

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Váž. pán  
Ing. Ondrej Ďurovský

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 52605/14/298540 Ing. arch. Tomašáková/413 19.8.2014

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

investor:	<b>Ing. Ondrej Ďurovský a MUDr. Judita Ďurovská</b>
stavba:	<b>rekreačný dom s celoročným bývaním</b>
žiadosť zo dňa:	<b>9.7.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Eduard Prochác, Ing. Peter Žižák</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2013, 02/2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie stavby samostatne stojaceho rekreačného domu a samostatne stojacej garáže. Garáž je jednopodlažný objekt s plochou strechou. Rekreačný dom má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia + sedlová strechu. V čiastočnom 1.PP (-2,73) je z exteriéru prístupná pivnica. Na 1.NP (+0,00) je vstupná časť so schodiskom, obývacia izba s kuchyňou a vonkajšou terasou, izba so šatníkom, kúpeľňa a samostatné WC. Na 2.NP (+3,110) sú 3 izby, 3 kúpeľne, šatník a kotolňa. Hrebeň strechy je +8,536 m. Plocha pozemku p.č. 4489/9 je 122 m<sup>2</sup>, p.č. 4492/7 je 700 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha domu je 106 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha garáže je 58,40 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha spolu je 164,40 m<sup>2</sup>. Úžitková plocha domu je 184 m<sup>2</sup>.

**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 stanovuje funkčné využitie územia: p.č. 4492/7 pre **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, kód funkcie 1203, kód regulácie S, t.j. územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách; p.č. 4489/9 pre **vinice** kód funkcie 1202, kód regulácie S, t.j. územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.

**Kód S:** rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený **územný plán zóny Podhorský Pás** (obstarávateľ: Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, rok 2006), ktorý pre predmetné záujmové územie stanovuje nasledovnú **reguláciu:**

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL  
02/59 35 65 35 02/59 35 65 55 ČSOB 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk primator@bratislava.sk

Pozemok p.č. 4492/7 (700 m<sup>2</sup>) -**plochy pre individuálnu rekreáciu** - sú plochy pozemkov v chatových osadách, určené pre rekreačné aktivity vlastníkov, ktoré sú zastavané chatovými objektmi, alebo sú na zastavanie chatovými objektmi určené. Chatový objekt môže mať maximálne jedno nadzemné podlažie a podkrovie.

Pre reguláciu zástavby plôch individuálnej rekreácie je použitý diferencovaný regulatív zástavby (zastavanej plochy) rekreačných objektov v závislosti od rozlohy pozemku. Použitý kód VZN v grafickej časti, má pre jednotlivé pozemky nasledovný význam:

- rozloha pozemku: 400m<sup>2</sup> a viac – zastavaná plocha: 80 m<sup>2</sup>
- rozloha pozemku: 300m<sup>2</sup> - 400m<sup>2</sup> – zastavaná plocha: 60 m<sup>2</sup>
- rozloha pozemku: do 300m<sup>2</sup> – zastavaná plocha: 40 m<sup>2</sup>
- rozloha pozemku: do 200m<sup>2</sup> – zastavaná plocha: koeficient 0,15

Pozemok p.č. 4489/9 (122 m<sup>2</sup>) -**poľnohospodárska pôda** - plochy poľnohospodárskej pôdy - sú plochy pozemkov určené pre vybrané druhy poľnohospodárskej výroby. Na takto definovaných pozemkoch je možné umiestňovať chatky o zastavanej ploche do 25 m<sup>2</sup> a jednom nadzemnom podlaží s možnosťou šikmého zastrešenia, ktoré nevytvára podkrovie ani povalu. Zároveň na pozemkoch, ktoré sú určené ako plochy poľnohospodárskej pôdy je možné pri výmere nad 10 ha umiestňovať stavby, súvisiace s poľnohospodárskou výrobou s podmienkou, že sa jedná o ucelený pozemok a celú jeho výmeru obhospodaruje jedna fyzická alebo právnická osoba.

Stavba predmetného rekreačného domu s celoročným bývaním svojím spôsobom zástavby prekračuje limity využitia územia v plochách pre individuálnu rekreáciu v zmysle Územného plánu zóny Podhorský Pás, a preto

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

s dodatočným povolením stavby:	<b>rekreačný dom s celoročným bývaním</b>
na parcelách číslo:	<b>4492/7, 4489/9</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Horné Zidiny</b>

**Odôvodnenie :** Dodatočné povolenie stavby rekreačného domu umiestneného na pozemku p.č. 4492/7 nie je v súlade s Územným plánom zóny Podhorský Pás, nakoľko zastavaná plocha 164,40 m<sup>2</sup> prekračuje predpísanú zastavanú plochu 80 m<sup>2</sup> na plochách pre individuálnu rekreáciu. Objekt rekreačného domu s jedným podzemným a dvoma plnohodnotnými nadzemnými podlažiami + neobytná sedlová strecha tiež nedodržiava predpísaný objem pre chatový objekt, ktorý môže mať maximálne jedno nadzemné podlažie a podkrovie.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – .Nové Mesto  
Magistrát - OUGG, ODI