



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 59296/16 - 408034 Ing. Petrová /kl.491 21.12.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Vinohradnícky objekt“
žiadosť zo dňa:	30.11.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného realizovania stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jaroslav Lalík
dátum spracovania dokumentácie:	10/2016

Na stavbu: „Vinohradnícky objekt“, na pozemku parc.č. 2155/4 v k.ú. Devín, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava, nesúhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti, pod č. MAGS ORM 48024/13-282971 zo dňa 13.9.2013.

V zmysle dokumentácie skutočného vyhotovenia sú na pozemkoch parc.č. 2155/4, 2155/22 a 2155/23 v k.ú. Devín, v území viníc, v lokalite GREFTY, zrealizované stavby v rozsahu objektovej skladby: SO 01 Vinohradnícky objekt, SO 02 Žumpa, SO 03 Studňa, SO 04 Výrobná vína a dielňa, SO 05 Prístrešok, SO 06 Letná kuchyňa, SO 07 Zásobník plynu, SO 08 Požiarna nádrž, SO 09 Oplotenie + brána, SO 10 Príjazdová komunikácia a SO 11 Spevnené plochy. Napojenie na technickú a dopravnú infraštruktúru je realizované aj na pozemkoch parc.č. 2151/9, 2155/6, 2155/3 v k.ú. Devín.

SO 01 Vinohradnícky objekt - objekt pre zabezpečenie prezentácie a vzdelávania v oblasti výroby vína s príslušným zázemím. Objekt je dvojpodlažný s jedným nadzemným podlažím a jedným podzemným podlažím, obdĺžnikového pôdorysného tvaru o rozmeroch 22,42m x 7,46 m, s prestrešením valbovou strechou (bez zobytnenia). Na 1.PP. sa navrhuje hlavný vstup, školiaca a prednášková miestnosť, chodba, kotolňa, pracovňa, sklad, hygienické zázemie, schodisko, vináreň archív, sklad vína (prístupný z exteriéru) a ubytovacia miestnosť. Na 1.NP sa navrhujú: 2 x zádverie, garáž, chodba, 2 x sklad, hygienické zázemie, komora, spoločenská miestnosť, ubytovacia miestnosť a terasa. Zastavaná plocha: 167,25 m²

SO 03 Studňa - jednopodlažný objekt – prekrytie výtanej studne s technickou miestnosťou, obdĺžnikového pôdorysného tvaru o rozmeroch 2,06m x 3,76m s prestrešením sedlovou strechou. Zastavaná plocha cca.: 7,74 m²

SO 04 Výrobňa vína a dielňa - jednopodlažný objekt, obdĺžnikového pôdorysného tvaru o rozmeroch 11,46m x 3,53 s výrobňou vína, sklodom a dielňou, s prestrešením sedlovou strechou. Zastavaná plocha: 40,45m²

SO 05 Prístrešok - jednopodlažný objekt, kryté stojisko pre vinársku a záhradnú techniku s dielňou (dielňa, uzavretý sklad a 2 x otvorený sklad), nepravidelného pôdorysného tvaru, s prestrešením pultovými strechami s premenlivou výškou hrebeňa (+ 3,160, + 2,450 a + 3,830). Celková zastavaná plocha: 117,72m²

SO 06 Letná kuchyňa – jednopodlažný poloopený objekt s plným prestrešením na stojkách, v ktorom sa navrhuje letná kuchyňa, sprchovací kút a WC, nepravidelného pôdorysného tvaru s prestrešením sedlovými strechami. Zastavaná plocha: 45,39 m².

SO 07 Zásobník plynu – jednopodlažný objekt, ako krycia stavba pre plynojem. Hmota objektu je jednoduchá bloková o rozmeroch cca. 6,01 m x 3,13 m s prestrešením pultovými strechami. Zastavaná plocha: 14,79 m²

SO 08 Požiarna nádrž – oceľová nádrž s objemom 32,8m³ osadená v montážnej jame.

SO 09 Oplotenie + brána – tvorené pletivom na oceľových stĺpikoch, výška oplotenia: 2,0m, celková dl. 154,1m. Brána – posuvná, tvorená oceľovým rámom, s doskovými výplňami, otváraná elektricky.

SO 10 Príjazdová komunikácia – jednopruhovú, obojsmernú zo štrkodry, so šírkou jazdného pruhu 2,5m s obojstrannými nespevnenými krajnicami 0,5m, s výhybnou 3,0m x 8,0m (šxdl.) o celkovej dl. 177,57m. Komunikácia je zaradená do kat. MOK 3,5/30, f.tr. C3. Odvodnenie - do príľahlého terénu priečnym a pozdĺžnym sklonom.

SO 11 Spevnené plochy – spojovacie komunikácie medzi jednotlivými stavebnými objektmi na pozemkoch. Materiálové riešenie: gresová dlažba a štrkový koberec. Odvodnenie – do príľahlého terénu. Celková plocha: 154m² (37,67 m² - štrkový koberec, 116,64 m² - gresová dlažba).

Napojenie na technickú infraštruktúru (parc.č. 2155/4, 2155/22, 2155/23, 2151/9, 2155/6, 2155/3 v k.ú. Devín): zásobovanie vodou je riešené zo studne; odkanalizovanie – delená kanalizácia (splaškové vody do žumpy; dažďové vody do vsakovacích šácht a trativodu); plynoinštalácia – zo zásobníka plynu (nadzemný zásobník propánu); NN zemná prípojka (dl. cca. 240m) z exist. verejnej vzdušnej káblovej distribučnej rozvodnej siete; vykurovanie – plynové (zdroj tepla – plynový kotol).

Bilancie intenzity využitia územia uvedené v dokumentácii:

plocha riešeného územia: 3055 m²

celková zastavaná plocha: 390,74 m²

spevnené plochy: 154m²

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, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN):

pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 2155/4, 2155/22, 2155/23, 2151/9, 2155/6, 2155/3 v k.ú. Devín (ďalej záujmové pozemky), stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **vinice, číslo funkcie 1202, stabilizované územie**

Funkčné využitie územia: vinice, číslo funkcie 1202

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.

Neprípustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**, vonkajšieho mesta. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. 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).

Stavby v rozsahu dokumentácie skutočného vyhotovenia, svojím hmotovo-priestorovým riešením a intenzitou využitia územia nerešpektujú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia a z hľadiska spôsobu využitia funkčnej plochy sú v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

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

s umiestnením stavby:	„ Vinohradnícky objekt “
na parcele číslo:	2155/4, 2155/22, 2155/23, 2151/9, 2155/6, 2155/3 v k.ú. Devín
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	lokality GREFTY

Odôvodnenie:

Záujmové pozemky, na ktorých sú zrealizované stavby v rozsahu objektivej skladby, sú súčasťou územia pre ktoré stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **vinice**, číslo funkcie **1202**, t.j. územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.

Z hľadiska funkčného využitia územia: v území špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene v exponovanom, enviromentálne citlivom a kultúrno – historicky cennom území Devína je v obmedzenom rozsahu prípustné umiestňovať drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou. Zrealizované stavby so zreteľom na ich hmotovo-priestorové riešenie nie je možné klasifikovať ako drobné zariadenia vybavenosti územia.

Z hľadiska intenzity využitia územia sú záujmové pozemky súčasťou stabilizovaného územia. V zmysle ÚPN je stabilizované územie územím, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb,

prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Intenzita zástavby nerešpektuje merítko a limit pre novú výstavbu v stabilizovanom území, t.j. najmä jeho charakteristický obraz a proporcie, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Zrealizované stavby sú v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

UPOZORNENIE:

MČ Bratislava – Devín, ako garant miestnych záujmov, obstaráva Územný plán zóny Devín I. (spracovateľ Aurex s.r.o.).

Dokumentáciu si ponechávame

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Prílohy: zastavovací plán_koordinačná situácia,

Co: MČ Bratislava – Devín + príloha
MAGS OUIC - archív, MAGS OSRMT,