

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Bíro

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 43767/14-54199

Vybavuje/linka
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava
17. 06. 2014

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

investor:	Bíro
stavba:	Záhradná chata
žiadosť zo dňa:	28. 02. 2014; doplnená: 13. 03. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Kotry (autorizácia SKSI č.: 1733*A*4-1)
dátum spracovania dokumentácie:	01. 2011

Predložená dokumentácia dokumentuje: rozostavanú stavbu s názvom „Záhradná chata“ v záhradkárskej osade, v lokalite Zlaté piesky. Objekt je riešený ako budova s 2 nadzemnými podlažiami, s plochou strechou, ktorá obsahuje priestory obytnej funkcie. Dispozičné riešenie posudzovaného objektu evokuje štandardné riešenie rodinného domu. Nároky statickej dopravy sú zabezpečené 1 parkovacím miestom na pozemku stavby, dopravne je napojený na areálové komunikácie záhradkárskej osady. Celková plocha riešeného pozemku je 378,0 m², zastavaná plocha je 85,05 m², plocha zelene je 239,25 m², celková podlažná plocha je 170,1 m². Časť plošných bilancií stavby bola prevzatá z doplnenia podania zo dňa 13. 03. 2014, ostatné údaje boli vypočítané na základe údajov uvedených v dokumentácii, ktorá je súčasťou spisu č. MAGS ORM 39020/2011 a ktorá bola súčasťou žiadosti zo dňa 16. 02. 2011.

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 záväznú 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **16518/785 a 16518/246**, stanovuje funkčné využitie územia **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203** (tabuľka C.2. 1203 v prílohe listu).

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.

Laurinská 7 III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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.

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 je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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).

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

s dodatočným povolením stavby:	Záhradná chata
na parcele číslo:	16518/785 a 16518/246
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Zlaté piesky

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Plošný a objemový rozsah stavby s názvom „Záhradná chata“ stojacej na pozemku parc. č. 16518/785 a 16518/246 v k. ú. Trnávka je v lokalite záhrad nevhodný, nakoľko sa jedná o stabilizované územie, v ktorom prevláda záhradná zeleň a stavby – záhradné chatky tvoria len doplnkovú funkciu. Nakoľko posudzovaná stavba vnáša do zástavby neúmerne zaťaženie pozemku, takúto stavbu nie je možné v stabilizovanom území umiestniť. Výstavbou chat väčšieho rozsahu sa nezvýši kvalita prostredia, zachovanie a zvýšenie ktorej je prvoradou podmienkou pri navrhovaní nových stavieb v stabilizovanom území.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor