

OBEC HORNÝ BAR

930 33 Horný Bar

Číslo : HB/2025/475/3

V Hornom Bare, 01.12.2025

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania

podľa ust. § 21 zákona č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon v znení neskorších predpisov a ust. §24, §24a zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov

Dňa **14.08.2025** podala spoločnosť **Terra Trnavia 1, s.r.o.**, sídlom **Blagevova 28, 851 01 Bratislava v.z. Janka Káčeríková**, bytom **Šul'any 240, 930 33 Horný Bar** žiadosť o vydanie záväzného stanoviska v zmysle ust. § 24 ods 3 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov v konaní o stavebnom zámere vrátane prerokovania stavebného zámeru podľa ust. § 24a ods.1 písm. a) č. 1 Z.z. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov na súbor stavieb s ID stavby 25E5A4 s názvom „**Nový Horný Bar – IBV – SO 01 až SO 09**“ na pozemku parc. č. reg. .C **231/15** v k.ú. **Horný Bar**, obec **Horný Bar**.

Stručný popis navrhovaného súboru stavieb:

- SO 01 Dopravné riešenie
- SO 02 Predĺženie verejného vodovodu s prípojkami
- SO 03 Rozšírenie verejnej kanalizácie a kanal. prípojky
- SO 04 Prekládka existujúceho vodovodu
- SO 05 VN prípojka
- SO 06 Trafostanica
- SO 07 1kV distribučný rozvod
- SO 08 1 kV prípojky
- SO 09 Verejné osvetlenie

V riešenom území bude vybudovaná ukludnená komunikácia triedy MZ3 6,0/30 (MO 6,5/30) – SO 01. Navrhovaná komunikácia je uvažovaná s asfaltobetónovým povrchom, so strechovitým spádom odvodnená do zeleného pásu vedúceho obojstranne pozdĺž navrhovanej komunikácie. Príjazd do lokality je po miestnej komunikácii. Navrhovaná vetva je riešená priamym napojením na túto cestu, ktorá bude zabezpečovať prístup k budúcim stavbám a pozemkom. Projekt komunikácie počíta s výhľadovým napojením na vedľajšiu výhľadovú lokalitu a tým bude komunikácia zokruhovaná.

Projekt verejného vodovodu rieši prekládku (skratenie) existujúceho verejného vodovodu (SO04). Verejný vodovod bude zrušený a zaslepený podľa výkresovej časti projektovej dokumentácie. V riešenom území je riešené rozšírenie verejného vodovodu (dimenzie DN150) s pripojením navrhovanej vodovodnej vetvy z HDPE potrubí dimenzie DN150 (d180x16,4mm) na existujúci verejný vodovod v dvoch miestach cez zasúvadlový uzáver DN150 so zemnou teleskopickou súpravou – SO 02. Vodovodné prípojky pre jednotlivé rodinné domy a dvojdomy v riešenom území z rúry HDPE DN32 budú pripojené na navrhovanú vetvu predĺženého verejného vodovodu. Navrhovaný vodovod bude slúžiť aj na požiarne účely podľa projektu požiarnej ochrany.

V rámci riešeného územia sa navrhuje gravitačná aj tlaková kanalizácia SO 03, pričom navrhovaná rozšírená časť verejnej kanalizácie PVC-KG SN8 dimenzie DN300 vedená v sklone min. 0,5% bude pripojená na existujúcu verejnú kanalizáciu z potrubí PVC DN400 gravitačným spôsobom.

Na navrhovanej vetve gravitačnej splaškovej kanalizácie budú osadené betónové revízne šachty DN1000, zakryté pojazdným poklopom podľa výkresovej časti projektu. Navrhované kanalizačné prípojky budú pripojené na navrhovanú vetvu predĺženej splaškovej kanalizácie PVC DN300.

Materiál kanalizačných prípojek pre jednotlivé rodinné domy v riešenom území je PVC-KG dimenzie DN150. Prípojky budú vedené v sklone min. 2%.

Zásobovanie elektrickou energiou bude riešené cez novovybudovanú VN prípojku 22 kV z jestvujúceho káblového VN vedenia č.350 (prípojka pre TS 0721-012)- SO 05. VN prípojka bude privedená do novej trafostanice TS typu EH8. Napojenie rodinných domov na verejnú sieť elektrickej energie sa zrealizuje pomocou 1kV káblových vývodov z TS – SO 07. Z dôvodu bezpečnej prevádzky jestvujúcej NN siete sa zrealizuje 1 kV vývod z plánovanej TS na jestvujúci podporný bod č. 21078. Napojenie navrhovaných RD sa zrealizuje z navrhovaných skríň SR lúčovite pomocou kábla NAYY-J 4x25 mm² – SO 08.

Verejné osvetlenie vonkajšie rozvody VO sa zrealizujú káblom NAYY-J 4x25mm² , ktorý sa uloží do spoločnej ryhy s 1 kV káblom pre NN rozvod. Navrhované vedenie VO sa napojí po dohode s obcou na jestvujúce vedenie VO na jestvujúcom podpernom bode č.21078.

Projektant stavby je Ing. Peter Káčerik – autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 5971 II, LAURIA s.r.o., Bosáková 3783/7, 851 04 Bratislava.

Obec Horný Bar má platný územný plán. **Záväzná časť územného plánu obce Horný Bar bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením č. 1/2022 zo dňa 21.9.2022.**

V súlade s platným územným plánom Obce Horný Bar. - Záväzná časť, nehnuteľnosť vedená na LV č. 833.

- Pozemok registra C, parc. č. 231/15 o výmere 2 643m² ako orná pôda v k.ú. Horný Bar je situovaný v ploche označenej ako B1 rozvojová plocha č. 7– prevládajúce funkčné využitie: obytné územie – prípustné funkčné využívanie:

- **Bývanie v rodinných domoch –**
- obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením): príslušné verejné technické a dopravné vybavenie na obsluhu územia, základné občianske vybavenie len miestneho významu, nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov do zastavanej plochy 200m² a mimo centrálnej zóny obce, ihriská a oddychové plochy len miestneho významu, bývanie v bytových domoch – len existujúce - – **podmienka *SPLNENÁ* (navrhovaný súbor stavieb rieši príslušné technické a dopravné vybavenie na obsluhu územia)**

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- navrhovanú uličnú sieť prepojiť s existujúcou uličnou sieťou, vyhýbať sa vytváraniu slepých ulíc a neverejných uličiek - **podmienka *SPLNENÁ***

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia

- V rámci navrhovaných obytných súborov vybudovať plochy verejnej zelene s parkovou úpravou a pre oddychové aktivity obyvateľov, prípadne aj s detskými ihriskami – **podmienka *SPLNENÁ*** (v rámci projektu je navrhnutá plocha verejnej zelene)
- Dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné územie, pred výstavbou v rozvojovej ploche č. 7 preukázať (o.i. hlukovou štúdiou), že príľahlé výrobné územie nebude mať negatívne vplyvy na obytné prostredie a v prípade potreby realizovať opatrenia na ich elimináciu a výsadbu líniovej zelene - **podmienka *SPLNENÁ*** (v rámci projektu je navrhnutá líniová zeleň)

Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia

- Doplnenie komunikačného systému obce i miestne komunikácie pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch - **podmienka *SPLNENÁ***
- Podmieňujúcim predpokladom výstavby nových budov v navrhovaných rozvojových plochách je dopravné napojenie prostredníctvom vybudovaných spevnených komunikácií – asfaltových alebo betónových - **podmienka *SPLNENÁ*** (v rámci projektu je navrhnutá komunikácia s asfaltobetónovým povrchom)
- Dopravnú obsluhu obytného územia zabezpečiť výlučne verejne prístupnými komunikáciami - **podmienka *SPLNENÁ***

- Pre nové komunikácie rezervovať koridor s minimálnou šírkou 8m - **podmienka SPLNENÁ** (v rámci projektu je navrhnutá komunikácia s koridorom 8m)

Poznámka:

Samotné objekty rodinných domov, nie sú predmetom projektu ako ani tohto záväzného stanoviska. Obec Horný Bar súčasne upozorňuje, že pri návrhu rodinných domov v danej lokalite platia nasledovné regulatívy

- nepovoľovať v obci skupinovú formu zástavby (radovú zástavbu)
- samostatne stojace rodinné domy je určená minimálna veľkosť pozemku 550m²
- maximálny koeficient zastavanosti pre rozvojovú plochu č. 7 je 35%
- maximálna podlažnosť objektov je 2.NP
- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,2m môžu byť len nepriehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene, celková výška všetkých oplotení nemá presiahnuť 2,0m

Obec Horný Bar ako príslušný orgán územného plánovania podľa § ust. 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, po preštudovaní predloženej žiadosti a overení podmienok záväznej časti územného plánu obce vydáva v súlade s ust. 24 ods. 1 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní nasledovné **z á v ä z n é s t a n o v i s k o**:

Riešená stavba „**Nový Horný Bar – IBV – SO 01 až SO 09**“ na pozemku parc. č. reg. .C **231/15** v k.ú. **Horný Bar**, obec **Horný Bar**.
, j e v s ú l a d e so záväznou časťou územného plánu obce Horný Bar.

