



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Audiro spol. s.r.o.

Drieňová 34
821 02 Bratislava

Váš list
zo dňa 15.11.2021

Naše poradové číslo
MAGS OUIK 66202/2021
42218/2022-
111863

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Martin Pipiška 23.03.2022
+421 2 59356 413

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinné domy v Lamači – Pod Zečákom“
žiadosť zo dňa:	15.11.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Audiro spol. s.r.o. Drieňová 34, 821 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Matej Hauskrecht, reg. č. 2176 AA
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: umiestnenie troch rodinných domov v lokalite Zečák pri ulici Cesta na Klanec v k.ú. Lamač. Jeden rodinný dom sa umiestňuje samostatne a dva sú zoskupené so spoločnou deliacou stenou, ktoré tvoria dvojdom. Terén pozemkov je svažitý. Stavby sú podpivničené a majú po dve nadzemné podlažia s plochými strechami. Rozmery navrhovaných rodinných domov sú v priemere približne 14x9m s výškou atiky +6,600m od úrovne podlahy ±0,000m. Statická doprava je riešená celkom siedmimi parkovacími miestami na vonkajšej spevnenej ploche a v garážach.

Plošné bilancie a kapacitné údaje pre jednotlivé rodinné domy

(predložené v dokumentácii, za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

Rodinný dom „RD1“ – samostatne stojaci

	údaje uvedené v PD	údaje z overovacieho prepočtu
výmera záujmového územia	484,25 m²	
zastavaná plocha	116,1 m²	107 m²
celková podlažná plocha NP	neuvadené	204 m²
zeleň na teréne	323,6 m²	279 m²
spevnené plochy	44,5 m²	98,25 m²
počet podlaží PP/NP	1/2	
počet parkovacích miest	3	

TELEFÓN
+421 2 59356 435

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Rodinný dom „RD2“ – v dvojdomě s „RD3“

	údaje uvedené v PD	údaje z overovacieho prepočtu
výmera záujmového územia	415,25 m²	
zastavaná plocha	121,5 m²	
celková podlažná plocha NP	nevedené	244 m²
zeleň na teréne	243,75 m²	167 m²
spevnené plochy	50 m²	126,25 m²
počet podlaží PP/NP	1/2	
počet parkovacích miest	2	

Rodinný dom „RD3“ – v dvojdomě s „RD2“

	údaje uvedené v PD	údaje z overovacieho prepočtu
výmera záujmového územia	442 m²	
zastavaná plocha	129,4 m²	
celková podlažná plocha NP	nevedené	238 m²
zeleň na teréne	243,6 m²	129 m²
spevnené plochy	68,75 m²	183 m²
počet podlaží PP/NP	1/2	
počet parkovacích miest	2	

Poznámka:

Celková plocha záujmových pozemkov parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx je 2955 m², z toho vymedzené pozemky/disponibilné plochy pre rodinné domy: parcela č.P1 je 484,25 m², parcela č.P2 je 415,25 m², parcela č.P3 je 442 m².

Členenie objektovej skladby:

SO 01 – Rodinný dom, SO 02 – Rodinný dom, SO 03 – Rodinný dom, SO 04 – Príjazdová komunikácia, SO 05 – Spoločná vodomerná šachta VŠ1, SO 06 – Vodovodné prípojky DN 36, SO 07 – Areálové prípojky NN, SO 10 – Uličný voovod DN 80 – 140.0m, SO 11 – Uličný kábelový rozvod NN – 80.0m, SO 12 – Úprava komunikácie C – 3D

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 sú **záujmové pozemky registra C-KN parc. č.:xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxv k. ú. Lamač, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia

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

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 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.

Intenzita využitia územia

Parcely sú 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 využitiu **pre vonkajšie mesto**:

kód regulácie C, Lamač

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 ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - navrhované rodinné domy sa nachádzajú vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia a patria ako rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy 102.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

Intenzita záujmového územia pre rodinný dom „RD1“ – samostatne stojaci

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	484,25 m²		
zastavaná plocha	107 m²	IZP = 0,22	IZP_{max.} = 0,25
celková podlažná plocha (NP)	204 m²	IPP = 0,42	IPP_{max.} = 0,6
započítateľná zeleň	279 m²	KZ = 0,58	KZ_{min.} = 0,40

Intenzita záujmového územia pre rodinný dom „RD2“ – v dvojdomo s „RD3“

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	415,25 m²		
zastavaná plocha	121,5 m²	IZP = 0,29	IZP_{max.} = 0,32
celková podlažná plocha (NP)	244 m²	IPP = 0,59	IPP_{max.} = 0,6
započítateľná zeleň	167 m²	KZ = 0,40	KZ_{min.} = 0,25

Intenzita záujmového územia pre rodinný dom „RD3“ – v dvojdomo s „RD2“

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	442 m²		
zastavaná plocha	129,4 m²	IZP = 0,29	IZP_{max.} = 0,32
celková podlažná plocha (NP)	238 m²	IPP = 0,54	IPP_{max.} = 0,6
započítateľná zeleň	129 m²	KZ = 0,29	KZ_{min.} = 0,25

- navrhované rodinné domy sú z hľadiska intenzity využitia záujmového územia v súlade s ÚPN.

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:	„Rodinné domy v Lamači – Pod Zečákom“
na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č.:	xx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	ulica Cesta na Klanec

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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:

- vzhľadom na skutočnosť, že investor navrhuje výstavbu troch rodinných domov, požadujeme vybudovanie 9 parkovacích miest, ktoré budú umiestnené na vlastných pozemkoch investorov resp. situované popri súkromnej účelovej ceste, ktorá je budovaná v rámci predkladaného projektu za vstupnou bránou ku rodinným domom, kde je dostatočný priestor pre ich realizáciu,
- Dôrazne však upozorňujeme, že v zmysle stavebného zákona musí mať stavba kapacitne vyhovujúce dopravné pripojenie na miestne prípadne účelové cesty. Zámer výstavby rodinných domov je riešený ako stavba na celoročné bývanie. Na pozemku investora je navrhované vybudovanie parkovacích miest a dopravné napojenie je riešené pripojením na nespevnenú cestu resp. čiastočne upravenú makadamom,

- Zástavba územia v záujmovej lokalite je z hľadiska dopravnej koncepcie nedoriešená, nakoľko sa pripájanie stavieb rieši cez nespevnené cesty a v území nie je dobudovaná sieť miestnych ciest, ktorá by zabezpečila plnohodnotné pripojenie stavieb,

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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,
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame 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; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády,
- 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,

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: č.4 Situácia – zastavovací plán

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: č.4 Situácia – zastavovací plán
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor