

**K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa 12.04.2019 Naše číslo MAGS OUIK 44213/19-219592 Vybavuje/linka Ing. arch. Simonidesová /514 Bratislava 30.01.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Office Invest, a.s., Prostredná 12, 900 21 Svätý Jur
investičný zámer:	Predĺženie komunikácie a infraštruktúra, Sklenárska ulica, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.04.2019 doplnené - 29.05.2019, 04.09.2019, 04.12.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Sebastian Nagy autorizovaný architekt 1719AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2019 Revízia 11/2019

Predmetom projektovej dokumentácie je vybudovanie dopravnej a technickej infraštruktúry pre následnú výstavbu rodinných domov prístupných zo Sklenárskej ulice.

Pripravovaná výstavba sa uvažuje medzi ulicami Sklenárska a Srnčia na pozemkoch investora (s výnimkou pozemkov parc. č. xxxxxxxxxx) o výmere cca 1,1 ha v svažitom teréne – reliéf klesá z východnej strany smerom na západ s výškovým rozdielom 15,0 m. Zo západnej strany sa nachádza prudký terénny zlom Mlynskej doliny s lesným porastom. V súčasnosti sa na pozemku nenachádzajú žiadne objekty. Výrub vzrastlých stromov na pozemku (v počte 14 ks) je predmetom samostatného výrubového povolenia. Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01.1 Predĺženie miestnej komunikácie funkčnej triedy D1, Sklenárska ulica

SO 01.2 Komunikačná prípojka, prístupová komunikácia

SO 01.3 Komunikačná prípojka, prístupová komunikácia

SO 01.4 Rekonštrukcia úseku miestnej komunikácie Sklenárska ul.

SO 01.5 Komunikačná prípojka, prístupová komunikácia

SO 01.6 Verejne prístupný koridor

SO 02 Predĺženie verejného STL plynovodu + plynové prípojky

SO 03 Predĺženie verejného vodovodu + vodovodné prípojky

SO 04 Predĺženie verejnej splaškovej kanalizácie + kanalizačné prípojky

SO 05 Predĺženie verejného rozvodu areálového osvetlenia

SO 06 Predĺženie verejného rozvodu NN + Prípojky NN

SO 06.1 Predĺženie verejného rozvodu NN s TS 0881-000

SO 07 Zrážková kanalizácia

Celková plocha riešených parciel: 11 399 m² (z toho pozemky parc. č. xxxxxxxx o výmere 498 m² vo vlastníctve iného subjektu), spevnené plochy navrhovanej komunikácie: 1 080,60 m². Počet parciel po reparcelácii (s rôznymi výmerami 1 000 – 1 500 m²): 8, počet uvažovaných rodinných domov: 8 (A – H, z toho každý s tromi bytovými jednotkami a jedným nebytovým priestorom).

SO 01.1 Predĺženie miestnej komunikácie funkčnej triedy D1, Sklenárska ulica. Dopravné napojenie predmetnej lokality je riešené z miestnej komunikácie vedenej po Sklenárskej ulici cez rekonštrukciu jestvujúcej vozovky Sklenárskej ulice (SO 01.4) prostredníctvom navrhovaného predĺženia miestnej komunikácie. Navrhované predĺženie je riešené ako obojsmerná dvojpruhová upokojená komunikácia funkčnej triedy D1 so šírkou 5,0 m. Smerovo je vedená v jednej priamke ukončená prostým kruhovým oblúkom s polomerom $R = 12$ m. V priestore smerového oblúka je navrhnuté obratisko vozidiel. Napájací okrajový oblúk obratiska na komunikáciu má polomer $R = 6$ m. Pozdĺžny sklon 13 %. Komunikácia bude verejne prístupná. Povrchové vody z komunikácie a parkovísk budú odvedené do uličných vpustov. Pláň vozovky bude odvodnená do pozdĺžnej drenáže zaústenej do navrhovaných vpustov.

SO 01.2 a SO 01.3 Komunikačná prípojka, prístupová komunikácia. Obe budú plniť funkciu prístupových komunikácií jednotlivých parciel určených pre budúcu výstavbu rodinných domov. Pripojené sú z vetvy SO 01.5, ktorá je pokračovaním Sklenárskej ulice (vetva SO 01.1). Riešené sú ako obojsmerné, jednopruhovú upokojenú komunikáciu funkčnej triedy D1 so šírkou 3,5 m. Smerovo a dĺžkovo sú zhodné, vedené v priamkach (v dĺžke 26,8 m + 12,6 m). Pripájacie oblúky majú polomery $R=3,5$ m a 1,5 m. Tieto komunikácie budú osadením dopravných zariadení riešené ako verejne neprístupné. Ich pozdĺžny sklon je 23 %.

