



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **26.10.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 59698/2023-  
545716**

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

V Bratislave  
**31.10.2023**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>RD xxxxxxxxx, pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, k.ú., Lamač, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>26.10.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ateliér BAAR s.r.o., Istrijská 117, 841 07 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Mgr.art. Daniel Šubín autorizovaný architekt 1759AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu rodinného domu s jednou 5-izbovou bytovou jednotkou. Objekt je navrhovaný ako čiastočne podpivničený s jedným podzemným podlažím a dvomi nadzemnými podlažiami, pričom 2. NP je ustúpené. Pôdorys v úrovni 1.NP sa skladá z dvoch vzájomne posunutých pravouhlých obdĺžnikových kubusov prepojených spojovacím krčkom. Severný kubus má pôdorysný rozmer 15,10 x 6,40 m a južný kubus má pôdorysný rozmer 17,30 x 6,40 m. 2.NP je tvorené taktiež pravouhlým obdĺžnikovým kubusom otočeným o 90° oproti 1.NP, ktorý je osadený nad centrálnou časťou 1.NP. Pôdorysný rozmer 2. NP je 11,40 x 4,80 m.

Zastrešenie objektu je navrhované plochými strechami s výškou atiky nad 1.NP + 3,425 m a nad 2.NP +6,75 m.

Výškové osadenie objektu v úrovni 1.NP na kóte ±0,000 = 296,50 m n.m. Bpv.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

1.PP – garáž pre dva automobily, schodisko, technická miestnosť a sklad

1.NP – obývacia izba s kuchyňou, 2x izba, izba so šatníkom, vstupná hala, schodisko, žehliareň, sklad potravín, 2x kúpeľňa s WC, samostatné WC

2.NP – izba, kúpeľňa s WC, schodisko.

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

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- výmera záujmového územia:	<b>1093,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>219,84 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>274,56 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>443,20 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>311,46 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: na pozemok sa vstupuje z účelovej verejnej cesty Cesta na Klanec a následne účelovou neverejnou cestou, ktorá obsluhuje výlučne pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx. Statická doprava je riešená na pozemku stavby 2 parkovacími miestami v garáži a dvomi stojiskami 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, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie kód C**

**Funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie vonkajšieho mesta.**

**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 požiarňu 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.

Pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Lamač je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD pozemok 600 – 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,40</b>
				radové RD-pozemky 300-450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

**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	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
		<b>návrh</b>	
- výmera záujmového územia:	<b>1093,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>219,84 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,22</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>274,56 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,3</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>443,20 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,44</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

- pre výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia bola použitá maximálna prípustná výmera pozemku 1000 m<sup>2</sup>;
- novostavba rodinného domu navrhovaná v rozvojovom území dosahuje hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP a IPP) nižšie, ako sú maximálne prípustné hodnoty pre rozvojové územie s funkciou 102, rozvojový kód C. Naopak hodnota KZ je vyššia, ako je stanovená min. hodnota pre prislúchajúce rozvojové územie.

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:	<b>RD xxxxxxxxxxxx</b>
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	<b>xxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>Cesta na Klanec</b>

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:**

- navrhované prekrytie plochy vonkajšej terasy a vstupu do objektu pergolami je potrebné dodržať. Konštrukcia pergoly nesmie umožňovať plné zastrešenie týchto plôch.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- prístupová cesta k rodinnému domu šírky 3,0 metra bude slúžiť výlučne na dopravný prístup k novonavrhovanej stavbe na pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Lamač. Zadefinovaný pojem „súkromná“ cesta cestný zákon nepozná. Z uvedeného dôvodu požadujeme, aby prístupová cesta k pozemku stavby bola zadefinovaná v územnom rozhodnutí ako účelová neverejná cesta.

**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 jen „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:**

Navrhovaný rodinný dom je situovaný do územia, pre ktorý sa spracováva Územný plán zóny Lamač-Zečák.

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: zákres do KM

Co: MČ Bratislava – Lamač  
potvrdené výkresy: zákres do KM  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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