



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Ing. Róbert Raninec**

Kremel'ská 63  
841 10 Bratislava

Váš list  
zo dňa **16.09.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS POD 60410/2022-  
490700**

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

V Bratislave  
**19.10.2022**

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

investor:	XX XX
investičný zámer:	<b>Novostavba „Rodinný dom na Havelkovej“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú., Lamač, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.09.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ATELIÉR -S, s.r.o., Mikulášska 3, 811 01 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Sven Szokolay autorizovaný architekt 0175 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu rodinného domu s jednou 4-izbovou bytovou jednotkou. Objekt je navrhovaný s jedným podzemným a jedným nadzemným podlažím. Na 1.PP sú navrhované tri izby, kúpeľňa a chodba, na 1.NP je navrhovaná kuchyňa s jedálňou, obývací izba, schodisko, WC a vstupná hala. V úrovni 1.NP má objekt nepravidelný lichobežníkový pôdorys s maximálnymi rozmermi 7,70 x 13,07 m. Zastrešenie objektu je navrhované plochými strechami s maximálnou výškou atiky nad 1.NP + 3,50 m. Výškové osadenie objektu je v úrovni 1.NP  $\pm 0,000 = 226,00$  m n.m. Bpv.

Pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Lamač, ktorým stavebník disponuje na základe nájomnej zmluvy, v zmysle znenia Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, prislúcha do funkčného využitia územia - Námestia a ostatné komunikačné plochy. Z uvedeného dôvodu ho nie je možné započítavať do výmery záujmového územia pre výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia.

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

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| - výmera záujmového územia (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx): | <b>679,00 m<sup>2</sup></b> |
| - zastavaná plocha:                                     | <b>152,10 m<sup>2</sup></b> |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží:                   | <b>130,70 m<sup>2</sup></b> |
| - zeleň:  | <b>392,50 m<sup>2</sup></b> |
| - spevnené plochy:                                      | <b>134,40 m<sup>2</sup></b> |
| - počet bytov:  | <b>1</b>                    |

- |                            |     |
|----------------------------|-----|
| - počet podlaží PP/NP:     | 1/1 |
| - počet parkovacích miest: | 3   |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: dopravný prístup k rodinnému domu je navrhovaný z miestnej cesty Havelkova. Statická doprava je riešená tromi vonkajšími stojiskami na pozemku stavby.

**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 sú **započítateľné 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 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 požiarňu 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.

Započítateľné záujmové pozemky 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 **C**:

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

*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;
  - 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:	<b>679,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>152,10</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,22</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>130,70</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,19</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,60</b>
- započítateľná zeleň:	<b>392,50</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,58</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

- novostavba navrhovaná v rozvojovom území dosahuje hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP a IPP) rovnaké a 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:	<b>Rodinný dom na Havelkovej ulici</b>
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>Havelkova 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- dve vonkajšie parkovacie státa, ktorých prekrytie je v predloženej projektovej dokumentácii navrhované konštrukciou pergoly, nebude možné v budúcnosti zastrešiť plnou strechou z dôvodu, že uvedená úprava by mala vplyv na výpočet indexu zastavanej plochy, ktorý v aktuálnom riešení dosahuje maximálne prípustnú hodnotu pre záujmové rozvojové územie;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- nakoľko je vjazd na pozemok stavby navrhnutý v šírke 6,508 m, požadujeme z dôvodu bezpečnosti chodcov a cyklistov jeho preriešenie a vjazd na pozemok riešiť v maximálnej šírke 6,0 metra;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie požadujeme zapracovať nasledovné podmienky:

- do textovej časti projektovej dokumentácie je potrebné doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu vsakovacieho zariadenia;
- 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  $i=80,6$  l.s-1.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;

- vzhľadom na svahovité územie, je potrebné venovať zvýšenú pozornosť spôsobu odvádzania zrážkových vôd tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

#### **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;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia 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, 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Celková situácia-zastavaná plocha

Co: MČ Bratislava – Lamač  
potvrdené výkresy: Celková situácia-zastavaná plocha  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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