





**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“):**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxx xxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia**

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENÉ A PÔDY: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**:

**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

**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 komunál. odpadov miestneho významu vrátane komunál. odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

**Intenzita využitia územia**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je v ÚPN 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. **Posudzovanie všetkých foriem stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné:

- **vo vnútornom meste**, kde 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 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).

➤ **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

**z hľadiska funkčného využitia územia:**

- „stavby pre individuálnu rekreáciu“ sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 1203/ÚPN-časť C, kap. C.2., tab. C.2.1203

**z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmového územia
- výmera záujmového územia:	<b>313,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>97,77 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,31</b>
- podlažná plocha spolu:	<b>163,92 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,52</b>
- výmera zelene:	<b>cca 155,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = cca 0,50</b>

*Poznámka:*

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedz. Územia; je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia  
index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia  
koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Zrealizovaná stavba záhradnej chaty, dokumentovaná predloženým projektom, nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska regulácie intenzity využitia územia. Po jej posúdení a prerokovaní

**Hlavné mesto SR Bratislava**

**N E S Ú H L A S Í**

s dodatočným povolením stavby:	<b>Záhradná chata - dostavba a prestavba</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>Záhradkárska osada Studený dolec v lokalite Zlaté piesky</b>

Odôvodnenie:

Stavba **nespĺňa reguláciu využitia územia** v stabilizovaných územiach stanovenú v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov/časť C, kap. C.2.2.2..

Stavba je zrealizovaná v Záhradkárskej osade Studený dolec v lokalite Zlaté piesky. V zmysle územného plánu mesta je záhradkárska osada členená na tri funkčné plochy so stanoveným využitím územia „**ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203**“, stabilizované územie.

Plošný a objemový rozsah posudzovanej stavby záhradnej chaty umiestnenej v lokalite záhrad, hodnotíme ako nevhodný, nakoľko sa jedná o stabilizované územie



záhradkárskej osady prioritne určené pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, v ktorom prevláda záhradná zeleň.

Závazná textová časť C ÚPN, aktualizovaná zmenami a doplnkami 02, v kapitole C.2., podkapitole 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch stanovila, v rámci regulácie využitia územia v stabilizovaných územiach (časť 2.2.2.), **zásadný limit**, ktorý zamedzuje umiestneniu stavieb neprimeraných danému územiu. Podľa schválenej regulácie pre stabilizované územie platí, cit.:

**„Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.“**

Ďalej je, v tejto časti 2.2.2. ÚPN, stanovené, cit.:

*„Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:*

- *vo vnútornom meste (pozn.: MČ Ružinov patrí do tejto oblasti podľa zaradenia na str. 25) .... 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).“*

Pre umiestňovanie stavieb platia všeobecné ustanovenia časti 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch (v spomínanej podkapitole 2.2.závaznej textovej časti ÚPN).

V týchto ustanoveniach je stanovený **spôsob zhodnocovania územia**, ktorý sa delí na „*spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie*“ a „*intenzitu (mieru) využitia územia*“, a ktorá ďalej stanovuje – definuje regulatívy – ukazovatele intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území, ktorými je možno vyjadriť uvedenú „*intenzitu (mieru) využitia územia*“. ÚPN v spomínanom texte stanovuje, cit.:

**„Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:**

- *spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,*
- *intenzitu (mieru) využitia územia.*

*Intenzita využitia územia je miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: IPP, IZP sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.*

*Za doplňujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území hustotu zamestnanosti a hustotu bytov. Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území sa uplatňuje **koeficient zelene**.“*

Vzhľadom na citované ustanovenia ÚPN a ich aplikáciu v posúdení predmetnej stavby, je možné konštatovať, že intenzitu využitia územia predmetnou stavbou, ktorá sa nachádza v stabilizovanom území, vyjadrujú ukazovatele intenzity využitia funkčných plôch, konkrétne index podlažných plôch, index zastavaných plôch a koeficient zelene. Tieto ukazovatele boli na základe údajov z posudzovanej dokumentácie vypočítané v procese posúdenia na záujmové územie, dosahujú hodnoty: IPP=0,52; IZP=0,31; KZ=cca 0,50.



Pre pôvodnú prevažnú štruktúru zástavby, t.j. usporiadania územia v dotknutej funkčnej ploche (záhradkárska osada s jednotlivými záhradkami na parcelách s výmerou prevažne menej ako 400 m<sup>2</sup>), je charakteristická určitá miera využitia územia, ktorú možno vyjadriť ukazovateľmi intenzity využitia funkčných plôch, ktorých hodnota sa pohybuje približne v rozpätí 0,04 až 0,09 pre IZP a v rozpätí 0,04 až 0,18 pre IPP. Výraznú väčšinu ostatného územia prislúchajúcu k jednotlivým objektom pôvodne prevažnej štruktúry, tvorí zeleň záhrad.

Z porovnania exploatácie záujmového územia predmetnej stavby s exploatáciou územia pôvodnej prevažujúcej zástavby, resp. organizácie územia dotknutej funkčnej plochy, je zrejmé, že sa **zvyšuje miera využitia územia** na úroveň, ktorá potláča a nesúvisí s daným charakteristickým obrazom a proporciami predmetného územia Záhradkárskej osady Studený dolec v lokalite Zlaté piesky.

Z posúdenia predmetnej stavby z hľadiska akceptovania, ochrany a rozvíjania charakteristického obrazu a proporcií územia dotknutej funkčnej plochy i riešeného územia, ktoré vyjadruje uvedená miera využitia územia, vyplynulo, že exploatácia riešeného územia predmetnej stavby v konečnom dôsledku neakceptuje daný charakteristický obraz a proporcie predmetného územia.