SO 01.4 Rekonštrukcia úseku miestnej komunikácie Sklenárska ul. bude pozostávať z vybúrania jej krytu, úpravy podkladových vrstiev a polozenia nového krytu. Súčasťou riešenia bude aj jej prípadné rozšírenie na komunikáciu f.tr. D1 so šírkou 5,0 m.

SO 01.5 Komunikačná prípojka, prístupová komunikácia. Dopravné napojenie navrhovaných parciel určených pre výstavbu na nadradený dopravný systém je riešené z navrhovaného predĺženia miestnej komunikácie (vetva SO 01.5) ako pokračovanie Sklenárskej ulice (vetva SO 01.1) prostredníctvom navrhovaných prístupových komunikácií (SO 01.2, SO 01.3). Navrhovaná prístupová komunikácia je riešená ako obojsmerná dvojpruhová upokojená komunikácia funkčnej triedy D1 so šírkou 5,0 m, smerovo vedená v jednej priamke s pozdĺžnym sklonom 5 %. Komunikácia bude verejne prístupná a ukončená slepo. Súčasťou dopravného priestoru komunikácie sú vonkajšie parkovacie plochy s kapacitou 12 stojísk pre osobné automobily skupiny 1, podskupiny O2 s kolmým radením vozidiel (rozmery 2,7 m x 5,0 m).

SO 01.6 Verejne prístupný koridor bude pokračovaním prístupovej komunikácie (SO 01.05). Plocha bude slúžiť ako verejne prístupný koridor so spevneným povrchom dostatočnej únosnosti umožňujúcim vjazd servisných vozidiel (podľa výkresu č. 003 Zákres do katastrálnej mapy š. 3,5 m). V rámci koridoru bude umiestnený chodník so šírkou 1,5 m riešený ako prepojenie Sklenárskej a Srnčej ulice pre peších. Koridor bude verejne prístupný. Povrchové vody z chodníka budú odvedené voľne do terénu.

SO 02 Predĺženie verejného STL plynovodu + plynové prípojky: v dĺžke 137,0 m začína pri bode napojenia na existujúci STL (PE D90 – 80 kPa) na konci Srnčej ulice. Pre plánované parcely budú osadené prípojky v celkovom počte 7 ks.

SO 03 Predĺženie verejného vodovodu + vodovodné prípojky: v dĺžke 189 m bude vedené v miestnej komunikácii a napojí sa na jestvujúce potrubie (DN 100) v komunikácii Srnčia ul. V riešenej lokalite bude umiestnených 7 samostatných vodovodných prípojok.

SO 04 Predĺženie verejnej splaškovej kanalizácie + kanalizačné prípojky: v dĺžke 134 m sa napojí na jestvujúcu jednotnú kanalizáciu umiestnenú v komunikácii Srnčia ul. Na dvoch vedľajších vetvách v komunikáciách SO 01.2 a SO 01.3 budú pre parcely umiestnené spoločné prečerpávacie šachty s ponornými čerpadlami. Riešených je 7 kanalizačných prípojok.

SO 05 Predĺženie verejného rozvodu osvetlenia: rieši napojenie stožiarov verejného osvetlenia a priechodov pre chodcov. Osvetľovacie stožiare budú osadené pri komunikácii SO 01.1.

SO 06 Predĺženie verejného rozvodu NN + Prípojky NN: riešených je 32 odberných miest pre 8 rodinných domov A až H (každý s troma bytovými jednotkami a jedným nebytovým priestorom).

SO 06.1 Predĺženie verejného rozvodu NN s TS 0881-000: napojenie bude zabezpečené z miestnej distribučnej transformačnej stanice TS 0881-000.

SO 07 Zrážková kanalizácia: bude odvádzať zrážkové vody z navrhovanej komunikácie a parkovísk do vsakovacích objektov (do vsakovacieho systému VO1 na konci vetvy SO 01.2 a do vsakovacieho systému VO2 na konci vetvy SO 01.3) pomocou uličných vpustov.

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 investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou 01.08.2003 (ďalej ako ÚPN – Z).

Stavbou dotknuté parcely líniovej stavby sú v uvedenej územnoplánovacej dokumentácii súčasťou sektorov č. 7-11/4 a 7-11/5.

SEKTOR Č. 7-11/4 a 7-11/5

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

ÚPN – Z doprava a technická infraštruktúra: k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania. **Komunikačná prípojka** zabezpečuje prístup k objektu z verejnej pozemnej komunikácie. Pozdĺž Sklenárskej ulice a na hranici sektorov 7-11/4 a 5-11/4 je vedený turistický chodník.

zámer: navrhovaná prístupová komunikácia **SO 01.1** je navrhnutá ako upokojená komunikácia funkčnej triedy D1, verejne prístupná, ktorá sa pripája na existujúcu Sklenársku ulicu. Vetvy **SO 01.2, SO 01.3 a SO 01.5** sú v návrhu riešené ako komunikačné prípojky pomocou ktorých je zabezpečený prístup na novovytvorené parcely (ÚPN - Z umožňuje modifikovať trasovanie zjazdových chodníkov, pomocou ktorých môžu byť novovytvorené parcely sprístupnené).

Predložený investičný zámer je v súlade s Územným plánom zóny Machnáč.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Predĺženie komunikácie a infraštruktúra, Sklenárska ulica, Bratislava
na parcelách číslo:	Líniová stavba, v zmysle predloženej dokumentácie pozemky parc. č. : XX XX SO 06 Predĺženie verejného rozvodu NN s TS aj pozemky parc. č.: XX
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Machnáč, sektory č. 7-11/4, 7-11/5 objektom SO 06 sú dotknuté aj sektory č. 5-11/3, 7-11/8
miesto stavby:	Sklenárska, Srnčia ulica, Bratislava

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Pri výstavbe komunikácie zachovať a ochrániť jestvujúcu zeleň, ktorá nie je v kolízii s plánovaným trasovaním;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- “SO 01.1 Predĺženie miestnej komunikácie funkčnej triedy D1, Sklenárska ulica“ je potrebné riešiť v súlade s ÚPN - Z ako miestnu komunikáciu upokojenú, obojsmernú, funkčnej triedy D1 so šírkou 5,0 m vrátane turistického chodníka.
- Existujúci úsek Sklenárskej ulice je zaradený do siete miestnych komunikácií III a IV triedy. Je preto účelné zaradiť navrhovanú komunikáciu tiež do siete miestnych komunikácií III a IV triedy (nie do siete miestnych komunikácií I a II triedy).
- “SO 01.2 a SO 01.3 Komunikačná prípojka, prístupová komunikácia“ je potrebné riešiť v súlade s ÚPN - Z ako zjazdové chodníky, ktoré sprístupňujú parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť. Komunikácie nebudú verejne prístupné a nebudú zaradené do siete miestnych komunikácií.
- Rekonštrukciu úseku miestnej komunikácie Sklenárska ul. (SO 01.4) riešiť v celom úseku Sklenárskej ulice so šírkou 5,0 m.
- “SO 01.5 Komunikačná prípojka, prístupová komunikácia“ riešiť v súlade s ÚPN - Z ako zjazdový chodník, ktorý sprístupňuje parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť. SO 01.5 zachovať ako verejne prístupnú komunikáciu z dôvodu zabezpečenia pešieho prístupu na Srnčiu ulicu.
- “SO 01.6 Verejne prístupný koridor“ riešiť s prepojením na Srnčiu ulicu, v rámci ktorého bude verejne prístupný chodník pre peších so šírkou 1,5 m.
- Podľa ÚPN - Z preukázať a zachovať územnú rezervu na turistický chodník v šírke min. 1,0 m ako pokračovanie Sklenárskej ulice až po hranicu so sektorom č. 5-11/4 s pokračovaním pozdĺž hranice sektoru č. 5-11/4 a súčasne cez sektor č. 7-11/4 na hranici pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxx s napojením na Srnčiu ulicu. Sklenárska ulica bude plniť aj funkciu „turistického chodníka“ v rámci šírkového usporiadania komunikácie 5,0 m.
- Kolaudácia stavby “Predĺženie komunikácie a infraštruktúra, Sklenárska ulica“ t. j. výstavba a rekonštrukcia Sklenárskej ulice so šírkou vozovkovej časti 5 m v celom úseku Sklenárskej ulice, vrátane úpravy pripojenia Sklenárskej ulice na Drotársku cestu, musí predchádzať kolaudácii plánovanej bytovej výstavby v území.
- „SO 05 Predĺženie verejného rozvodu areálového osvetlenia“ riešiť so správcom verejného osvetlenia.
- Prekladané elektromerné skrine, ako aj nové elektromerné skrine (prípadne iné merače) umiestňovať tak, aby nezasahovali do dopravného priestoru verejnej komunikácie a nebránili rozhl'adu vodičom.

