

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

JLA ateliér architektúry a designu

Zámocká 12  
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 48650/11/303982 Ing. arch. Tomašáková/413 7.10.2011

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

investor:	<b>SD Invest, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>novostavba viacgeneračného rodinného domu, Záborského ulica č. 43</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.6.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>JLA ateliér architektúry a designu, Ing. arch. Juraj Zornička, 1624 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu viacgeneračného rodinného domu namiesto existujúceho prízemného rodinného domu s krovom, ktorý má byť asanovaný. Rodinný dom je umiestnený v radovej zástavbe prízemných RD s podkroviem. Novostavba objektu má 3 NP s plochou strechou, pričom 3. NP je ustúpené a je navrhovaný pre 3 bytové jednotky. Plocha pozemku je 254 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 174,7 m<sup>2</sup> (68%), plocha zelene je 46 m<sup>2</sup>, úžitková plocha celkom 299,7 m<sup>2</sup>. Na spevnenej ploche sú 3 parkovacie miesta. Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

**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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 12536,12537 funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia ako stabilizované obytné územie, č. funkcie 102.

**Charakteristika:** Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na existujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovií, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popi-

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

som prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné 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: rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Z uvedeného vyplýva, že predmetný investičný zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
N E S Ť H L A S Í**

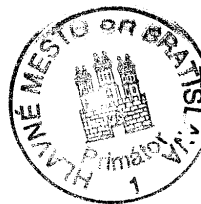
s umiestnením stavby:	<b>novostavba viacgeneračného rodinného domu</b>
na parcelách číslo:	<b>12536,12537 o výmere 254 m<sup>2</sup></b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Záborského ulica č. 43</b>

**Odôvodnenie:** Novostavba viacgeneračného rodinného domu v danej radovej zástavbe nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov vzhľadom na vysokú intenzitu zastavania stavebného pozemku a aj celého bloku v danom území.

Dokumentáciu sme si ponechali (1x).

Dokumentáciu Vám posielame späť(1x).

S pozdravom



Milán Ftáčnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Magistrát - OUP, ODP