

vedenie. Odkanalizovanie objektu je navrhnuté prostredníctvom domovej čističky odpadových vôd.

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

Celková plocha riešeného územia: 388,0 m²

zastavaná plocha rekreačným objektom: 96,96 m²

plocha 2.NP: 47,72 m²

spevnené plochy: 81,32 m²

plocha zelene: 209,72 m².

Intenzita využitia územia predmetnou stavbou:

IZP = 0,249; KZ = 0,54;

Priemerný index zastavaných plôch vo funkčnej ploche vypočítaný z plôch v súčasnosti zastavaných pozemkov v okolí realizovanej stavby: IZP= 0,256

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 je záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxx k.ú. Dúbravka, stanovuje funkčné využitie územia: **záhrady, záhradkárске 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 umiestnením stavby:	„Rekonštrukcia a dostavba rekreačného objektu“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Záhradkárska ul.

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska funkčného využitia územia.

Predmetné pozemky na ktorých je navrhovaný investičný zámer sa nachádzajú v lokalite bez adekvátnej dopravnej a technickej infraštruktúry.

Plošný a objemový rozsah posudzovaných objektov individuálnej rekreácie situovaných 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 len 4 objekty, ktorých zastavaná plocha dosahovala 127, 129, 178 a 200 m². V danej oblasti stabilizovaného územia sa však nachádza omnoho viac jestvujúcich objektov záhradných chatiek a rekreačných domov, ktorých plošné výmery dosahujú v priemere od 10 do 46 m². Na základe nami vykonaného kontrolného prepočtu je priemerná zastavanosť v území na úrovni IZP=0,14.

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 nesúvisí s daným charakteristickým obrazom a proporciami predmetného územia. Dané navrhované riešenie je nekoncepčné vzhľadom na organizáciu územia a súčasné využitie funkčnej plochy.

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 exploatacia 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.

Predmetný návrh predstavuje svojou veľkosťou nechcený negatívny akcent v dotknutom prostredí bez akejkoľvek koncepcnosti riešenia. 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 akceptovať.

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 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 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.

1x časť dokumentácie v rozsahu *Architektúra a stavebné konštrukcie* sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia (bez vyššie uvedeného)

Co: MČ Bratislava –Dúbravka Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI