

02 a RD 05 majú jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, pričom druhé nadzemné podlažie nepresahuje 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia – t. j. ustúpené podlažie. Výška objektov je +6,6 m. Celkové rozmery RD 01 a RD 05 sú 13 x 9,5 m a RD 02 má rozmery 13 x 8,5 m.

Strechy sú navrhnuté ako ploché vegetačné, pri domoch s 2NP sú doplnené o terasy.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s architektonickou štúdiou, ku ktorej bolo dňa 23.06.2022 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/AŠ):

| | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 2 958,00 m² | |
| pozemok 01, 05 | 723,00 m ² | |
| pozemok 02, 03, 04 | 504,00 m ² | |
| - zastavaná plocha: | 578,50 m² | |
| RD 01, RD 05 | 123,50 m ² | |
| RD 02, RD 03, RD 04 | 110,50 m ² | |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 730,68 m² | (AŠ: 727,30 m ²) |
| RD 01 | 180,44 m ² | (AŠ: 177,30 m ²) |
| RD 02 | 148,80 m ² | |
| RD 03 a RD 04 | 110,50 m ² | |
| RD 05 | 180,44 m ² | (AŠ: 180,20 m ²) |
| - zeleň na teréne: | 1 472,10 m² | (AŠ: 1 495,45 m ²) |
| RD 01 | 407,60 m ² | (AŠ: 419,65 m ²) |
| RD 02 a RD 03 | 210,90 m ² | (AŠ: 218,20 m ²) |
| RD 04 | 210,90 m ² | (AŠ: 218,05 m ²) |
| RD 05 | 431,80 m ² | (AŠ: 421,35 m ²) |
| - spevnené plochy spolu: | 907,40 m² | (AŠ: 884,05 m ²) |
| - počet bytov spolu: | 5 | |
| - počet podlaží PP/NP (RD 03, RD 04): | 1/1 | |
| - počet podlaží PP/NP (RD 01, RD 02, RD 05): | 1/1+ ustúpené podlažie | |
| - počet parkovacích miest: | 15 | |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Každému rodinnému domu prislúchajú 3 parkovacie miesta, ktoré priamo nadväzujú na prístupovú obslužnú komunikáciu šírky 3,0 m, ktorá je umiestnená v severnej časti navrhovaných parciel.

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:

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxx, v k. ú. Vinohrady, ÚPN** stanovuje:

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

Funkčné využitie územia: OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

Rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcela 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 vnútorné mesto** - regulačný kód **A**:

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|------------|-------------|------------------------------|----------------------------------------|-------------|-------------|
| A | 0,3 | 102 | Málopodlažná bytová zástavba | RD - pozemok nad 1000 m ² | 0,20 | 0,60 |
| | | | | RD - pozemok 500 – 1000 m ² | 0,22 | 0,40 |

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).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 sú rodinné domy prevládajúcim spôsobom využitia funkčnej plochy. Návrh rieši novostavbu piatich izolovaných rodinných domov s jednou bytovou jednotkou;

Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Bytová funkcia vypočítaná z celkových nadzemných podlažných plôch dosahuje 100% v rámci riešeného územia.

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

| RD 01 pozemok 01 | plošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | intenzita využitia - regulatívny určené ÚPN |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 723,00 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 123,50 m ² | IZP = 0,171 | IZP_{max.} = 0,22 |
| - podlažná plocha (NP): | 180,44 m ² | IPP = 0,249 | IPP_{max.} = 0,3 |
| - započítateľná zeleň: | 407,60 m ² | KZ = 0,564 | KZ_{min.} = 0,40 |
| RD 02 pozemok 02 | plošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | intenzita využitia - regulatívny určené ÚPN |
| - výmera záujmového územia: | 504,00 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 110,50 m ² | IZP = 0,219 | IZP_{max.} = 0,22 |
| - podlažná plocha (NP): | 148,80 m ² | IPP = 0,295 | IPP_{max.} = 0,3 |
| - započítateľná zeleň: | 210,90 m ² | KZ = 0,418 | KZ_{min.} = 0,40 |
| RD 03 pozemok 03 | plošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | intenzita využitia - regulatívny určené ÚPN |
| - výmera záujmového územia: | 504,00 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 110,50 m ² | IZP = 0,219 | IZP_{max.} = 0,22 |
| - podlažná plocha (NP): | 110,50 m ² | IPP = 0,219 | IPP_{max.} = 0,3 |
| - započítateľná zeleň: | 210,90 m ² | KZ = 0,418 | KZ_{min.} = 0,40 |
| RD 04 pozemok 04 | plošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | intenzita využitia - regulatívny určené ÚPN |
| - výmera záujmového územia: | 504,00 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 110,50 m ² | IZP = 0,219 | IZP_{max.} = 0,22 |
| - podlažná plocha (NP): | 110,50 m ² | IPP = 0,219 | IPP_{max.} = 0,3 |
| - započítateľná zeleň: | 210,90 m ² | KZ = 0,418 | KZ_{min.} = 0,40 |

| RD 05 pozemok 05 | plošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 723,00 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 123,50 m ² | IZP = 0,171 | IZP_{max.} = 0,22 |
| - podlažná plocha (NP): | 180,44 m ² | IPP = 0,249 | IPP_{max.} = 0,3 |
| - započítateľná zeleň: | 431,80 m ² | KZ = 0,597 | KZ_{min.} = 0,40 |

Posúdenie intenzity využitého územia sa viaže na navrhnutú reparceláciu pôvodného pozemku parc. č. xxxx. Všetky navrhované stavby pri navrhovanom rozparcelovaní **dodržiavajú hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A.

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: | „OS 5RD“ |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | xxxx |
| v katastrálnom území: | Vinohrady |
| miesto stavby: | Horné Židiny |

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:

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešiu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešiu, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP;
- v ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie je potrebné dodržať uvedenú reparceláciu z dôvodu dodržania stanovených koeficientov podľa ÚPN.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- odvádzanie splaškových vôd žump akceptujeme ako dočasné riešenie;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhované tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 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.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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;

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: situácia plôch - návrh zástavby RD 01-05
rozvinutý rez pozdĺžny - návrh zástavby RD

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdené výkresy: situácia plôch - návrh zástavby RD 01-05
rozvinutý rez pozdĺžny - návrh zástavby RD

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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