

zelen' nad podz. konštrukciami:	10,83 m²
- spevnené plochy:	92,70 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné napojenie objektu je cez miestnu cestu D1, ktorá je riešená samostatnou projektovou dokumentáciou – SO 01 prístupová cesta, stavebník Ing. Andrej Ochotnický, október 2021, predložená t.č. na Metskú časť Bratislava-Lamač za účelom vydania stavebného povolenia. K vydaniu povolenia na cestu bolo hlavným mestom vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIIC 57659/17-452110. Statická doprava je riešená na pozemku investora 3 stojiskami (2 v garáži a 1 pred garážou na spevnenej ploche).

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 využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

Funkčné využitie územia:

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, zelen', 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, zelen' líniovú a plošnú, zelen' 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.

Intenzita využitia územia:

Pozemok parc. č. xxxxxx, k.ú. Lamač je súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje ako **stabilizované**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zložitost', 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.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **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 územia 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 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 - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	420,00 m ²		
- zastavaná plocha:	115,90 m ²	IZP = 0,28	IZP_{priem.} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	152,00 m ²	IPP = 0,36	IPP_{priem.} = 0,35
- započítateľná zeleň:	222,23 m ²	KZ = 0,53	KZ_{priem.} = 0,51

- **Navrhovaná stavba nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú mierne vyššie hodnoty, ako je priemer vo funkčnej ploche. Akceptovateľné sú z dôvodu, že sa nachádzajú v rozpätí hodnôt vypočítaných pri okolitých objektoch (IZP 0,13-0,44 a IPP 0,22-0,70). Koeficient zelene dosahuje mierne vyššie hodnoty ako je priemerná hodnota v záujmovej funkčnej ploche.

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:	Rodinný dom Rajtáková
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxx, k.ú. Lamač, Bratislava
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Rajtáková 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- rampa navrhovaná pri hranici pozemku stavebníka s pozemkom parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Lamač, Bratislava, musí ostať ako spevnená plocha bez možnosti jej prípadného zastrešenia v budúcnosti;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- stavba prístupovej cesty bude podmieňujúcou investíciou pre stavbu „Rodinný dom Rajtáková“, t.j. kolaudácia stavby rodinného domu je podmienená vybudovaním a kolaudáciou stavby cesty D1 (SO 01 Prístupová cesta, stavebník Andrej Ochotnický, október 2021);
- i napriek skutočnosti, že prístupová cesta nie je súčasťou predmetnej stavby „Rodinný dom Rajtáková“, považujeme za účelné, aby táto cesta riešená v samostatnom konaní bola po dobudovaní odovzdaná ako miestna cesta IV. triedy do majetku hl. mesta na základe zmluvy/dohody s hlavným mestom;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z novourbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, otvorené vodné plochy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky. Vodozádržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečuje sa ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;
- 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 zachytaný 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. 1,5 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 pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy 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;
- 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 vodozádržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

- Okná z pracovne na 1.PP a z detskej izby na 2.NP sú navrhované vo vzdialenosti 1,96 m od hranice susedného pozemku, čo nezohľadňuje znenie § 6 Vyhl. č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu

a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

- Mestská časť Bratislava-Lamač t.č. pripravuje Územný plán zóny svätá Rozália, súčasťou riešeného územia je aj záujmová parcela. Návrh odporúčame spracovávať tak, aby bol v súlade aj s pripravovaným územným plánom zóny.
- 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.

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: Situácia

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

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor