



Váš list číslo/zo dňa 29.05.2019 Naše číslo MAGS OUIK 46750/19-353612 Vybavuje/linka Ing. Petrigová Bratislava 23.04.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rekreačná chata – projekt pre dodatočné stavebné povolenie“
žiadosť zo dňa:	29.05.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miroslav Minca, 0547AA
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2019

Predložená dokumentácia rieši: dodatočné povolenie zrealizovanej stavby rekreačnej chaty, ktorá sa nachádza v lokalite „Žabí majer“, parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX k.ú. Rača, pri juhozápadnom cípe Kalného jazera. Ide o prístavbu a nadstavbu k pôvodnej chatke o ploche 18m². Predmetná stavba má 2 nadzemné podlažia, povalu a je čiastočne podpivničená. Samotná stavba sa nachádza na parcelách č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Stavba je z východnej strany v priamom dotyku so susedným 6-podlažným objektom, ktorý je nelegálnou stavbou.

Vstup z ulice – zo severnej strany prechádza do verandy, a z nej je vstup do objektu. Za vstupom sa nachádza chodba, sklad s výlevkou, 1 izba so šatníkom, sprchou s WC a malou kuchynkou. Pri vstupe na verandu sa nachádza schodisko s prístupom na 2.NP a menší sklad. Na 2.NP sa nachádzajú kuchyňa, kúpeľňa s WC a 2 izby, pričom k jednej prislúcha aj šatník. Povala je tvorená ako otvorený priestor, je z nej prístup na balkón orientovaný na západnú stranu. Objekt je zastrešený šikmou strechou o výške hrebeňa +9,38m.

Dopravne je stavba prístupná zo Staviteľskej ulice. Statická doprava je riešená na protihľých pozemkoch parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v počte 2 stojiská. Stavba je napojená na inžinierske siete – verejnú kanalizáciu, verejný vodovod a verejný rozvod el. energie.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):
celková plocha pozemkov parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX933 : 276 ,0 m²
zastavaná plocha objektu: 79,7 m²

podlažná plocha: 144,29 m²
 spevnené plochy: 0,0 m²
 plochy zelene: 196,3 m²

následne dosahované indexy : IPP=0,52; IZP=0,29; KZ= 0,71

Bilancie intenzity využitia územia reprezentatívnej časti zástavby v záujmovej funkčnej ploche v projektovej dokumentácii uvedené neboli.

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 a ods. 4, § 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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača, stanovuje funkčné využitie územia: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, stabilizované územie**.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia

Záujmové 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.

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).

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

s dodatočným povolením stavby:	„Rekreačná chata – projekt pre dodatočné stavebné povolenie“
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	lokalita „Žabí majer – jazero Kalná“, Staviteľská ulica

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.

Umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a jej umiestnenie musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru územia. Ak 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.

Predmetná stavba predstavuje svojím objemovým riešením negatívny akcent v danom prostredí. Pri porovnaní využitia riešeného územia predmetnou stavbou s využitím územia pôvodnej prevažujúcej legálnej zástavby je zrejmé, že miera využitia územia je značne zvýšená.

Prestavby a nadstavby so zastavanou plochou značne presahujúcou pôvodne stanovenú výmeru stavieb na individuálnu rekreáciu by mali byť umiestňované na základe schválenej záväznej regulácie na zonálnej úrovni v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Pri umiestňovaní stavby a jej začleňovaní do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce. Pokiaľ neexistuje záväzná regulácia na zonálnej úrovni, nie je možná dodatočná legalizácia takéhoto typu stavby, na základe čoho konštatujeme, že uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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 dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 1x situácia, 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača; Magistrát – OUIK, archív