



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**SPS Koncept, s.r.o**

Ing. Radoslav Nipča  
Malokarpatské nám. č. 8  
841 03 Bratislava

Váš list  
zo dňa **27.01.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 46360/2023-  
544172**

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

V Bratislave  
**31.10.2023**

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

investor:	<b>SPS Koncept, s.r.o., Malokarpatské nám. č. 8, 841 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Súbor 6 rodinných domov, Bratislava-Lamač, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>27.01.2023, doplnená 20.04.2023 a 06.09.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie a dodatočné povolenie časti stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>DÚR + DSP</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>RUSNÁK ARCHITECTS spol. s.r.o., Hrnčiarska 12, 900 01 Modra</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Marián Rusnák, autorizovaný architekt 1449AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu šiestich rodinných domov – A,B,C,D,E,F a dodatočné povolenie samostatného objektu telocvične prepojenej s vínnou pivnicou, ktorý má mať doplnkovú funkciu k objektom rodinných domov.

**Členenie stavby na stavebné objekty:**

- SO 01 Rodinný dom A
- SO 02 Rodinný dom B
- SO 03 Rodinný dom C
- SO 04 Rodinný dom D
- SO 05 Rodinný dom E
- SO 06 Rodinný dom F
- SO 07 Pivnica – zrealizované
- SO 08 Telocvičňa – zrealizované
- SO 09 Komunikácie a spevnené plochy
- SO 10.A Terénne a sadové úpravy
- SO 10.B Oplotenie a drobná architektúra
- SO 11 Vnútroareálový rozvod vody – zrealizované
- SO 12 Rozvod splaškovej vody – zrealizované
- SO 13 Dažďová kanalizácia – zrealizované
- SO 14 Vnútroareálové rozvody plynu – zrealizované

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

SO 15 Areálový rozvod NN a vonkajšie osvetlenie

SO 16 Rekonštrukcia miestnej prístupovej komunikácie a chodníka

**Rodinný dom A** – je navrhovaný v západnej časti záujmového územia, objekt má dve podzemné podlažia a dve nadzemné podlažia. Rodinný dom je navrhovaný s tromi bytovými jednotkami. Pôdorys objektu je v tvare písmena „L“. V úrovni 1. a 2. NP má objekt maximálny pôdorysný rozmer 12,55 x 24,55 m. Zastrešenie je riešené plochou strechou s výškou atiky +6,75 m. Výškové osadenie objektu v úrovni 1.NP na kóte ±0,000 = 282,20 m n.m. Bpv.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

2.PP – 2 x komunikačné jadro z toho jedno s výťahom, garáž so šiestimi parkovacími stojiskami

1.PP – 2 x komunikačné jadro z toho jedno s výťahom, garáž s piatimi parkovacími stojiskami

1.NP – 2 x 3-izbová bytová jednotka, komunikačné jadro s výťahom

2.NP – 6-izbová bytová jednotka, komunikačné jadro s výťahom.

**Rodinné domy B,C,D,E** – sú navrhované v severnej časti záujmového územia, objekty majú jedno podzemné podlažie a jedno nadzemné podlažie. Každý rodinný dom má jednu bytovú jednotku. Pôdorys objektu je obdĺžnikového tvaru. V úrovni 1. NP majú objekty pôdorysný rozmer 7,945 x 15,695 m. Zastrešenie je riešené na južnej časti pôdorysu plochou strechou s výškou atiky +3,500 m, na severnej časti je navrhovaná šikmá pultová strecha s výškou horného hrebeňa +5,5 m. Výškové osadenie objektov (B,C,D,E) v úrovni 1.NP na kóte ±0,000 = 286,00; 286,5; 287,00; 287,50 m n.m. Bpv.

Funkčné využitie objektov je nasledovné:

1.PP – 2x izba, 5x sklad, kúpeľňa s WC a chodba

1.NP – obývací izba s kuchyňou, 3x izba, zádverie, 2x kúpeľňa s WC, chodba

2.NP – 2x izba, kúpeľňa s WC, chodba.

**Rodinný dom F** – je navrhovaný v juhovýchodnej časti záujmového územia, objekt má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia z toho druhé podlažie je ustúpené. Rodinný dom je navrhovaný s jednou bytovou jednotkou. Pôdorys objektu v úrovni 1.NP je v tvare otvoreného písmena „L“ s maximálnymi rozmermi 18,635 x 10,050 m. Zastrešenie je riešené plochou strechou s výškou atiky +6,70 m. Výškové osadenie objektu v úrovni 1.NP na kóte ±0,000 = 287,50 m n.m. Bpv.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

1.PP – 3x sklad, chodba

1.NP – obývací izba s kuchyňou, 2x izba, pracovňa, zádverie, kúpeľňa, WC, chodba

2.NP – 2x izba, kúpeľňa s WC, chodba.