Odôvodnenie

Dňa **14.08.2025** podala spoločnosť **Terra Trnavia 1, s.r.o.**, sídlom **Blagevova 28, 851 01 Bratislava v.z. Janka Káčeriková**, bytom **Šul'any 240, 930 33 Horný Bar** žiadosť o vydanie záväzného stanoviska v zmysle ust. § 24 ods 3 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov v konaní o stavebnom zámere vrátane prerokovania stavebného zámeru podľa ust. § 24a ods.1 písm. a) č. 1 Z.z. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov na súbor stavieb s ID stavby 25E5A4 s názvom „**Nový Horný Bar – IBV – SO 01 až SO 09**“ na pozemku parc. č. reg. .C **231/15** v k.ú. **Horný Bar**, obec **Horný Bar**.

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť (vrátane priloženej dokumentácie) bola v rozpore s platným územným plánom obce, listom zo dňa 13.09.2025 obec Horný bar vyzvala žiadateľa, v zmysle ust. § 24 ods. 4 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov aby v lehote **60 dní** odo dňa doručenia tejto výzvy predložený projekt stavebného zámeru opravili, a dali do súladu s vyššie spomenutou záväznou časťou územného plánu a to v bodoch:

- Trasovanie navrhovaného dopravného riešenia nie je v súlade so schémou záväzných častí a verejnoprospešných stavieb, ktorá je súčasťou "komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami".
- Zámer neobsahuje návrh líniovej zelene podľa "komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami" a textovej záväznej časti územného plánu: *Dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné územie, pred výstavbou v rozvojovej ploche č. 7 preukázať (o.i. hlučnou štúdiou), že príľahlé výrobné územie nebude mať negatívne vplyvy na obytné prostredie a v prípade potreby realizovať opatrenia na ich elimináciu a výsadbu líniovej zelene.*
- Zámer neobsahuje plochy verejnej zelene podľa textovej záväznej časti územného plánu: *V rámci navrhovaných obytných súborov vybudovať plochy verejnej zelene s parkovou úpravou a pre oddychové aktivity obyvateľov, prípadne aj s detskými ihriskami.*

Žiadateľ prepracoval a doplnil svoju žiadosť na základe vyššie uvedenej výzvy dňa 20.11.2025. Nakoľko po doplnení žiadosť poskytovala dostatočný podklad na posúdenie súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územného plánu obce v súlade s ust. § 40e ods. 5, obec dospela k vyššie uvedenému záveru.

Podľa ust. 24b ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní si obec ako orgán územného plánovania nevyhradzuje vydanie doložky súladu k projektu stavby.

Toto záväzné stanovisko obce Horný Bar ako dotknutého orgánu podľa ust. § 24a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní platí dva roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi. Záväzné stanovisko stráca platnosť, ak bol počas plynutia doby podľa prvej vety podaný návrh na začatie konania, v ktorom sa záväzné stanovisko má použiť.

Záväzné stanovisko je vydané v zákonnej lehote podľa ust. § 24a ods. 5 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

Poučenie

Podľa ust. 24a ods. 8 a 9 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko je preskúmateľné úradom na základe podnetu žiadateľa. Podľa ust. 24a ods. 10 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko je preskúmateľné úradom na základe žiadosti stavebného úradu. Podľa ust. 24a ods. 11 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko je preskúmateľné úradom na základe žiadosti odvolacieho orgánu.

Štefan Bodó
starosta obce Horný Bar

Príloha: Overený zastavovací plán

Doručí sa:

1. Terra Trnavia 1, s.r.o., Blagoevova 28, 851 01 Bratislava, - v.z. Janka Káčeríková, Šul'any 240, 930 33 Horný Bar
2. a/a

Vybavuje: Ing. Simona Mózsiová
0904 014 179