

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Ing. arch. Lucia Rychtáriková**

Váš list číslo/zo dňa  
16.06.2014

Naše číslo  
MAGS ORM 52086/14-285016

Vybavuje/linka  
Ing. Mosná /59356508

Bratislava  
14.01.2015

**Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Ing. Martin Žalkovič,</b>
stavba:	<b>Rekonštrukcia vinohradníckeho objektu, lokalita „Cibule“, Bratislava -Rača</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16.06.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Lucia Rychtáriková, Štefánikova 24, 811 04 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>november 2013</b>

## **Predložená dokumentácia rieši:**

„rekonštrukciu objektu“ vo vinohradoch, v lokalite „Cibule“, ktorý bude mať jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a nevyužitú podkrovie, ktoré bude zastrešené sedlovou strechou. Objekt je umiestnený vo svahovitom teréne a bude využívaný ako zázemie pri ošetrovaní vinohradu a spracovaní révy. Pozemok nemá priame napojenie na verejnú komunikáciu a do územia vedie len poľná cesta. Stavbu nie je možné napojiť na žiadne inžinierske siete, v území nie je vodovod, kanalizácia a ani dovedené elektrické vedenie (návrh riešenia: pitná voda bude odoberaná zo studne v pivnici, vybuduje sa žumpa, na výrobu elektrickej energie sa použije generátor el. energie, ktorý bude umiestnený pod prístreškom za objektom a pre vykurovanie bude v objekte umiestnené teleso na pevné palivo).

Toho času je na predmetnom pozemku už len „torzo“ vinohradníckeho objektu, zostala len malá pivnica s klenbou a prízemný sklad v zadnej časti parcely, celá pôvodná nadzemná stavba bola asanovaná majiteľom. Pod pôvodným objektom je toho času vykopaná len hlboká nepažená jama a na jej dne je vybudovaná základová doska s vyťahnutou výstužou. Základová doska má rozmer cca 7 x 5 m a v nej je osadená betónová skruž.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie bude mať jestvujúca pivnica s klenbou samostatný vstup a betónová pivnica v zadnej časti bude slúžiť ako sklad náradia. Vybuduje sa nový suterén, kde bude technické zázemie domu, sklad, sklad náradia a vínná pivnica, ktorá má ponechaný aj samostatný vstup z terénu. Na 1.NP je navrhnuté schodisko s terasou, vstup, zádverie, sociálno-hygienické zázemie pre pracovníkov vinohradu - miestnosť na prezlečenie a lisovňa. Na terase na 1.NP sú navrhnuté ďalšie schody na terasu nad pôvodnou betónovou pivnicou v zadnej časti pozemku. Dopravné napojenie, vjazd a pochôdne plochy budú vydláždené zatravnovacími tvárniciami, ktoré budú slúžiť na parkovanie áut pre pracovníkov. Celková plocha pozemku je 533 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektu je 122,08 m<sup>2</sup>, obostavaný priestor objektu má 512,30 m<sup>3</sup>.

**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**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 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 záujmová parcela č. 2694/1, stanovuje funkčné využitie územia: **vinice**, číslo funkcie **1202**, stabilizované územie.

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** vinice

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: krajinnú a ekostabilizačnú zeleň.

**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, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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

Podľa predloženej projektovej dokumentácie má obostavaný priestor „vinohradníckeho objektu“ 512,30 m<sup>3</sup>. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, čo z hľadiska hmotovo - priestorového riešenia nie je možné považovať za drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ů H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	<b>Rekonštrukcia vinohradníckeho objektu</b>
na parcele číslo:	<b>2694/1</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>lokalita „Cibule“</b>

#### **Odôvodnenie :**

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, z hľadiska hmotovo - priestorového riešenia, resp. z hľadiska regulácie intenzity využitia predmetného územia. Plošný a objemový rozsah „rekonštruovanej stavby“ v lokalite so špecifickou kategóriou poľnohospodárskej zelene s pozemkami, ktoré sú súvisle vysadené kultúrou viniča je neprípustné. Predmetné územie je definované ako stabilizované územie, v ktorom prevládajú vinice, krajinná a ekostabilizačná zeleň a „rekonštruovaná stavba“ svojim hmotovo - priestorovým riešením narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné v danom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov, rezov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia  
Co: MČ Bratislava – Rača  
Magistrát – OUP, ODI, archív

