



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 27695/19-358030 Ing. arch. Brezníková/218 21.10. 2019

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	„Rekreačný dom STILO I“ - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	19.09. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie; dátum spracovania dokumentácie:	- Projekt pre stavebné povolenie; 2012 - Projekt skutočného vyhotovenia; 12/2014
spracovateľ dokumentácie:	APEX A s.r.o., Bajkalská 13, 821 02 Bratislava, zodp. projektant: Ing. J. Čerňak, Ing. M. Žilinský

Predložená dokumentácia rieši stavbu nazvanú ako: „rekreačný dom“ zrealizovanú v rámci areálu záhradkárskej osady v lokalite Zlaté piesky.

Rekreačný dom je prízemný objekt zastrešený jednoduchou sedlovou strechou. Dopravné napojenie na verejnú komunikačnú sieť je riešené cez príľahlú prístupovú komunikáciu.

Celková plocha riešeného pozemku parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX je 382,0 m², zastavaná plocha je 93,5 m², spevnené plochy majú výmeru cca 36,0 m², plocha zelene cca 252,5 m², celková úžitková plocha je 77,6 m². (Pozn.: Plošné údaje sú prevzaté s predloženej dokumentácie resp. vypočítané na základe údajov v nej uvedených.)

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 a ods. 4, § 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nasledovné **využitie územia:**

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 dodatočným povolením stavby:	„Rekreačný dom STILO I“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	areál záhradkárskej osady v lokalite Zlaté piesky

Odôvodnenie:

Zrealizovaná stavba 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 posudzovanej stavby rekreačného domu umiestneného v lokalite záhrad hodnotíme ako nevhodný, nakoľko sa jedná o stabilizované územie záhradkárskej osady priority 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 sa zvyšuje miera využitia územia na úroveň, ktorá potláča a nesúvisí s daným charakteristickým obrazom a proporciami predmetného územia.

Z posúdenia predmetnej stavby 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 exploatacia riešeného územia predmetnej stavby v konečnom dôsledku neakceptuje daný charakteristický obraz a proporcie predmetného územia.

Neakceptovaním daného charakteristického obrazu a proporcií predmetného územia posudzovaná stavba vnáša do zástavby neúmerne zaťaženie pozemku a svojím hmotovo-priestorovým riešením nezapadá do pôvodnej štruktúry záhradkárskej osady, ktorá je tvorená prevažne objektmi (s menšou zastavanou plochou oproti predmetnej stavbe tzv. rekreačného domu), s jedným nadzemným podlažím, ktoré je v niektorých prípadoch rozšírené o podkrovie alebo o menšiu prístavbu neobytného charakteru (sklad náradia a podobne). Predmetná stavba 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.

Dokumentáciu/časť Architektúra; 2012, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

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