

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Tunega**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 58385/14-339885

Ing.arch.Hanulcová

04.12.2014

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

investor:	<b>Tunega</b>
investičný zámer:	<b>Rekreačná chata na Kremel'skej ul.</b>
žiadosť zo dňa:	06.10.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Lamikra s.r.o., Ing. Miroslav Kráľovič</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2014</b>

## **Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu rekreačnej chaty v lokalite Merice II. - je to územie medzi Kremel'skou ul. a Spätanou cestou v časti záhrad. Novonavrhovaný rekreačný dom má jedno nadzemné podlažie, obytné podkrovie a 1. podzemné podlažie. Zastrešený je sedlovou strechou.

Bilančné údaje podľa predloženej DUR:

Zastavaná plocha objektu = 100,83m<sup>2</sup>

Výška hrebeňa strechy = +7,300m

±0,000= úroveň podlahy 1.NP = +157,700m n.m.

Výmera pozemkov = 1691m<sup>2</sup>

Plocha zelene = 1127m<sup>2</sup>

Spevnené plochy = 101m<sup>2</sup>

IZP = 0,06

KZ = 0,666

**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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203** - pre pozemky parc.č.223, 220  
- na ktorých sa umiestňuje rekreačná chata

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

**- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102** (pre pozemok parc.č 219)

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 účelne 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Navrhovaný investičný zámer svojím umiestnením narúša charakteristický obraz a proporcie daného územia.

Z vyššie 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 Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Rekreačná chata</b>
na parcele číslo:	<b>219, 220, 223</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>lokalita medzi Merice II</b>

**Odôvodnenie:**

Z hľadiska funkčného využitia územia sú predmetné pozemky súčasťou územia určeného pre individuálnu rekreáciu a slúžia ako záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality.

Z hľadiska intenzity využitia územia sa jedná o stabilizované územie slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Projektová dokumentácia s názvom „Rekreačná chata“ popisuje objekt rekreačnej chaty, ktorý svojím stavebno-technickým riešením, umiestnením ako aj vnútornou dispozíciou zodpovedá rodinnému domu, ku ktorému je navrhovaný prístup cez súkromnú prístupovú komunikáciu. Objekt je navrhovaný ako jednopodlažný s obytným podkrovím zakončený sedlovou strechou. Pozemky sú situované vo svahu, sú obdĺžnikového tvaru s pozdĺžnou osou situovanou kolmo na Kremel'skú ulicu. Objekt chaty je osadený v hornej časti pozemkov parc.č.220, 223. Podľa §4, ods. 1) vyhlášky MŽP SR č.532/2002 Z.z. pri umiestňovaní stavby a jej začlenení do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny.

V štruktúre osídlenia vonkajšieho mesta má mestská časť Devín význam vzhľadom na najvýznamnejšie kultúrno-historické a spoločenské pamiatky viažuce sa k histórii. Svojou polohou na sútoku riek Moravy a Dunaja, s Národnou kultúrnou pamiatkou Devín Slovanské hradisko a prírodnou vedutou chránenej krajinskej oblasti vytvára pre Bratislavu charakteristickú vstupnú bránu v podunajskom medzinárodnom koridore. Devín jedinečne reprezentuje históriu mesta, patrí k jedným z hlavných výletných miest mesta a je cieľom kultúrneho turizmu. Rozvoj Devína je zameraný prioritne na dotvorenie, obnovu a revitalizáciu pôvodnej urbanistickej štruktúry. Navrhuje sa posilnenie turistickej funkcie v riešení vybavenosti pre návštevníkov a doriešenie systému dopravnej obsluhy, dobudovanie technickej infraštruktúry mestskej časti a ochrany proti veľkým a prítalovým vodám.

Základným princípom urbanistickej koncepcie je prezentácia kultúrno-historických a krajinárskych hodnôt, zachovanie mierky urbanistickej štruktúry v obraze mesta a revitalizovanie krajiny. V stabilizovaných územiach umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcej zástavby. Zachovanie dominujúcich prírodných a kultúrno-historických hodnôt celoeurópskeho významu je v prípade Devína podmienkou pre všetky rozvojové aktivity. V jadre mestskej časti z hľadiska priestorového usporiadania územia je nutné posilniť funkciu Kremel'skej ulice ako hlavnej kompozičnej a spoločenskej osi s uzlami spoločenského významu v križovaní s priečnymi komunikáciami, zachovať mierku a štruktúru pôvodného charakteru zástavby v ochrannom pásme NKP Devín Slovanské hradisko. Predmetný investičný zámer sa nachádza v ochrannom pásme NKP Devín Slovanské hradisko. Ochranné pásmo NKP Devín Slovanské hradisko z hľadiska priestorového usporiadania územia je navrhované riešiť tak, že architektonické a funkčné zmeny regulovať v súlade s požiadavkou na zachovanie a revitalizáciu pôvodnej urbanistickej štruktúry. Zachovať dominantnosť významných priestorotvorných prvkov Devína v obraze mesta zelene hradného areálu, rekreačnej zelene záhrad, poľnohospodárskej zelene, zelene ŠPR Devínska Kobyla a CHKO Malé Karpaty. Na základe vyššie uvedeného hodnotíme predložený zámer ako nesúlady s ÚPN.

**UPOZORNENIE:**

MČ Bratislava – Devín, ako garant miestnych komunálnych záujmov, obstaráva Územný plán zóny Devín I. (spracovateľ Aurex s.r.o.), ktorý obsahuje o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Devín  
Magistrát – ODP