

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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 36067/17-18631 Ing. arch. Tomašáková/413 6.9.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Koliba Gardens, s.r.o., Panenská 6, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	Átriové rodinné domy SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, Jeséniova ulica
žiadosť zo dňa:	26.1.2017, doplnenie 24.3.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Andrej Alexy, 1310 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	10/2016

Predložená dokumentácia rieši: novostavby átriových rodinných domov SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, ktoré sú riešené ako rodinné dvojdomy pre dve bytové jednotky, t.j. celkovo 10 bytov. Rodinný dom má podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia s plochou strechou. Rodinné domy budú pripojené na Jeséniovú ulicu formou novovytvorenej komunikácie. Rozšírený profil tejto komunikácie je riešený formou výhybne pre vyčkávanie minimálne troch vozidiel, aby pri odbočovaní z centra mesta nedochádzalo k blokovaniu priameho smeru na komunikácii. Statická doprava je zabezpečená na vlastnom pozemku v počte 25 parkovacích miest. Údaje podľa projektovej dokumentácie: celková plocha pozemku je 3836 m².

Plocha pozemku pre SO 01 je 780,90 m², zastavaná plocha SO 01 je 174,80 m², podlažná plocha 285,20 m², zelené plochy na teréne 318,90 m², komunikácie a parkovanie 287,20 m², IPP 0,36; IZP 0,22; KZ 0,40.

Plocha pozemku pre SO 02 je 767,90 m², zastavaná plocha SO 02 je 174,80 m², podlažná plocha 285,20 m², zelené plochy na teréne 320 m², zelené plochy nad suterénom 34,60 m², komunikácie a parkovanie je 238,10 m², IPP 0,37; IZP 0,22; KZ 0,43.

Plocha pozemku pre SO 03 je 756,20 m², zastavaná plocha SO 03 je 174,80 m², podlažná plocha 285,20 m², zelené plochy na teréne 298,60 m², zelené plochy nad suterénom 14 m², komunikácie a parkovanie je 268,80 m², IPP 0,37; IZP 0,23; KZ 0,40.

Plocha pozemku pre SO 04 je 755 m², zastavaná plocha SO 04 je 174,80 m², podlažná plocha 285,20 m², zelené plochy na teréne 307,10 m², zelené plochy nad suterénom 34,60 m², komunikácie a parkovanie je 238,50 m², IPP 0,37; IZP 0,23; KZ 0,42.

Plocha pozemku pre SO 05 je 770,10 m², zastavaná plocha SO 05 je 174,80 m², podlažná plocha 285,20 m², zelené plochy na teréne 419,80 m², komunikácie a parkovanie je 175,50 m², IPP 0,37; IZP 0,22; KZ 0,54.

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, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, rozvojové územie, kód regulácie B, kód funkcie **102**, t.j. 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.

Pozemky 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 regul.	IPP max.	Kód funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD pozemok 480-600 m ²	0,25	0,40
				RD pozemok 600-1000 m ²	0,23	0,40
				RD pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

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.

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

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).

Z uvedeného vyplýva, že predmetný investičný zámer pre **átriové rodinné domy** s dodržaným funkčným využitím a reguláciou predmetného územia je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a preto

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením investičného zámeru	Átriové rodinné domy SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, Jeséniova ulica
na parcelách číslo:	6733/1,5, 6734/2, 6737/1,6
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Jeséniova ulica

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 záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- uvádzame, že hoci v projektovej dokumentácii nie je navrhnutá posuvná brána, prípadne rampa na novovytvorenej komunikácii s rozšíreným profilom, odporúčame, ak by sa takéto zariadenie v budúcnosti umiestňovalo, tak len v priestore až za výhybňou;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:

- odporúčame 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).

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia
Magistrát - OUGG, ODI