

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ISRS, s.r.o.  
Panenská 8  
811 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
bez čísla MAGS ORM 51462/11 - 338187 Ing. arch. Barutová 8.9.2011

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

investor:	<b>ISRS s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rusovce Tehelný hon – IV. etapa</b>
žiadosť zo dňa	<b>4.8.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ITB Architekti s.r.o., Bratislava, Ing. arch. T. Šebo</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2011</b>
doložené doklady:	<b>4.8.2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** IV. etapu urbanizácie severozápadnej časti obce Rusovce, severne od Hájovej ulice, v časti Tehelný hon. Predložená dokumentácia navrhuje v IV. etape umiestnenie inžinierskych sietí a komunikácií pre 12 rodinných domov, z ktorých 4 rodinné domy sa umiestňujú súčasne s infraštruktúrou. IV. etapa priamo nadväzuje na I. etapu, pre ktorú bolo vydané územné rozhodnutie, napája sa na novovybudovanú komunikáciu a pripája sa na sieť rozvodov 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 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 1224/16,17,24,25,32,56,57, funkčné využitie územia: **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód 1110.**

Charakteristika: plochy parkovej a sadovnícky upravenej zelene, plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru ( mimo BLP ) dostupné širokej verejnosti

Funkčné využitie prevládajúce: zeleň plošná a líniová

Funkčné využitie prípustné: drobná architektúra a mobiliár, pešie komunikácie, menšie ihriská, plochy pre deti a pod.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: pobytové lúky, drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, hygienické zariadenia

Funkčné využitie neprípustné: podľa tabuľky

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

parcela č. 1224/15 nie je zadefinovaná,

parcela č. 1224/101 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**

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

Charakteristika: územia slúžiacie pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci 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. umiesťovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.).

- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné: menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území

- nad rámec daného územia možno výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiacie širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov. RD 480-600 m <sup>2</sup>	2	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	2+	0,22	0,40
				radové RD 300-450 m <sup>2</sup>	1+,2	0,32	0,25
				átriové RD 450 m <sup>2</sup>	1	0,50	0,20
				bytové domy	2	0,30	0,35

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Prevažná časť zámeru, vrátane 4-och objektov rodinných domov je situovaná v území, určenom v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie pre funkciu parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, kód 1110, v rámci ktorej je umiestnenie navrhovanej investičnej činnosti neprípustné.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný 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>Rusovce Tehelný hon – IV. etapa</b>
na parcele číslo:	<b>1224/15,16,17,24,25,32,56,57,101</b>
v katastrálnom území:	<b>Rusovce</b>
miesto stavby:	<b>Tehelný hon</b>

**Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby je v rozpore s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

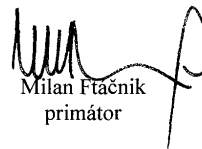
**Poznámka:**

Lokalita je navrhnutá v rámci zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 – zmeny a doplnky 02 na zmenu: KR/RUS/1 - zmena z funkcie parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy/kód 1110 na funkciu málopodlažná zástavba obytného územia/kód 102. Po schválení predmetného materiálu odporúčame, aby ste svoj zámer opätovne predložili na posúdenie. Zároveň upozorňujeme, že dopravný prístup do obytnej zóny Tehelný hon z miestnej komunikácie Balkánska ulica je dočasným riešením. Po následnej urbanizácii územia v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, t.j. po zrealizovaní výstavby v území medzi Tehelným honom a cestou I/2 bude zóna Tehelný hon definitívne dopravne napojená doplnenou komunikačnou sieťou v jednom bode na jestvujúcu miestnu komunikáciu Hájovú ulicu a následne na Balkánsku ulicu a v druhom bode na cestu I/2.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftačnik  
primátor

Co: MČ Bratislava – Rusovce  
Magistrát - ORM-archív, OÚP, ODP