

**OZ Športový klub Príroda  
Obežná 18  
821 02 Bratislava**

Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
24.01. 2018                      MAGS OUIK 37064/18-18722                      Ing. arch. Brezníková/218                      14.05. 2018

Vec:

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

investor:	<b>OZ Športový klub Príroda, Obežná 18, 821 02 Bratislava</b>
názov a miesto stavby, parc. č., k.ú.	<b>„Zariadenie občianskej vybavenosti pre obsluhu územia a rekreáciu CUKRÁREŇ“ – Hradská ul., parc. č. 3964/4, k.ú. Vrakuňa, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>24.01. 2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Architektúra - zmena stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Martin Hoza, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0966AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>september 2017</b>

**Predložený projekt dokumentuje** zmenu stavby pred dokončením na pozemku parc. č. 3964/4, k.ú. Vrakuňa, zrealizovanú nad rámec stavebného povolenia číslo SP/954/5046/2016/SÚ/JF-38, vydaného dňa 08.06. 2016, právoplatného dňa 13.06. 2016.

*Poznámka:*

- 1. Rozhodnutie o stavebnom povolení s grafickými prílohami nebolo predložené.*
- 2. Predložená dokumentácia neobsahuje: výkres situácie, grafickú identifikáciu zmien stavby, t.j. rozdielov v zrealizovanom a povolenom stave.*
- 3. Vymedzenie a výmera riešeného pozemku parc. č. 3964/4 nie je v PD jednoznačné: podľa LV č. 4007 (zo dňa 15.05. 2018): 434,00 m<sup>2</sup>, podľa LV č. 4007 (zo dňa 15.03. 2017): 1552,00 m<sup>2</sup>, podľa predloženej PD: 1 530,00 m<sup>2</sup>.*

V zmysle predloženej dokumentácie je zrealizovaný objekt „cukrárne“ jednoduchou stavbou s členitým obdĺžnikovým tvarom pôdorysu a ustúpeným 2.NP. Obe hmoty sú zastrešené plochými strechami/+7,200 m, + 3,950 m. Dispozičné riešenie stavby:

- 1.NP (ÚP = 161,13 m<sup>2</sup>): vstup, zádverie, wc muži, schodisko, chodba, tech. miestnosť, šatňa zamestnanci, wc ženy, sklad, zázemie cukrárne, cukráreň/64,65 m<sup>2</sup>, terasa,
- 2.NP (ÚP = 68,72 m<sup>2</sup> + 18,35 m<sup>2</sup>/balkón): hala + schodisko, kúpeľňa, kancelária, apartmán, apartmán.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- plocha pozemku parc. č. 3964/4: 1 530,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha/zrealizovaný stav: 209,65 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha/povolený stav: 138,50 m<sup>2</sup> (podľa st. povolenia č. SP/954/5046/2016/SÚ/JF-38)
- úžitková plocha/zrealizovaný stav: 229,85 m<sup>2</sup>
- úžitková plocha/povolený stav: 155,20 m<sup>2</sup> (podľa st. povolenia č. SP/954/5046/2016/SÚ/JF-38)

**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 zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 3964/4, *k.ú. Vrakuňa*, územný plán stanovuje:

• **Funkčné využitie územia:** ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENÉ: **rekreácia v prírodnom prostredí**, číslo funkcie **1003**, t.j. územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekreačné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

*Prevládajúce:* Prírodné prostredie: zeleň líniová a plošná, les, vodné plochy pre rekreáciu, rekreačno-oddychové prírodné areály, pobytové lúky.

*Prípustné:* V území je prípustné umiestňovať najmä: náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, krajinná a ekostabilizačná zeleň.

*Prípustné v obmedzenom rozsahu:* V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, autokempingy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

*Neprípustné:* Neprípustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení, obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu okrem autokempingov, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, ostatné stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

• **Intenzita využitia územia:** Riešené územie 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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).

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **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 dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	<b>„Zariadenie občianskej vybavenosti pre obsluhu územia a rekreáciu CUKRÁREŇ“</b>
na parcele číslo:	<b>3964/4</b>
v katastrálnom území:	<b>Vrakuňa</b>
miesto stavby:	<b>Vrakuňský lesík – Hradská ul., Bratislava II</b>

**Odôvodnenie:**

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska regulácie využitia územia dotknutej funkčnej plochy č. 1003: rekreácia v prírodnom prostredí:

1. Posudzovaná zmena stavby „cukrárne“ nespĺňa reguláciu funkčného využitia územia definovanú v záväznej časti územného plánu. Zrealizovaná stavba je v zmysle stanoveného spôsobu využitia funkčnej plochy č. 1003 „stavbou nesúvisiacou s funkciou“ - zaradenú medzi neprípustné spôsoby využitia územia dotknutej funkčnej plochy č. 1003.

(Stavbu so zastavanou plochou 210 m<sup>2</sup>/nárast oproti povolenému stavu o 71,15 m<sup>2</sup>, nie je možné hodnotiť ako „drobné zariadenie vybavenosti súvisiace s funkciou“ a zaradiť ju medzi prípustné spôsoby využitia územia dotknutej funkčnej plochy č. 1003, v obmedzenom rozsahu.)

2. Hmotovo-priestorové riešenie zrealizovanej zmeny stavby mení a narúša charakter prírodného prostredia dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy. Nárast zastavanej a podlažnej plochy stavby hodnotíme vo vzťahu k stanovenému funkčnému využitiu územia, za neakceptovateľný.

Považujeme za potrebné uviesť, že pri povoľovaní stavby s názvom: „Zariadenie občianskej vybavenosti pre obsluhu územia a rekreáciu CUKRÁREŇ“ – Hradská ul., parc. č. 3964/4, k.ú. Vrakuňa, Bratislava II, nebolo Mestskou časťou Bratislava - Vrakuňa zohľadnené Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti k investičnému zámeru: „Zariadenie vybavenosti pre rekreačno-oddychový prírodný areál“ na pozemku parc. č. 3964/4 (investor OZ Športový klub Voda – hory, Stupavská 1, Bratislava), vydané dňa 22.05. 2014 pod číslom MAGS ORM 41710/14-18203, so všetkými podmienkami v ňom uplatnenými.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal, v. r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa  
Magistrát – OUIČ/archív