**Objekt telocvične s vínnou pivnicou** – je už zrealizovaný v južnej časti záujmového územia. Objekt má tvoriť doplnkovú funkciu k navrhovaným rodinným domom pre potreby ich vlastníkov. Objekt má jedno podzemné podlažie. Vstup do objektu je samostatnou, oddielovanou chodbou osadenou pri južnej fasáde navrhovaného rodinného domu A. Funkčné využitie je navrhované ako telocvična – posilňovňa a vínná pivnica. Súčasťou objektu sú aj prislúchajúce sociálne zariadenia, kotolňa a sklad.

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

- výmera záujmového územia:	<b>4 586,00 m<sup>2</sup></b>
- výmera záujmového územia RD A:	<b>1 046,00 m<sup>2</sup></b>
- výmera záujmového územia RD B,C,D,E:	<b>503,00 m<sup>2</sup></b>
- výmera záujmového územia RD F:	<b>632,00 m<sup>2</sup></b>
- výmera záujmového územia telocvična + pivnica:	<b>896,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha celkom:	<b>1 046,30 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha RD A:	<b>220,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha RD B,C,D,E:	<b>125,00 m<sup>2</sup></b>



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 **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>C</b>	<b>0,6</b>	<b>102</b>	Málopodlažná bytová zástavba	RD pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD pozemok 600 – 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300- 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m <sup>2</sup>	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. Predmetom navrhovaného investičného zámeru je novostavba 6 rodinných domov s objektom doplnkovej funkcie pre rodinné domy – telocvičňa + vínna pivnica.
- Novostavba rodinných domov vrátane objektu s doplnkovou funkciou **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):

**RD A** - ukazovatele sú vypočítavané z max. prípustnej výmery pozemku 1000 m<sup>2</sup>

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>1 046,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>220,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,22</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>440,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,4</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>460,30 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,46</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

**RD B**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>503,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>125,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,25</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,25</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>125,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,3</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>247,80 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,49</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

**RD C**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>503,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>125,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,25</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,25</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>125,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,3</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>260,20</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,52</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

#### RD D

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>503,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>125,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,25</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,25</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>125,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,3</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>256,60</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,51</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

#### RD E

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>503,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>125,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,25</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,25</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>125,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,3</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>257,10</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,51</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

#### RD F

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>632,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>129,30</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,20</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,25</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>184,60</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,3</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>418,20</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,66</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

#### telocvičňa+ vínna pivnica

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>896,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>197,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,21</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,23</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>0,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,0</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>455,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,60</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

Novostavba „Súboru 6 rodinných domov, Bratislava-Lamač“ **do**držiava hodnoty **záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.

Novostavba „Súboru 6 rodinných domov Bratislava-Lamač“ **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:	<b>Súbor 6 rodinných domov</b>
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	<b>XX</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>Zhorínska ul.</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:**

- objekt telocvične s vínnou pivnicou nesmie byť prevádzkovo prepojený so žiadnym z rodinných domov (prípadným prepojením by podľa metodiky ÚPN došlo k ovplyvneniu výpočtu hodnôt ukazovateľov intenzity využitia územia). Taktiež nie je možné prevádzkovo prepájať jednotlivé objekty rodinných domov;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- prístupová cesta je účelovou verejnou cestou na pozemku Hlavného mesta SR Bratislava. Považujeme za účelné jej zaradenie do siete miestnych ciest III. triedy ako miestnu cestu funkčnej triedy **C3 kategórie MO5,5/30**;
- podmieňujúcou investíciou k stavbe „Súbor 6 rodinných domov“ je stavebný objekt, ktorý bude odovzdaný do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
  - SO 16 Rekonštrukcia miestnej prístupovej cesty a chodníka;
- vydanie stavebného povolenia na hlavné stavebné objekty „Rodinné domy SO 01-SO 06“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva ku stavbe miestnej cesty III. triedy, f.t. C3 , kat. MO 5,5/30, vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Súbor 6 RD“, s hlavným mestom;
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Súbor 6 rodinných domov“ je podmienené:
  - realizáciou stavby SO 16 Rekonštrukcia miestnej prístupovej cesty a chodníka,
  - zaradením miestnej cesty III. triedy, f.t. C3, kat. MO 5,5/30 do siete miestnych ciest hlavného mesta;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:** do projektu ďalšieho stupňa je potrebné zapracovať nasledovné:

- doplniť hydrogeologický posudok so záverečným stanoviskom k predloženému návrhu odvádzania zrážkových vôd;
- zastavané plochy stavieb sú odlišné v časti zdravotníctva a architektúra. Zosúladiť;
- v koordinačnej situácii je v kolízii navrhovaný ORL s navrhovaným vodovodným potrubím (min. nie sú dodržané ochranné pásma IS);
- v koordinačnej situácii nie je rozlíšený areálový rozvod pitnej vody od rozvodu vody na požiarne účely, ktorý je napojený na dažďovú retenčnú nádrž. Potrebné upraviť v legende aj v situácii;

**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 podložia;
- 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.

potvrdené výkresy: zastavovací plán, rezy

Co: MČ Bratislava – Lamač  
potvrdené výkresy: zastavovací plán, rezy  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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