

Objekt „RD 01“ má nepravidelný pôdorys, s max. rozmermi 13,80 m x 11,90 m. V 1.PP je navrhnutá vstupná hala, schodisko, osobný výťah, 1-izbová garsonka s kúpeľňou, rampa, autovýťah a exteriérové schodisko vedúce k rodinnému domu „RD 02“. Ďalšie exteriérové schodiská pre peších sú navrhnuté aj od Sliáčskej ul., ktoré vedú k rodinným domom „RD 01“ a „RD 02“. Na 1.NP v objekte „RD 01“ je navrhnuté schodisko, osobný výťah a vstupná hala do 2-izbovej bytovej jednotky, v ktorej je riešená obývacia izba s kuchyňou, WC, kúpeľňa, izba, balkón a spevnená plocha pre 2 vozidlá. Na 2.NP je navrhnuté schodisko, výťah a vstup do 2-izbovej bytovej jednotky, v ktorej sú riešené 2 chodby, obývacia izba, kuchyňa, WC, kúpeľňa, izba a 2 terasy, o celkovej ploche 27,05 m² a 34,08 m². Na ustúpenom podlaží je navrhnutý len výťah a vstupná hala s možnosťou dvoch výstupov na strechu.

Objekt „RD 02“ má tvar obdĺžnika s max. rozmermi 7,30 m x 21,20 m. V 1.PP je navrhnuté parkovacie státie pre 4 vozidlá, vstupná hala, schodisko a výťah. Na 1.NP je navrhnutá chodba, schodisko, výťah, veľký pivničný priestor a vstup do 2-izbovej bytovej jednotky, v ktorej je riešená chodba, WC, obývacia izba s kuchyňou, izba, kúpeľňa a loggia. Na 2.NP je navrhnutá chodba, schodisko, výťah a vstupy do dvoch bytov, a to 1x 2-izbová mezonetová bytová jednotka, v ktorej je riešená izba s kuchyňou, WC a interiérové točité schodisko vedúce na vyššie ustúpené podlažie. Druhý byt je 2-izbová bytová jednotka, v ktorej je riešená chodba, obývacia izba s kuchyňou, izba, kúpeľňa a loggia. Na ustúpenom podlaží je navrhnutá chodba, výťah, výstup na strechu a horná časť mezonetového bytu, a to obývacia miestnosť, kúpeľňa a balkón s celkovou plochou 11,04 m².

Pozemok parc. č. xxxxx je rozdelený na dva novovzniknuté pozemky, ktoré boli odčlenené, podľa doloženého GP č. 95/2019 zo dňa 15.08.2019. Ide o odčlenený novovzniknutý pozemok parc. č. xxxxxx o výmere 768 m², ktorý je priamo v dotyku so Sliáčskou ul. a pozemok parc. č. xxxxxx o výmere 1262 m², ktorý je nad pozemkom parc. č. xxxxxx vo svahovitom území, nad Sliáčskou ul.

Rodinné domy budú napojené prípojkami na existujúce inžinierske siete umiestnené v komunikácii Sliáčskej ul., a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie, pričom s pripojením objektov na plynové potrubie sa neuvažuje. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku investora s celkovým počtom 9 parkovacích miest (6 miest je riešených pod objektmi rodinných domov a 3 parkovacie miesta sú riešené na spevnenej ploche pri rodinných domoch podľa projektovej dokumentácie). Dopravný prístup na pozemok je navrhnutý priamo zo Sliáčskej ul.

Celková plocha pozemku pre „RD 01“ je 768 m², celková zastavaná plocha rodinného domu „RD 01“ je 167,73 m², celková nadzemná podlažná plocha „RD 01“ má 230,32 m², spevnené plochy pre „RD 01“ majú 245,07 m² a plochy zelene tvoria 315 m², dosahované indexy pre „RD 01“ sú: IZP = 0,218; IPP = 0,299 a KZ = 0,41. Celková plocha pozemku pre RD 02 je 1262 m², celková zastavaná plocha rodinného domu „RD 02“ je 182,87 m², celková nadzemná podlažná plocha „RD 02“ má 370,47 m², spevnené plochy pre „RD 02“ majú 60,70 m² a plochy zelene tvoria 987 m², dosahované indexy pre „RD 02“ sú: IZP = 0,145; IPP = 0,293 a KZ = 0,782.

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parc. č. xxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A.**

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.

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu

Kód	IPP max.	Čís. funk.	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. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Konštatujeme, že rodinné domy svojim architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúšajú okolitú zástavbu, pričom zapustením obidvoch rodinných domov do svahu, primeraným spôsobom reagujú na členitosť a svažitosť danej lokality. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky pre rodinné domy „RD 01“ a „RD 02“ sú: Pre „RD 01“: IZP = 0,218; IPP = 0,299 a KZ = 0,41 a pre „RD 02“: IZP = 0,145; IPP = 0,293 a KZ = 0,782. Uvažovaný 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 Sliáčska ulica“
na parc. č.:	XXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Sliáčska ul.

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 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 budúcich majetko - 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

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky

UPOZORNENIE:

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI