



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Ing. Andrea Kršáková

Pri mlyne 12

831 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **05.06.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 53670 /2024-
451392/Zsi**

V Bratislave
18.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v zastúpení Ing. Andrea Kršáková
názov stavby:	„3 rekreačné objekty a garáž“ dočasné stavby
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k. ú. Nové Mesto
miesto satvby:	Cintulova
žiadost' doručená dňa:	05.06.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ladislav Németh autorizovaný architekt 1038 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2023

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: nepovolené stavby, ktoré boli postupne postavené medzi rokmi 2019 a 2023. Vlastník stavieb bol rozhodnutím/výzvou č. 3146/2021/UKSP/VORE-42 zo dňa 16.02.2021 vyzvaný na preukázanie, že (v tom čase) zrealizované stavby nie sú v rozpore s verejnými záujmami. Z dôvodu, že v určenej lehote výzvu nesplnil, stavebný úrad oznámil začatie konania o odstránení stavieb listom č. 21416/3639/2024/SU/VORE-ozn. zo dňa 16.05.2024. Informácie o ďalšom postupe stavebného úradu nie sú hlavnému mestu známe.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Predmetom žiadosti o záväzné stanovisko sú stavby:

SO-01 – Rekreačný objekt: jednopodlažná nepodpivničená stavba v tvare „L“ so zastavanou plochou 144,40 m², s plochou strechou, ktorá dosahuje výšku 3,5 m (počítané od upraveného terénu = ±0,000, s podlahou na kóte + 0,585 m). Vnútoraná dispozícia: 4 izby, kuchynský kút a hygienické zariadenie.

SO-02 – Rekreačný objekt: jednopodlažná nepodpivničená stavba v tvare „L“ so zastavanou plochou 130,80 m², s plochou strechou, ktorá dosahuje výšku 3,5 m (počítané od upraveného terénu = ±0,000, s podlahou na kóte + 0,585 m). Vnútoraná dispozícia: 3 izby, kuchynský kút a hygienické zariadenie.

SO-03 – Rekreačný objekt: jednopodlažná nepodpivničená stavba obdĺžnikového tvaru so zastavanou plochou 54,20 m², so sedlovou strechou (cca 20° sklon), ktorej hrebeň dosahuje výšku 4,05 m (počítané od upraveného terénu = ±0,000, s podlahou na kóte + 0,585 m). Vnútoraná dispozícia: 2 izby, kuchynský kút a hygienické zariadenie.

SO-04 – Garáž: dvojpodlažná nepodpivničená stavba so zastavanou plochou 159,40 m², s plochou strechou, ktorá dosahuje výšku 6,0 m (počítané od podlahy 1. NP = ±0,000). Vnútoraná dispozícia: na 1. NP – garážové plochy, sklad a WC; na 2. NP – 2x „zázemie garáže“ (bližšie nešpecifikované) a hygienické zariadenie.

Stavby z hľadiska dopravného riešenia:

Objekty SO-01 a SO-02 sú dopravne prístupné priamo z ulice Cintulova a k objektom SO-03 a SO-04 vedie areálová komunikácia. Statická doprava je riešená na spevnených plochách a v garáži bez označenia konkrétneho počtu parkovacích státí.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	2 638,00 m²
- zastavaná plocha:	488,80 m²
- spevnené plochy:	643,70 m²
- plocha zelene:	1 505,50 m²

Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej ako „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **predmetné pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE – ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie**

Podmienky využitia územia: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán **ponecháva súčasné funkčné využitie**. 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 patria objekty individuálnej rekreácie medzi **prípustné** spôsoby využitia funkčnej plochy **v obmedzenom rozsahu**, avšak podľa ÚPN stavby prípustné v obmedzenom rozsahu „nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím“ a ich umiestňovanie „musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, **potrieb a podmienok konkrétneho územia**“;
- dané územie je pomerne husto **zastavané nepovolenými stavbami** (aktuálne ich je 6, vrátane predmetných stavieb) a spevnenými plochami, čo je v priamom rozpore s dominantným funkčným využitím daného územia podľa ÚPN, t. j. „**územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení...**“ (za nepovolenými stavbami sa nachádza jestvujúca frekventovaná železničná trať);
- objekt SO-04 – Garáž – nie je jednoznačne garážou ako príslušenstvo k hlavnej stavbe, čo je zrejme z dispozičného riešenia (hygienické zariadenie, sklad, tzv. „zázemie garáže“), pričom z verejne dostupných informácií vyplýva, že objekt je využívaný na komerčné účely, resp. podnikateľskú činnosť; toto funkčné využitie nepatrí medzi prípustné spôsoby využitia FP ani v obmedzenom rozsahu;
- upozorňujeme, že rekreačný dom užívaný pre trvalé bývanie je v rozpore s funkčným využitím stanoveným ÚPN, keďže bývanie nepatrí medzi prípustné spôsoby využitia FP ani v obmedzenom rozsahu;
- cez predmetné **územie a stavby SO-01 a SO-02 prechádza trasa** navrhovanej **verejnoprospešnej dopravnej stavby – preložka cesty II/502 v úseku Pionierska - Gaštanový hájik – Na pántoch – Rybníčná**, ktorá je v ÚPN označená ako **D13**;
- posudzované **stavby** (aj ako dočasné) **sú z uvedených dôvodov v rozpore s ÚPN**.

– **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavieb):

	záujmové územie	ukazovatele intenzity
- výmera záujmového územia:	2 638,00 m²	
- zastavaná plocha:	586,00 m²	IZP = 0,222
- podlažná plocha:	667,00 m²	IPP = 0,253
- plocha zelene:	1 442,00 m²	KZ = 0,547

- v predloženej PD nie sú zakreslené všetky stavby a spevnené plochy – napr. chýba garáž pri objekte SO-02, rôzne prístrešky a pod.; z toho dôvodu sú uvedené výmery rozdielne oproti ich hodnotám v PD;
- územie má byť primárne vysadené takou zeleňou, ktorá splní funkciu bariéry pred hlukom a inými nepriaznivými účinkami susediacich dopravných zariadení – v tomto prípade pred hlukom od príľahlej železničnej trate, ale na predmetných pozemkoch sa zeleň plošná a líniová nenachádza;
- predmetná časť stabilizovaného územia je zastavaná stavbami, ktoré boli postavené bez stavebného povolenia a nie sú zapísané v katastri nehnuteľností, pričom väčšina z nich je predmetom tohto záväzného stanoviska;
- viac ako pätina posudzovaného územia, tzn. 22,2 % (KZP = 0,222) je zastavaná a ďalšia plocha – 23,12 % je spevnená; pre porovnanie: takáto intenzita je obvyklá pri zástavbe rodinnými domami;
- vo FP sa nachádzajú aj dva rodinné domy (ktoré sú zapísané v KN a boli postavené pred platnosťou aktuálneho ÚPN), ktoré sú v rozpore s funkčným využitím stanoveným ÚPN; z uvedeného vyplýva, že posúdenie intenzity predmetného územia nemožno odvodzovať z aktuálneho stavu zastavanosti vo FP;

- intenzita využitia sa pre každý samostatne užívaný objekt a pre objekty s rôznymi funkciami musí počítať zvlášť; napr. objekt SO-02 je podľa zrealizovaného oplotenia užívaný samostatne;
- umiestnenie zrealizovaných stavieb vôbec nepočíta s plošnou rezervou pre vyššie uvedenú verejnoprospešnú dopravnú stavbu D13, dva objekty sa nachádzajú priamo v jej trase;
- z hľadiska intenzity využitia územia sú zrealizované stavby v rozpore s ÚPN.

ODÔVODNENIE:

Zrealizované stavebné objekty nerešpektujú ÚPN z hľadiska funkčného využitia územia, pretože nerešpektujú dominantné funkčné využitie – plošná a líniová zeleň s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení. V danom území nie je a pre zrealizované stavby ani nemôže byť vysadená, keďže intenzita a spôsob rozmiestnenia týchto stavieb s tým nepočíta a ani to neumožňuje. Podľa predmetnej PD sú stavebné objekty postavené priamo v trase verejnoprospešnej dopravnej stavby „preložka cesty II/502 v úseku Pionierska - Gaštanový hájik – Na pántoch – Rybníčna“.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 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.

Co: - MČ Bratislava-Nové Mesto
- Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt