HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
12.01.2021	MAGS OUIC 43586/21-4294	Ing. Galiňska/294	16.03.2021

Vec
Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	**Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
investičný zámer:	**Novostavba chaty pre individuálnu rekreáciu parc. č. xxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka, Bratislava**
žiadosť zo dňa:	**12.01.2021**
typ konania podľa stavebného zákona:	**spojené územné a stavebné konanie**
druh podanej dokumentácie:	**projekt pre stavebné povolenie**
spracovateľ dokumentácie:	**ANDANTE spol. s r.o., Nižovec 10, 960 01 Zvolen , zodpovedný projektant Ing. Ivan Hrčka**
dátum spracovania dokumentácie:	**03/2019**

Predložená dokumentácia rieši novostavbu objektu individuálnej rekreácie – záhradnej chaty v rámci existujúceho areálu záhradkárskej osady. Objekt má navrhované jedno podzemné podlažie a jedno nadzemné podlažie, prestrešenie je navrhované šikmou sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa strechy + 7,702 m.
Celková plocha pozemkov reg. „C" KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxx je 541,00 m^2, zastavaná plocha je 75,19 m^2, spevnené plochy majú výmeru 46,53 m^2, plocha zelene 419,28 m^2, celková podlažná plocha je 150,3 m^2. (*Pozn.:* plošné údaje sú prevzaté s predloženej dokumentácie resp. vypočítané na základe údajov v nej uvedených.) Údaj o výmere spevnených plôch považujeme za nekorektný nakoľko návrh neobsahuje žiadne spevnené prístupové komunikácie pre peších k objektu ani okapové chodníky.
Objekt s výnimkou prípojky NN, nie je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí. Zásobovanie pitnou a úžitkovou vodou je navrhované vlastnou studňou. Odvod splaškových vôd je navrhovaný do žumpy a odvod dažďových vôd je navrhovaný do vsaku na pozemku investora. Vykurovanie objektu má byť zabezpečené kotlom na drevené pelety. Dopravné napojenie je prostredníctvom nespevnenej komunikácie (stavba tak nespĺňa všeobecné technické požiadavky na stavbu v zmysle §47 písm.b) Zák. č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa ktorého stavba má byť prístupná z cesty, miestnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie). Pri objekte sú navrhované dve parkovacie státia.

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia na základe údajov z predloženej tabuľky, ktorá nie je súčasťou projektovej dokumentácie ani nie je označená žiadnym spracovateľom:
Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka :
index zastavaných plôch (IZP): 0,14

index podlažných plôch (IPP): 0,14
koeficient zelene (KZ): 0,78
Celá funkčná plocha :
Priemerný index zastavaných plôch: 0,16
Priemerný index podlažných plôch : 0,23
Priemerný koeficient zelene: 0,79

Do predloženého výpočtu ukazovateľov intenzity využitia územia v danej funkčnej ploche boli zahrnuté pozemky na ktorých boli navrhované novostavby na základe vydaných stavebných povolení od roku 2015 (ktoré dosahujú oveľa vyššie hodnoty ukazovateľov oproti pôvodnej zástavbe a súčasne pri niektorých nebolo ani počítané s celou výmerou pozemkov, ktoré sú uvedené na jednotlivých listoch vlastníctva), ďalej boli zahrnuté dva pozemky zastavané pôvodnými stavbami s najmenšou výmerou pozemkov a pozemky, ktoré boli novými vlastníkmi prerozdelené na menšie pozemky s výmerami od 347 m^2 po 400 m^2. Pôvodné pozemky s výmerou od 800 m^2 vyššie, zastavané pôvodnou charakteristickou zástavbou pre danú funkčnú plochu neboli do výpočtu zahrnuté vôbec. Z uvedených dôvodov predložený výpočet nie je možné akceptovať a je potrebné ho považovať za metodicky nesprávne vypočítaný s úmyslom dosiahnuť pri výpočte čo najvyššie hodnoty ukazovateľov.

Po prepočítaní ukazovateľov intenzity využitia územia zo všetkých legálne existujúcich stavieb vrátane stavieb, ktoré by mali byť postavené na základe vydaných stavebných povolení, avšak ku dnešnému dňu ani jedna z nich nie je zapísaná v katastri, boli vyhodnotené priemerné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia nasledovne:

Priemerný index zastavaných plôch: 0,08 (IZP vypočítaný iba zo stavieb zapísaných v katastri s prideleným súpisným číslom dosahuje hodnotu cca 0,0314)
Priemerný index podlažných plôch : 0,11 (IPP vypočítaný iba zo stavieb zapísaných v katastri s prideleným súpisným číslom dosahuje hodnotu cca 0,0314)
Priemerný koeficient zelene: 0,89 (KZ vypočítaný iba zo stavieb zapísaných v katastri s prideleným súpisným číslom dosahuje hodnotu cca 0,96)

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:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka, nasledovné **využitie územia:**

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

Neprípustné: Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzitu využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.
Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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).

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

s povolením stavby:	**„Záhradná chata“**
na parcele číslo:	**xxxxxxxxxxxxxxxx**
v katastrálnom území:	**Dúbravka, Bratislava**
miesto stavby:	**areál záhradkárskej osady Nápojiská**

Odôvodnenie:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx požiadala dňa 19.08.2019 o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti – Novostavbe chaty pre individuálnu rekreáciu na pozemku parc. č. xxxxxxxx k.ú. Dúbravka, k predloženej projektovej dokumentácii bolo na základe vyhodnotenia ukazovateľov intenzity využitia územia pripravené nesúhlasné záväzné stanovisko. Zástupca žiadateľky po získaní informácie o pripravenom nesúhlasnom záväznom stanovisku stiahol svoju žiadosť listom zo dňa 11.02.2020 späť.

Dňa 18.05.2020 žiadateľka opätovne požiadala o vydanie záväzného stanoviska vo vyššie uvedenej veci avšak vo svojej žiadosti uviedla, že k výstavbe objektu bude disponovať aj pozemkom parc. č. xxxxxxxx k.ú. Dúbravka. Podanie bolo žiadateľke listom zo dňa 27.05.2020, vrátené z dôvodu,

že predložená projektová dokumentáciu neriešila novostavbu objektu na obidvoch pozemkoch uvedených v žiadosti ale iba na pozemku xxxxxx k.ú. Dúbravka s výnimkou výkresu č. 2 – zastavovacia situácia. Žiadateľka bola upozornená, že pri prípadnom opätovnom podaní je potrebné projektovú dokumentáciu zosúladiť v celom rozsahu so žiadosťou.

Dňa 17.06.2020 žiadateľka opätovne požiadala o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti. Pri tomto opätovnom podaní nebola predložená žiadna upravená projektová dokumentácia, ktorá by obsahovala všetky časti zosúladené so znením žiadosti t.j., že k stavbe prislúchajú dva pozemky parc. č. xxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka.
Hlavné mesto trvalo na splnení požiadavky zosúladenia projektovej dokumentácie vo všetkých jej prílohách so znením žiadosti tak, aby projektová dokumentácia vo všetkých jej častiach jednoznačne preukazovala, že obidve parcely navrhované pre výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia budú aj po realizácii stavby reálne využívané ako plochy prislúchajúce k novostavbe (zákres oplotenia, technická správa, sprievodná správa, situácia terénne úpravy, situácia koordinačná). Projektová dokumentácia mala byť zosúladená v celom jej rozsahu a v žiadnom prípade nesmela žiadna z jej častí umožňovať iný spôsob riešenia alebo umožňovať v budúcnosti iný možný spôsob jej interpretácie. Všetky údaje uvedené v projektovej dokumentácii mali byť overiteľné a súčasne projektová dokumentácia mala obsahovať vyhodnotenie súladu navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Súčasne bola žiadateľka upozornená, že pri návrhoch v stabilizovanom území sa vyžaduje v predloženej dokumentácii preukázať, že stavba <u>rešpektuje charakter a princípy stabilizovaného územia reprezentované existujúcou zástavou vo funkčnej ploche</u>, t.j. posúdiť a preukázať, že stavba (resp. stavby) navrhovanou intenzitou (IZP, IPP, KZ) využitia územia (záujmových pozemkov) <u>rešpektuje princípy stabilizovaného územia</u>, najmä jeho charakteristický obraz a proporcie, ktoré sú merítkom a limitom pre navrhovanú stavebnú činnosť v stabilizovanom území. Uvedené bolo potrebné podložiť zákresom vymedzeného územia (funkčnej plochy) na podklade KM (s vyznačením jednotlivých stavieb) a prehľadnou bilančnou tabuľkou obsahujúcou údaje o pozemkoch vo funkčnej ploche (parc.č., plocha), stavbách (podlažnosť, zastavaná plocha, podlažná plocha) a intenzite exist. zástavby (IZP, IPP, KZ). Taktiež bola upozornená, že posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb **<u>v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche a</u>** výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia je potrebné spracovať v zmysle definície pojmov z ÚPN (kapitola 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch). Na základe vyššie uvedených dôvodov bolo podanie listom zo dňa 20.7.2020 opätovne vrátené.
Následne si všetky podania týkajúce sa predmetného investičného zámeru vyžiadala Krajská prokuratúra Bratislava. Požadované spisové materiály boli prokuratúre postúpené listom č. MAGS UIC 58303/20- 417723 zo dňa 21.9.2020.
Dňa 12.01.2021 žiadateľka opätovne požiadala o vydanie záväzného stanoviska na predmetnú stavbu. K podaniu bola doložená upravená projektová dokumentácia, z ktorej vyplýva skutočnosť, že stavba je navrhovaná na obidvoch pozemkoch parc. č.xxxxxxxxxxxxxx, ktoré nemajú byť po realizácii stavby oplotené. Nakoľko k vydaniu záväzného stanoviska boli potrebné podklady z predchádzajúcich podaní bolo potrebné počkať na vrátenie týchto spisových materiálov Krajskou prokuratúrou, čo sa stalo listom doručeným dňa 19.02.2020.

Po naštudovaní doplnených podkladov konštatujeme, že predložený **Investičný zámer nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia.**

Pozemky reg. "C" KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxx k.ú Dúbravka, na ktorých je investičný zámer navrhovaný tvoria územnú súčasť záhradkárskej osady situovanej v enviromentálne citlivom území Devínskych Karpát, v lokalite **bez adekvátnej dopravnej a technickej infraštruktúry**.
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.

Z porovnania exploatácie riešeného územia predmetnej stavby s exploatáciou 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.

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 exploatácia riešeného územia predmetnej stavby v konečnom dôsledku neakceptuje daný charakteristický obraz a proporcie predmetného územia.

Neakceptovaním daného charakteristického obrazu a proporcií predmetného územia by posudzovaná stavba vnášala do zástavby neúmerné zaťaženie pozemku a svojím hmotovo-priestorovým riešením nezapadala do pôvodnej štruktúry záhradkárskej osady, ktorá je tvorená prevažne objektmi s menšou zastavanou plochou oproti predmetnému objektu individuálnej rekreácie. Predmetný investičný zámer predstavuje svojou veľkosťou nechcený negatívny akcent v dotknutom prostredí. 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 povoliť.

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.

Za objemovo a funkčne nevhodné je možné považovať aj objekty, na ktoré sú v súčasnosti vydané stavebné povolenia od roku 2015, z ktorých však žiadny nie je zapísaný v katastri. Žiadateľka vo svojej žiadosti argumentuje vydanými stavebnými povoleniami na základe ktorých boli uvedené objekty v danej lokalite povolené:

1. Stavebné povolenie z roku 2015 (nečitateľné číslo) vydané Mestskou časťou Bratislava - Dúbravka, pre stavebníka xxxxxxxxxxxxxxxxxxx Bratislava na novostavbu objektu na individuálnu rekreáciu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka. Súčasným vlastníkom pozemkov je pani xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava. Podľa zákresu na katastrálnej mape by mal byť povoľovaný objekt pravdepodobne zrealizovaný na pozemku xxxxxxx k.ú. Dúbravka, ktorý je však podľa listu vlastníctva č. xxxxxx vedený ako ostatná plocha bez zápisu stavby. Na liste vlastníctva č. xxxxxx sú vedené pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka o celkovej výmere 963 m^2. V tabuľke predloženej žiadateľkou preukazujúcou výpočet ukazovateľov

indexov využitia územia sa pri tomto objekte uvádza celková výmera pozemkov iba 662 m^2, pričom do zastavanej plochy sú zahrnuté plochy pôvodnej záhradnej chaty na pozemku 3866 o výmere 22 m^2 a plocha objektu bez zápisu v katastri na pozemku xxxxxx o výmere 123 m^2, ktorých súčet je v tabuľke nesprávne uvedený s hodnotou 151 m^2, správne má byť 145 m^2.

2. Stavebné povolenie č. SU-14499/3699/2015/C-10/Zr zo dňa 11.9.2015 vydané Mestskou časťou Bratislava - Dúbravka, pre stavebníka xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava, na novostavbu objektu na individuálnu rekreáciu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka. Súčasným vlastníkom je xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava. Podľa zákresu na katastrálnej mape by mal byť povoľovaný objekt pravdepodobne zrealizovaný na pozemku parc. č. xxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka, ktorý je však podľa listu vlastníctva č. xxxx vedený ako ostatná plocha bez zápisu stavby. Na liste vlastníctva č. xxxxxx sú vedené pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka o celkovej výmere 795 m^2. V tabuľke predloženej žiadateľkou preukazujúcou výpočet ukazovateľov indexov využitia územia sa pri tomto objekte uvádza celková výmera pozemkov iba 601 m^2, pričom do zastavanej plochy sú zahrnuté plochy pôvodnej záhradnej chaty na pozemku 3877 o výmere 27 m^2 a plocha objektu bez zápisu v katastri na pozemku 3878/10 o výmere 123 m^2, ktorých súčet je 150 m^2.

3. Stavebné povolenie č. SU-13905/2218/2016/C-11/Kr zo dňa 31.08.2016 vydané Mestskou časťou Bratislava - Dúbravka, pre stavebníčku xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Mníchov, na novostavbu objektu na individuálnu rekreáciu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka. Stavebníčka stavbu vlastní aj v súčasnosti. Podľa zákresu na katastrálnej mape by mal byť povoľovaný objekt pravdepodobne zrealizovaný na pozemku parc. č. xxxxxx k.ú. Dúbravka, ktorý je však podľa listu vlastníctva č. xxxx vedený ako ostatná plocha bez zápisu stavby. Na liste vlastníctva č. xxxxxxxx sú vedené pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka o celkovej výmere 887 m^2. V tabuľke predloženej žiadateľkou preukazujúcou výpočet ukazovateľov indexov využitia územia sa pri tomto objekte uvádza celková výmera pozemkov iba 406 m^2, pričom do zastavanej plochy sú zahrnuté plochy pôvodnej záhradnej chaty na pozemku xxxxx o výmere 16 m^2 a plocha objektu bez zápisu v katastri na pozemku xxxxxx o výmere 118 m^2, ktorých súčet je 134 m^2.

4. Stavebné povolenie č. SU-2010/7390/4082/C-10/Vi zo dňa 25.8.2010 vydané Mestskou časťou Bratislava – Dúbravka pre stavebníčku xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Mníchov, na novostavbu rekreačnej chaty na pozemku parc. č. xxxxxxxx k.ú. Dúbravka. Uvedená parcela už v katastrálnej evidencii neexistuje. Z dôvodu, že stavebné povolenie neobsahuje žiadne údaje týkajúce sa vyhodnotenia súladu navrhovanej stavby s platným územným plánom nie je možné stanoviť v tomto prípade žiadne relevantné hodnoty ukazovateľov indexov využitia územia. V tejto časti záhradkárskej lokality Nápojiská, kde bola povoľovaná táto stavba došlo k prerozdeleniu pôvodných veľkých pozemkov na niekoľko menších pozemkov, podľa dostupných listov vlastníctva nasledovným spôsobom: na LV č. xxxx sú vedené pozemky xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka v celkovej výmere 1539 m^2 vo vlastníctve xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Mníchov a v ich tesnej blízkosti na liste vlastníctva č. xx sú vedené pozemky xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxx k.ú. Dúbravka, v celkovej výmere 1060 m^2, vo vlastníctve xxxxxxxxxxxxxxxxxx,

Bratislava. Z grafického podkladu katastrálnej mapy jednoznačne vyplýva, že v predmetnom území vzniklo 6 menších pozemkov (vo výmerách od 252-384 m^2) aj s centrálnym pozemkom umožňujúcim vybudovanie budúcej prístupovej komunikácie k novovzniknutým pozemkom pripravovaným na budúcu výstavbu.

Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností považujeme predložený výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia za nekorektný a účelový.

Záverom si dovoľujeme skonštatovať, že v období posledných rokov dochádza v predmetnej záhradkárskej lokalite Nápojiská ku skupovaniu pôvodných výmerou veľkých pozemkov, dvomi fyzickými osobami, ktoré následne tieto pozemky geometrickými plánmi rozdeľujú na pozemky s nižšími výmerami do 400 m^2. Uvedeným postupom vznikli aj parcely xxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka, na ktorých je navrhovaná výstavba záhradnej chaty stavebníčkou xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka (o spoločnej výmere 1834 m^2) vznikli z jednej pôvodnej parcely. Vlastníčkou všetkých týchto pozemkov je pani xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx Mníchov

Navrhovaním a následnou realizáciou stavieb, ktoré funkčne a objemovo napĺňajú všetky znaky stavieb rodinných domov, by dochádzalo v tomto území k nezvratnej zmene charakteru využitia územia, ktoré však nie je v súčasnej dobe aj s ohľadom na jeho nedostatočné napojenie na technickú infraštruktúru a sieť verejných komunikácií, vhodným územím na takto masívnu intenzifikáciu výstavby.

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 projektovú dokumentáciu časť architektúra sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy 1x projektová dokumentácia (pre žiadateľa)

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, Stavebný úrad
Magistrát – OUIČ/archív
Magistrát odd. daní a poplatkov