



Váš list číslo/zo dňa 11.02.2020 Naše číslo MAGS OUIK 43804/2020-72309 Vybavuje/linka Ing. Petrigová Bratislava 12.05.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Hospodárske zázemie viníc“
žiadosť zo dňa:	11.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Viera Bolebruchová, 2063 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2019

Predložená dokumentácia rieši výstavbu samostatne stojaceho objektu „*hospodárskeho zázemia viníc*“ pre už existujúcu prevádzku spracovania hrozna, primárne pre sklad vín a uskladnenie prídavných mechanizmov na traktory (pluhy, plečky, rotavátor...). Objekt je navrhovaný s jedným podzemným a jedným ustúpeným nadzemným podlažím. Zastrešenie bude riešené pultovou strechou o výške+3,650 m. Spevnené plochy na pozemku (parkovacie stojiská, príjazdová cesta, chodníky) je navrhované realizovať zo zámkovej dlažby.

Podzemné podlažie je navrhované s funkciou skladu, tvorené miestnosťou mechanizácie, sklodom vinohradníckeho náradia, technickou miestnosťou, miestnosťou pre prídavnú mechanizáciu, ďalším sklodom a zázemím - šatňa, sprcha, WC a malý nákladný výťah. Nadzemné ustúpené podlažie bude slúžiť ako archívny sklad vín, degustačný priestor so vzorkovňou vín a so zázemím.

Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod el. energie. Dažďovú vodu zo strechy objektu je navrhované odvádzať do akumuláčnej nádrže s následným využitím na polievanie zelene.

Dopravne je stavba napojená na komunikáciu na Vtáčikovej ceste. Statickú dopravu je navrhnuté zabezpečiť vybudovaním troch stojísk, z toho 2 budú umiestnené pred líniou oplotenia.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková výmera pozemku: 1 219,0 m²
zastavaná plocha navrhovaného objektu: 247,0 m²
úžitková plocha: 330,16 m²

spevnená plocha: 117,0 m²
 plocha zelene: 855,0 m²

IZP=0,2; KZ=0,7

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxx 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.

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Hospodárske zázemie viníc, ako drobné zariadenie vybavenosti súvisiace s funkciou „vinice“ patrí medzi prípustný spôsob využitia územia v obmedzenom rozsahu. Jeho umiestnenie v blízkosti jestvujúcich stavieb umiestnených vo vedľajších funkčných plochách, bez narušenia plôch vinohradov, hmotovo-objemové riešenie a navrhovanú podlažnosť hodnotíme ako súlad s charakterom stabilizovaného územia. Máme za to, že navrhovaná stavba nevnesie do územia neprijateľný kontrast. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP=0,20; IPP=0,10; KZ=0,70. Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
 S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Hospodárske zázemie viníc“
na parcele číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Vtáčikova cesta

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- rozmery stojísk navrhnuť v súlade s príslušnými aktuálne platnými STN;
- požadujeme ponechať v rozsahu pozemku investora 1,5 m súvislý pás pozdĺž Vtáčikovej cesty z dôvodu zachovania územnej rezervy potrebnej pre prípadnú realizáciu chodníka pre peších;
- odporúčame prehodnotiť umiestnenie navrhovaných stojísk a riešiť ich v rámci areálu s pripojením na vnútroareálové spevnené plochy;
- upozorňujeme, že pri výpočtoch nárokov statickej dopravy bol použitý nekorektný koeficient „ k_d “=0,8;

z hľadiska stavebnotechnického a urbanistického riešenia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami;
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm);

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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

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.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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad
Magistrát – OUIC, ODI