



Lisý

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 51392/15-326290 Ing. arch. Szabóová /kl. 610 05.10.2015

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Barker
investičný zámer:	„Novostavba rekreačnej chaty Barker“
žiadosť zo dňa:	31.08.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Zoltán Belokostolský (2079AA)
dátum spracovania dokumentácie:	10/2014

K investičnému zámeru „Novostavba rekreačnej chaty Barker“ vydalo Hlavné mesto SR Bratislava dňa 29. 04. 2015 nesúhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 38901/15-40375.

Predložená dokumentácia rieši:

Novostavbu chaty s jedným podzemným, jedným nadzemným podlažím a pokrovím. V suteréne je navrhovaná 2-garáž, na prízemí obývací izba, 2 pracovne, práčovňa, šatník a kúpeľňa. V podkroví sú situované štyri detské izby, spálňa rodičov, kúpeľne a šatník. Pozemok je prístupný z účelovej komunikácie obsluhujúcej rekreačnú lokalitu. Statická doprava je dostatočne riešená na spevnených plochách na vlastnom pozemku. Zmena v dokumentácii oproti pôvodnej nastala v znížení pôvodnej výšky nadväzujúcej šikminy v podkroví na severnej strane z 1,815m na 1,300m. Všetko ostatné ostáva nezmenené.

plocha pozemku: 264,8 m²

zastavaná plocha: 115,44m²

spevnené plochy: 80,15 m²

zeleň: 69,21 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 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**

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

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 účelné obsiahnuť detail a zložitosť, 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.

Uvažovaný zámer 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 Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Novostavba rekreačnej chaty Barker“
na parcele číslo:	3741/1
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Strmé sady

Odôvodnenie:

Z hľadiska funkčného využitia územia je predmetný pozemok súčasťou územia určeného pre individuálnu rekreáciu a slúži 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 „**Novostavba rekreačnej chaty Barker**“ popisuje objekt rekreačnej chaty, ktorý svojím stavebno-technickým riešením, umiestnením ako aj vnútornou dispozíciou zodpovedá rodinnému domu. Rodinné domy ako stavby nesúvisiace s funkciou, sú zaradené medzi neprípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Predmetný návrh je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska regulácie intenzity využitia stabilizovaného územia. Na pozemku s výmerou 264,8 m² sa navrhuje stavba so zastavanou plochou 115,44m² (posudzovaná stavba spĺňa náležitosti RD), čo predstavuje neprijateľnú intenzifikáciu a neúmerne zaťaženie nielen riešeného pozemku, ale aj celej stabilizovanej funkčnej plochy. Dosahovanú hodnotu indexu zastavaných plôch „IZP“, t. j. ukazovateľa intenzity využitia funkčných plôch: IZP = 0,435, považujeme za neakceptovateľnú.

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.

Výkres č. 8 Rez A-A', B-B' sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
Magistrát – ODI, archív