

**APROX spol. s r.o.
Tabakova 1
811 07 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.10.2019 MAGS OUIIC 56741/2019-463459 Ing. Petrigová 28.02.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | L&P INVEST s.r.o., Mlynské Nivy 56, 821 05 Bratislava |
| investičný zámer: | „Rekreačné domy – Rača“ |
| žiadosť zo dňa: | 18.10.2019 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Ľubomír Mezovský, 0621 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | august 2019 |

Listom zo dňa 18.10.2019 ste požiadali o záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pre stavbu: „Rekreačné domy – Rača“, pozemky reg. C-KN parc. č. xxx k.ú. Rača – Bratislava.

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu 5 rekreačných domov na samostatných pozemkoch, ktoré budú slúžiť na záhradkárске a rekreačné využitie. Veľkosť jednotlivých pozemkov je: pozemok 1 - 562,0 m², pozemok 2 - 562,0 m², pozemok 3 – 565,0 m², pozemok 4 – 567,0 m², pozemok 5 – 589,0 m². Objekty budú jednopodlažné s podkrovím, so zastavanou plochou 85,0 m². V pôdoryse budú mať tvar obdĺžnika, zastrešenie bude riešené šikmou strechou s výškou hrebeňa +6,895 m. Na 1.NP je navrhnutá predsieň, z ktorej je prístup do kúpeľne s WC, kuchyne spojenej s obývačkou a 2 samostatných izieb. Podkrovie je bez špecifikácii využitia. Jednotlivé pozemky budú prístupné zo spoločnej komunikácie na pozemku investora. Táto komunikácia bude spevnená makadamom. Statická doprava bude zabezpečená dvoma parkovacími stáťami pre každý objekt na vlastnom pozemku. Navrhnuté je aj jedno parkovacie státie na začiatku navrhovanej komunikácie. Do lokality je prístup nespevnenou komunikáciou z ulice Podbrezovská a ulicou Kamilková. Objekty budú zásobované vodou zo spoločnej studne. Odvádzanie odpadových vôd je navrhnuté do samostatných žump. Navrhované je aj napojenie na elektrický rozvod.

Bilancie intenzity využitia územia na predmetný pozemok (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková plocha riešených pozemkov: 3700,0 m²

zastavaná plocha jedného objektu: 85,0 m²

spevnené plochy (komunikácia): 800,0 m²

zelené plochy na rastlome teréne: 2383,5 m²

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í

| | |
|-----------------------|---|
| s umiestnením stavby: | „Rekreačné domy - Rača“ |
| na parcele číslo: | reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxx a reg. E-KN parc. č. xxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Rača |
| miesto stavby: | severozápadne od ulice Kamilková |

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska funkčného využitia územia.

Predmetné pozemky na svahoch Malých Karpát, na ktorých je navrhovaný investičný zámer sa nachádzajú v lokalite bez adekvátnej dopravnej a technickej infraštruktúry (lokalita je dostupná výlučne po nespevnenej komunikácii. Napojenie na verejný vodovod nie je možné – uvažuje sa so studňou, odvádzanie odpadových vôd je navrhované do žump).

Plošný a objemový rozsah posudzovaných objektov individuálnej rekreácie situovaných 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.

Z porovnania využitia riešeného územia predmetnými stavbami s využitím územia pôvodnej prevažujúcej zástavby, resp. organizácie územia dotknutej funkčnej plochy, je zrejmé, že miera využitia územia bude zvýšená na úroveň, ktorá potláča a nesúvisí s daným charakteristickým obrazom a proporciami predmetného územia. Dané navrhované riešenie je nekonceptné vzhľadom na organizáciu územia a súčasné využitie funkčnej plochy.

Z posúdenia predmetného investičného zámeru 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 exploatacia riešeného územia predmetnej stavby v konečnom dôsledku neakceptuje daný charakteristický obraz a proporcie predmetného územia.

Neakceptovaním daného charakteristického obrazu a proporcií predmetného územia by posudzované stavby vnášali do zástavby neúmerne zaťaženie pozemku a svojím hmotovo-priestorovým riešením nezapadali do pôvodnej štruktúry záhradkárskej osady, ktorá je tvorená prevažne objektmi (s menšou zastavanou plochou, približne do 25,0 m², oproti navrhovaným objektom).

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.*

Predmetná lokalita záhradkárskej osady má svoje atribúty a jedným z nich je i zastabilizovaná miera využitia územia (dominancia plôch zelene slúžiacej pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách), ktorých zachovanie predstavuje aj zachovanie kvality prostredia (vrátane prevádzkovej kvality) ako záhradkárskej lokality.

V riešenom území by umiestnenie stavieb väčšieho rozsahu s menšou plochou zelene na jednotlivých parcelách prinieslo do územia iné vlastnosti zástavby (zmenšenie plochy zelene záhrad, zväčšenie celkovej zastavanej a podlažnej plochy na pozemkoch), tým by poklesla

kvalita jestvujúceho prostredia predmetnej záhradkárskej lokality, zachovanie a zvýšenie ktorej, je prvoradou podmienkou pri navrhovaní nových stavieb v stabilizovanom území.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Rača
MG OUP, OUIIC, archív