

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Cesproza, s.r.o.**  
**Budyšínska 14**  
**831 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
12.08.2014

Naše číslo  
MAGS ORM 54891/14-315119

Vybavuje/linka  
Ing. Mosná /59356508

Bratislava  
03.11.2014

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

investor:	<b>SLOVUNIT Development s.r.o., Špitálska 27, 811 08 Bratislava</b>
stavba:	<b>Dva rekreačné objekty, Pekná cesta, Bratislava - Rača</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.08.2014</b> doplnená dňa: <b>19.08.2014</b> a <b>15.10.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Martin Hoza, reg. č. 0966 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>apríl 2014</b>

## **Predložená dokumentácia rieši:**

rozostavanú stavbu dvoch rekreačných objektov, ktoré by mali byť spojené spoločnou stredovou nosnou stenou. Na riešenom pozemku toho času je zrealizovaná len základová doska pre obidva objekty. Stavby budú nepodpivničené, jednopodlažné s obytným podkrovím a zastrešené sedlovou strechou. Objekty majú označenie: SO.01 Rekreačná chata „A“ a SO.02 Rekreačná chata „B“. Chaty sa nachádzajú v hornej časti ul. Pekná cesta a dopravný prístup je zabezpečený prostredníctvom novovybudovanej komunikácie. Statická doprava pre chaty je riešená na jednotlivých pozemkoch pri rekreačných chatách. Dodatočné povolenie stavby spočíva v nepovolenej prístavbe druhého rekreačného objektu SO.02 na novovytvorenom pozemku parc. č. 19034/54, podľa GP zo dňa 16.12.2013. V rekreačnom objekte SO.01 je navrhnutý vstupný priestor, hala so schodiskom, chodba, WC, kúpeľňa, 4 izby, kuchyňa a terasa. V podkroví je navrhnutá hala, chodba, WC, kúpeľňa, 4 izby, kuchyňa a balkón. V rekreačnom objekte SO.02 je navrhnutý vstupný priestor, hala so schodiskom, chodba, WC, kúpeľňa, 3 izby, kuchyňa a 2 terasy. V podkroví je navrhnutá hala, chodba, WC, kúpeľňa, 3 izby, kuchyňa a balkón. Dopravný prístup k obidvom rekreačným objektom bol riešený v rámci dokumentácie k stavbe „*Sprístupnenie záhradkárskej zóny a rekreačné objekty*“ pri Peknej ceste, investor – SLOVUNIT Development, s.r.o. Celková plocha pozemku je 607 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha 2 rekreačných objektov je 209 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 104 m<sup>2</sup> a plochy zelene majú 305 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 19034/44, stanovuje funkčné využitie územia: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie.**

Laurinská 7 II. 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

**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

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Stavba dvoch rekreačných objektov nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast a neúmerne zaťažuje predmetný pozemok. Uvažovaný zámer je v rozpore 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 dodatočným povolením stavby:	<b>Dva rekreačné objekty</b>
na parcele číslo:	<b>19034/44</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>lokalita - ul. Pekná cesta</b>

#### **Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Objemový a plošný rozsah dvoch rekreačných chat umiestnených na pozemku parc. č. 19034/44 v kat. úz. Rača v lokalite záhrad, záhradkárskych a chatových osád je neprípustný, nakoľko sa jedná o stabilizované územie, v ktorom predmetné plochy predovšetkým majú slúžiť pre pestovanie rastlín, výsadbu krajinnej a ekostabilizačnej zelene a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách. Navrhovaná stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením narúša charakteristický obraz a proporcie daného územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Konštatujeme, že v predmetnom území sú už zrealizované pôdorysne rovnaké rekreačné objekty ako je objekt SO.01 (min. 5 objektov), ktoré majú zastavanú plochu cca 87,24 m<sup>2</sup>. Posudzované dva rekreačné objekty nerešpektujú charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu, vnášajú do zástavby neprijateľný kontrast a neúmerne zaťažujú pozemok. Predmetnú stavbu nie je možné v stabilizovanom území umiestniť. Uvádzame, že prístavbou objektu SO.02 k objektu SO.01 je stavba po celej dĺžke z južnej strany priamo v dotyku s ochranným pásmom vodného toku – „Račiansky potok“.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia  
Co: MČ Bratislava – Rača  
Magistrát – OUP, ODI, archív