z hľadiska technického vybavenia:

- Rešpektovať súbežné a križujúce vedenia technickej infraštruktúry.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

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

Predmetom aktuálneho posúdenia je iba prístupová komunikácia, na ktorú majú byť napojené novovytvorené pozemky s plánovanou výstavbou 8 rodinných domov, každý s troma bytovými jednotkami a ďalším nebytovým priestorom. Na základe predloženého rozčlenenia územia na jednotlivé pozemky, k budúcej novej výstavbe uvádzame nasledovné skutočnosti:

- V prípade návrhu, ktorý bude uvažovať s výstavbou 8 objektov v uvažovanom rozsahu nebude splnený záväzný regulatív v zmysle požiadavky ÚPN – Z: typologický druh zástavby pre funkciu bývanie – rodinný dom samostatne stojaci.
Magistrát hlavného mesta SR Bratislava listom č. j. MAGS ORM 55660/14-324218 zo dňa 10. 09. 2014 požiadal o usmernenie vo veci správneho výkladu ustanovení § 43b ods. 1 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“ v príslušnom gramatickom tvare).
Ministerstvo poskytlo odpoveď na vznesené otázky listom č. 23338/2014/B623-SV/60832-Šu zo dňa 08. 10. 2014, doručeným na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 10. 10. 2014, v ktorom na podklade výkladu príslušných ustanovení stavebného zákona a súvisiacich právnych predpisov konštatovalo, že „stavbu s troma bytmi a ďalším nebytovým priestorom (určeným na podnikanie), pričom viac ako polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností pripadá na byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov, je potrebné považovať za bytový dom.
- Budúce umiestnenie navrhovaných rodinných domov musí v plnom rozsahu rešpektovať polohu interakčných línií, ktoré sú zaradené medzi nestavebné plochy. Z navrhovaných stavebných pozemkov sú tri z nich veľmi znevýhodnené oproti ostatným – tieto sú v značnej miere zasiahnuté interakčnými líniami, ktoré neumožňujú ich efektívnu a zmysuplnú zastavanosť.

Upozornenie

- Spravovanie komunikácií, ktoré nie sú zaradené do siete miestnych komunikácií, bude vo vlastnej réžii vlastníka komunikácie resp. vlastníkov výhľadovo navrhovaných rodinných domov.
- Statická doprava plánovanej bytovej výstavby musí byť riešená na vlastnom pozemku podľa funkčného využitia objektu (podľa platnej STN t. č. STN 736110/Z1/Z2). V prípade rodinných domov (RD): pre RD s 1 BJ sa navrhujú 3 odstavné stojiská a pre RD s viacerými BJ je výpočet statickej dopravy pre každú BJ podľa plochy bytu (ak sú v objekte navrhované iné funkcie, je potrebné uvažovať s riešením statickej dopravy pre túto funkciu).
- Návrhové parametre komunikácií sú rozdielne v textovej a grafickej časti. Tieto je potrebné zosúladiť a do výkresu č. 004 Koordinačná situácia /Infraštruktúra doplniť kóty.
- Vo výpise stavbou dotknutých parciel (Sprievodná správa, str. 2) je nesprávne uvedená parcela: xxxxxx; jej správne označenie: xxxxxx.
- Východná časť riešeného územia je zasiahnutá 15 m ochranným pásmom vysokého lesného porastu, ktoré je súčasťou ostatných významných plôch a línií a zaradené je medzi nezastaviteľné plochy.
- Nové reparcelovanie územia počíta s 8 stavebnými parcelami. Prípojky na jednotlivé siete sú zväčša riešené iba v počte 7 ks (jeden pozemok napojený priamo na jestvujúcu Srnčiu ulicu pravdepodobne počíta s pripojením na technickú infraštruktúra priamo z tejto komunikácie).
- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

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

Hlavné mesto SR 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.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 4 x dokumentácia

1 x potvrdené – 004 Koordinačná situácia/infraštruktúra, M 1:400

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –

1 x potvrdené – 004 Koordinačná situácia/infraštruktúra, M 1:400

Magistrát ODI, archív