

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Mestská časť Bratislava – Petržalka  
Kutlíkova 17  
852 12 Bratislava 5

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
4611/2014/10-UKSP/1Br MAGS ORM 49458/14--274198 Ing. arch. Barutová 18.9.2014

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

investor:	<b>TMS – INVEST, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom, Petržalka - Ovsišie</b>
žiadosť zo dňa	<b>28.5.2014, doplnená dňa 25.6.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>PIO CHEMPIK Bratislava a.s.</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2005</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu 8-podlažného obytného objektu s parkovacími plochami vo 2-och podlažiach.

plocha pozemku:	3943 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha:	2139 m <sup>2</sup>
z toho obytný dom:	1258 m <sup>2</sup>
trafostanica:	20 m <sup>2</sup>
cesty a parking:	602 m <sup>2</sup>
chodník a spev. plochy:	259 m <sup>2</sup>
plocha zelene:	1804 m <sup>2</sup>
počet parkovacích miest	78 v objekte, 12 na teréne
počet bytov	72

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, súčasťou ktorého je záujmová parcela č. **677/4**, je stanovené funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

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

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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

Na podklade dokumentácie z 01/2005 po jej posúdení konštatujeme, že rozsah, kapacita a objem zástavby v danej lokalite znamená neúmernú intenzifikáciu dotknutej lokality, vrátane problému dopravného napojenia, statickej dopravy a úbytku jestvujúcej zelene. Výpočet a riešenie statickej dopravy nezodpovedá požiadavkám podľa súčasných platných predpisov. V zmysle uvedeného by realizácia predmetného zámeru znamenala zníženie prevádzkovej kvality územia.

Uvažovaný zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Po prerokovaní zámeru v urbanistickej komisii dňa 2.9.2014

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

s umiestnením stavby:	<b>Bytový dom, Petržalka - Ovsišťe</b>
na parcele číslo:	<b>677/4</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Gwerkovej ulica</b>

#### **Odôvodnenie :**

Stabilizované územia charakterizuje určitý spôsob zástavby, ktorý výrazne podmieňuje spôsob a možnosti jeho dotvárania novými investíciami. 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.

Konštatujeme, že rozsah, kapacita a objem uvažovanej zástavby v danej lokalite znamená neúmernú intenzifikáciu dotknutej lokality, vrátane problému dopravného napojenia a statickej dopravy - výpočet a riešenie statickej dopravy nezodpovedá požiadavkám podľa súčasných platných predpisov. Realizáciou stavebného zámeru dôjde k záberu rastlého terénu a k likvidácii vzrastlých stromov. Realizácia predmetného zámeru by znamenala zníženie prevádzkovej kvality územia.

Vzhľadom na uvedené navrhovaná intenzita využitia územia je v rozpore s regulatívami Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovenými pre stabilizované územie.

Umiestnenie posudzovanej stavby nespĺňa reguláciu pre stabilizované územie, definovanú v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha – 1 x dokumentácia

Co: TMS-INVEST, spol. s r. o., Pluhová 8, 900 28 Ivanka pri Dunaji

Magistrát - ORM – archív, ODI