Neakceptovaním daného charakteristického obrazu a proporcií predmetného územia posudzovaná stavba vnáša do zástavby neúmerne zaťaženie pozemku a svojím hmotovo-priestorovým riešením nezapadá do pôvodnej štruktúry záhradkárskej osady, ktorá je tvorená prevažne objektmi (s menšou zastavanou plochou oproti predmetnej stavbe záhradnej chaty) s jedným nadzemným podlažím, ktoré je v niektorých prípadoch rozšírené o podkrovie alebo o menšiu prístavbu neobytného charakteru (sklad náradia a podobne). **Predmetná stavba predstavuje svojou veľkosťou nechcený negatívny akcent v dotknutom prostredí záhradkárskej osady.** Takúto stavbu podľa záväznej časti ÚPN (v znení aktualizovanom v zmenách a doplnkoch 02) nie je možné v stabilizovanom území umiestniť.

#### UPOZORNENIE:

Spôsob zástavby územia Záhradkárskej osady Studený dolec v lokalite Zlaté piesky bol okrem iného overený a možnosti využitia územia boli definované v **Urbanistickej štúdii zóny Zlaté piesky** (ďalej len „štúdia“ v príslušnom gramatickom tvare), ktorú obstaralo Hlavné mesto SR Bratislava a Mestské zastupiteľstvo hl. mesta SR Bratislavy odsúhlasilo uznesením č. 629/2009 zo dňa 29.01. 2009, ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov 02 ÚPN a ako prehlbujúci územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni pre usmerňovanie využitia územia a spracovanie územných plánov zón.

Záhradkárska osada Studený dolec je v zmysle štúdie súčasťou sektora č. IV, blokov 01 a 02. Posudzovaná „záhradná chata“ je súčasťou bloku 01.

V zmysle regulácie územia a regulačných prvkov stanovených v štúdii/kap. 3, je pre Záhradkárska osadu Studený dolec definované, cit.:

*„Plocha záhrad v sektore IV, bloky 01 a 02 s prevažujúcou funkciou rekreačno-oddychovou, charakteru ovocných alebo okrasných záhrad. Pestovanie zeleniny je doplnkovou funkciou záhrady.*

*Pre novú výstavbu sa povoľujú jednoduché jednopodlažné stavby na individuálnu rekreáciu, a to ako nepodpivničené objekty **max. zastavanej plochy 20 m<sup>2</sup> v bloku IV 01 a 35 m<sup>2</sup> v bloku IV 02.** Povoľuje sa 1 podkrovné podlažie s výmerou do 50% nadzemného podlažia. Min. 30% nezastavanej plochy záhrady musí tvoriť vysoká zeleň (ovocné a okrasné stromy), min. 60% nezastavanej plochy záhrady nízka zeleň (trávniky, kvetové*



*záhony). Spevnené plochy a plochy pre pestovanie zeleniny (ako doplnková funkcia záhrady) môžu tvoriť zostatok z nezastavanej plochy pozemku. Záhrada a záhradný domček, ktoré nie sú napojené na kanalizáciu, musia byť vybavené žumpou. Nad rámec prípustnej zastavanej plochy sa povoľujú ľahké konštrukcie do 16 m<sup>2</sup> (altánky, pergoly). Neprekročiteľná výška stavby v hrebeni strechy: **5,5 m** nad výškou osi prilehlej prístupovej komunikácie.*

*Táto regulácia platí aj pre pozemok, ktorý vznikne zlúčením parcel. Charakter tejto regulácie je podmienený územnotechnickými parametrami lokality (charakter parcelácie, nedostatočná infraštruktúra, obmedzené možnosti dopravnej obsluhy, bezpečnostné požiadavky v území a pod.). Súčasné objekty, ktoré prekračujú limity tejto regulácie je možné ponechať, pokiaľ boli realizované v súlade so zákonom.*

*Ploty: povoľujú sa pletivové ploty výšky najviac 150 cm s možnosťou obrastenia popínavou zeleňou alebo sprievodným živým plotom.*

*S ohľadom na možnú infiltráciu do spodných vôd sa v území nepovoľuje hnojenie pôdy. „Regulácia využitia územia“ je hlavným výkresom štúdie, v rámci limitov daných regulatívmi rôzneho charakteru, koordinuje rozvoj územia. Všetky jestvujúce a budúce stavby (pozemné, inžinierske podzemné, nadzemné, komunikácie, stavby plôch zelene, exteriérové stavby) sú na úrovni blokov vyjadrené pomocou indexových parametrov a regulačných prvkov, ktoré definujú ich funkciu, polohu a mieru (kapacitu, objem fyzický a funkčný).*

Pre záujmový blok IV – 01 sú stanovené/tab. č. 05+výkres regulácie využitia územia, cit.:  
- „IZP max = 0,060; IPP max. = 0,090; podiel zelene min. = 75%; ekoindex min. = 0,85“

*Ďalej upozorňujeme, že súčasný komunikačný systém v lokalite, jeho technické vyhotovenie a šírkové parametre, odpovedá účelu, pre ktorý bol budovaný - obsluha záhrad.*

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.

Časť projektovej dokumentácie/Architektúra a stavebné riešenie, sme si ponechali.

Prílohy: dokumentácia

Co: MČ Bratislava-Ružinov  
Magistrát – OUIK-archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
Primátor