

Pozemky reg. „C“ KN parc. č. xx, k.ú. Lamač

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 B**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD pozemok 600 – 1000 m ²	0,23	0,40
				RD pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych 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:

Pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Lamač v reg. „E“ KN vedený ako parc. č. xxxxx, k.ú. Lamač je 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 zložitosť, 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:

- v obidvoch funkčných využitíach územia - málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 a Záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 je možné zrealizované jednoduché stavby oporných múrov a pivnice zaradiť medzi prípustné stavby, ktorých funkciou je umožniť užívanie pozemkov pre funkciu definovanú územnoplánovacou dokumentáciou;
- zrealizovaná stavba je z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN.**

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

pre funkčnú plochu, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie kód B**

	plošné bilancie	intenzita záuj. územia návrh	intenzita využitia reg. určené ÚPN
• výmery záujmových pozemkov:	671,00 m ²		
• zastavaná plocha:	0,00 m ²	IZP = 0,00	IZP_{max.} = 0,23
• podlažná plocha (NP):	0,00 m ²	IPP = 0,00	IPP_{max.} = 0,40
• započítateľná zeleň:	cca 536,40 m ²	KZ = 0,80	KZ_{min.} = 0,40

- Zrealizované stavby oporných múrov, pivnice a prístupových chodníkov sú započítavané do výmery spevnených plôch. Na pozemku sa t. č. nenachádzajú žiadne stavby, ktoré by mali vplyv na index zastavanej plochy a index podlažných plôch. Koeficient zelene dosahuje vyššie hodnoty ako je hodnota určená pre prislúchajúce rozvojové územie.

pre funkčnú plochu, **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie 1203 je možné vplyv zrealizovanej časti oporného múru zasahujúceho do tejto funkčnej plochy z pohľadu hodnotenia ukazovateľov intenzity využitia územia považovať za akceptovateľný.

Zrealizovaná stavba **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 dodatočným povolením stavby:	Oporné konštrukcie, terénne úpravy, Zečák
na pozemkoch:	reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Zečák

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 riešenia dopravného vybavenia:

- pre lokalitu, kde sú vybudované oporné múry sa obstaráva Upravený návrh Územného plánu zóny Zečák, Bratislava-Lamač 09/2017. Upozorňujeme, že pozemky p.č. č. 3076/1 a 3066/2 sú dotknuté plánovanou výstavbou cesty C3F-MO 6,5/30. Na uvedenú skutočnosť bol žiadateľ upozornený aj v rámci územnoplánovacej informácie pod č. RUR-2022/77/Pá-62080 zo dňa 27.09.2022, ktorú vydala mestská časť Bratislava-Lamač. Na základe uvedeného súhlas s dodatočným povolením stavby podmieňujeme súhlasom mestskej časti Bratislava-Lamač, ktorá je obstarávateľom Upraveného návrhu Územného plánu zóny Zečák;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- terénne úpravy pozemku majú byť zrealizované tak, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky;
- oporné múry musia mať zabudované odvodňovacie rúrky;
- v konaní o dodatočnom povolení stavby predložiť inžiniersky a hydrogeologický posudok podložia;

UPOZORNENIE:

Dotknuté pozemky sú súčasťou stavebného bloku č. 06-B-102-RD t.č. obstarávaného Upraveného návrhu Územného plánu zóny Zečák, Bratislava – Lamač 09/2017, ktorý definuje aj podmienky a regulatívy realizácie terénnych úprav:

- 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 3m;
- maximálna výška upraveného terénu stavebných pozemkov môže byť maximálne 1,5 m nad pôvodným terénom;

- stavby oporných múrov, nachádzajúcich sa na stavebných pozemkoch, je možné realizovať v priestore medzi stavebnými čiarami, ktoré vymedzujú priestor pre stavbu aj pre výstavbu súkromných oporných múrov.

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 sme si ponechali.

Príloha: výkres spevnených a zelených plôch

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: výkres spevnených a zelených plôch
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor