



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**ipulse s.r.o.**

Bystrické sady 86  
841 06 Bratislava

Váš list  
zo dňa **09.05.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 53277/2022-  
477524**

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

V Bratislave  
**06.10.2022**

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

investor:	<b>URBICOM, a.s. Dr. VI. Clementisa 10, 821 02 Bratislava v zastúpení spoločnosťou ipulse s.r.o., Bystrické sady 86, 841 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Novostavba „18 rodinných domov v lokalite Staré záhrady“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 609/6, xxxxx, 609/10, 609/12, 609/14, 609/16, 609/17, k.ú. Lamač, ul. Na barine, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>09.05.2022, doplnená 16.08.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>POKORNY ARCHITEKTI s.r.o., Rostovská 26, 831 06 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Pavol Pokorný autorizovaný architekt 0559 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2021, aktualizovaná 08/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu 18 rodinných domov spolu s výstavbou príslušnej technickej infraštruktúry a novej prístupovej cesty. Riešené územie sa nachádza v severnej časti mestskej časti Lamač, na hranici katastrálneho územia Lamač s územím Záhorská Bystrica v lokalite Staré záhrady. Pre každý rodinný dom je navrhovaný samostatný pozemok s výmerou od 481 do 896 m<sup>2</sup>. Súčasťou týchto pozemkov je ochranné pásmo biokoridoru Lamačského potoka, v ktorom sa pri stavebných objektoch SO-04-07, SO-04-11, SO-04-12 rešpektuje regulácia o neumiestňovaní stavieb v danom území.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

**SO-01** Elektroinštalácie

SO-01-01 distribučné rozvody NN

SO-01-02 prípojky NN

SO-01-03 verejné osvetlenie

SO-01-04 slaboprúdové prípojky

**SO-02** Vodohospodárske stavby

SO-02-01 rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie

SO-02-02 rozšírenie a prepojenie verejného vodovodu

**SO-03** Komunikácie

SO-03-01 rekonštrukcia existujúcej komunikácie

SO-03-02 cesta a chodníky

**TELEFÓN**

+421 2 5935 6111

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

www.bratislava.sk

SO-03-03 vjazdy a spevnené plochy

**SO-04 + SO-05** Rodinné domy

SO-04-1 až SO-04-18 rodinný dom

SO-05-1 až SO-05-18 sklad/prístrešok

Navrhované sú tri typy rodinných domov „A“, „B1“ a „B2“. Všetky tri typy rodinných domov sú navrhnuté s jednou bytovou jednotkou, s jedným plnohodnotným nadzemným podlažím – 1.NP a jedným ustúpeným podlažím – 2.NP, zastrešné sú sústavou plochých striech s extenzívnou zeleňou. Rodinné domy typu „A“ sú navrhované v celkovom počte 4 v centrálnej časti záujmového územia. Na ostatných záujmových pozemkoch sú navrhované rodinné domy typu „B1“ a „B2“ v celkovom počte 14, z toho 8 typu „B1“ a 6 typu „B2“.

Pri každom rodinnom dome je navrhovaný samostatný skladový objekt pôdorysných rozmerov 2,95 x 3,20 m.

**Rodinný dom typu „A“** – má pôdorys tvaru písmena „U“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 13,0 x 9,6 m. Výška atiky plochej strechy nad 2.NP je +6,75 m od úrovne podlahy 1.NP.

Funkčné využitie RD typu „A“ je nasledovné:

1.NP- vstup, kúpeľňa s WC, jedáleň, kuchyňa, techn. miestnosť, obývací izba, izba, schodisko

2.NP- schodisko, chodba, kúpeľňa, WC a 2x izba

**Rodinný dom typu „B1“** – má obdĺžnikový pôdorys rozmerov 11,00 x 10,00 m. Výška atiky nad 2.NP je +6,20 m od úrovne podlahy 1.NP.

Funkčné využitie RD typu „B1“ je nasledovné:

1.NP – vstup, WC, obývací izba spojená s kuchyňou, spáľňa, šatník, kúpeľňa, izba, technická miestnosť, schodisko

2.NP – schodisko, chodba, izba, kúpeľňa s WC

**Rodinný dom typu „B2“** – pôdorysné ako aj funkčné využitie objektu je totožné s objektom typu „B1“, iba dispozičné riešenie je zrkadlovo otočené vzhľadom k vstupným dverám do objektu. Objekt má obdĺžnikový pôdorys rozmerov 11,00 x 10,00 m. Výška atiky nad 2.NP je +6,20 m od úrovne podlahy 1.NP.

Funkčné využitie RD typu „B2“ je nasledovné:

1.NP – vstup, WC, obývací izba spojená s kuchyňou, spáľňa, šatník, kúpeľňa, izba, technická miestnosť, schodisko

2.NP – schodisko, chodba, izba, kúpeľňa s WC.

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

- celková výmera záujmového územia:	<b>12 939,81 m<sup>2</sup></b>
z toho: komunikácie a spevnené plochy:	<b>2 107,41 m<sup>2</sup></b>

**objekt SO-04-01 + SO-05-1**

- výmera pozemku:	<b>486,84 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>119,44 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>165,19 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>301,97 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>65,43 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP= 0,25      IPP=0,34      KZ=0,62

**objekt SO-04-02 + SO-05-2**

- výmera pozemku:	<b>481,43 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>115,57 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>177,97 m<sup>2</sup></b>

- zeleň:	<b>298,27 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>67,59 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP=0,24      IPP= 0,37      KZ=0,62

#### **objekt SO-04-03 + SO-05-3**

- výmera pozemku:	<b>482,62 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>115,57 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>177,97 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>299,46 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>67,59 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP= 0,24      IPP=0,37      KZ=0,62

#### **objekt SO-04-04 + SO-05-4**

- výmera pozemku:	<b>490,13 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>115,57 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>177,97 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>306,96 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>67,60 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP=0,24      IPP= 0,36      KZ=0,63

#### **objekt SO-04-05 + SO-05-5**

- výmera pozemku:	<b>490,27 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>115,57 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>177,97 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>301,67 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>73,03 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP=0,24      IPP= 0,36      KZ=0,62

#### **objekt SO-04-06 + SO-05-6**

- výmera pozemku:	<b>490,09 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>119,44 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>165,19 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>297,27 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>73,38 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP=0,24      IPP=0,34      KZ=0,61

**objekt SO-04-07 + SO-05-7**

- výmera pozemku:	514,43 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha:	119,44 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	165,19 m <sup>2</sup>
- zeleň:	324,18 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	70,81 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/1+ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	3

IZP=0,23      IPP= 0,32      KZ=0,63

**objekt SO-04-08 + SO-05-8**

- výmera pozemku:	492,06 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha:	119,44 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	165,19 m <sup>2</sup>
- zeleň:	303,17 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	69,45 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/1+ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	3

IZP= 0,24      IPP=0,34      KZ=0,62

**objekt SO-04-09 + SO-05-9**

- výmera pozemku:	490,19 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha:	119,44 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	165,19 m <sup>2</sup>
- zeleň:	301,14 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	69,61 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/1+ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	3

IZP=0,24      IPP= 0,34      KZ=0,61

**objekt SO-04-10 + SO-05-10**

- výmera pozemku:	498,70 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha:	119,44 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	162,19 m <sup>2</sup>
- zeleň:	308,89 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	70,37 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/1+ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	3

IZP=0,24      IPP= 0,33      KZ=0,62

**objekt SO-04-11 + SO-05-11**

- výmera pozemku:	542,27 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha:	119,44 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	165,19 m <sup>2</sup>

- zeleň:	<b>357,74 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>65,09 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP= 0,22      IPP=0,30      KZ=0,66

**objekt SO-04-12 + SO-05-12**

- výmera pozemku:	<b>508,51 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>119,44 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>165,19 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>317,97 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>71,10 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP= 0,24      IPP=0,32      KZ=0,63

**objekt SO-04-13 + SO-05-13**

- výmera pozemku:	<b>489,59 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>119,44 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>165,19 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>295,40 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>74,75 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP= 0,24      IPP=0,34      KZ=0,60

**objekt SO-04-14 + SO-05-14**

- výmera pozemku:	<b>482,79 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>119,44 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>165,19 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>294,75 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>68,60 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP= 0,25      IPP= 0,34      KZ=0,61

**objekt SO-04-15 + SO-05-15**

- výmera pozemku:	<b>481,46 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>119,44 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>165,19 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>289,07 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>72,95 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP=0,25      IPP=0,34      KZ=0,60

**objekt SO-04-16 + SO-05-16**

- výmera pozemku:	<b>482,56 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>119,44 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>165,19 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>289,14 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>73,98 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP= 0,25      IPP= 0,34      KZ=0,60

**objekt SO-04-17 + SO-05-17**

- výmera pozemku:	<b>482,16 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>119,44 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>165,19 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>297,45 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>65,27 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

IZP=0,25      IPP= 0,34      KZ=0,62

**objekt SO-04-18 + SO-05-18 (zasahuje do funkčných plôch 102 a 501)**

- výmera pozemku vo funkčnej ploche 102:	<b>282,93 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>65,82 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>96,21 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>198,47 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>18,64 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

vo funkčnej ploche 102    IZP=0,23      IPP=0,34      KZ=0,70

- výmera pozemku vo funkčnej ploche 501:	<b>198,38 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>53,62 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>68,98 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>98,13 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>46,63 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

vo funkčnej ploche 501    IZP=0,27      IPP=0,35      KZ=0,49

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné riešenie je navrhnuté v rámci stavebného objektu „SO – 03 Komunikácie“, ktorý zahŕňa rekonštrukciu časti cesty Na barine, výstavbu novej prístupovej cesty s chodníkmi pre peších a riešenie vjazdov a spevnených plôch rodinných domov. Cesta Na barine bude v oblasti riešenia vjazdu do územia rozšírená

minimálne na 5,0 metrov, vo zvyšnej časti miestnej cesty na ulici Na barine na dĺžku riešeného územia je navrhovaná obnova asfaltobetónového krytu cesty. Hlavná dopravná obsluha bude riešená novonavrhovanou prístupovou cestou funkčnej triedy C3 kategórie MO 4,5/30, ktorá bude zjednosmernená. Popri nej budú vybudované chodníky pre peších. Z dôvodu prepojenia peších ťahov v území dôjde k prepojeniu na existujúci chodník na Bakošovej ulici. Riešenie statickej dopravy je navrhnuté v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 - 3 stojiská pre každý rodinný dom. Návrh umiestnenia stojísk je na spevnených plochách pred rodinnými domami. Šírka vjazdov nepresahuje 6 m.

**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 riešenej stavby ÚPN stanovuje **funkčné využitia územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie kód B**  
(centrálna časť pozemkov parc. č. 609/6 a 609/12, k.ú. Lamač, južná väčšinová časť pozemkov parc. č. xxxxx, 609/10, 609/14, 609/16 a 609/17, k.ú. Lamač)
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód F**  
(juhozápadná menšinová časť pozemkov parc. č. 609/6 a 609/12, k.ú. Lamač)
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENĚ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, rozvojové územie**  
(severné menšinové časti pozemkov parc. č. 609/6, xxxxx, 609/10, 609/12, 609/14, 609/16 a 609/17, k.ú. Lamač)

**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 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.

Časti záujmových pozemkov (centrálne časť pozemkov parc. č. 609/6 a 609/12, k.ú. Lamač, južná väčšinová časť pozemkov parc. č. xxxxx, 609/10, 609/14, 609/16 a 609/17, k.ú. Lamač) sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD pozemok 600 – 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

*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>).*

### **Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.



**Spôsoby využitia funkčných plôch:****Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, 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 : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou**Intenzita využitia územia:**Parcely 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 **F**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25

**Ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie****Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Spôsoby využitia funkčných plôch****Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná.**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridor plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej

vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

**Neprípustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**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;
- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria rodinné domy medzi spôsob využitia funkčnej plochy prípustný v obmedzenom rozsahu, do funkčnej plochy zasahuje iba jeden objekt rodinného domu SO-04-18 (menšinovou časťou);
- vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód funkcie 1130, nie sú žiadne objekty navrhované;
- 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):

pre funkčnú plochu, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie kód B**

	plošné bilancie	intenzita záuj. územia návrh	intenzita využitia reg. určené ÚPN
• výmery záujmových pozemkov:	481,31 - 542,27 m <sup>2</sup>		
• zastavaná plocha:	115,57 a 119,44 m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,22-0,25</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,25</b>
• podlažná plocha (NP):	165,19 a 177,97 m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,30-0,37</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,40</b>
• započítateľná zeleň:	294,75 - 357,74 m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,60-0,70</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

- Stavby navrhované v rozvojovom území dosahujú hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP a IPP) nižšie ako sú maximálne prípustné hodnoty pre rozvojové územie s funkciou **102, rozvojový kód B**. Naopak hodnota KZ je vyššia ako hodnota určená pre prislúchajúce rozvojové územie.

pre funkčnú plochu, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie, regulačný kód F**

	plošné bilancie	intenzita záuj. územia návrh	intenzita využitia reg. určené ÚPN
• výmera záujmového pozemku:	198,38 m <sup>2</sup>		
• zastavaná plocha:	53,62 m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,27</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,28</b>
• podlažná plocha (NP):	168,98 m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,35</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,40</b>
• započítateľná zeleň:	98,13 m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,49</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- Časť stavby navrhovanej v rozvojovom území dosahuje hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP a IPP) nižšie ako sú maximálne prípustné hodnoty pre rozvojové

územie s funkciou **501, rozvojový kód F**. Naopak hodnota KZ je vyššia ako hodnota určená 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:	<b>Novostavba „18 rodinných domov v lokalite Staré záhrady“</b>
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	<b>609/6, xxxxx, 609/10, 609/12, 609/14, 609/16, 609/17</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>ulica Na barine</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 dopravného vybavenia:**

- podmieňujúcou investíciou pre Stavbu „18 RD“ je stavebný objekt „SO-03 Komunikácie“ s podobjektmi:  
SO-03-01 Rekonštrukcia existujúcej komunikácie  
SO-03-02 Cesta a chodníky  
SO-03-03 Vjazdy a spevnené plochy  
Stavebný objekt SO-03 Komunikácie – podobjekt SO-03-02 (**novonavrhovaná cesta funkčnej triedy C3 kategórie MO 4,5/30 s chodníkmi pre peších bude po jej vybudovaní zaradená** do siete miestnych ciest ako miestna cesta III. triedy, a to ešte pred jej kolaudáciou);
- vydanie územného rozhodnutia na stavbu „18 RD“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva k pozemnej komunikácii, ktorá je dopravnou stavbou alebo stavbou podmieňujúcej investície k Stavbe, s hlavným mestom;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia na Stavbu „18 RD“ je podmienené vybudovaním podmieňujúcej investície a zároveň zaradením pozemných komunikácií do siete miestnych ciest;
- križovanie chodníkov a odbočení do zámeru (chodník pozdĺž ulice Na barine) požadujeme riešiť v úrovni chodníkov s priebežnou konštrukciou chodníka;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- 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 (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i = 80,6$  l/s./ha a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality DNV, Dúbravky, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská

Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory...). 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, 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 určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;
- vsakovacie zariadenia musia byť osadené min. 2,0 m od okraja hranice pozemku;
- nakladanie so zrážkovými vodami musí byť riešené tak, aby neodtekali na pozemky susedných vlastníkov;

#### **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 pozemkoch realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemkoch 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:**

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: Celková situácia- číslo funkcie 102

Co: MČ Bratislava – Lamač  
potvrdené výkresy: Celková situácia- číslo funkcie 102  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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