



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 zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

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

• **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.

*Neprípustné:* Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

• **Intenzitu využitia územia:**

Riešený pozemok je 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.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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.

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 dodatočným povolením stavby: | „Záhradná chata“   |
| na parcele číslo:              | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX                                   |
| v katastrálnom území:          | Trnávka, Bratislava II                                   |
| miesto stavby:                 | Záhradkárska osada Studený dolec v lokalite Zlaté piesky |

**Odôvodnenie:**

Stavba záhradnej chaty, ktorá je predmetom dodatočného povolenia, **nie je v súlade** s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán mesta“ v príslušnom gramatickom tvare),

Stavba je zrealizovaná v Záhradkárskej osade Studený dolec v lokalite Zlaté piesky. V zmysle územného plánu mesta je záhradkárska osada členená na tri funkčné plochy so stanoveným využitím územia „*ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203*“, stabilizované územie.

Plošný a objemový rozsah posudzovanej stavby záhradnej chaty umiestnenej 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.

Závazná 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.“**

Ďalej je, v tejto časti 2.2.2. územného plánu mesta, stanovené, cit.:

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

- vo vnútornom meste (pozn.: mestská časť Ružinov patrí do tejto oblasti podľa zaradenia na str. 25) .... 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).“

Pre umiestňovanie stavieb platia všeobecné ustanovenia časti 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch (v spomínanej podkapitole 2.2.závaznej textovej časti C územného plánu mesta).

V týchto ustanoveniach záväznej časti územného plánu je stanovený **spôsob zhodnocovania územia**, ktorý sa delí na „*spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie*“ a „*intenzitu (mieru) využitia územia*“, a ktorá ďalej stanovuje/definuje, regulatívy – ukazovatele intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území, ktorými je možno vyjadriť uvedenú „*intenzitu (mieru) využitia územia*“.

Územný plán mesta v spomínanom texte stanovuje, cit.:

**„Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:**

- *spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,*
- *intenzitu (mieru) využitia územia.*

*Intenzita využitia územia je miera exploatacie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: **index podlažných plôch, index zastavaných plôch sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.***

*Za doplňujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území hustotu zamestnanosti a hustotu bytov. Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území sa uplatňuje **koeficient zelene.**“*

Vzhľadom na citované ustanovenia územného plánu mesta a ich aplikáciu v posúdení predmetnej stavby, je možné konštatovať, že intenzitu využitia územia predmetnou stavbou, ktorá sa nachádza v stabilizovanom území, vyjadrujú ukazovatele intenzity využitia funkčných plôch, konkrétne index podlažných plôch, index zastavaných plôch a koeficient zelene. Tieto ukazovatele boli na základe údajov z posudzovanej dokumentácie vypočítané v procese posúdenia na riešené územie, dosahujú hodnoty: IPP = IZP = 0,26; KZ = 0,59.

Zo záväznej časti územného plánu mesta vyplýva, že zástavba s takýmito parametrami intenzity využitia územia/IZP, KZ, je určená pre zástavbu rodinných domov, napríklad: vo funkčnej ploche málopodlažná bytová zástavba, kód 102, v území vnútorného mesta pre novostavby rodinných domov na pozemkoch s výmerou od 400 do 600 m<sup>2</sup> sú stanovené limitné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch. IPP max.= 0,4; IZP max.= 0,25; KZ min.= 0,40.

Pre pôvodnú prevažnú štruktúru zástavby, t.j. usporiadania územia v dotknutej funkčnej ploche (záhradkárská osada s jednotlivými záhradkami na parcelách s výmerou prevažne menej ako 400 m<sup>2</sup>), 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, 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 posudzovaná stavba vnáša do zástavby neúmerné zaťaženie pozemku a svojím hmotovo-priestorovým riešením nezapadá do pôvodnej štruktúry záhradkárskej osady, ktorá je tvorená prevažne objektmi (s menšou zastavanou plochou oproti predmetnej stavbe tzv. záhradnej chaty), 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.

Predmetná lokalita záhradkárskej osady má svoje atribúty, a jedným z nich je **i zastabilizovaná miera funkčného využitia územia** (dominancia plôch zelene slúžiacej pre pestovanie rastlín a špecifickú

formu rekreácie a voľného času - 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.

#### 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 prehľbujúci 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 „Záhradná chata“/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, 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 m<sup>2</sup> v bloku IV 01 a 35 m<sup>2</sup> 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 rámeč príпустnej zastavanej plochy sa povoľujú ľahké konštrukcie do 16 m<sup>2</sup> (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 parciel. Charakter tejto regulácie je podmienený územnotechnickými parametrami lokality (charakter parcelácie, nedostatočná infraštruktúra, obmedzené možnosti dopravnej obsluhy, bezpečnostné požiadavky v území a pod.).*

*Súčasný objekty, ktoré prekračujú limity tejto regulácie je možné ponechať, pokiaľ boli realizované v súlade so zákonom. V prípade ich využívania na funkcie bývania musia spĺňať osobitné požiadavky na kladené bytové budovy v zmysle stavebného zákona a vyhlášky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. Tieto objekty možno rekonštruovať, ale nemôže sa zmeniť ich stavebný objem.*

*Ploty: povoľujú sa pletivé ploty výšky najviac 150 cm s možnosťou obrastená popínavou zeleňou alebo sprievodným živým plotom.*

*S ohľadom na možnú infiltráciu do spodných vôd sa v území nepovoľuje hnojenie pôdy.“*

*„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 – časť Architektúra a stavebné riešenie/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Príloha:** dokumentácia

**Co:** Mgr. Katarína Serešová, Priemyselná 9, 821 09 Bratislava  
MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad  
Magistrát – ODI, OUIIC/archív