



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

SLOVAKCRUX s.r.o.

Košická 52/A
821 04 Bratislava

Váš list
zo dňa 28.01.2025

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 48782/2025-
148606**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Eva Kutišová
+421 904 592 943**

V Bratislave
14.04.2025

VEC: Stanovisko k investičnému zámeru

stavebník:	SLOVAKCRUX s.r.o., Košická 52/A, 821 04 Bratislava
stavba:	Výstavba rodinných domov, parc.č. xxxxxx, xxxxxx, k.ú. Lamač
žiadosť zo dňa:	28.01.2025
spracovateľ dokumentácie:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
zodpovedný projektant:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt -neuvedené
stupeň/dátum spracovania dokumentácie:	architektonická štúdia/ 01.2025

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavby piatich samostatne stojacich rodinných domov na prevažne rovinnom pozemku prístupnom obslužnou komunikáciou napojenou z Povožníckej ulici. Každý dom má vyčlenený samostatný pozemok, parkovanie je riešené v rámci spoločnej prístupovej komunikácie.

Typický rodinný dom obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 10,75 m x 15,26 m má navrhnuté 1 nadzemné podlažie a podkrovia. V objekte sú umiestnené 3 bytové jednotky. Na úrovni 1.NP je vstup, schodisko, skladové priestory a dva 2-izbové byty, v podkroví je jeden 4-izbový byt.

Objekt je zastrešený sedlovou strechou s výraznými vikiermi, výška hrebeňa je +8,05 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = neuvedená m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby parkoviskom pre 30 vozidiel s kolmým parkovaním. Chodníky pre peších sú navrhnuté ku vstupom do objektov a popri Povožníckej ulici je navrhnutý v šírke pozemku taktiež chodník pre peších.

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

výmera záujmového územia:	4 230,00 m²
zastavaná plocha:	828,75 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 243,13 m²
zeleň na teréne prislúchajúca k domom:	2 362,00 m²
zeleň na teréne celková:	neuvedené
spevnené plochy:	neuvedené
počet bytov:	15
počet podlaží PP/NP:	0/1+ podkrovia
počet parkovacích miest:	30

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Posúdenie 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. . xxxxxx, xxxxxx, k.ú. Lamač**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia**:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie** (pozemok parc.č. xxxxxx)
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (pozemok parc.č. xxxxxx)

Funkčné využitie územia:

OBYTNÉ ÚZEMIA, 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 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

plochy námestí a ostatné komunikačné plochy

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdení k Vášmu investičnému zámeru uvádzame:

A. z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo 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):
- v projektovej dokumentácii absentuje porovnanie intenzity využitia územia vo vzťahu k stabilizovanej funkčnej ploche 102 podľa metodiky ÚPN
- na základe predbežného posúdenia je možné vnímať navrhovaný investičný zámer súboru rodinných domov ako akceptovateľný, nakoľko nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

B. z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Návrh dopravnej obsluhy včítane riešenia dopravného pripojenia stavby - technické parametre navrhnuť v súlade s príslušnými platnými STN (od 1.4.2024 je v platnosti nová STN 736110), šírkové usporiadanie ciest, chodníkov a parkovacích miest s náležitým kótovaním, nevyhnutné stavebné úpravy prístupových ciest riešiť ako súčasť stavby.
- Šírku vjazdu/výjazdu v pripojení na Povožnícku ulicu požadujeme riešiť v maximálnej šírke 6,0 metra resp. v parametroch v zmysle platnej STN so zachovaním bezpečnosti chodcov a cyklistov a navrhnuť minimálne polomery vhodné pre typy vozidiel, ktoré budú vjazdom/výjazdom prechádzať.

- Počet stojísk je potrebné preukázať v korektnom výpočte. Počet parkovacích miest požadujeme navrhnúť v zmysle platnej STN 73 6110:2024, vzhľadom na záujmovú lokalitu použiť pri výpočte koeficienty k_{mp} a k_d v hodnote 1,0.
- Upozorňujeme, že nevyhnutnou súčasťou pripojenia stavby na verejnú dopravnú infraštruktúru bude stavebný objekt - vybudovanie chodníka pre peších popri Povožníckej ulici v šírke minimálne 2,0 metra (v zmysle STN), ktorý bude v zmysle zákona o pozemných komunikáciách (cestný zákon) odovzdaný do vlastníctva mesta.
- I napriek tomu, že areál sa navrhuje ako oplotený so súkromím pre obyvateľov, návrh peších trás v rámci územia nepovažujeme za vhodné riešenie. Tak ako deklaruje architektonický návrh (grafická časť) štúdie, požadujeme prepojenie chodníkov pre peších vo vnútri územia riešiť s plynulým napojením na navrhovaný chodník pre peších popri Povožníckej ulici (chodníky umiestniť popri rodinných domoch za parkovacími miestami). Zmiešaný pohyb peších a vozidiel v rámci parkoviska nie je pre chodcov bezpečným riešením.
- Návrh dopravného riešenia je potrebné predložiť v samostatnom výkrese v grafickej časti dokumentácie pre územné rozhodnutie.

C. z hľadiska ďalších aspektov:

- *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 a adaptácie na zmenu klímy* v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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;

Predložený investičný zámer: „Výstavba rodinných domov“ nie je možné hodnotiť ako súladný s ÚPN, nakoľko v predloženej projektovej dokumentácii absentujú nevyhnutné súčasti na jeho posúdenie vo vzťahu k relevantným požiadavkám stanoveným v ÚPN. V prípade novej žiadosti o stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy, resp. žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy je potrebné navrhované riešenie prepracovať v zmysle všetkých pripomienok a požiadaviek uvedených pri jednotlivých bodoch vyhodnotenia.

Iné požiadavky, upozornenia, ktoré je potrebné zohľadniť pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie:

- Pri prepracovaní dokumentácie, resp. pri spracovávaní ďalšieho stupňa dokumentácie (dokumentácia v rozsahu § 40c ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona opatrená autorizačnou pečiatkou zodpovedného projektanta), žiadame v rámci vyhodnocovania súladu zámeru so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou dodržať postupy v zmysle platnej metodiky a zohľadniť všetky pripomienky a požiadavky, uvedené v tomto stanovisku.
- V projektovej dokumentácii situácia musí obsahovať komplexné vyhodnotenia súladu s ÚPN, t.j. jednoznačné vymedzenie riešeného územia, hranice jednotlivých funkčných plôch podľa ÚPN; ak riešené územie prechádza cez viacero funkčných plôch, je potrebné vyhodnotenie regulácie spracovať samostatne pre každú funkčnú plochu;
- Absentuje vyhodnotenie súladu navrhovaného súboru stavieb v stabilizovaných územiach so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ÚPN)
- Spôsob vyhodnocovania súladu návrhu s ÚPN z hľadiska intenzity využitia záujmového územia je potrebné doplniť vyhodnotenie celého riešeného územia, nie len pozemky vyčlenené pre rodinné domy.
- Upozorňujeme, že podľa metodiky ÚPN nie je možné plochu vytvorenú z vegetačných tvárnic započítavať do výsledného koeficientu zelene (ani pri vynásobení redukčným koeficientom).

Informujeme Vás:

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty>.
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov;
Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 11/2023, ktorým sa mení a dopĺňa VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení VZN č. 12/2008, VZN č. 17/2011, VZN č. 5/2014, VZN č. 10/2014, VZN č. 7/2020 a VZN č. 14/2021 je zverejnené na adrese: https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/Za_D08_VZN_vr_s_prilohami_textova_cast_8be4d0e9fc.pdf.
- Postup na vybavenie žiadosti o vydanie stanoviska k investičnému zámeru alebo vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy spolu s požiadavkami na potrebný obsah predloženej dokumentácie potrebnej k riadnemu a úplnému posúdeniu predmetu veci je zverejnený na adrese: <https://www.bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/usmernovanie-vystavby>.

Upozornenie:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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.

Stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy a nie je možné ho použiť v rámci správnych konaní na príslušných správnych orgánoch; je výlučne podkladom pre ďalší stupeň projektovej prípravy.

Zároveň upozorňujeme na skutočnosť, že toto stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako vlastníka pozemkov a nehnuteľností, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta. Zároveň nezaručuje ani predpoklad na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov vo vlastníctve iných subjektov.

Projektovú dokumentáciu (1 x sme si ponechali).

Co: 1 x projektová dokumentácia
MČ Bratislava – Lamač
Magistrát ODI, OUIK - archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor