

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**:

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzitu využitia územia:

Zájumové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

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 zložitost', 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).

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

s umiestnením stavby:	„Objekt individuálnej rekreácie“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	areál záhradkárskej osady v lokalite Zlaté piesky

Odôvodnenie:

Investičný zámer nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia.

Plošný a objemový rozsah posudzovaného objektu individuálnej rekreácie situovaného v lokalite záhrad hodnotíme ako nevhodný, nakoľko sa jedná o stabilizované územie záhradkárskej osady prioritne určené pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, v ktorom prevláda záhradná zeleň.

Z porovnania exploatacie riešeného územia predmetnej stavby s exploataciou územia pôvodnej prevažujúcej zástavby, resp. organizácie územia dotknutej funkčnej plochy, je zrejmé, že miera

využitia územia bude zvýšená na úroveň, ktorá potláča a nesúvisí s daným charakteristickým obrazom a proporciami predmetného územia.

Z posúdenia predmetného investičného zámeru z hľadiska akceptovania, ochrany a rozvíjania charakteristického obrazu a proporcií územia dotknutej funkčnej plochy i riešeného územia, ktoré vyjadruje uvedená miera využitia územia, vyplynulo, že exploatácia riešeného územia predmetnej stavby v konečnom dôsledku neakceptuje daný charakteristický obraz a proporcie predmetného územia.

Neakceptovaním daného charakteristického obrazu a proporcií predmetného územia by posudzovaná stavba vnášala do zástavby neúmerne zaťaženie pozemku a svojím hmotovo-priestorovým riešením nezapadala do pôvodnej štruktúry záhradkárskej osady, ktorá je tvorená prevažne objektmi (s menšou zastavanou plochou oproti predmetnému objektu individuálnej rekreácie) s jedným nadzemným podlažím, ktoré je v niektorých prípadoch rozšírené o podkrovie alebo o menšiu prístavbu neobytného charakteru (sklad náradia a podobne). Predmetný investičný zámer predstavuje svojou veľkosťou akýsi nechcený negatívny akcent v dotknutom prostredí. Takúto stavbu podľa záväznej časti územného plánu Bratislavy (v znení aktualizovanom v zmenách a doplnkoch 02) nie je možné v stabilizovanom území umiestniť.

Predmetná lokalita záhradkárskej osady má svoje atribúty a jedným z nich je i zastabilizovaná miera využitia územia (dominancia plôch zelene slúžiacej pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách), ktorých zachovanie predstavuje aj zachovanie kvality prostredia (vrátane prevádzkovej kvality) ako záhradkárskej lokality. V riešenom území by umiestnenie stavieb väčšieho rozsahu s menšou plochou zelene na jednotlivých parcelách prinieslo do územia iné vlastnosti zástavby (zmenšenie plochy zelene záhrad, zväčšenie celkovej zastavanej a podlažnej plochy na pozemkoch), tým by poklesla kvalita jestvujúceho prostredia predmetnej záhradkárskej lokality, zachovanie a zvýšenie ktorej, je prvoradou podmienkou pri navrhovaní nových stavieb v stabilizovanom území.

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.

Časť dokumentácie/Architektúra a stavebné riešenie – paré č. 2, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad
Magistrát – OUIČ/archív