



Váš list  
zo dňa **13.09.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 43631/2024-  
111592**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dominika Takáčová 29.02.2024  
+421 903 03 99 76**

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Stavba pre individuálnu rekreáciu, k.ú. Rača, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.09.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Team-T spol. s r.o., Prievozská 4/D, blok E, 821 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Vladimír Talaš autorizovaný architekt 1889AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie objektu pre individuálnu rekreáciu, zrealizovaného bez príslušného povolenia na pozemku parc. č. xxxxxxxxxx a xxxxxx k.ú. Rača.

Objekt je realizovaný bez podpivničenia s 2 NP osadený vo svahovitom teréne. Zastrešený je plochou extenzívnou strechou s atikou o výške +8,75 m. Tvorený je dvoma hmotami prepojenými z južnej na severnú stranu. Južná fasáda je presklenná orientovaná do záhrady. Vjazd na pozemok je situovaný z južnej strany. Hlavný vstup do objektu je z východnej strany, kde je situovaný aj sklad prístupný z exteriéru a technická miestnosť. Na 1.NP sa nachádza WC, komora a kuchyňa s jedálňou prepojené s obývacou izbou. Odtiaľ je objekt prepojený s terasou. Na 1.NP sa tiež nachádza 1 obytná izba. Na 2.NP prístupnom schodiskom z 1.NP a samostatným vlastným prekrytým vstupom z terénu zo severnej strany so spevnenou plochou, sa nachádza predsieň, 2x kúpeľňa, sklad na upratovanie, práčovňa a 4 obytné izby.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- celková výmera územia:	<b>2 003,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>286,57 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha celkovo:	<b>373,30 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>368,04 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>1 348,39 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: projekt rieši vybudovanie príjazdovej cesty š. 3,00 m, ktorá sa pripája na nespevnenú komunikáciu a následne na ul. Nová Hora. Statická doprava je riešená v počte 3 parkovacích miest na pozemku stavby, pričom 2 parkovacie miesta sa navrhujú na spevnenej ploche pri objekte a jedno na nespevnenej ploche pri stojisku na zberné nádoby na odpad.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).** Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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:**

- vo funkčnom využití územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód funkcie 1203, patria stavby pre individuálnu rekreáciu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (hodnoty uvedené podľa PD):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
- záujmové územie:	<b>2 003,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>286,57 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,17</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>373,30 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,24</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1 348,39 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,67</b>

- Vyššie uvedený prepočet indexov využitia územia predmetnou stavbou uvedený podľa predloženej projektovej dokumentácie nie je možné brať v úvahu. Územný plán stanovuje pre výpočet indexov využitia maximálnu možnú výmeru pozemkov 1000 m<sup>2</sup>, a to pri rodinných domoch.
- K vyhodnocovaniu intenzity využitia územia stavbou je preto potrebné pristupovať individuálne. V tomto prípade sa jedná o lokalitu pre stavby individuálnej rekreácie, kde jej charakter udávajú jestvujúce stavby s ich hmotovo-objemovým riešením.

Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 1203 - záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia v kontexte charakteru a hodnôt rekreačného územia za neakceptovateľný.

Zrealizovaná stavba **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 Ť H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	<b>Stavba na individuálnu rekreáciu</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XX</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>ul. Nová Hora</b>

#### **ODÔVODNENIE:**

Plošný a objemový rozsah posudzovaného objektu individuálnej rekreácie situovaného 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. Predmetný objekt svojím riešením vykazuje znaky rodinného domu. Dopravné riešenie záujmovej stavby považujeme tiež za nekonceptčné vzhľadom na využitie pozemkov, organizáciu územia a súčasné využitie funkčnej plochy.

Neakceptovaním daného charakteristického obrazu a proporcií predmetného územia posudzovaná stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením nezapadá do pôvodnej štruktúry záhradkárskej osady, ktorá je tvorená prevažne menšími objektmi.

Predmetný návrh predstavuje svojou veľkosťou nechcený negatívny akcent v dotknutom prostredí bez akejkoľvek koncepcnosti riešenia. Takúto stavbu podľa záväznej časti Územného plánu Bratislavy hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, nie je možné v stabilizovanom území akceptovať a umiestniť.

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.

1 x časť dokumentácie v rozsahu „Architektonicko-stavebné riešenie“ a „Prístupová komunikácia“ sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia bez vyššie uvedeného  
potvrdené výkresy: Zákres do katastrálnej mapy, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP

Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdené výkresy: Zákres do katastrálnej mapy, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP  
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt