



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
15.06. 2020 MAGS OUIK 52596/20-362623 Ing. arch. Brezníková/218 18.11. 2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX XX
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu“ - Záhradkárska osada Studený dolec, Zlaté piesky - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	17.06. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- AK Beasat Studio s.r.o., Levice - zodp. projektant: Ing. arch. Juraj Ďurík/2241AA
dátum spracovania dokumentácie	06/2020

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu v Záhradkárskej osade Studený dolec v lokalite Zlaté piesky.

Ide o samostatne stojaci dvojpodlažný objekt, bez podpivničenja, zastrešený plochou strechou/výška atiky +6,700 m, max. pôdorys. rozmer 13,1 x 7,0 m, výmera zastavanej plochy **91,7 m²**.

Riešenie dopravného vybavenie stavby: Na pozemku stavby sa zabezpečujú 2 stojiská. Dopravne je stavba pripojená na sieť súčasných komunikácií zabezpečujúcich prístup do lokality záhrad.

Plošné bilancie stavby uvedené v predloženej dokumentácii a hodnoty ukazovateľov využitia riešeného pozemku:

- plocha riešeného pozemku (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx): **635,00 m²**
- zastavaná plocha: 91,70 m²; IZP = 0,14
- podlažná plocha: 183,40 m²; IPP = 0,29 (v PD uvedená výmera: 134,88 m²)
- spevnené plochy; plocha zelene: - (výmery v PD uvedené)
- obytná plocha: - (v PD uvedená výmera: 92,04 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 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 (ďalej len „územný plán mesta“):

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, **stanovuje** pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxx:

• ***Funkčné využitie územia:***

ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY: **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.

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 komunál. odpadov miestneho významu vrátane komunál. odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

• ***Intenzitu využitia územia:***

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán mesta v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie všetkých foriem stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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 umiestnením stavby:	„Novostavba rodinného domu“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	Záhradkárska osada Studený dolec v lokalite Zlaté piesky

Odôvodnenie:

Posudzovaný investičný zámer: „Novostavba rodinného domu“ (v zmysle predloženej dokumentácie spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým) **nie je v súlade** s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska navrhovanej *funkcie* stavba nespĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu mesta/kapitola C.2., cit.: „stavby nesúvisiace s funkciou“ sú zaradené medzi **neprípustné** spôsoby využitia plôch so stanoveným funkčným využitím záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203:

Plošný a objemový rozsah posudzovanej stavby v lokalite záhrad, hodnotíme ako nevhodný, nakoľko sa jedná o stabilizované územie záhradkárskej osady.

Záväzná textová časť C územného plánu mesta, aktualizovaná zmenami a doplnkami 02, v kapitole C.2., podkapitole 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch stanovila, v rámci regulácie využitia územia v stabilizovaných územiach (časť 2.2.2.), **zásadný limit**, ktorý zamedzuje umiestneniu stavieb neprimeraných danému územiu.

Podľa schválenej regulácie pre stabilizované územie platí, cit.:

„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.“

Pre pôvodnú prevažnú štruktúru zástavby, t.j. usporiadania územia v dotknutej funkčnej ploche (záhradkárska osada s jednotlivými záhradkami na parcelách s výmerou prevažne menej ako 400 m²), bola charakteristická určitá miera využitia územia, ktorú možno vyjadriť ukazovateľmi intenzity využitia funkčných plôch, ktorých hodnota sa pôvodne (do obdobia nelegálnych stavebných intervencií) pohybovala približne v rozpätí 0,04 až 0,09 pre IZP a v rozpätí 0,04 až 0,18 pre IPP. Výraznú väčšinu ostatného územia prislúchajúcu k jednotlivým objektom pôvodne prevažnej štruktúry, tvorila zeleň záhrad.

Z porovnania exploatacie riešeného územia predmetnej stavby s exploataciou územia pôvodnej prevažujúcej zástavby, resp. organizácie územia dotknutej funkčnej plochy, je zrejmé, že sa **zvyšuje miera využitia územia** na úroveň, ktorá potláča a nesúvisí s daným charakteristickým obrazom a proporciami predmetného územia.

Z posúdenia predmetnej stavby z hľadiska akceptovania, ochrany a rozvíjania charakteristického obrazu a proporcií územia dotknutej funkčnej plochy i riešeného 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 posudzovaná stavba vnáša do zástavby neúmerné zaťaženie pozemku a svojim hmotovo-priestorovým riešením nezapadá do pôvodnej štruktúry záhradkárskej osady, ktorá je tvorená prevažne objektmi (s menšou zastavanou plochou oproti predmetnej stavbe), s jedným nadzemným podlažím, ktoré je v niektorých prípadoch rozšírené o podkrovie alebo o menšiu prístavbu neobytného

charakteru (sklad náradia a podobne). Predmetná stavba predstavuje svojou veľkosťou nechcený negatívny akcent v dotknutom prostredí záhradkárskej osady. Takúto stavbu podľa záväznej časti územného plánu mesta (v znení aktualizovanom v zmenách a doplnkoch 02) nie je možné v stabilizovanom území umiestniť.

UPOZORNENIE:

Spôsob zástavby bol okrem iného overený a možnosti využitia územia boli definované v Urbanistickej štúdii zóny Zlaté piesky (ďalej len „štúdia“ v príslušnom gramatickom tvare), ktorú obstaralo Hlavné mesto SR Bratislava a Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy odsúhlasilo uznesením č. 629/2009 zo dňa 29.01. 2009, ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov územného plánu mesta a ako prehlbujúci územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni pre usmerňovanie využitia územia a spracovanie územných plánov zón.

Záhradkárska osada Studený dolec je v zmysle štúdie súčasťou sektora č. IV, blokov 01 a 02. Posudzovaná stavba/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, je súčasťou bloku 01.

V zmysle regulácie územia a regulačných prvkov stanovených v štúdii/kap. 3, je pre Záhradkárska osadu Studený dolec definované, cit.:

„Plocha záhrad v sektore IV, bloky 01 a 02 s prevažujúcou funkciou rekreačno-oddychovou, charakteru ovocných alebo okrasných záhrad. Pestovanie zeleniny je doplnkovou funkciou záhrady.

Pre novú výstavbu sa povoľujú jednoduché jednopodlažné stavby na individuálnu rekreáciu, a to ako nepodpivničené objekty max. zastavanej plochy 20 m² v bloku IV 01 a 35 m² v bloku IV 02. Povoľuje sa 1 podkrovné podlažie s výmerou do 50% nadzemného podlažia. Min. 30% nezastavanej plochy záhrady musí tvoriť vysoká zeleň (ovocné a okrasné stromy), min. 60% nezastavanej plochy záhrady nízka zeleň (trávniky, kvetové záhony). Spevnené plochy a plochy pre pestovanie zeleniny (ako doplnková funkcia záhrady) môžu tvoriť zostatok z nezastavanej plochy pozemku. Záhrada a záhradný domček, ktoré nie sú napojené na kanalizáciu, musia byť vybavené žumpou. Nad rámec prípustnej zastavanej plochy sa povoľujú ľahké konštrukcie do 16 m² (altánky, pergoly). Neprekročiteľná výška stavby v hrebeni strechy: 5,5 m nad výškou osi priľahlej prístupovej komunikácie.

Táto regulácia platí aj pre pozemok, ktorý vznikne zlúčením parcel. Charakter tejto regulácie je podmienený územnotechnickými parametrami lokality (charakter parcelácie, nedostatočná infraštruktúra, obmedzené možnosti dopravnej obsluhy, bezpečnostné požiadavky v území a pod.).

„Regulácia využitia územia“ je hlavným výkresom štúdie, v rámci limitov daných regulatívmi rôzneho charakteru, koordinuje rozvoj územia. Všetky jestvujúce a budúce stavby (pozemné, inžinierske podzemné, nadzemné, komunikácie, stavby plôch zelene, exteriérové stavby) sú na úrovni blokov vyjadrené pomocou indexových parametrov a regulačných prvkov, ktoré definujú ich funkciu, polohu a mieru (kapacitu, objem fyzický a funkčný).

Pre záujmový blok IV – 01 sú stanovené/tab. č. 05 + výkres regulácie, cit.:

- „**IZP max = 0,060; IPP max. = 0,090; podiel zelene min. = 75%; ekoindex min. = 0,85**“

Ďalej upozorňujeme, že komunikačný systém v lokalite nedisponuje normovými šírkovými parametrami ani vhodným technickým vyhotovením, bol vybudovaný za účelom obsluhy záhrad.

Hlavné mesto SR 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.

Dokumentáciu/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad
Magistrát – ODI, OUIIC/archív