



STAUMAN s.r.o.
Nobelovo nám. 8
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 09.07. 2019 Naše číslo MAGS OUIČ 49216/19-387865 Vybavuje/linka Ing. arch. Brezníková/218 Bratislava 25.10. 2019

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
stavba:	„Záhradný dom s celoročným užívaním“ - parc. č. XXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	09.07. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre DSP; PD skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	zodpovedný projektant: Ing. Slavomír Jackanin, Lastomír 286, 072 37 Lastomír
dátum spracovania dokumentácie	04/2017

Predložený projekt dokumentuje stavbu záhradného domu zrealizovanú v rámci areálu záhradkárskej osady v lokalite Zlaté piesky.

Členenie stavby:

- *SO 01 Záhradný dom s celoročným užívaním:* jednopodlažný objekt s obytným podkrovím s pristavanou garážou, bez podpivničenia, pôdorysné rozmery: max. 11,5 x 11 m, zastavaná plocha: 113,36 m², výška hrebeňa strechy:+ 7,270 m,

Poznámka: Dispozičné riešenie posudzovaného objektu bolo navrhnuté ako štandardné riešenie rodinného domu (typový projekt Rodinný dom KOMPAKT 602 Z s pristavanou garážou).

- *SO 02 Záhradná dielňa:* samostatne stojaci prízemný objekt situovaný v SV časti záujmového pozemku, čiastočne podpivničený, zastrešený jednoduchou sedlovou strechou, pôdorysné rozmery: max. 5,58 x 7, 97 m, zastavaná plocha: 44,43 m², výška hrebeňa strechy:+ 3,825 m.

Statická doprava: na pozemku stavby sa zabezpečujú 2 parkovacie miesta/1 PM - garáž, 1 PM - spevnená plocha pred garážou. Dopravné napojenie na verejnú komunikačnú sieť je riešené cez príľahlú prístupovú komunikáciu.

Plošné bilancie stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Celková plocha riešeného pozemku: 375,0 m², celková zastavaná plocha: 157,79 m², IZP=0,42.

Upozornenie: V dokumentácii sú použité štyri rôzne názvy stavby.

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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, 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 komunál. odpadov miestneho významu vrátane komunál. odpadov s obsahom škodlivín z domácností. Neprípustné: Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzitu využitia územia:

Zájmové 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.

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:	„Záhradný dom s celoročným užívaním“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	areál záhradkárskej osady v lokalite Zlaté piesky

Odôvodnenie:

Zrealizovaná stavba 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 Bratislavy“

v príslušnom gramatickom tvare), z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia.

Plošný a objemový rozsah posudzovanej stavby záhradného domu umiestneného 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 Bratislavy, 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:

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 v tejto časti 2.2.2. územného plánu Bratislavy je stanovené:

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 Bratislavy).

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 Bratislavy v spomínanom texte stanovuje:

„Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

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

*Intenzita využitia územia je miera exploatácie 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 doplnujúce 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 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 = 0,54; IZP = 0,42; KZ = 0,47.

Zo záväznej časti územného plánu vyplýva, že zástavba s takýmito parametrami intenzity využitia územia je určená pre zástavbu rodinných domov.

Vo funkčnej ploche málopodlažná bytová zástavba, kód 102, v území vnútorného mesta pre novostavby rodinných domov na pozemkoch s výmerou od 400 do 600 m² 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 m²), je charakteristická určitá miera využitia územia, ktorú možno vyjadriť ukazovateľmi intenzity využitia funkčných plôch, ktorých hodnota sa pohybuje 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, tvorí 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 neúmerne 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. záhradného domu), 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 akýsi nechcený negatívny akcent v dotknutom prostredí. Takúto stavbu podľa záväznej časti územného plánu Bratislavy (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 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.

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.

Časť dokumentácie/Architektonicko-stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
Primátor

Prílohy: dokumentácia

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