

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Valentín**

Váš list číslo/zo dňa  
10.03. 201

Naše číslo  
MAGS ORM 44514/14-45910

Vybavuje/linka  
Ing. Simeunovičová / 595

Bratislava  
23.04. 2014

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

investor:	<b>Valentín,</b>
stavba:	<b>Rodinné domy „IN TOWN“ na pozemkoch parc.č. 375/1-5, 376/1-3, 370, 371/4 v k.ú. Podunajské Biskupice, Nákovná ul., Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	10.03. 2014 doplnená dňa: 07.04.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Danka Drábeková, autorizovaný architekt registr č. *0040 AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu štyroch objektov, nazvaných Rodinné domy „IN TOWN“. V každom dome sú umiestnené tri bytové jednotky, pričom každý byt je samostatne prístupný z exteriéru. Objekt má tvar kvádra, je nepodpivničený, dvojpodlažný a je zastrešený pultovou strechou. Výška hrebeňa strechy je + 7,15 m. Pozemok je dopravne napojený komunikáciou (pozemok parc.č. 375/1) z Nákovnej ulice. Navrhované domy sú situované vo vnútri bloku, objekt najbližšie k Nákovnej ulici je zasunutý a pred objektom je umiestnené parkovisko. Statická doprava je riešená v počte 27 miest - na spevnenej ploche priľahlej ku komunikácii Nákovná (11 miest), popri prístupovej komunikácii (14 miest) a na teréne za posledným objektom (2 miesta). Celková plocha riešeného pozemku je 2276 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 560 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 804 m<sup>2</sup>, plocha zelene 912 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 1120 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, § 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 sú záujmové parcely č. 375/1-5, 376/1-3, 370 a 371/4 v k.ú. Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** ( tabuľka 102 v prílohe listu ).

**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

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

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 **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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

so stavbou:	<b>Rodinné domy „IN TOWN“</b>
na parcele číslo:	<b>375/1-5, 376/1-3, 370 a 371/4</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Nákovná ul.</b>

#### **Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Navrhovaný zámer výstavby štyroch rodinných domov, každý s tromi bytovými jednotkami, v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie narúša charakter stabilizovaného územia. Svojím rozsahom a objemom nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie územia. V dotknutej lokalite, zástavby rodinných domov so záhradami, pôsobí zámer rušivo. Vzhľadom na vysokú intenzitu využitia pozemku, index podlažných plôch i zvýšené nároky na statickú dopravu, považujeme predložený investičný zámer za zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia.

**Po posúdení Vami predloženého investičného zámeru oddelením územného rozvoja mesta Vám oznamujeme nasledovné:**

Na danom pozemku je možné umiestniť dva rodinné domy s vnútornými záhradami, z Nákovnej ulice zachovať uličnú čiaru založenú existujúcou zástavbou susedných rodinných domov.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
Magistrát ORM - archív