



Váš list číslo/zo dňa
18.12.2019

Naše číslo
MAGS OUIIC 40498/20-522389

Vybavuje/linka
Ing. Mosná /59356508
Ing. arch. Záhorská /610

Bratislava
02.04.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | XX |
| investičný zámer: | „Rekreačný dom – AHOJ“, Pinotová ul., kat. úz. Vinohrady |
| žiadosť zo dňa: | 18.12.2019 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o dodatočnom povolení stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia skutkového vyhotovenia stavby |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Oskar Mészár, reg. č. 1751 AA a Ing. arch. Lucia Mészárová |
| dátum spracovania dokumentácie: | 11 / 2019 |

Listom zo dňa 18.12.2019 ste požiadali o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti na stavbu „Rekreačný dom – Ahoj“, na pozemkoch parc. č. xxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Vinohrady, v konaní o dodatočnom povolení stavby. Predmetom posudzovania je zrealizovaná stavba na individuálnu rekreáciu a projektová dokumentácia popisuje zmeny stavby, ktoré boli zrealizované nad rámec vydaného stavebného povolenia, ktoré vydala MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. ÚKaSP-2014/2442/MYM-118 zo dňa 27.11.2014.

Zrealizované zmeny stavby nad rámec stavebného povolenia pozostávali najmä:

- zo zväčšenia zastavanej plochy objektu, z plochy 57,33 m² na plochu 78,30 m² a z dispozičných zmien v objekte;
- zo zmeny typu a výšky zastrešenia, z pôvodne povolenej sedlovej strechy sa vybudovala plochá strecha, znížila sa výška strechy z +7,100 m na +6,500 m;
- zo zväčšenia pôdorysnej plochy na 2.NP, a to vykonaním časti 2.NP, na troch stranách objektu, okrem severnej strany, čím sa zväčšila pôvodná plocha 2.NP zo 60 m² na 90,90 m² a vybudoval sa aj balkón na 2.NP.

Predložená dokumentácia rieši:

zrealizovanú samostatne stojacu stavbu na individuálnu rekreáciu, ktorá je vybudovaná na Pinotovej ul. Objekt je čiastočne podpivničený, dvojpodlažný a zastrešený plochou strechou, s výškou strechy +6,500 m. Objekt má obdĺžnikový tvar s rozmermi cca 12,180 m x 7,58 m na 1.NP a na 2.NP je časť objektu vykonzolovaná a má pôdorysné rozmery cca 7,42 m a 13,35 m. Súčasťou objektu je aj prístrešok pre 1 vozidlo, ktorý je umiestnený na východnej strane objektu a má tvar lichobežníka, o max. pôdorysných rozmeroch 4,50 m x 6,43 m a s výškou strechy prístreška od upraveného terénu cca +2,850 m. V 1.PP je vybudované schodisko, chodba, technická miestnosť, relax miestnosť, sklad a vstup/výstup s exteriérovým schodiskom do priestoru prístreška. Na 1.NP je vybudovaný hlavný vstup, vstupná hala, chodba, WC, kuchyňa s jedálňou, obytný priestor a schodisko. Na 2.NP je vybudovaná chodba, 2 kúpeľne, 2 izby, spáľňa, sauna a balkón. Objekt je napojený na vlastnú studňu, kanalizácia je odvádzaná do žumpy a elektrická prípojka je zrealizovaná z existujúceho vzdušného vedenia v danej lokalite. Dopravný prístup je zabezpečený z jestvujúcej komunikácie Pinotovej ul., ktorá je priamo napojená na Sliachsku ul. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku s počtom 2 parkovacie miesta na spevnenej ploche pri objekte.

Bilančné údaje uvedené v predloženej projektovej dokumentácii sú: celková výmera pozemkov je 305 m², zastavaná plocha objektu na 1.NP je 78,30 m², zastavaná plocha objektu na 2.NP je 90,90 m², spevnené plochy majú 96,70 m² a celková plocha zelene tvorí 130 m².

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 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xx, stanovuje funkčné využitie územia: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203, stabilizované územie, informačný kód S**.

Uvedené parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **informačný kód S**: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (územný plán zóny), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený **Územný plán zóny Podhorský pás**, uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 22/10 zo dňa 13.6.2006. Obstarávateľom predmetného „Územného plánu zóny Podhorský pás“ (ÚPN Z) je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto. Územný plán zóny stanovuje nasledovnú reguláciu – funkčné využitie: **plochy pre individuálnu rekreáciu**.

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.

- a) rozloha pozemku: 400 m² a viac – zastavaná plocha: 80 m²
- b) rozloha pozemku: 300 m² – 400 m² – zastavaná plocha: 60 m²**
- c) rozloha pozemku: do 300 m² – zastavaná plocha: 40 m²
- d) rozloha pozemku do 200 m² – zastavaná plocha: koeficient 0,15.

Na základe vyššie uvedených údajov, ale aj predložených bilančných údajov o predmetnej stavbe, ktoré sú deklarovane v projektovej dokumentácii, a ktorú vypracovala oprávnená osoba na projektovanie konštatujeme, že zrealizovaná stavba „Rekreačný dom – AHOJ“ má celkovú zastavanú plochu minimálne 90,90 m², pričom zrealizovaný objekt má vybudované dve plnohodnotné nadzemné podlažia, čo je v rozpore so záväznými regulatívmi, ktoré sú stanovené v platnom Územnom pláne zóny Podhorský pás.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámér 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: | „Rekreačný dom – AHOJ“ |
| na parc. č.: | XX |
| v katastrálnom území: | Vinohrady |
| miesto stavby: | Pinotová ul. |

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s „Územným plánom zóny Podhorský pás“ z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia uvedenej stavby, ktorá je zrealizovaná na pozemkoch parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, s celkovou výmerou pozemkov 305 m². Uvádzame, že pre reguláciu zástavby plôch individuálnej rekreácie je použitý diferencovaný regulatív zástavby (zastavanej plochy) rekreačných objektov, a to v závislosti od rozlohy pozemku tzn., že pre rozlohu pozemkov od 300 m² do 400 m² je určená zastavaná plocha objektu: 60 m².

Konštatujeme, že zrealizovaný objekt má zastavanú plochu minimálne 90,90 m².

Pre informáciu uvádzame, že zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcii najrozsiahlejšej časti stavby. V projektovej dokumentácii na 2.NP - vykonzolovanom podlaží je uvedená zastavaná plocha 90,90 m², pričom podľa nášho odborného posúdenia je zastavaná plocha objektu cca 91,12 m² (projektová dokumentácia výkres č. 2 - pôdorys poschodia), čo je v rozpore so záväznými regulatívmi, ktoré sú stanovené v platnom Územnom pláne zóny Podhorský pás.

Chatový objekt môže mať maximálne jedno nadzemné podlažie a podkrovie, konštatujeme, že zrealizovaná stavba má vybudované dve plnohodnotné nadzemné podlažia, čo je v rozpore so záväznými regulatívmi, ktoré sú stanovené v platnom Územnom pláne zóny Podhorský pás.

Uvádzame, že pre každý pozemok v predmetnej zóne, ktorý je navrhnutý na zástavbu, je jednoznačne určená záväzná regulácia.

Uvádzame, že vymedzenému funkčnému využitiu územia, ale aj priestorovému usporiadaniu musí zodpovedať spôsob jeho užívania a najmä účel umiestňovaných a povoľovaných stavieb, vrátane ich zmien alebo zmien ich využívania. Stavby a iné zariadenia, ktoré vymedzenému funkčnému využitiu nezodpovedajú, nesmú byť na tomto území umiestnené alebo povolené.

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.

1x dokumentáciu – časť architektúra, skutkové vyhotovenie stavby sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 1x pôvodná dokumentácia z mája 2014
Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát – ODI, archív, OUIK-Zah