



# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Váš list  
zo dňa **03.01.2025**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIC 46846/2025-  
129166/Mos**

V Bratislave  
**12.03.2025**

## VEC: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XX
stavba:	„Zázemie vinice – Rača“
pozemky, parc. č., k. ú.:	XX; k. ú. Rača
miesto stavby:	lokality Stupavská ul.
žiadosť doručená dňa:	03.01.2025 na MČ Bratislava - Rača
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>BR-PRO s.r.o., Hviezdoslavova 1781/18, 953 01 Zlaté Moravce</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Ľubomír Candrák, autorizovaný stavebný inžinier 0491*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2024</b>

### 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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko** podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** vybudovanie zázemia viníc - súboru stavebných objektov slúžiacich pre aktivity súvisiace s vinohradom (zázemie pre pracovníkov, prezentácie, skladovanie/predaj výrobkov z hrozna, zázemie pre návštevníkov vinohradu a pod.), ktoré sú navrhnuté v svahovitom území pri Stupavskej ul.

Členenie stavby na jednotlivé stavebné objekty:

- SO.01 Objekt zázemia vinice
- SO.02 Vjazd na pozemok a spevnené plochy
- SO.03 Studňa
- SO.04 Žumpa
- SO.05 Areálové NN káblové vedenia
- SO.06 Sadové, terénne úpravy a objekty drobnej architektúry

Objekt „SO.01 Objekt zázemia vinice“ sa navrhuje ako nepodpivničená dvojpodlažná drevostavba, ktorá je zastrešená plochou vegetačnou strechou s max. výškou strechy +6,300 m. Objekt je v pôdorysnom tvare obdĺžnika, s rozmermi 11,00 m x 4,00 m a s exteriérovou terasou o rozmeroch 5,60 m x 3,20 m, so zastrešením vo výške +3,000 m. Na 1.NP sa navrhuje denná miestnosť s kuchynským kútom, kúpeľňa, WC, schodisko, úložný priestor a terasa. Na 2.NP je len nad časťou denného priestoru situovaná galéria, ktorá slúži ako doplnkový priestor pre administratívu a uloženie vecí. Objekt bude pripojený na inžinierske siete, a to na elektrické vedenie, studňu a žumpu.

Objekt „SO.02 Vjazd na pozemok a spevnené plochy“ dopravný prístup na pozemky investora je zabezpečený z ul. Stupavská po nespevnenej príjazdovej ceste. Navrhované spevnené plochy budú umožňovať parkovanie osobných automobilov, pohyb po pozemkoch investora, manipuláciu pri obrábaní vinohradu a prístup k navrhovanému stavebnému objektu SO.01.

Objekt „SO.03 Studňa“ predmetný stavebný objekt bude riešený v samostatnej projektovej dokumentácii (PD), ktorá bude vypracovaná v ďalšom stupni PD ako projekt pre stavebné povolenie.

Objekt „SO.04 Žumpa“ predmetný stavebný objekt bude riešený v samostatnej PD, ktorá bude vypracovaná v ďalšom stupni PD ako projekt pre stavebné povolenie. Zakreslenie polohy navrhovanej žumpy v PD pre územné rozhodnutie je v celkovej situácii riešené len schematicky, presné zakreslenie osadenia žumpy bude riešené v PD pre stavebné povolenie.

Objekt „SO.05 Areálové NN káblové vedenia“ predmetný stavebný objekt bude riešený v samostatnej PD, ktorá bude vypracovaná v ďalšom stupni PD ako projekt pre stavebné povolenie. Zakreslenie polohy navrhovaných areálových NN káblových vedení v PD pre územné rozhodnutie je v celkovej situácii riešené len schematicky, presné zakreslenie osadenia areálových NN káblových vedení bude riešené v PD pre stavebné povolenie.

Objekt „SO.06 Sadové, terénne úpravy a objekty drobnej architektúry“ účelom stavebného objektu je návrh plôch zelene, ktoré budú slúžiť užívateľom vinice.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Súčasťou predloženého projektu je vybudovanie pripojenia na nespevnenú prístupovú cestu pre výstavbu zázemia viníc a riešenie spevnených plôch pre vozidlá. Ide o spevnenú plochu v hornej časti pozemku so šírkou vjazdu 6,0 m a s chodníkom šírky 1,25 m a taktiež spevnenú plochu v dolnej časti pozemku so šírkou vjazdu 2,50 m. Dopravný prístup na pozemok je zabezpečený zo Stupavskej ul. po nespevnenej ceste. Výpočet statickej dopravy rieši parkovanie pre 2 vozidlá na spevnenej ploche v severnej časti pozemku a pre 1 vozidlo na spevnenej ploche v južnej časti pozemku, v celkovom počte 3 parkovacie miesta (PM ).

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

výmera záujmového územia:	<b>2 060,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>87,80 m<sup>2</sup></b>
zeleň na teréne:	<b>1 857,84 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>114,80 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
počet parkovacích miest:	<b>3</b>

**Posúdenie návrhu 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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, **k. ú. Rača**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE 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 vybudovania zázemia viníc, tzn. súboru viacerých stavebných objektov 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**

- celková zastavaná plocha (plocha objektu SO.01), navrhovaného zázemia pre vinice má plochu 70 m<sup>2</sup>, čo považujeme v stabilizovanom území z hľadiska intenzity využitia územia za neakceptovateľnú.

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

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Rača** v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadřila.

**ODÔVODNENIE:**

Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanom území vo funkčnej ploche 1202 – vinice, z hľadiska intenzity využitia územia za neakceptovateľný. Navrhovaný investičný zámer, tzn. súbor stavebných objektov pre zázemie viníc nerešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia a navrhovanou hmotou ako aj rozsahom spevnených plôch **vnáša do územia neprijateľný kontrast**, v kontexte stabilizovaného územia viníc.

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

Ďalej uvádzame, že požiadavkou vyplývajúcou z ÚPN je v prvom rade chrániť a rozvíjať obraz vinohradníckej krajiny, a to nielen v mestskej časti Rača.

Vzhľadom k tomu, že v danej lokalite je potrebné vylúčiť akékoľvek urbanistické zásahy, ktoré nesúvisia s funkciou, považujeme návrh vybudovania spevnených plôch, o celkovej ploche 114,80 m<sup>2</sup> a chodníka pri riešenom objekte SO.01 – v hornej časti pozemku parc. č. xxxxx, ale aj v dolnej časti pozemku, v svahovitej lokalite za neakceptovateľný.

Konštatujeme, že aj navrhované pripojenie na inžinierske siete (podporný bod elektrického vedenia na Stupavskej ul., studňa a žumpa na pozemku investora) tak, ako sú schematicky zakreslené vo výkrese č. „C 03 Celková situácia“, považujeme v svahovitom území a pozdĺž celej hranice pozemku viníc, v celkovej dĺžke cca 97,3 m a viac za neprijateľné.

V uvedenej lokalite v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva je nutné jasne stanoviť urbanistické zásahy a jednoznačne rešpektovať poľnohospodársku krajinu ako súčasť obrazu mesta.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Časť záujmovej lokality z juhozápadnej strany spadá do ochranného pásma lesov.

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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.

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: potvrdený výkres: Celková situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdený výkres: Celková situácia, M 1:500  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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