Situácia s existujúci objektami

Co: MČ Bratislava – Lamač  
Situácia s existujúcimi objektami  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor