

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

INET Slovakia s. r. o.
Nábrežie armádneho generála L. Svobodu 4
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS ORM 41541/14-17521

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
18.3.2014

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

investor:	INET Slovakia s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Novostavba zástavby rodinných domov
žiadosť zo dňa	30.1.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ladislav Balog
dátum spracovania dokumentácie:	11/2013

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu 3-och samostatne stojacich nepodpivničených rodinných domov s 2-mi nadzemnými podlažiami, s rovnou strechou a s prístupom z Balkánskej ulice cez vnútroa-reálovú prístupovú komunikáciu.

počet podlaží

2

zastavaná plocha

3 x 85,76 m²

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 parcely č. **940, 939** funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo 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.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Plocha pozemku parc. č. 940 (na ktorej sú umiestnené navrhované 3 objekty rodinných domov) podľa našich podkladov

	609,00 m ²
zastavaná plocha	257,28 m ²
podlažná plocha	514,56 m ²
IZP	0,42
IPP	0,85

spevnené plochy a plochy zelene nie sú v dokumentácii deklarované.

Zámer nespĺňa reguláciu, definovanú pre stabilizované územie. Spôsob a rozsah zástavby je v danej lokalite neúmerne intenzívny.

Uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Po posúdení a prerokovaní v urbanistickej komisii dňa 11.3.2014

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

s umiestnením stavby:	Novostavba zástavby rodinných domov
na parcele číslo:	940, 939
v katastrálnom území:	Rusovce
miesto stavby:	Balkánska ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie zámeru, ktorý predstavuje neúmerne zaťaženie pozemku je v rozpore so záväznou reguláciou stabilizovaného územia v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť nasledovné:

vo vonkajšom meste prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. V dotváraní územia je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.**

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rusovce
Magistrát - ORM – archív, ODI