

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 22.03.2023.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s dvomi mezonetovými bytovými jednotkami a jedným mezonetovým nebytovým priestorom – wellness. Objekt má navrhované jedno podzemné podlažie, dve plnohodnotné nadzemné podlažia a jedno ustupujúce podlažie.

V nadzemnej časti má objekt obdĺžnikový pôdorys rozmerov 12,60 x 9,55 m s vystupujúcou konštrukciou pre výťah s pôdorysným rozmerom 2,15 x 3,83 m (na severovýchodnej fasáde). Na 1.PP je navrhnutá garáž so 4 parkovacími miestami a spodná časť bytovej jednotky A, na 1.NP je navrhnutá horná úroveň bytovej jednotky A a dolná úroveň bytovej jednotky B. Na 2.NP je navrhovaná spodná úroveň nebytového priestoru - wellness a horná úroveň bytovej jednotky B. Na ustúpenom podlaží je navrhovaná horná úroveň nebytového priestoru – wellness so strešnou nekrytou terasou.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad ustúpeným podlažím je +10,65 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 314,40 m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravný prístup je riešený na miestnu cestu Zidiny. Statická doprava je navrhnutá v zmysle STN 76110 v počte 7 stojísk (4 miesta v garáži a 3 na spevnenej ploche na pozemku stavby).

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

výmera záujmového územia:	551,50 m²
zastavaná plocha:	154,15 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	219,05 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	132,05 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	87,00 m²
zeleň:	
na teréne:	153,75 m²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 0,5 m:	13,98 m²
započítateľná zeleň:	167,73 m²
počet bytov:	2
počet nebytových priestorov :	1
počet podlaží PP/NP:	1/2+ustúpené
počet parkovacích miest:	7

Posúdenie navrhovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Lamač**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód F

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria rodinné domy medzi prípustné spôsoby v obmedzenom rozsahu. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche po prepočte v zmysle metodiky ÚPN (zápočet hrubých podlažných plôch - správne má byť pre objekt RD celková plocha NP 323,90 m² z toho bytovej funkcie 188,70 m² a nebytovej funkcie 135,20 m²).

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	69 335,10 m ²		
– podl. plocha bytovej funkcie:	48 579,90 m ²	70,00%	max. 70%
– podl. plocha nebytovej funkcie:	20 755,20 m ²	30,00%	min. 30%

- Predložený návrh stavby 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): **pri rozvojových územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	551,50 m ²		
– zastavaná plocha:	154,15 m ²	IZP = 0,28	IZP_{MAX} = 0,28
– podlažná plocha (NP):	323,90 m ²	IPP = 0,59	IPP_{MAX} = 1,4
– započítateľná zeleň:	167,73 m ²	KZ = 0,30	KZ_{MIN} = 0,25

- Predložený návrh stavby **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód F.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje **záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Mestská časť Bratislava - Lamač vyjadrením číslo ODUZM-2024-23/355/Pá-5660 zo dňa 18.06.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou rodinného domu a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- Mestská časť Bratislava-Lamač požaduje dodržať regulatívy Upraveného návrhu Územného plánu zóny Zečák:
 - V prípade výstavby oporných múrov dodržať: Maximálna výška oporných múrov, alebo oporných systémov nachádzajúcich sa na stavebných pozemkoch individuálnych stavebníkov je stanovená na 1,5 m. Minimálna vzdialenosť dvoch oporných múrov je

3,0 m, ktoré tým vytvárajú terasu v šírke 3,0 m. V záujme ochrany prírody musí byť riešená časť oporných múrov ako suché múriky alebo gabiony.

- Maximálna výška upraveného terénu stavebných pozemkov môže byť max. 1,5 m nad pôvodným terénom.
- Upozorňujeme, že stavebný zámer nespĺňa maximálnu výšku fasády od pôvodného terénu, ktorá je podľa upraveného návrhu územného plánu zóny Zečák max. 8,0 m. Po schválení Územného plánu zóny Zečák je potrebné požiadať o nové vyjadrenie Mestskej časti Bratislava-Lamač.
- Upozorňujeme, že v lokalite Zečák bol potvrdený výskyt chránených druhov rastlín. V prípade zastavania územia, kde bol potvrdený výskyt chráneného druhu je potrebné realizovať záchranný transfer, a to v rámci zóny Zečák do funkčných blokov 01-1003 a 02-1003 v zmysle ÚPN -Z Zečák.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- Vzhľadom na výhľadovú plánovanú rekonštrukciu ulice Zidiny s umiestnením chodníka pre peších a cyklochodníka, vjazd na miestnu cestu Zidiny bude v územnom rozhodnutí zadefinovaný ako dočasný do doby realizácie týchto výhľadových dopravných stavieb.
- Prístupovú cestu k rodinnému domu žiadame umiestniť ako účelovú verejnú cestu. V zmysle ÚPN-Z sú susedné pozemky navrhnuté s priamou obsluhou z ulice Zidiny, pre elimináciu dopravných pripojení však považujeme za vhodnejšie riešenie obsluhy susedných pozemkov z navrhovanej účelovej cesty.

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Závazné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza závazné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho závazného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán závazné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:350

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:350
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt