



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

VALACH INŽINIERING s.r.o.

Bosákova 3
851 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **04.06.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 53497/2024-
458286/Mos**

V Bratislave
19.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XX , v zastúpení VALACH INŽINIERING s.r.o.
investičný zámer:	„ Hospodárske zázemie viníc “
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxx; k. ú. Rača
miesto stavby:	lokalita Stará Stupavská ul.
žiadosť doručená dňa:	23.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Marína Ťapajová autorizovaný architekt 2076*AA
dátum spracovania dokumentácie:	Apríl 2024

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 v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **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. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: vybudovanie objektov pre hospodárske zázemie viníc a revitalizáciu plochy na pozemku parc. č. xxxxxx a prinavrátenie pôvodných vinogradov do tejto svahovitej lokality. Členenie stavby na jednotlivé stavebné objekty je nasledovný:

- SO 01 - Hospodárske zázemie viníc
- SO 02 - Garáž pre malotraktor
- SO 03 – Spevnené plochy
- SO 04 – Oporný múrik
- SO 05 – Oplotenie
- SO 06 – Studňa
- SO 07 – Žumpa
- SO 08 – Elektrická prípojka
- SO 09 – Sadové úpravy

Objekt „SO 01 – Hospodárske zázemie viníc“ má tvar obdĺžnika, o pôdorysných rozmeroch 18,035 m x 8,085 m. Objekt je nepodpivničený, jednopodlažný, zastrešený plochou strechou s extenzívnou zeleňou a s výškou strechy +3,950 m. V objekte je riešený vstup, zádverie, sklady, upratovacia miestnosť, technická miestnosť, archívny sklad vín, šatňa, sprchy a miestnosť pre mechanizáciu. Objekt bude zásobovaný úžitkovou vodou zo studne, pre pitné účely sa bude privádzať balená voda. Navrhovaný objekt bude odkanalizovaný gravitačne, delenou kanalizáciou do žumpy. Dažd'ové vody zo strechy budú odvádzané do priestoru vinohradu. Systém vykurovania a chladenia objektu na zabezpečenie priaznivých klimatických pomerov je navrhované teplovodné nízkoteplotné podlahové vykurovanie (v zime) a s vysokoteplotným stropným chladením (v lete). Zdrojom tepla pre vykurovanie, chladenie a ohrev teplej vody bude splitové reverzibilné tepelné čerpadlo vzduch-voda. Objekt bude pripojený na elektrické vedenie z jestvujúceho distribučného rozvodu NN.

Objekt „SO 02 – Garáž pre malotraktor“ má tvar obdĺžnika, s rozmermi 3,450 m x 6,600 m, objekt je jednopodlažný, zastrešený plochou strechou a s výškou strechy +2,900 m.

Objekt „SO 03 – Spevnené plochy“ majú celkovú plochu 186,12 m², pričom sú v určitej časti navrhnuté zo zatravnovacích tvárnic a pri objekte je riešená betónová dlažba.

Objekt „SO 04 – Oporný múrik“ má celkovú dĺžku 23 m. Pri hrubých terénnych úpravách je potrebné odkopanie svahovitého terénu. Oporný múrik sa nachádza medzi čiastočne zapustenými objektmi SO 01 a SO 02 pri hranici pozemku. Múrik bude vybudovaný z tvaroviek DT hrúbky 250 mm a výškovo bude lemovat' existujúci terén.

Objekt „SO 05 – Oplotenie“ bude zhotovené z poplastového ocelového pletiva a stĺpiky budú osadené do betónových základových pätiok po celom obvode pozemku. Dĺžka oplotenia je 138 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravný prístup na pozemok je zabezpečený z existujúcej poľnej cesty vjazdom šírky 15,75 m. Súčasťou projektovej dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 2 stojiská a taktiež 2 PM pre bicykle.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	1 187,00 m²
zastavaná plocha hospodárskeho zázemia:	136,68 m²
zastavaná plocha garáže:	22,77 m²
celková zastavaná plocha + oporný múrik:	164,69 m²
zeleň na teréne:	836,19 m²
spevnené plochy:	186,12 m²
počet podlaží hosp. zázemia PP/NP:	0/1
počet parkovacích miest:	2

Posúdenie navrhovanej 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 len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Rača**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENÉ A PÔDY, 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

Intenzita využitia územia:

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: vinice, kód funkcie 1202, patria drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.
- Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím, avšak **ich umiestňovanie musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie** na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.
- Predložený návrh stavby – „Hospodárske zázemie viníc“ je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v rozpore s ÚPN.

– **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

- V predloženej projektovej dokumentácii (PD) na str. 8-12 sú uvedené vypočítané hodnoty regulatívov pre vyhodnotenie celého stabilizovaného územia vo funkčnej ploche 1202 - tabuľka na str. 11 (tabuľka pre vyhodnotenie stabilizovaného územia v zmysle ÚPN). Vypočítané hodnoty regulatívov IZP, IPP a KZ považujeme za údaje, ktoré sú vypočítané a vyhodnotené v rozpore s metodikou záväznej časti ÚPN, a to z dôvodu, že pri bilanciách celej funkčnej plochy sú zarátané do územia aj existujúce samostatne stojace rodinné domy pri Starej Stupavskej ul., ktoré boli zrealizované a skolaudované v rokoch 1998 až 2006, tzn. ešte pred schválenou územnoplánovacou dokumentáciou - ÚPN.
- Upozorňujeme, že merítkom pre bilancovanie regulatívov vo funkčnej ploche 1202 nemôžu byť stavby (existujúce rodinné domy), ktoré sú typologicky v rozpore s ÚPN.
- Konštatujeme, že bilancovať IZP, IPP a KZ pri typoch stavieb – ako sú rodinné domy vo vymedzenej časti záujmovej lokality, a to bez zohľadnenia ich typológie, a preukazovať ich ako súlad s ÚPN vo väzbe na typ stavieb, intenzitu a veľkosť ich parciel, hodnotíme (uvedené plošné bilancie a kapacitné údaje) ako rozpor s ÚPN.
- Zároveň uvádzame, že celková zastavaná plocha novonavrhovaného hospodárskeho zázemia má plochu 164,69 m², čo považujeme v stabilizovanom území z hľadiska intenzity využitia územia za neakceptovateľný.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba je v rozpore s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

ODÔVODNENIE:

Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanom území vo funkčnej ploche 1202 – vinice, z hľadiska intenzity využitia územia za neakceptovateľný. Stavebný objekt „SO 01 – Hospodárske zázemie viníc“ nerešpektuje charakteristické princípy a vnáša do predmetného územia neprijateľný kontrast, v kontexte stabilizovaného územia viníc.

Máme za to, že v danej lokalite je potrebné rešpektovať charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia a rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie, s prihliadnutím na významnosť územia a jednotlivých krajinných typov.

Požiadavkou vyplývajúcou z ÚPN je chrániť a rozvíjať obraz vinohradníckej krajiny. V uvedenej lokalite v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva je nutné jednoznačne zaregulovať a jasne stanoviť druh, rozlohu a výšku stavieb potrebných, napr. na uskladnenie náradia a strojov pre obrábanie viníc a zároveň stanoviť, za akých podmienok bude možné zaregulovať najmä IZP a IPP voči výmerám jednotlivých pozemkov a pod.

Ďalej uvádzame, že v rámci funkčnej plochy 1202 – vinice považujeme navrhované oporné múriky a oplotenie (najmä jeho druh, výšku a uloženie oplotenia) za mimoriadne nevhodné stavebné prvky, ktoré sa navrhujú do územia s plochami vinohradov. V predmetnom prípade

poukazujeme najmä na zamedzovanie prirodzeného odtoku zrážkových vôd a nerešpektovanie špecifického vizuálneho typu krajiny.

Podľa nášho odborného posúdenia je potrebné rešpektovať poľnohospodársku krajinu ako súčasť obrazu mesta – a to najmä pri veľkoplošných plochách vinohradov na svahoch Malých Karpát, a preto je nutné vylúčiť akékoľvek urbanistické zásahy nesúvisiace s funkciou. Ide najmä o spevnené plochy a betónové plochy pri novonavrhovanom objekte. Navrhované spevnené plochy zo zatrávňovacej dlažby majú celkovú plochu 132 m² a betónová dlažba má celkovú plochu 54 m², čo považujeme v danej svahovitej lokalite za neakceptovateľné.

Ďalej uvádzame, že v predmetnej lokalite je nutné uprednostňovať a zachovávať existujúce poľné prístupové cesty s nutnosťou vytvárania koridorov na zabezpečenie a obrábanie vinohradov. Vzhľadom na vyššie uvedené, ale aj vzhľadom na aktuálne nepriaznivé dôsledky zmeny klímy je nevyhnutné v danej lokalite zachovávať a zabezpečovať existujúcu stabilitu svahov a rešpektovať najmä vodozádržné priekopy.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzná 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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