



**EV Rusovce s. r. o.
Račianska 30/A
831 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 59154/17-472970 Ing. arch. Lívia Barutová 29.1.2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	EV Rusovce s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Izolovaný rodinný dom E
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martina Geletová
dátum spracovania dokumentácie:	03/2017

K predloženej dokumentácii vydalo hlavné mesto SR Bratislava záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 50596/17-365070 zo dňa 7.9.2017, v ktorom súhlasilo s umiestnením predmetnej stavby s uplatnením podmienok, ktoré je potrebné dodržať pri jej umiestňovaní.

Dňa 18.12.2017 bolo na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručené záväzné stanovisko Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. k. PUSR-2017/23353-3/97275/ORS zo dňa 8.12.2017, ktoré mení súhlasné záväzné stanovisko KPÚ Bratislava č. KPUBA-2017/10555-2/28543/DIM zo dňa 24.4.2017 k predmetnej stavbe tak, že nesúhlasí s predmetnou projektovou dokumentáciou umiestnenia tejto stavby na Balkánskej ul. 67 v Bratislave, nachádzajúcej sa v Pamiatkovej zóne Bratislava - Rusovce. V odôvodnení záväzného stanoviska Pamiatkový úrad SR konštatoval, že odvolaním napadnuté záväzné stanovisko KPÚ Bratislava z apríla 2017 je v rozpore so schváleným územným plánom zóny, ktorý je pre dané územie účinný od 22.4.2016 a v záväznej časti sú stanovené regulatívy, ktoré vychádzajú zo schválených zásad ochrany pamiatkového územia.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho nepodpivničeného rodinného domu s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím, umiestnenú na pozemku, odčlenenom z pôvodnej parcely č. 918 v jej zadnej časti, bez stavebnej nadväznosti na existujúci objekt, situovaný pri Balkánskej ulici. Dopravný prístup je riešený z priľahlej miestnej komunikácie Balkánskej ulice (cesta I/2) jestvujúcim vjazdom a vnútroareálovou prístupovou komunikáciou. Statická doprava je riešená spevnenou plochou – spolu 3 parkovacie miesta – na vlastnom pozemku pred rodinným domom.

výmera pozemku

506,00 m²

zastavaná plocha	123,13 m ²
podlažnosť	1,5

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 parc. č. **918/1**, je stanovené 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 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.

Pozemok je 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.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok, Mestská časť Bratislava – Rusovce obstarala a schválila Územný plán zóny „**Pamiatková zóna Rusovce**“.(Aurex spol. s r. o., 04/2016), v zmysle ktorého:

pozemok parc. č. **918/1** je súčasťou regulačného bloku **B41**, ktorý územie definuje pre funkciu polyfunkčné využitie bývania v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou, stanovuje reguláciu priestorového usporiadania so stanovením zadnej stavebnej čiary, s indexom zastavanosti 25, indexom zelene 60 a maximálnej podlažnosti 1,5.

V záväznej časti Územného plánu zóny „**Pamiatková zóna Rusovce**“ v urbanistickom bloku **B41** je v zmysle regulatívov umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch podľa bodu 2.1.2 možné umiestňovať novostavby len ako prístavby k existujúcim objektom v priestore vymedzenom stavebnými čiarami,

Uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ale **nie je v súlade** s Územným plánom zóny „Pamiatková zóna Rusovce“, ktorého obstarávateľom bola Mestská časť Bratislava - Rusovce.

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

s umiestnením stavby:	Izolovaný rodinný dom E
na parcele číslo:	918/1
v katastrálnom území:	Rusovce
miesto stavby:	Balkánska ulica

Odôvodnenie :

Po preskúmaní odôvodnenia nesúhlasného záväzného stanoviska Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. k. PUSR-2017/23353-3/97275/ORS zo dňa 8.12.2017 a opätovnom posúdení predloženej projektovej dokumentácie stavby „Izolovaného rodinného domu E“ konštatujeme, že pri vydávaní súhlasného záväzného stanoviska hlavného mesta č. MAGS OUIIC 50596/17-365070 zo dňa 7.9.2017 nebol dôsledne rešpektovaný regulatív umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, uvedený v bode 2.1.2 záväznej časti Územného plánu zóny „Pamiatková zóna Rusovce“, ktorý umožňuje v konkrétnych urbanistických blokoch, vrátane bloku **B41**, umiestňovať novostavby **len ako prístavby k existujúcim objektom** v priestore vymedzenom stavebnými čiarami. Vzhľadom na to, že posudzovaná je dokumentácia samostatne stojaceho rodinného domu, konštatujeme, že navrhovaný zámer je z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia a regulácie **v rozpore** s platným Územným plánom zóny „Pamiatková zóna Rusovce“, schváleným uznesením Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Rusovce č. 160 zo dňa 7.4.2016 a uznesením Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Čunovo č. 103/2016 zo dňa 7.4.2016. Záväzná časť tohto územného plánu pre časť pamiatkovej zóny v k. ú. Rusovce bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava - Rusovce č. 4/2016 zo dňa 7.4.2016, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 22.4.2016.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Toto záväzné stanovisko v plnom rozsahu nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 50596/17-365070 zo dňa 7.9.2017 z dôvodov uvedených v texte tohto záväzného stanoviska.

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Rusovce
Magistrát - OUIIC – Vo, archív, ODI