



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Mestská časť Bratislava - Rača**

Kubačova 21  
831 06 Bratislava

Váš list  
**1258/714/2022/SU-RAAMAGS OUIIC 45527/2022-**  
zo dňa **26.01.2022**

Naše poradové číslo  
**89662**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dominika Takáčová**    **18.02.2022**  
**+421 2 59356 305**

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Záhradná chata“
žiadosť zo dňa:	<b>26.01.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie spojené so stavebným konaním</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Mgr. Art. Martin Uhrík, PhD., 2385 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>marec 2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu záhradnej chaty v lokalite pri ul. Pekná cesta. Objekt sa navrhuje v pôdorysnom tvare obdĺžnika, bez podpivničenia s 1 NP a podkrovím. Prestrešenie je navrhované šikmou strechou, s maximálnou výškou objektu 8,26 m. Súčasťou objektu sú 2 terasy kryté prestrešením Na 1. NP sa navrhuje obývacia izba spojená s kuchyňou, kúpeľňa s WC, spálňa a pracovňa. V podkroví prístupnom schodiskom sa navrhujú 2 izby a kúpeľňa s WC. Vjazd a vstup pre peších na pozemok je cez príjazdovú cestičku napojenú na ul. Pekná cesta. Na pozemku sú navrhované 2 parkovacie státi. Objekt je navrhované napojiť na rozvod el. energie, prívod vody je navrhovaný prostredníctvom studne na pozemku a odvádzanie splaškových vôd je navrhované do žumpy na pozemku.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia: **409,44 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **90,67 m<sup>2</sup>**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **neuvedená**
- zeleň:
  - na teréne: **258,72 m<sup>2</sup>**
- spevnené plochy: **122,77 m<sup>2</sup>**
- počet bytov: **33**
- počet podlaží PP/NP: **0/1+ podkrovia**
- počet parkovacích miest: **2**

- % zastavanosti záujmových pozemkov: 22,14%
- zastavanosť okolitých pozemkov vo funkčnej ploche: 10,72% - 21,26 % (priemer 14,67%)
- zastavané plochy jestvujúcimi objektami: 73,46 m<sup>2</sup> – 93,97 m<sup>2</sup>
- % zelene na záujmových pozemkoch: 63,19%
- priemerné % zelene na okolitých pozemkoch: 23,20% - 70,55%

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx k. ú. Rača** ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód funkcie 1203, stabilizované územie.**

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

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského

typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

*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 základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

#### **- z hľadiska funkčného využitia:**

Záhradná chata, ako zariadenie pre individuálnu rekreáciu, patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

#### **- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):**

Konštatujeme, že vyhodnotenie súladu navrhovanej stavby s územným plánom v predloženej dokumentácii nebolo spracované v zmysle metodiky územného plánu. Pre vyhodnocovanie intenzity využitia územia navrhovanou stavbou na záujmových pozemkoch a porovnanie intenzity využitia územia jestvujúcimi stavbami v záujmovej funkčnej ploche (regulačnom bloku) sa uskutočňuje na základe ukazovateľov IPP, IZP a KZ – index podlažnej plochy, index zastavanej plochy a koeficient zelene.

V predloženej dokumentácii absentuje údaj o podlažnej ploche. Zároveň máme za to, že v textovej časti uvádzaná zastavaná plocha navrhovaným objektom nekorešponduje s prepočtom na základe grafických príloh dokumentácie.

Upozorňujeme, že v zmysle aktuálne platnej územnoplánovacej dokumentácie je *zastavaná plocha* stavby definovaná ako plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny a *podlažná plocha* stavby je definovaná ako súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií.

V zmysle kontrolného prepočtu uvádzaných údajov o intenzite preto uvádzame, že index zastavanej plochy navrhovanej stavby (IZP) má hodnotu 0,24.

Pri porovnaní indexu zastavanej plochy navrhovanej stavby (IZP=0,24) a priemernej zastavanosti územia v zmysle predložených výpočtov (IZP<sub>priem</sub>=0,14) a v zmysle kontrolných prepočtov (IZP<sub>priem</sub>=0,10) máme za to, že navrhovaná stavba prináša neúmerné zaťaženie pozemku, vnáša do územia neprijateľný kontrast a takúto stavbu nie je možné v území umiestniť.

**Navrhovaná stavba narúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a nerešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby, v zmysle ktorého bolo územie zastabilizované. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku dosahujú niekoľkokrát vyššie hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Uvažovaný 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 Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Záhradná chata“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Pekná cesta

#### 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.

Závazná textová časť C ÚPN, aktualizovaná zmenami a doplnkami 02, v kapitole C.2., podkapitole 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch stanovila, v rámci regulácie využitia územia v stabilizovaných územiach (časť 2.2.2.), **zásadný limit**, ktorý zamedzuje umiestneniu stavieb neprimeraných danému územiu. Podľa schválenej regulácie pre stabilizované územie platí, cit.: **„Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.“** Ďalej je, v tejto časti 2.2.2. ÚPN, stanovené, cit.: **„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).“**

Z porovnania exploatácie riešeného územia predmetnej stavby s exploatáciou územia pôvodnej prevažujúcej zástavby, resp. organizácie územia dotknutej funkčnej plochy, je zrejmé, že miera využitia územia by tak bola zvýšená na úroveň, ktorá potláča 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 navrhovanej stavbe záhradnej chaty. **Predmetná stavba predstavuje svojou veľkosťou nechcený negatívny akcent v dotknutom prostredí záhradkárskej osady.** Takúto stavbu podľa záväznej časti ÚPN (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.

1 x fotokópiu časti dokumentácie sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
1 x dokumentácia

Co: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor