



Váš list číslo/zo dňa 29.10.2019 Naše číslo MAGS OUIIC 57745/19 - 470026 Vybavuje Ing. Petrigová Bratislava 28.05.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Oliver Andrášik, Rajecká 20, 821 07 Bratislava
investičný zámer:	„Rekreačná chata“
žiadosť zo dňa:	29.10.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Martin Hoza, reg. č. 0966 AA
dátum spracovania dokumentácie:	august 2019

Predložená dokumentácia rieši: dodatočné stavebné povolenie jestvujúceho objektu rekreačnej chaty v lokalite „Vajnorské jazerá“, umiestneného na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx. Objekt je jednopodlažný, zastrešenie je riešené plochou strechou s výškou +3,190 m. Za vstupom do objektu orientovaným na západnú stranu je situovaná vstupná chodba, z ktorej je prístupná kúpeľňa s WC, izba, komora, šatník a obývací izba spojená s kuchyňou, z ktorej je prístupná špajza. Z obývacej izby je výstup na terasu orientovanú do záhrady. Zásobovanie vodou je riešené prostredníctvom vlastnej studne. Odvádzanie odpadových vôd z objektu je riešené do žumpy. Objekt je napojený na verejný rozvod el. energie. Doprava je stavba napojená na jestvujúcu komunikáciu. Statická doprava je zabezpečená jedným stojiskom na pozemku investora.

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

Celková plocha riešeného územia: 208,0 m²
zastavaná plocha rekreačným objektom: 93,24 m²
podlažná plocha: 93,24 m²
spevnené plochy: 15,00 m²
plocha zelene: 99,76 m².

Intenzita využitia územia predmetnou stavbou:

IZP = 0,44; IPP = 0,44; KZ = 0,48;

Intenzita využitia územia v danej funkčnej ploche vypočítaná na reprezentatívnej vzorke objektov:

IZP = 0,24; KZ = 0,76; priemerná podlažnosť v území je 1 NP +1 ustúpené podlažie

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 záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx k.ú. Vajnory, 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, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce

záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

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

Nepripustné

stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia

Pozemok 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.

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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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

s dodatočným umiestnením stavby:	Rekreačná chata, Vajnorské jazerá
na parcele číslo:	xxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	lokality „Vajnorské jazerá“

Odôvodnenie :

Plošný a objemový rozsah posudzovaného objektu individuálnej rekreácie situovaného 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. V doloženom výpočte posudzovania priemerného indexu zastavaných plôch jestvujúcich stavieb v danej lokalite boli uvedené nasledovné hodnoty IZP:0,24 a KZ:0,76. Navrhovaná stavba v zmysle predloženej dokumentácie dosahuje nasledovné indexy IZP:0,44 a KZ:0,48, čo hodnotíme ako neúmerné zaťaženie pozemku.

Z porovnania využitia riešeného územia predmetnou stavbou 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 neakceptuje daný charakteristický obraz a proporcie predmetného územia.

Zároveň uvádzame, že z hľadiska verejného dopravného vybavenia je potrebné zabezpečiť 2 odstavné stojiská na pozemku investora.

Stavbu s predloženými parametrami využitia intenzity územia podľa záväznej časti Územného plánu Bratislavy hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, nie je možné v stabilizovanom území akceptovať.

Záhradkárske osady majú určité 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 stavby 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 umiestňovaní stavieb v stabilizovanom území.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava –Vajnory Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI