

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ing. Rudolf Bíro

Váš list číslo/zo dňa
28.05.2014

Naše číslo
MAGS ORM 49799/14-275468

Vybavuje/linka
Ing. Mosná /59356508

Bratislava
21.07.2014

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

investor:	VAJNORSKÉ JAZERO s.r.o., Znievska 38, 851 06 Bratislava
stavba:	Rekreačné chaty, lokalita „Vajnorské jazera“, kat. úz. Vajnory
žiadosť zo dňa:	29.05.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Šimonič
dátum spracovania dokumentácie:	5/2014
doložené doklady:	nesúhlasné stanovisko MČ Bratislava – Vajnory pod č. OS-ÚP/61/4432/2014/JŠ zo dňa 19.06.2014

Predložená dokumentácia rieši:

návrh umiestnenia 9 samostatne stojacich rekreačných chát, ktoré sú nepodpivničené, jednopodlažné s obytným podkrovím a zastrešené pultovou strechou, o pôdorysných rozmeroch 10 m x 8 m. Na 1. NP je navrhnuté zádverie, technická miestnosť, kúpeľňa s WC, komora, kuchyňa s obývacou miestnosťou, schodisko a host'ovská izba. V podkroví je umiestnená chodba, kúpeľňa, WC, 3 izby a pracovňa. Dopravne je lokalita „Vajnorských jazier“ prístupná po miestnych asfaltových komunikáciach a novonavrhovanými účelovými komunikáciami, ktoré smerujú priamo k rekreačným chatám. Statická doprava je riešená na spevnených plochách pre 2 vozidlá pri každej chate. Celková plocha pozemkov je 3049 m² a zastavaná plocha rekreačnej chaty je 80 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, § 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 parcely č. 2901/16, 2901/17, 2901/24 a 2901/25, stanovuje funkčné využitie územia: **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, záhradkárske a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

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

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 komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Pozemky sú 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.

Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

V lokalite „Vajnorských jazier“ strednú časť predmetného územia tvorí biocentrum - Regionálne biocentrum „Vajnorka“ - parc. č. 2901/16, 2901/24 a 2901/25. Pre udržanie ekologickej stability daného územia je potrebné akceptovať navrhnutý systém ekologickej stability a rešpektovať najmä jeho základné kompozičné prvky.

Z uvedeného vyplýva, že 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 Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rekreačné chaty
na parcele číslo:	2901/16, 2901/17, 2901/24 a 2901/25
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	lokalita „Vajnorské jazerá“

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Navrhovaný zámer výstavby 9 rekreačných chat narušá charakteristický obraz a proporcie daného územia, ktoré je nevyhnutné v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Predložený návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do územia neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťažuje predmetné pozemky. Uvádzame, že predložená projektová dokumentácia je neúplná a nespĺňa náležitosti potrebné pre celkové posúdenie zámeru. Projektová dokumentácia predkladaná hlavnému mestu musí byť vypracovaná v textovej a grafickej časti v rozsahu primeranom navrhovanému investičnému zámeru a musia byť dostatočne zřejmé údaje o súlade zámeru so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Upozorňujeme, že strednú časť územia „Vajnorských jazier“ tvorí biocentrum - Regionálne biocentrum „Vajnorka“. V textovej záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov sa v kapitole *C. 11.3. Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability* uvádza:

- neumiestňovať v navrhovaných biocentrách (Bc) a biokoridoroch (Bk) v extravilánových polohách mesta také stavby a technické zariadenia, ktoré by zásadným spôsobom narušali ich ekostabilizačné poslanie a účinky;

- v území je potrebné chrániť jestvujúce plošné a líniové prvky zelene, zvláštnu pozornosť treba venovať ochrane najvýznamnejších plôch zelene – tzv. intaktná zeleň, minimalizovať zábery zelene na rastlom teréne a pod.

- rešpektovať a vnímať prvky ÚSES aj v kontexte vytvárania národných a európskych ekologických sietí (NECONET, EECONET).

Pre udržanie ekologickej stability daného územia je potrebné akceptovať navrhnutý systém ekologickej stability a rešpektovať najmä jeho základné kompozičné prvky.

Uvádzame, že vytváranie a udržanie územného systému ekologickej stability (ÚSES) je verejným záujmom.

1x fotokópiu situácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

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