



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

domy od architektov, s.r.o

Ul. svornosti 42
821 06 Bratislava

Váš list
zo dňa **06.10.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 58758/2023-
524860**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356294**

V Bratislave
25.10.2023

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

investor:	XX v zastúpení spoločnosťou domy od architektov, s.r.o, Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu Vila L, pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Lamač, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.10.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DÚR
spracovateľ dokumentácie:	domy od architektov, s.r.o, Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Dávid Chal', autorizovaný architekt 2570AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s jednou 8- izbovou bytovou jednotkou. Objekt je navrhovaný s jedným podzemným podlažím a dvomi nadzemnými podlažiami. V úrovni 1.NP má objekt pôdorysný rozmer 13,50 x 12,40 m. 2.NP je v časti vykonzolidované nad 1.NP. Maximálny pôdorysný rozmer objektu v úrovni 2.NP je 14,50 x 12,40 m. Zastrešenie je riešené plochou strechou s max. výškou atiky +7,05 m. Výškové osadenie objektu v úrovni 1.NP na kóte ±0,000 = 269,25 m n.m. Bpv.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

- 1.PP – komora, hobby miestnosť, kino, technická miestnosť, WC, chodba, schodisko
- 1.NP – vstupná hala, WC, šatník, sklad, garáž, chodba, schodisko, kuchyňa, kuchyňa spojená s jedálňou a obývacou izbou
- 2.NP – 3x izba, herňa, chodba, pracovňa, spálňa s kúpeľňou, WC a šatníkom, kúpeľňa s WC, schodisko.

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

- výmera záujmového územia: **875,00 m²**
- zastavaná plocha: **196,60 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **347,19 m²**
- zeleň: **527,11 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- spevnené plochy:	151,29 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	5

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie stavby je riešené z verejnej obslužnej cesty Vysokohorská následne na panelovú cestu, ktorá je v zmysle spracovávaného Územného plánu zóny Bratislava, Lamač- Zečák (obstaráva MČ Bratislava-Lamač ako garant miestnych komunálnych záujmov) navrhovaná na rozšírenie na cestu funkčnej triedy C2B kategórie MO 7,5/30. Statická doprava je navrhnutá 5 stojiskami na vlastnom pozemku (2 v garáži a 3 exteriérové).

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, rozvojové územie, regulačný kód B**

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 požiaru 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.

Pozemky 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 m²	0,23	0,40
				RD pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

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. Predmetom navrhovaného investičného zámeru je novostavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou.
- Novostavba rodinného domu **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 zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	875,00 m ²		
- zastavaná plocha:	179,80 m ²	IZP = 0,21	IZP_{max.} = 0,23
- podlažná plocha (NP):	347,20 m ²	IPP = 0,4	IPP_{max.} = 0,4
- započítateľná zeleň:	527,11 m ²	KZ = 0,60	KZ_{min.} = 0,40

Novostavba RD **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.

Novostavba RD **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 investičnou činnosťou:	Novostavba rodinného domu Vila L
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Cesta na Klanec

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:

- ku kolaudácii stavby bude zabezpečené adekvátne dopravné pripojenie objektu zodpovedajúce § 7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- trváme na dodržaní šírky vjazdu maximálne 6,0 metra, cez ktorý bude riešený prístup pre vozidlá rodinného domu;
- v zmysle stavebného zákona musí mať stavba kapacitne vyhovujúce dopravné pripojenie na miestne, prípadne účelové cesty. Zámer výstavby rodinného domu je riešený ako stavba na celoročné bývanie. Dopravné napojenie je navrhnuté pripojením na panelovú cestu. Zástavba územia v záujmovej lokalite je z hľadiska dopravnej koncepcie nedoriešená, nakoľko sa pripájanie stavieb rieši cez nedobudované cesty a územie nedisponuje sieťou miestnych ciest, ktoré by zabezpečili plnohodnotné pripojenie stavieb;
- vzhľadom na skutočnosť, že prístupová cesta v záujmovej lokalite nespĺňa v tomto čase technické parametre pre obsluhu novourbanizovaného územia, absentujú v nej chodníky pre peších, naďalej upozorňujeme, že by mala byť rešpektovaná navrhovaná cestná sieť v zmysle spracovávaného ÚPN-Z Zečák, na základe ktorého bude pozemok dopravne pripojený na prístupovú cestu funkčnej triedy C2B kategórie MO 7,5/30. t. j. oplatenie stavby a umiestnenie parkovacích stojísk má byť umiestnené s dostatočným odsadením od plánovaného rozšírenia a rekonštrukcie cesty v parametroch navrhovaných v zmysle obstarávaného ÚPN-Z;

z hľadiska riešenia technického vybavenia: do projektu pre stavebné povolenie je potrebné zapracovať nasledovné:

- výpočet potrebného objemu žumpy a interval jej vyvážania;
- vzhľadom na svahovitý terén je potrebné návrhu vodozádržných opatrení venovať zvýšenú pozornosť a navrhnuť ich tak, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky;
- zásobovanie vodou zo studne a odvádzanie splaškových vôd do žumpy akceptujeme ako dočasné riešenie;
- žumpu je potrebné vyprázdňovať v pravidelných intervaloch, výhradne oprávnenou organizáciou;
- doklady o vývoze žumpy je stavebník povinný uchovávať a predložiť v prípade kontroly;

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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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:

- 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 zadrživacej schopnosti podlažia;
- 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- 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.

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.

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.

Príloha:

potvrdené výkresy: zastavovacia situácia

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

S pozdravom

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