



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **27.04.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 52501/2022-
419989**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
25.07.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu v Lamači, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Lamač, Vysokohorská ul., Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.04.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ADON architekti, Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Lýdia Adamcová autorizovaný architekt 1281 AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s jednou 5-izbovou bytovou jednotkou. Objekt je navrhovaný s dvomi nadzemnými podlažiami a podkrovím nad obytnou časťou. V úrovni 1.NP má objekt nepravidelný pôdorys v tvare písmena "T" s maximálnym pôdorysným rozmerom 13,9 x 15,4 m. V úrovni 2.NP je objekt navrhovaný iba nad obytnou časťou 1.NP (bez garáže), s obdĺžnikovým pôdorysom rozmerov 13,9 x 9 m. Nad celým pôdorysom 2.NP je navrhované podkrovie.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

1.NP-vstup do objektu, obývací izba spojená s kuchyňou, izba, kúpeľňa, WC, špajza, schodisko a garáž,

2.NP- 3x izba, chodba, kúpeľňa, WC, technická miestnosť, schodisko,
Podkrovie – bez funkčného využitia.

Zastrešenie objektu je navrhované nad obytnou časťou sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy +10,750 m a výškou rímsy +7,150 m. Nad garážou je navrhovaná plochá extenzívna vegetačná strecha prístupná z 2.NP objektu.

Výškové osadenie objektu je navrhované v úrovni 1.NP ±0,000=294,00 m n.m.

Rodinný dom je riešený v lokalite, v ktorej nie sú vybudované žiadne inžinierske siete. Ako zdroj vody je navrhovaná vlastná studňa, splaškové vody majú byť odvádzané do domovej ČOV a dažďové vody budú odvádzané samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho objektu s predradenou akumulácnou nádržou. Voda z akumuláčnej nádrže má byť využívaná na závlahu areálovej zelene a ako zdroj požiarnej vody.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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

- výmera záujmového územia:	905,00 m²
- zastavaná plocha:	188,51 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	432,38 m²
- zeleň:	592,00 m²
- spevnené plochy:	124,49 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2+podkrovie
- počet parkovacích miest:	4

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné napojenie je navrhované na ulicu Vysokohorská. Statická doprava bude riešená dvomi stojiskami v dvojgaráži rodinného domu a dve stojiská sú navrhované na spevnenej ploche na pozemku stavby pred garážou.

Navrhovaný rodinný dom je situovaný do územia, pre ktorý sa spracováva Územný plán zóny Lamač-Zečák (ÚPN-Z), v zmysle ktorého je prístupová cesta navrhovaná vo funkčnej triede C1 s obojstranným chodníkom pre peších a cyklochodníkom, ako aj zastávkou MHD. Predložená stavba rešpektuje spracovávaný ÚPN-Z, čo je premietnuté v rámci projektovej dokumentácie vo výkrese Koordinačná situácia.

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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok reg. „C“ KN parc.č. xxxxxxxx, k.ú. Lamač**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

Funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie vonkajšieho mesta.

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 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.

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.

Pozemok parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Lamač 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 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 ²	0,25	0,40
				RD pozemok 600 – 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD-pozemky 300-450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

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;

- Navrhovaný investičný zámer 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
• výmera záujmového územia:	905,00 m ²		
• zastavaná plocha:	188,51 m ²	IZP = 0,21	IZP_{max.} = 0,22
• podlažná plocha (NP):	358,05 m ²	IPP = 0,40	IPP_{max.} = 0,60
• započítateľná zeleň:	592,00 m ²	KZ = 0,65	KZ_{min.} = 0,40

- Stavba navrhovaná v rozvojovom území dosahuje hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP a IPP) nižšie ako sú maximálne prípustné hodnoty pre rozvojové územie s funkciou 102, rozvojový kód C. Naopak hodnota KZ je vyššia ako je stanovená min. hodnota pre prislúchajúce rozvojové územie.

Uvažovaný investičný 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 v Lamači
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Vysokohorská ul.

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 dopravného vybavenia:

- komunikačný systém v lokalite nedisponuje normovými šírkovými parametrami, ani vhodným technickým vyhotovením, v súbehu cesty absentujú chodníky pre peších a cyklistická infraštruktúra, ktoré by mali byť doriešené v rámci rekonštrukcie Vysokohorskej ul;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie je potrebné doplniť:
 - výpočet potreby vody pre určenie výdatnosti studne;
 - výpočet množstva splaškových vôd a navrhnuť potrebný objem ČOV;

- hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu akumuláčnej nádrže a vsakovacieho zariadenia (vsakovací objekt na zrážkové vody a ČOV so vsakom musia byť umiestnené od hranice susedného pozemku min. 1,5 m);
- do koordinačnej situácie návrh kompletnej dažďovej kanalizácie, splaškovej kanalizácie a vodovodného potrubia od zdroja pitnej vody k rodinnému domu;
- v koordinačnej situácii jasne definovať okótovaním polohu ČOV, vsakovacieho objektu a akumuláčnej nádrže;
- odtok do vsakovacieho zariadenia aj zo samotnej ČOV;
- 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 $i=80,6 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (podľa SHMU 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný 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;
- navrhovaná novostavba sa nachádza v svahovitom území, preto musí byť nakladanie s dažďovými vodami navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť hydrogeologických pomerov a infiltračných schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;
- predložiť závery hydrogeologického posudku.

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/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

Navrhovaný rodinný dom je situovaný do územia, pre ktorý sa spracováva Územný plán zóny Lamač-Zečák.

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: 1x projektová dokumentácia, potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor