



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
11.06. 2020 MAGS OUIK 38113/21-352041 Ing. arch. Brezníková/218 13.01. 2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
stavba:	„Záhradný domček“ - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	11.06. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia (+ príloha: grafická časť dokumentácie vypracovanej dodatočne podľa skutkového stavu chaty - Pôdorysy; Rez; Pohľady/okt. 1975)
spracovateľ dokumentácie:	zodpovedný projektant: Ing. Pavol Matrka, autorizovaný staveb. inžinier SKSI/reg. č. 3107*A*1
dátum spracovania dokumentácie	04/2018 (08/2016: Sprievodná a tech. správa/Projekt pre DSP)
doložené doklady:	- OÚ Bratislava - Vyjadrenie z hľ. odpad. hospodárstva ku kolaudačnému konaniu/list zo dňa 09.01. 2020 - Revízia správa k odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia zo dňa 18.10. 2018

Predložený projekt dokumentuje stavbu záhradného domčeka situovaného v Záhradkárskej osade Studený dolec v lokalite Zlaté piesky, ktorý vznikol dostavbou pôvodného objektu.

Ide o samostatne stojaci prízemný objekt s obytným podkrovím, čiastočne podpivničený, zastrešený sedlovou strechou/v. hrebeňa +6,050 m, sklon 47° (strecha zo zadnej strany - nad kuchyňou, je plyššia pultová so sklonom 23°), pôdorys nepravidelného obdĺžnika má maximálne rozmery 14,35 x 7,73 m, výmera zastavanej plochy je 93,80 m².

Riešenie dopravného vybavenia stavby: Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené na pozemku stavby - spevnenej ploche pre 2 OA s dopravným prístupom z príľahlej ul. Mokráň záhon.

Plošné bilancie stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- plocha riešeného pozemku (parc. č. xxxxxxxxxxxx): 982,00 m²
- zastavaná plocha: 93,80 m² (zastavaná plocha pôvodnej stavby: 59,73 m²) + sklad záhradného náradia: 28,16 m² – podľa výkresu č. 1 Situácia/M 1: 250
- podlažná plocha: 168,86 m²/v PD neuvedená
- spevnené plochy: 88,38 m²; z toho terasa: 8,84 m²; chodníky: 46,50 m²; odstavná plocha: 33,04 m² (5,6 x 5,9 m – podľa výkresu č. 1 Situácia/M 1: 250)
- plocha zelene: cca 771,66 m²/v PD neuvedená
- úžitková plocha: 161,53 m²; z toho
- obostavaný priestor: 469,80 m³

Hodnoty ukazovateľov využitia riešeného pozemku: IPP = 0,17; IZP = 0,12; KZ = cca 0,79

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. xxxxxxxxxxxx**, k.ú Trnávka, 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.

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502 (len JV cíp pozemku, na ktorom sa umiestňuje spevnená plocha pre 2 OA)**

• **Intenzitu využitia územia:**

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie (len JV cíp riešeného pozemku/č. funkcie 502, je súčasťou rozvojového územia s kódom regulácie F)**.

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 územia 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:	„Záhradný domček“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	Záhradkárska osada Studený dolec v lokalite Zlaté piesky

Odôvodnenie:

Stavba záhradného domčeka, ktorá je predmetom dodatočného povolenia, **nie je v súlade** s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – 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 záhradného domčeka 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 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 neprímeraných 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 územia 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.záväznej 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 = 0,17; IZP = 0,12; KZ = cca 0,79.

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 Záhradkárskej osady Studený dolec v lokalite Zlaté piesky.

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 exploatácia 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. záhradného domčeka), 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 územia Záhradkárskej osady Studený dolec v lokalite Zlaté piesky 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. Posudzovaný „záhradný domček“/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx, je súčasťou bloku 02.

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 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 pletivové ploty výšky najviac 150 cm s možnosťou obrastenia 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 – 02 sú stanovené/tab. č. 05 + výkres regulácie, cit.:

- **„IZP max = 0,095; IPP max. = 0,143; podiel zelene min. = 73%; ekoindex min. = 0,95“**

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia *upozorňujeme* na zámer prestavby/rozšírenia komunikácie Mokráň záhon (FT C1) súvisiaci s jej predĺžením do lokality Zlaté piesky – juh, s ktorým uvažuje územný plán mesta. Presné územné nároky a prípadný možný dopad aj na pozemky stavby vyplývajú z podrobného technického riešenia, po jeho spracovaní.

Ďalej upozorňujeme, že súčasný komunikačný systém v lokalite, jeho technické vyhotovenie a šírkové parametre, odpovedá účelu, pre ktorý bol budovaný - obsluha 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

Prílohy: dokumentácia, doložené doklady

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