



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa 28.07.2022

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 57874/2022-  
484706**

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

V Bratislave  
**17.10.2022**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Rekreačné objekty Lamač, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. XXX XX, k.ú. Lamač, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.07.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ateliér VAN JARINA s.r.o., Čajakova 15, 811 05 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ivan Jarina autorizovaný stavebný inžinier 0353 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2020</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby - prístavbu jestvujúceho objektu záhradnej chaty a novostavbu záhradnej chaty na záujmových pozemkoch. Obidva objekty budú slúžiť pre individuálnu rekreáciu.

**Objekt SO 01** – prístavba chaty k jestvujúcemu objektu (na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač).

Pôvodný objekt je jednopodlažný, podpivničený zatrešený sedlovou strechou. Objekt má obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 4,66 x 5,46 m. Pôvodná konštrukcia krovu bude v rámci prístavby odstránená. Prístavba má pôdorys tvaru písmena „L“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 12,00 x 9,10 m. V časti prístavby má objekt navrhované jedno nadzemné podlažie a podkrovie. Dispozične chata pozostáva z dennej časti na prvom nadzemnom podlaží a nočnej časti v podkroví. V časti pôvodnej chaty budú na úrovni 1.PP skladové priestory a v úrovni 1.NP letná kuchyňa. Nad časťou pôvodného objektu nie je navrhované podkrovie s funkčným využitím, navrhovaný je tu povalový priestor. Zastrešenie objektu je sedlovými strechami s maximálnou výškou hrebeňa strechy + 6,56 m. Výškové osadenie objektu je v časti prístavby na úrovni 1.NP ±0,000=302,50 m n.m. BpV.

**Objekt SO 02** – novostavba chaty (na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač).

Objekt je navrhovaný na mieste, kde sa v minulosti nachádzala chata, ktorá bola odstránená. Novostavba bude mať jedno nadzemné podlažie obdĺžnikového pôdorysu s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 12,00 x 5,40 m. Zastrešenie objektu je navrhované sedlovou strechou s úrovňou hrebeňa strechy + 6,01 m. Funkčné využitie objektu je uvažované iba na úrovni

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

1.NP, nad ktorým je navrhovaný povalový priestor bez funkčného využitia. Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP ±0,000=313,00 m n.m. BpV.

Obidva objekty (s výnimkou pôvodnej časti objektu SO 01) budú konštrukčne riešené ako drevostavby zo zrubovej konštrukcie.

Stavby budú napojené na jestvujúcu studňu. Splaškové vody budú odvedené do spoločnej ČOV, z ktorej bude vyčistená voda odvedená do podzemnej akumuláčnej nádrže. Dažďové vody budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou do 3 vsakovacích zariadení na pozemku stavby.

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

- výmera záujmového územia:	<b>4070,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	
- objekt SO 01 + prístrešok pre autá:	<b>116,50 m<sup>2</sup> + 36,00 m<sup>2</sup></b>
- objekt SO 02 + prístrešok pre autá:	<b>64,00 m<sup>2</sup> + 36,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	
- objekt SO 01 + prístrešok pre autá:	<b>146,00 m<sup>2</sup> + 36,00 m<sup>2</sup></b>
- objekt SO 02 + prístrešok pre autá:	<b>64,00 m<sup>2</sup> + 36,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>3668,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	
- objekt SO 01	<b>1/1 + podkrovia</b>
- objekt SO 02	<b>0/1+ povala</b>
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup k objektom je riešený cez jestvujúcu nespevnenú lesnú cestu a následne cez prístupový chodník z vegetačných tvárnic vedený po pozemku stavby za oplotením. Statická doprava je riešená na pozemku stavieb v počte dve stojiská pre každý objekt, ktoré sú situované pod prístreškami. Prístrešky sú riešené ako drevená skeletová konštrukcia s dreveným sedlovým krovom, s pôdorysným rozmerom 6,00 x 6,00 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 zmeny dokončenej stavby a novostavby 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 **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx, k.ú. Lamač, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskejších a chatových osadách.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** záhrady, stavby na individuálnu rekreáciu.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy a nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

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

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné 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 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: záhrady, záhradkárské a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia je posudzovaný návrh v súlade s ÚPN;

##### **- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):**

- záujmová funkčná plocha v súčasnosti vykazuje nízku zastavanosť - porovnanie intenzity využitia záujmového územia s dosahovanými ukazovateľmi vo funkčnej ploche nepovažujeme v prípade predmetnej funkčnej plochy, ktorej urbanizácia je iba v počiatočnom štádiu jej rozvoja, za opodstatnené;
- pri oboch objektoch nebola správne vypočítaná zastavaná plocha objektov, čo malo následne aj vplyv na výmeru zelene, objekt SO 01 má podľa kontrolného prepočtu zastavanú plochu 118,15 m<sup>2</sup> a objekt SO 02 má zastavanú plochu 64,8 m<sup>2</sup>;



#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- stavba musí byť v zmysle platných predpisov pripojená na kapacitne vyhovujúce dopravné pripojenie na miestne, prípadne účelové komunikácie;

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

- za akumuláčnou nádržou zachytávajúcou vody z ČOV je potrebné navrhnuť vsakovacie zariadenie a akumuláčna nádrž musí mať bezpečnostný prepád proti preplneniu zaústený do vsaku;
- pri hydrotechnických výpočtoch bola použitá neaktuálna hodnota intenzity dažďa pre Bratislavu (142 l/s/ha v trvaní 15 min.) Upozorňujeme, že 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 zachytný 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 Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s., a SHMÚ;
- v textovej časti upraviť hydrotechnické výpočty potrebných objemov vsakovacích zariadení s aktuálnymi hodnotami návrhovej 50-ročnej zrážky trvajúcej 120 min.;
- upozorňujeme, že vsakovacie objekty musia byť umiestnené min. 1,5 m od okraja susedného pozemku;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;

#### **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;

**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;
- 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:**

Jedná sa o veľkú výmeru záujmových pozemkov – 4070 m<sup>2</sup>. V prípade, ak by v budúcnosti došlo k odčleneniu časti z riešených pozemkov za účelom výstavby ďalšieho objektu, budú z hľadiska dosahovanej intenzifikácie spolu posudzované všetky pozemky a stavby na nich navrhnuté/ umiestnené/ postavené z dôvodu, aby v predmetnom území nevznikali veľké objemy stavieb (vo vzťahu k zodpovedajúcim výmerám pozemkov), ktoré nie sú v súlade s určeným funkčným využitím v zmysle ÚPN.

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 - časť architektúra sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia širších vzťahov

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

S pozdravom

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