



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

B.IN.G, spol. s r.o.
Šamorínska 55A
821 06 Bratislava

Váš list zo dňa 24.01.2024	Naše poradové číslo MAGS OUIIC 47229/2024- 164311	Vybavuje / Linka Ing. Veronika Sýkorová 0904 550 184	V Bratislave 09.04.2024
--------------------------------------	---	--	-----------------------------------

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	KORA private residence s.r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava, v zastúpení B.IN.G. spol s r.o.,
investičný zámer:	„PRÍSTUPOVÁ KOMUNIKÁCIA IBV PRI KRIŽOVANÍ ULÍC KORABINSKÉHO A SLÁVIČIE ÚDOLIE“
žiadosť zo dňa:	24.01.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie – zmena oproti vydanému územnému rozhodnutiu
spracovateľ dokumentácie:	PANTOGRAPH s r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava-Staré Mesto
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Kožuško autorizovaný architekt 2014AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu návrhu výstavby cestnej komunikácie obsluhujúcu územie IBV, prístupné z Korabinského ulice a Slávičieho údolia.

K pôvodnému investičnému zámeru „Prístupová komunikácia IBV pri križovaní ulíc Korabinského a Slávičie údolie, Bratislava“ bolo vydané územné rozhodnutie č. 1246/30650/2013/UR-Per zo dňa 03.07.2013.

Dňa 22.07.2023 ste požiadali o vydanie zmeny záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti zo dňa 19.2.2012, vydaného pod č. MAGS ORM 58709/11-405400 (ďalej len „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare), na stavbu: „Prístupová komunikácia IBV pri križovaní ulíc Korabinského a Slávičie údolie, Bratislava“. Podkladom k vydaniu záväzného stanoviska bol projekt vypracovaný Mgr. art. Romanom Gatíalom s dátumom spracovania 11/2011. Dňa 23.10.2023 ste podali žiadosť o späťvzatie žiadosti pod č. MAG 535780/2023.

Zmena návrhu výstavby cestnej komunikácie spočíva predovšetkým v zmene trasy komunikácie. V záujmovom území sa nachádza **interakčná línia**. Pôvodný návrh komunikácie, ku ktorému je vydané územné rozhodnutie, interakčnú líniu kolmo križuje. Nový podaný návrh cestnej komunikácie je navrhnutý prevažne v trase interakčnej línie v oveľa väčšom rozsahu, ako je povolený stav.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Prístupová komunikácia je navrhnutá ako účelová neverejná cesta v uzavretom systéme. Nadväzuje na dopravný vstup a výstup z územia (Korabinského ulica, Slávičie údolie). Dĺžka komunikácie je 194,20 m, šírka komunikácie je 4,00 – 6,00 m. Pozdĺžny sklon je 1,82% – 20%, priečny sklon je 2% – 3%. Komunikácia je navrhnutá ako vodopriepustná s celkovou plochou 1027 m².

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, cez ktoré prechádza trasa navrhovanej líniovej stavby stanovuje ÚPN nasledovné funkčné využitie:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, informačný kód **S**, **rozvojové územie**, územie kompaktného mesta – **zóna C**

Intenzita využitia územia:

Územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, je definované ako **rozvojové územie**.

V danom regulovanom území ÚPN stanovuje nasledovný špecifický informačný kód:

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

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Machnáč**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/2003 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmové pozemky sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektorov č. 7-11/10 a 7-11/12**.

SEKTOR č. 7 – 11/10 (z regulatív vyberáme)

Vymedzenie sektora: Ulicou Slávičie údolie, časťou ul. Korabinského, zo severu sektormi 7-11/9, 7-11/12 a z východu sektorom 7-11/21.

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby **s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov**, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať žiadnu stavebnú činnosť, ani zariadenie staveniska a dodržať nezastavitelnosť ochranného pásma 50 m od osi rýchlostnej komunikácie Mlynská dolina do územia, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

- **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.

Rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Slávičie údolie pre vedenie trolejbusovej MHD. Komunikácia Slávičie údolie je funkčnej triedy C2 kategória MO 8/40. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti pozdĺž ul. Slávičie údolie, križovanie s ul. Mlynská dolina a Hrebendova ul.

SEKTOR č. 7 – 11/12 (z regulatív vyberáme)

Vymedzenie sektora: Územie je ohraničené zo severu sektorom 7-11/9, z východu sektorom 7-11/17, zo západu sektorom 7-11/10 a z juhu sektorom 7-11/21.

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby **s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov**, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **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

Interakčné plochy sú plochy záhrad v celom území zóny s funkciou chránenej zelene, **sú nestavebné pozemky**. Interakčné línie sú súčasné a novonavrhované vegetačné pásy krovín, vegetačné pásy živých plotov nachádzajúce sa pozdĺž komunikácií a hraníc jednotlivých pozemkov, ktoré je záväzná dodržať, zachovať a dobudovať. **Nie je prípustná modifikácia trasovania** v prípade, že vedie cez pozemok mimo jeho hranicu. Rovnako tak nie je prípustná modifikácia ak dôjde aj k zlúčeniu viacerých pozemkov kde je **podmienka dodržania šírky a polohy línie** ani pri dohode dotknutých vlastníkov nehnuteľnosti. Interakčné línie majú šírku minimálne 10 m. V prípade ak sa nachádzajú na hranici parciel, tak na každej parcele sú široké minimálne 5 m merané 1 m nad terénom.

Interakčné plochy sú vyznačené v záväznej časti ÚPN – Z, v záväznom výkrese 3-Z2 „Regulatívny funkčného využitia a priestorového usporiadania – čistopis“.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a k ÚPN - Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia** navrhovaný zámer – cestná komunikácia, ako technická vybavenosť pre obsluhu územia funkčnej plochy je prípustná.

Navrhovaná zmena trasy investičného zámeru nie je prípustná z dôvodu, že zasahuje v značnej miere do interakčnej plochy. Oproti povolenej trase komunikácie v územnom rozhodnutí, kde komunikácia zasahovala do interakčnej línie len kolmým križovaním, v novonavrhovanej trase je komunikácia vedená aj rovnobežne v interakčnej línii a rozsah prieniku interakčnej línie a navrhovanej komunikácie je oveľa väčší.

- **z hľadiska intenzity využitia** záujmového územia nemá navrhovaná stavba v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

Uvažovaný investičný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Machnáč.

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„PRÍSTUPOVÁ KOMUNIKÁCIA IBV PRI KRIŽOVANÍ ULÍC KORABINSKÉHO A SLÁVIČIE ÚDOLIE“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	4521/10, 4521/12, 4521/13, 4521/14, 4521/15, 4521/16, 4521/17, 4521/18
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Slávičie údolie, Korabinského ulica

ODÔVODNENIE:

Navrhovaný investičný zámer nerešpektuje požiadavku ÚPN-Z Machnáč z hľadiska nerešpektovania interakčných plôch. **Interakčné plochy** sú plochy záhrad v celom území zóny s funkciou chránenej zelene. Sú to nestavebné pozemky. Navrhovaná zmena trasy investičného zámeru mení povolené riešenie a v značnej miere navyšuje prienik s interakčnou líniou.

UPOZORNENIE:

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

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.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

Príloha: Časť dokumentácie - profesie
potvrdený výkres: - Časť výkresu: Koordinačná situácia UR 2016_ZUSK 2023 (07/23) – Schéma situácie 1:20000 a legenda

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
Časť výkresu: Koordinačná situácia UR 2016_ZUSK 2023 (07/23) – Schéma situácie 1:20000 a legenda

Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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