



**SOLL IN, s.r.o.**  
**Gessayova 3**  
**851 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
07.07.2021                      MAGS OUIK 57163/21-502184                      Ing. Mosná /59356508                      06.12.2021

Vec

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

investor:	<b>KOLIBA GARDENS, s.r.o., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava</b>
investičný zámer:	<b>„JESÉNIOVA – KOLIBA GARDENS ÁTRIOVÉ RODINNÉ DOMY – ZMENA SO 05“, Jeséniova ul., kat. úz. Vinohrady</b>
žiadosť zo dňa:	<b>09.07.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia - zmena stavby pred jej dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Alexy &amp; Alexy, Architektonická kancelária, Grösslingová 50, 811 09 Bratislava, Ing. arch. Andrej Alexy, reg. č. 0810 AA</b>
Dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2021</b>
doložené doklady:	<b>vydané územné rozhodnutie MČ Bratislava Nové – Mesto pod č. 6930/2017/ÚKSP/SILJ-25 zo dňa 29.11.2017, právoplatné dňa 29.01.2018, vydané stavebné povolenie pod č. 1821/2019/ÚKSP/PETL-80 zo dňa 23.08.2019 a doložené rozhodnutie OU Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky pod č. OU-BA-OVBP2-2020/31677-ZAV zo dňa 02.03.2020</b>

Konštatujeme, že na predmetný zámer Hlavné mesto SR Bratislava vydalo pod č. MAGS ORM 36067/17-18631 zo dňa 06.09.2017 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti pod názvom „Átriové rodinné domy SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, Jeséniova ulica“, na pozemkoch parc. č. 6733/1 a 5, 6734/2, 6737/1 a 6, v kat. úz. Vinohrady, pre investora Koliba Gardens, s.r.o., Panenská 6, 811 03 Bratislava. Predložená dokumentácia z októbra 2016 bola vypracovaná Ing. arch. Andrejom Alexym, reg. č. 0810 AA a riešila výstavbu rezidenčného súboru 5-ich átriových

rodinných domov. Rodinné domy sú navrhnuté ako dvojdomy, pričom v každom rodinnom dome je riešená 1 bytová jednotka, t.j. celkovo je navrhnutých 10 bytových jednotiek. Navrhované objekty voľne nadväzujú na okolitú zástavbu, ktorú tvoria prevažne rodinné domy. Na predmetný zámer vydala MČ Bratislava – Nové Mesto územné rozhodnutie pod č. 6930/2017/ÚKSP/SILJ-25 zo dňa 29.11.2017, právoplatné dňa 29.01.2018 a stavebné povolenie pod č. 1821/2019/ÚKSP/PETL-80 zo dňa 23.08.2019.

### **Predložená dokumentácia toho času rieši - popis navrhovanej zmeny:**

predmetom zmeny územného rozhodnutia je zmena stavby pred jej dokončením, ktorá sa vzťahuje na povolený objekt: „SO 05 Rodinný dom (SO 05. 1. SO 05.2)“. Predložená zmena sa týka aj veľkosti pôvodného pozemku, kde investor prikupuje časť susedného pozemku parc. č. 6651/23, o výmere 206 m<sup>2</sup>, ktorú pridruží k objektu SO 5, konkrétne k bytovej jednotke SO 05.2. Výškové osadenie objektu SO 05 sa tiež optimalizovalo v porovnaní s odsúhlasenou dokumentáciou k územnému rozhodnutiu, pričom poloha  $\pm 0,000$  sa znížila o 0,50 m, z  $\pm 0,000 = 290,400$  m.n.m. Bpv na  $\pm 0,000 = 289,900$  m.n.m. Bpv. Účelom tejto zmeny je optimálnejšia nadväznosť na susedné parcely (menší terénny rozdiel). Vzájomné výškové osadenie bytových jednotiek SO 05.1 a SO 05.2 sa nezmenilo, rozdiel zostal 1,00 m. Nezmenila sa ani vzájomná vzdialenosť rodinného domu SO 05.1 od SO 05.2, pričom tá ostáva bezo zmeny, v nadzemnej časti je to 9,00 m. Zmena stavebného objektu SO 05.2 pozostáva zo zmeny rozmerov pôdorysu domu v tvare písmena „L“, na vonkajšie rozmery 12,24 m x 12,64 m. Objekt SO 05.2 je vzdialený od susednej parc. č. 6737/2 najmenej 2,53 m a od parc. č. 6732 najmenej 2,38 m. Princíp dispozičného riešenia ostal v podstate nezmenený, ide len o optimálnejšie usporiadanie miestností: na 1.NP sa polohovo kúpeľňa s označením miestnosti 1.02 (o ploche 3,10 m<sup>2</sup>) prehodila so šatníkom s označením 1.03 (3,30 m<sup>2</sup>) a priestorovo sa preusporiadali, aby pri vnútornom átriu mohla vzniknúť chodba s označením 1.04 (3,50 m<sup>2</sup>). Obývací izba s označením 1.07 sa zväčšila na 35,70 m<sup>2</sup>. Na 2.NP ostal princíp dispozičného riešenia tiež nezmenený, pričom jednotlivé miestnosti sa zväčšili nasledovne: izba s označením 2.02 na veľkosť plochy miestnosti 19,30 m<sup>2</sup>; izba 2.05 na 14,70 m<sup>2</sup>; kúpeľňa 2.06 na 8,80 m<sup>2</sup> a spáľňa 2.07 na 23,10 m<sup>2</sup>. Zväčšenie objektu sa premietlo aj do podzemného podlažia, ktoré kopíruje tvar nadzemných podlaží, tzn. že celkovo vzrástla zastavaná plocha o 20,30 m<sup>2</sup>. Počet parkovacích miest a dopravný prístup k objektom ostáva nezmenený.

V súčasnosti sú už pozemky - parcely v katastri zapísané a rozdelené podľa jednotlivých objektov a pod-objektov a sú uvedené pod parc. č.: 6734/2, 6733/5, 6733/11, 6737/1, 6737/8, 6737/7, 6737/6, 6737/10, 6737/11, 6733/10, 6733/9, 6733/8, 6733/12, 6733/1, 6733/7, 6733/6, 6733/13, 6733/14; spolu o výmere 3836 m<sup>2</sup>, pričom pridružená parc. č. 6651/23 k objektu SO 05 (SO 05.2) má plochu 206 m<sup>2</sup>.

### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	<b>4042,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Objekt SO 05:</b>	
- zastavaná plocha pôvodná:	<b>174,80 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha zmena stavby:	<b>195,10 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha pôvodná:	<b>285,20 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha zmeny stavby:	<b>390,20 m<sup>2</sup></b>

Celkové bilancie pre objekty SO 01 až SO 05 započítané spolu so zmenou SO 05 sú nasledovné: zastavaná plocha objektami celkom je 894,30 m<sup>2</sup> (pôvodná bola: 874 m<sup>2</sup>); podlažná plocha celkom je 1531 m<sup>2</sup> (pôvodná bola: 1426,40 m<sup>2</sup>); spevnené plochy, rampy a komunikácie majú 942 m<sup>2</sup>; pešie komunikácie majú 373,10 m<sup>2</sup>; zelené plochy na teréne dosahujú 1743,10 m<sup>2</sup>; zelené plochy nad suterénom majú 83,20 m<sup>2</sup>; nezastavané plochy celkom majú cca 3154 m<sup>2</sup>.

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 (ďalej len „ÚPN“):**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. 6734/2, 6733/5, 6733/11, 6737/1, 6737/8, 6737/7, 6737/6, 6737/10, 6737/11, 6733/10, 6733/9, 6733/8, 6733/12, 6733/1, 6733/7, 6733/6, 6733/13, 6733/14 a 6651/23, kat. úz. Vinohrady, spolu o výmere 4042 m<sup>2</sup>, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, **regulačný kód B**.

**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

**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

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.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 - 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

**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.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

**- z hľadiska funkčného využitia:**

Konštatujeme, že rodinné domy sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

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

	plošné bilancie (m <sup>2</sup> )	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	4042,00		
- zastavaná plocha:	894,30	IZP = 0,22	IZP <sub>max.</sub> = 0,23
- podlažná plocha (NP):	1531,00	IPP = 0,38	IPP <sub>max.</sub> = 0,40
- započítateľná zeleň:	1781,90	KZ = 0,44	KZ <sub>min.</sub> = 0,40

Predložená zmena stavby pred jej dokončením dosahovanou intenzitou využitia územia na základe výsledkov posúdenia v zmysle metodiky ÚPN (IZP = 0,22, IPP = 0,38, KZ = 0,44) z celkovej výmery pozemkov 4042 m<sup>2</sup>, rešpektuje ukazovatele intenzity využitia územia určené v ÚPN pre územie s málopodlažnou zástavbou obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, vo väzbe na kód regulácie B.

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**

so zmenou stavby pred dokončením:	<b>„JESÉnioVA – KOLIBA GARDENS ÁTRIOVÉ RODINNÉ DOMY – ZMENA SO 05“</b>
na parc. č.:	<b>6734/2, 6733/5, 6733/11, 6737/1, 6737/8, 6737/7, 6737/6, 6737/10, 6737/11, 6733/10, 6733/9, 6733/8, 6733/12, 6733/1, 6733/7, 6733/6, 6733/13, 6733/14 a 6651/23</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Jeséniova ul.</b>

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:**

- v prípade vybudovania posuvnej brány, prípadne rampy na prístupovej ceste, je potrebné takéto zariadenie umiestniť v priestore až za výhybnou;
- 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;

**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 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

**Požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:**

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími 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
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

**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

1x dokumentácia

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