



Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS ORM 50731/17-367628      Ing. arch. Tomašáková/413      8.9.2017

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	
investičný zámer:	<b>BA Vtáčnik - 38 pozemkov pre RD, prístupová komunikácia a inžinierske siete-</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.8.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Jaroslav Lalík, 1176 AA, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu obytného súboru Vtáčnik, t.j. územie s pozemkami pre rodinné domy s prístupovými komunikáciami a inžinierskymi sieťami. Súčasťou dokumentácie je navrhované dopravné napojenie a napojenie na siete technickej infraštruktúry. Zoznam stavebných objektov: SO 01 prístupová komunikácia, SO 02 obslužná komunikácia uzavretého areálu, SO 03 NN rozvod, SO 04 verejné osvetlenie, SO 05 plynovod STL, SO 06 verejný vodovod, SO 07 odkanalizovanie územia, SO 08 slaboprúd. Projektová dokumentácia je spracovaná v podrobnosti iba deklarovania jednotlivých pozemkov pre rodinné domy a nie konkrétnych stavieb rodinných domov, t.j. projektová dokumentácia sa zaoberá výlučne umiestnením komunikácií, inžinierskych sietí a rozparcelovaním územia pre budúcu zástavbu.

**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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné pozemky je stanovené funkčné využitie územia:

-pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia**, rozvojové územie, kód regulácie **S**, kód funkcie **102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov;

-okrem malej časti pozemku parc. č. 4853/2, na ktorej je stanovené funkčné využitie územia pre **ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň**, kód regulácie **S**, kód funkcie **1130**, t.j. územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem. Táto časť pozemku parc. č. 4853/2 sa nachádza v území pre ochranné a bezpečnostné pásmo energetiky.

Časť územia pre málopodlažnú zástavbu obytného územia sa nachádza v území, ktoré sa nachádza v ochrannom pásme lesov.

**Kód S:** rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený **územný plán zóny Podhorský Pás** (obstarávateľ: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, rok 2006), ktorý pre predmetné územie podľa vyznačenia v grafickej prílohe stanovuje nasledovnú **reguláciu**:

Pozemok parc. č. 4853/2

-časť pre **obytné územie bytových a rodinných domov** - (maximálny počet nadzemných podlaží 2, max. koeficient zastavanej plochy 0,30, min. koeficient voľnej zelenej plochy 0,60); časť pre **chodníky**, časť pre **cesty**- komunikáciu C3.

Pozemok parc. č. 4340

-časť pre **obytné územie rodinných domov** - (maximálny počet nadzemných podlaží 2, max. koeficient zastavanej plochy 0,30, min. koeficient voľnej zelenej plochy 0,60); časť pre **chodníky**, časť pre **cesty**- komunikáciu C3.

Pozemky parc. č. 4837/2,3,4

-pre **obytné územie rodinných domov** - (maximálny počet nadzemných podlaží 2, max. koeficient zastavanej plochy 0,30, min. koeficient voľnej zelenej plochy 0,60).

Pozemok parc. č. 4851/1

-časť pre **obytné územie rodinných domov** - (maximálny počet nadzemných podlaží 2, max. koeficient zastavanej plochy 0,20, min. koeficient voľnej zelenej plochy 0,65); časť pre **chodníky**, časť pre **cesty**- komunikáciu C3.

Územie s pozemkami parc. č. 4908/1,2,4, 4909/1,2,3,5,6,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, 4910/1,2,3,4,5,6, 4911/1,2,4,5,6,7,8,9,10, 4912/1,3,4,5,6,7, 4913/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, 4915/1,2, 4916/1,2

-časť pre **obytné územie rodinných domov** - (maximálny počet nadzemných podlaží 2, max. koeficient zastavanej plochy 0,20, min. koeficient voľnej zelenej plochy 0,65); časť pre **chodníky**, časť pre **cesty**- komunikácie D1, časť pre **ochranné pásmo lesa a biokoridor**.

**Obytné územie bytových a rodinných domov** - je územie pozemkov, zastavané bytovými budovami (podľa §43b ods. 1,2,3 zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon – mimo útulkov pre bezdomovcov) alebo je na zastavanie bytovými budovami určené.

**Obytné územie rodinných domov** - je územie pozemkov, zastavané objektmi rodinných domov (podľa §43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon, ods.1 písm. b) a ods. 3, alebo je na zastavanie rodinnými domami určené. Celý objekt rodinného domu môže byť využitý aj pre malé školské a zdravotnícke zariadenia (jasle, škôlka, súkromná ambulancia lekára a pod.) s podmienkou zabezpečenia potrebných parkovacích miest na pozemku, prináležiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytného prostredia.

Pre územie s s pozemkami parc. č. 4908/1,2,4, 4909/1,2,3,5,6,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, 4910/1,2,3,4,5,6, 4911/1,2,4,5,6,7,8,9,10, 4912/1,3,4,5,6,7, 4913/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, 4915/1,2, 4916/1,2 investor využíva Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu zóny Podhorský Pás, ktorý v záväznej časti uvádza cit: „V prípade, že dôjde k prerozdeleniu alebo k sceleniu pozemkov jedným vlastníkom všetky regulačné čiary, ktoré sa nachádzajú na takto upravených pozemkoch majú smerný charakter mimo čiar, ktoré susedia s pozemkami iných vlastníkov.“

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a spĺňa reguláciu v zmysle Územného plánu zóny Podhorský Pás, rok 2006 v znení zmien a doplnkov č. 1, rok 2009, a preto

### Hlavné mesto SR Bratislava

### S Ú H L A S Í

s umiestnením investičného zámeru	<b>BA Vtáčnik - 38 pozemkov pre RD, prístupová komunikácia a inžinierske siete-</b>
na parcelách číslo:	Pozemky parc. č. 4853/2, 4340, 4837/2,3,4, 4851/1 Územie s pozemkami parc. č. 4908/1,2,4 4909/1,2,3,5,6,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 4910/1,2,3,4,5,6 4911/1,2,4,5,6,7,8,9,10, 4912/1,3,4,5,6,7 4913/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 4915/1,2 4916/1,2
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Vtáčnik</b>

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:**

- odlišný návrh riešenia prístupových komunikácií od schváleného Územného plánu zóny Podhorský Pás akceptujeme, nakoľko spĺňa obsluhu územia a neobmedzuje výhľadovo prístup na iné pozemky v riešenej lokalite;
- dopravná obsluha územia je navrhovaná komunikáciami:

a) Komunikácia C3 OK 8/30 obojsmerná dvojpruhová komunikácia s dvoma jazdnými pruhmi šírky 3 metre a jednostranným chodníkom šírky 1,5 metra, ako pokračovanie komunikácie pre zástavbu bytových domov „Green Park Vtáčnik“, **ktorej realizácia a kolaudácia je podmieňujúcou investíciou pre realizáciu predmetnej riešenej stavby.**

b) Komunikácia D1 4,25/30, ktorá je v zmysle Územného plánu zóny Podhorský Pás navrhovaná ako komunikácia 2/C3/MO8/30/e bude vybudovaná v polovičnom profile. V prípade ďalšieho rozvoja územia bude potrebné jej rozšírenie na komunikáciu C3 MO8/3 v zmysle Územného plánu zóny Podhorský Pás.

c) Komunikácia D1 4,25/30 (označená v Územnom pláne zóny Podhorský Pás ako komunikácia 2/D1/1.5/ag).

d) Prístupová komunikácia C3 OK 7/30 bude dopravne obsluhovať jednotlivé pozemky rodinných domov. V úseku 35 metrov bude v zúženom profile popri jestvujúcom opornom múre a budú tu zabezpečené rozhľadové pomery pre jazdu v oboch smeroch s daním prednosti v jazde.

**Upozorňujeme,** že nie je účelné komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hlavného mesta SR Bratislavy ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy. Prístupové komunikácie v určitých úsekoch nespĺňajú sklonové pomery 12-21%, nakoľko však budú využívané pre dopravnú obsluhu obytného územia požadujeme, aby ich **charakter zostal verejný.**

**Súhlas so zatriedením navrhovaných obslužných komunikácií C3 a D1 do siete miestnych komunikácií III. resp. IV. triedy, z dôvodu že v niektorých úsekoch nespĺňajú normové požiadavky (sklonové pomery), podmieňujeme súhlasom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto ako budúceho správcu týchto komunikácií.**

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- 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.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia  
Magistrát - OUGG, ODI



Následne budú riešené pozemky pre rodinné domy v dvoch etapách.

Územie s pozemkami

parc. č. 4908/1,2,4,

parc. č. 4909/1,2,3,5,6,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18

parc. č. 4910/1,2,3,4,5,6

parc. č. 4911/1,2,4,5,6,7,8,9,10,

parc. č. 4912/1,3,4,5,6,7

parc. č. 4913/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10

parc. č. 4915/1,2

parc. č. 4916/1,2

1. etapa: SO 09 - SO 17 a 2. etapa: SO 18 - SO 46

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu obytného súboru Vtáčnik, t.j. územie s pozemkami pre rodinné domy s prístupovými komunikáciami a inžinierskymi sieťami. Súčasťou dokumentácie je navrhované dopravné napojenie a napojenie na siete technickej infraštruktúry. Zoznam stavebných objektov: SO 01 prístupová komunikácia, SO 02 obslužná komunikácia uzavretého areálu, SO 03 NN rozvod, SO 04 verejné osvetlenie, SO 05 plynovod STL, SO 06 verejný vodovod, SO 07 odkanalizovanie územia, SO 08 slaboprúd. Následne budú riešené pozemky pre rodinné domy v dvoch etapách. 1. etapa: SO 09 - SO 17 a 2. etapa: SO 18 - SO 46.

**Súhlas so zatriedením navrhovaných obslužných komunikácií C3 a D1 do siete miestnych komunikácií III. resp. IV. triedy, z dôvodu že v niektorých úsekoch nespĺňajú normové požiadavky (sklonové pomery), podmieňujeme súhlasom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto ako budúceho správcu týchto komunikácií.**

- Projektová dokumentácia je spracovaná v podrobnosti iba deklarovania jednotlivých pozemkov pre rodinné domy a nie konkrétnych stavieb rodinných domov, t.j. projektová dokumentácia sa zaoberá **výlučne umiestnením komunikácií, inžinierskych sietí a rozparcelovaním územia pre budúcu zástavbu;**

**z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia uvádzame nižšie uvedené podmienky:**

**1.** Pre riešené územie je vypracovaná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia - Územný plán zóny Podhorský Pás. Návrh komunikačnej siete pre obsluhu 38 rodinných domov nie je navrhnutý v úplnom súlade s návrhom dopravného riešenia v zmysle Územného plánu zóny Podhorský Pás. V zmysle VZN MČ Bratislava - Nové Mesto č. 2/2009 zo dňa 21.4.2009, ktorým sa dopĺňa VZN MČ Bratislava - Nové Mesto č. 2/2006 zo dňa 13.6.2006 o záväzných častiach Územný plán zóny Podhorský Pás je stanovené, „*v prípade, že dôjde k úprave pozemkov prerozdelením resp. scelením pozemkov viacerými vlastníkmi, ktorí sa písomne dohodnú na obsluhu územia iným spôsobom ako je v územnoplánovacej dokumentácii zóny na základe koordinačnej dokumentácie, navrhované komunikácie v zmysle Územného plánu zóny Podhorský Pás majú smerný charakter*“. V predloženej projektovej dokumentácii je trasovanie kategórií komunikácií C3 OK 8/30 (v Územnom pláne zóny Podhorský Pás označená ako 2/C3/MO8/30/e) a D1 (v Územnom pláne zóny Podhorský Pás označená ako 2/D1/1.5.1/ak) v súlade s Územným plánom zóny Podhorský Pás. Odlišný návrh prístupových komunikácií je navrhnutý v rámci riešeného územia a to komunikáciami C3 OK 7/30 (Územný plán zóny

Podhorský Pás riešil obsluhu komunikáciami 2/D1/1.5.1/ai a 2/D1/1.5.1/ag) a ukl'udnenou komunikáciou D1 4,25/30 (riešená v zmysle Územného plánu zóny Podhorský Pás ako pokračovanie komunikácie 2/C3/MO8/30/e). **Odlíšny návrh riešenia prístupových komunikácií od schváleného Územného plánu zóny Podhorský Pás akceptujeme, nakoľko spĺňa obsluhu územia a neobmedzuje do výhľadu prístup na iné pozemky v riešenej lokalite.**

2. Dopravná obsluha územia je navrhovaná komunikáciami:

a) Komunikácia C3 OK 8/30 obojsmerná dvojpruhová komunikácia s dvoma jazdnými pruhmi šírky 3 metre a jednostranným chodníkom šírky 1,5 metra, ako pokračovanie komunikácie pre zástavbu bytových domov „Green Park Vtáčnik“, **ktorej realizácia a kolaudácia je podmieňujúcou investíciou pre realizáciu riešenej stavby.**

b) Komunikácia D1 4,25/30, ktorá je v zmysle Územného plánu zóny Podhorský Pás navrhovaná ako komunikácia 2/C3/MO8/30/e bude vybudovaná v polovičnom profile. V prípade ďalšieho rozvoja územia bude potrebné jej rozšírenie na komunikáciu C3 MO8/3 v zmysle Územného plánu zóny Podhorský Pás.

c) Komunikácia D1 4,25/30 (označená v Územnom pláne zóny Podhorský Pás ako komunikácia 2/D1/1.5/ag).

d) Prístupová komunikácia C3 OK 7/30, ktorá bude dopravne obsluhovať jednotlivé pozemky rodinných domov. V úseku 35 metrov bude v zúženom profile popri jestvujúcom opornom múre a budú tu zabezpečené rozhl'adové pomery pre jazdu v oboch smeroch s daním prednosti v jazde.

**Upozorňujeme**, že nie je účelné komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hlavného mesta SR Bratislavy ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy. Prístupové komunikácie v určitých úsekoch nespĺňajú sklonové pomery 12-21%, nakoľko však budú využívané pre dopravnú obsluhu obytného územia požadujeme, aby ich charakter zostal verejný.

**Súhlas so zatriedením navrhovaných obslužných komunikácií C3 a D1 do siete miestnych komunikácií III. resp. IV. triedy, z dôvodu že v niektorých úsekoch nespĺňajú normové požiadavky (sklonové pomery), podmieňujeme súhlasom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto ako budúceho správcu týchto komunikácií.**

3. Objektová skladba projektovej dokumentácie obsahuje objekty prístupových komunikácií a inžinierskych sietí, ako aj pozemky vyčlenené pre budúcu zástavbu územia 38 rodinnými domami. Na základe požiadavky oddelenia dopravného inžinierstva je projektová dokumentácia spracovaná v podrobnosti iba deklarovania jednotlivých pozemkov pre rodinné domy a nie konkrétnych stavieb rodinných domov t.j. projektová dokumentácia neobsahuje ich urbanistické, architektonické a dopravné riešenie, ale sa zaoberá **výlučne umiestnením komunikácií, inžinierskych sietí a rozparcelovaním územia pre budúcu zástavbu;**