

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**PETRING s.r.o.**  
**Nám. Hraničiarov 6/B**  
**851 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 53081/13-322310 Ing. arch. Tomašáková/413 16.9.2013

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

investor:	<b>Investičné družstvo Koliba</b>
stavba:	<b>Terasové domy a garáže - Jeséniova ulica</b>
žiadosť zo dňa:	<b>15.8. 2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ľubomír Mihálik, 0019 AA, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2013</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu obytného komplexu s názvom „Terasové domy a garáže“ v svažitom teréne na pozemku dĺžky cca 145 m, šírky cca 20 m. Jedná sa o novostavbu ôsmich bytových domov s celkovým počtom 24 bytových jednotiek. V každom bytovom dome sú navrhnuté tri byty, v bytových domoch 6,7,8 je jeden byt mezonetový. Posledné podlažia bytových domov sú prestrešené veľkorýsými klenutými podkrovmi. Výťah je navrhnutý tak, aby bol prístupný z dvoch strán, čiže pre dva domy. Bytový dom 1,2 má hlavný vstup z Jeséniovej ulice, celkovo 5 podlaží, z toho 3 nadzemné. Bytový dom 3,4 má vstup z ulice Pod Vachmajstrom, celkovo 6 podlaží, z toho 4 nadzemné. Bytový dom 5,6 má hlavný vstup z ulice Pod Vachmajstrom, celkovo 6 podlaží, z toho 3 nadzemné. Bytový dom 7,8 má hlavný vstup z ulice Pod Vachmajstrom, celkovo 6 podlaží, z toho 3 nadzemné. Garáže majú dva vstupy a sú situované popod objektmi domov i medzi objektmi na dvoch až štyroch podzemných úrovniach. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy je v garážach navrhnutých 49 parkovacích miest. Zo severovýchodnej strany je oporný múr vysoký cca 4,5 až 7,5 m. Údaje podľa PD: Celková plocha pozemku investora 3211 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha v PD 810,70 m<sup>2</sup>, ale táto zastavaná plocha nezahŕňa všetky zastavané plochy, celková úžitková plocha je 5515,43 m<sup>2</sup>, z toho 2409,50 m<sup>2</sup> pre 24 bytov v nadzemných podlažiach; 765,72 m<sup>2</sup> pre spoločnú plochu bytov v 1.PP, 2.PP, 3.PP a 4.PP; 2340,20 m<sup>2</sup> pre garáže.

**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 sú záujmové pozemky stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 102, kód regulácie S.

**Kód S:** rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL  
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

Pre predmetné územie bol schválený územný plán zóny Územného plánu zóny **Koliba – Stráže**, rok 1996 v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorá pre predmetné záujmové územie stanovuje nasledovnú **reguláciu**:

-pre pozemok p.č. 6713/2,6, 6713/12,13 plochy s obytnou funkciou - **rodinné domy** - označenie stavebného pozemku G3, G4; koeficient zastavanej plochy: 0,3; max. počet podlaží: 3 (uvedené číslo 3 znamená to 2 nadzemné podlažia a podkrovie); plocha parcely pre G3 je 1380 m<sup>2</sup> a pre G4 je 1380 m<sup>2</sup>; a pre **komunikáciu s tlmenou dopravou**.

-pre pozemok p.č. 6712/68,70,151,153,155,156, plochy s obytnou funkciou - **bytové domy**- označenie stavebného pozemku E.

Pozemky E a G sú oddelené uličnou čiarou.

Z hľadiska priestorového usporiadania je stanovené územné vymedzenie plôch pre stavbu objektov a to nasledovne: a) uličnej, b) hlavnej stavebnej čiary, c) podružnej stavebnej čiary, d) hranice možnej zástavby.

V území je možné realizovať stavby a ich zmeny v takom rozsahu, aby neboli prekročené limity využitia územia.

Pozemky p.č. 6713/2,6, 6713/12,13 sú s celkovou výmerou 2909 m<sup>2</sup> – t.j. plocha riešeného územia.

Na pozemkoch p.č. 6712/68,70,151,153,155,156 s celkovou výmerou 302 m<sup>2</sup> je realizovaný súbor stavieb Mestské vily Koliba a predmetné pozemky sú teda súčasťou susednej investície v území.

Stavba predmetných bytových domov s názvom Terasové domy a garáže - Jeséniova ulica svojím spôsobom zástavby prekračuje limity využitia územia pre rodinné domy v zmysle územného plánu zóny Územného plánu zóny Koliba – Stráže, rok 1996 v znení neskorších zmien a doplnkov, a preto

### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Terasové domy a garáže – Jeséniova ulica</b>
na parcelách číslo:	<b>6713/2,6, 6713/12,13, 6712/68,70,151,153,155,156</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Jeséniova ulica</b>

**Odôvodnenie:** Stavba ôsmich bytových domov s podzemnými garážami na pozemkoch p.č. 6713/2,6, 6713/12,13 s celkovou výmerou 2909 m<sup>2</sup> nie je v súlade s územným plánom zóny Územného plánu zóny Koliba - Stráže, rok 1996 v znení neskorších zmien a doplnkov z hľadiska nedodržania regulatívov pre rodinné domy a komunikáciu. Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Riešením tiež nie je splnená charakteristika podkrovia v zmysle STN 734301 cit. „Podkrovie: vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa považuje pritom také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu, a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu“. Pozemky p.č. 6712/68,70,151,153,155,156 s celkovou výmerou 302 m<sup>2</sup> sú súčasťou susednej stavby, ktorá je oddelená uličnou čiarou. Predmetná stavba Terasových domov a garáží má nesprávne vyčíslenú plochu riešeného pozemku i zastavanú plochu.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava - Nové Mesto  
Magistrát - OUGG, ODI