	<b>Materiál pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Senci konaného dňa 19.09.2023</b>	<b>číslo materiálu:</b>  <b>14 A</b>
---	---	--

**Názov materiálu:** Aktualizácia Urbanistickej štúdie ako územnoplánovacieho podkladu na spodrobnenie alebo overenie funkčného využitia územia „Obytný súbor IBV – Mlynský klin II.“

**Návrh na uznesenie:**

- I.** MsZ prerokovalo žiadosť spoločnosti **Južná brána, s.r.o.**, so sídlom Révová 7, 811 02 Bratislava, IČO: 51 810 859, ako výlučného vlastníka pozemku s parcelným číslom **5497/1**, druh pozemku: orná pôda, o výmere 4352 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Senec, evidovaného na LV č. 4662, a **PIELD Invest, s.r.o.**, so sídlom Pekná cesta 15, 834 04 Bratislava, IČO: 44 447 361, ako výlučného vlastníka pozemku s parcelným číslom **5497/2**, druh pozemku: orná pôda, o výmere 4808 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Senec, evidovaného na LV č. 6684, (ďalej len „Žiadatelia“) o aktualizáciu Urbanistickej štúdie ako územnoplánovacieho podkladu na spodrobnenie alebo overenie funkčného využitia územia, pozemkov **KN-C** parc. č. **5497/1** (LV č. 4662) a č. **5497/2** (LV č. 6684), ktorej cieľom je vytvorenie kombinácie i) centra verejných aktivít s multifunkčným priestorom - ihriskom, spolu s ii) bývaním v rodinných domoch, v zmysle priloženej štúdie – grafickej časti.
- II.** MsZ súhlasí s obstaraním aktualizácie Urbanistickej štúdie (ďalej len „UŠ“) ako územnoplánovacieho podkladu na spodrobnenie alebo overenie funkčného využitia územia, pozemkov **KN-C** parc. č. **5497/1** (LV č. 4662) a č. **5497/2** (LV č. 6684), ktorej cieľom je vytvorenie kombinácie i) centra verejných aktivít s multifunkčným priestorom - ihriskom, spolu s ii) bývaním v rodinných domoch, v zmysle priloženej štúdie – grafickej časti, za podmienok:

( pokračovanie materiálu na ďalšej strane )

	<b>funkcia</b>	<b>meno</b>	<b>podpis</b>
<b>Predkladá:</b>	primátor mesta	Ing. Pavol Kvál	
<b>Vypracoval:</b>	vedúci útvaru stratégie a rozvoja mesta	Ing. Boris Tušer	

Na prijatie uznesenia MsZ je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných poslancov.

	ZA	PROTI	ZDRŽAL SA	NEPRÍTOMNÝ	NEHLASOVAL
<b>HLASOVANIE</b>					

- a) aktualizácia UŠ musí byť v súlade so záväznými regulatívmi funkčného a priestorového usporiadania územia schválenými Uznesením MsZ č. 65/2007 zo dňa 10.05.2007 a VZN mesta Senec č. 3/2007 zo dňa 10.05.2007, v rámci Zmien a doplnkov ÚPN mesta Senec č. 1/2006, pre lokalitu č. 4 a schváleným zadáním UŠ „Obytný súbor IBV – Mlynský klin II.“ s podmienkami stanovenými Uznesením MsZ č. 60/2008 zo dňa 29.05.2008,
- b) aktualizácia UŠ bude obstaraná prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákona a prerokovaná primerane podľa § 21 stavebného zákona s dotknutými orgánmi a organizáciami, s verejnosťou a subjektami, ktoré budú navrhovaným riešením dotknuté,
- c) náklady na obstaranie a prerokovanie UŠ budú hradené výlučne z prostriedkov Žiadateľov,
- d) v rámci UŠ bude navrhnuté aj technické riešenie pripojenia celej lokality Mlynský klin II. po najbližší bod možného napojenia na splaškovú kanalizáciu,
- e) komplexná realizácia riešeného územia vrátane technickej vybavenosti a objektov budú realizované na náklady Žiadateľov,
- f) UŠ bude predložená na schválenie orgánu územného plánovania.

**III.** Toto uznesenie nadobudne účinnosť dňom odovzdania pozemku o celkovej predpokladanej rozlohe 3 942 m<sup>2</sup> a stavieb, ktoré budú na pozemku realizované (detské ihrisko, workout zóna, pump track, park, multifunkčná plocha, spevnené plochy, parkoviská a zeleň) do majetku Mesta Senec v zmysle bodu B) tohto materiálu.



**Materiál pre zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva v Senci  
konaného dňa 19.09.2023**

číslo materiálu:

**14 B**

Názov materiálu: **Návrh bezodplatné nadobudnutie pozemku a stavieb do majetku Mesta Senec**

Návrh na uznesenie:

- I.** MsZ **prerokovalo** žiadosť spoločnosti **Južná brána, s.r.o.**, so sídlom Révová 7, 811 02 Bratislava, IČO: 51 810 859, ako výlučného vlastníka pozemku s parcelným číslom **5497/1**, druh pozemku: orná pôda, o výmere 4352 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Senec, evidovaného na LV č. 4662, a **PIELD Invest, s.r.o.**, so sídlom Pekná cesta 15, 834 04 Bratislava, IČO: 44 447 361, ako výlučného vlastníka pozemku s parcelným číslom **5497/2**, druh pozemku: orná pôda, o výmere 4808 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Senec, evidovaného na LV č. 6684, (ďalej len „Žiadatelia“) **o prebratie pozemku o celkovej predpokladanej rozlohe 3 942 m<sup>2</sup> a prebratie stavieb**, ktoré na pozemku budú realizované (detské ihrisko, workout zóna, pump track, park, multifunkčná plocha, spevnené plochy, parkoviská a zeleň) do majetku Mesta Senec, kde tieto stavby vybuduje spoločnosť Južná brána s.r.o. na vlastné náklady. Jedná sa o pozemok určený v priloženej štúdii – grafickej časti na občiansku vybavenosť.
- II.** MsZ **schvaľuje** zámer nadobudnúť pozemok (určený v priloženej štúdii – grafickej časti na občiansku vybavenosť) o celkovej predpokladanej rozlohe 3 942 m<sup>2</sup> a prebrať stavby, ktoré budú na pozemku realizované (detské ihrisko, workout zóna, pump track, park, multifunkčná plocha, spevnené plochy, parkoviská a zeleň), okrem budov a pozemkov, na ktorých budú tieto budovy postavené, do majetku Mesta Senec, kde tieto stavby vybuduje spoločnosť Južná brána s.r.o. na vlastné náklady podľa návrhu štúdie osadenia jednotlivých prvkov v zmysle prílohy k tomuto Uzneseniu.

( pokračovanie materiálu na ďalšej strane )

	<b>funkcia</b>	<b>meno</b>	<b>podpis</b>
<b>Predkladá:</b>	primátor mesta	Ing. Pavol Kvál	
<b>Vypracoval:</b>	vedúci útvaru stratégie a rozvoja mesta vedúca útvaru právneho a správy majetku	Ing. Boris Tušer  JUDr. Lucia Podhorová	

Na prijatie uznesenia MsZ je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných poslancov.

	ZA	PROTI	ZDRŽAL SA	NEPRÍTOMNÝ	NEHLASOVAL
<b>HLASOVANIE</b>					

- III.** MsZ **určuje** lehotu na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o bezodplatnom odovzdaní pozemkov a stavieb do majetku Mesta Senec v súlade s bodom II. tohto uznesenia do 3 mesiacov odo dňa schválenia tohto materiálu Mestským zastupiteľstvom, pričom k uzatvoreniu riadnej zmluvy o bezodplatnom odovzdaní pozemku a stavieb do majetku Mesta Senec sa určuje lehota 18 mesiacov od účinnosti zmluvy o budúcej zmluve, podmienkou uzatvorenia Zmluvy o budúcej zmluve bude záväzok žiadateľov, že práva a povinnosti zo Zmluvy o budúcej zmluve o bezodplatnom odovzdaní pozemkov a stavieb do majetku Mesta Senec, v prípade prevodu predmetných pozemkov, prevedú na každodobého vlastníka pozemku.
- IV.** Po oddelení pozemku, ktorý má byť predmetom prevodu, geometrickým plánom v súlade so Zmluvou o budúcej zmluve o bezodplatnom odovzdaní pozemkov a stavieb do majetku Mesta Senec, MsU predloží na zasadnutie MsZ návrh na schválenie samotného prevodu vlastníctva uznesením MsZ.
- V.** Po uplynutí lehoty uvedenej v bode III. toto uznesenie stráca platnosť.
- VI.** Ruší sa Uznesenie MsZ v Senci č. 49/2020 zo dňa 23.06.2020.

## Dôvodová správa

### **Aktualizácia Urbanistickej štúdie ako územnoplánovacieho podkladu na podrobenie alebo overenie funkčného využitia územia a Návrh na prebratie pozemku a stavieb do majetku Mesta Senec**

( Senec Južná Brána - Južná brána, s. r. o., IČO: 51 810 859  
a PIELD Invest, s. r. o. IČO: 44 447 361 )

#### Žiadatelia

Spoločnosti **Južná brána, s. r. o.**, so sídlom Révová 7, 811 02 Bratislava, IČO: 51 810 859, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 129826/B, **ako výlučný vlastník pozemku s parcelným číslo 5497/1**, druh pozemku: orná pôda, o výmere 4352 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v okrese Senec, v obci Senec, v katastrálnom území Senec a **evidovaného na LV č. 4662**, a **PIELD Invest, s. r. o.**, so sídlom Pekná cesta 15, 834 04 Bratislava, IČO: 44 447 361, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 55108/B **ako výlučný vlastník pozemku s parcelným číslo 5497/2**, druh pozemku: orná pôda, o výmere 4808 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v okrese Senec, v obci Senec, v katastrálnom území Senec a **evidovaného na LV č. 6684** (ďalej len „Žiadatelia“).

#### Žiadosť

- A) **aktualizácia Urbanistickej štúdie** ako územnoplánovacieho podkladu na podrobenie alebo overenie funkčného využitia územia, pozemkov **KN-C** parc. č. **5497/1** (LV č. 4662) a č. **5497/2** (LV č. 6684).

Cieľom aktualizácie urbanistickej koncepcie, je vytvorenie kombinácie i) centra verejných aktivít s multifunkčným priestorom - ihriskom, ktoré sa stane srdcom širšieho územia a vytvorí ideálne prostredie pre vznik silnej komunity, ktorá v konečnom dôsledku bude prínosom nielen pre obyvateľov projektu „Senec Južná brána“, spolu s ii) bývaním v rodinných domoch.

V rámci pripravovanej časti využitia pozemku, v zmysle priloženej štúdie - pozemku určeného na občiansku vybavenosť vás rovnako týmto žiadame o:

- B) **prebratie pozemku o celkovej predpokladanej rozlohe 3 942 m<sup>2</sup> a prebratie stavieb**, ktoré na pozemku budú realizované (detské ihrisko, workout zóna, púmp track, park, multifunkčná plocha, spevnené plochy, parkoviská a zeleň) **do majetku mesta Senec**, kde tieto stavby vybudujú Žiadatelia spoločne na vlastné náklady.

#### Územnoplánovacia informácia v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Senec a súvisiacich podkladov

Pozemky KN-C parc. č. 5497/1 a 5497/2 nachádzajúce sa mimo zastav. časti k.ú. Senec, vedené na listoch vlastníctva ako orná pôda, sú podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) mesta Senec, Územný plán (ÚPN) mesta Senec v znení zmien a doplnkov, súčasťou územia schváleného Uznesením MsZ č. 65/2007 zo dňa 10.05.2007 a Všeobecne záväzným nariadením mesta Senec (VZN) č. 3/2007 zo dňa 10.05.2007, v rámci Zmien a doplnkov ÚPN mesta Senec č. 1/2006, ako lokalita č. 4, na funkčné využitie: bývanie, služby a drobné prevádzky.

Pre uvedenú lokalitu č. 4 sú v záväznej časti ÚPN mesta Senec stanovené nasledovné regulatívy priestorového usporiadania územia:

- max. zastavaná plocha : 30% stavebnými objektami,
- výšková hladina : max. 12,5 m (2 NP a podkrovie, 1 PP),
- stavebná čiara a iné regulatívy : 6 m od hranice pozemku,  
: min. 7 m medzi objektami RD,  
: samostatne stojace RD,  
: strecha sedlová (sklon 35-45°),
- min. výmera stavebného pozemku : 500 m<sup>2</sup>,
- min. plocha zelene : 50%.

V smernej časti sú pre uvedenú lokalitu č. 4 stanovené podmienky:

- EIA - Posudzovanie vplyvov na životné prostredie - zisťovacie konanie,
- UŠ – ÚPP – Vypracovanie Urbanistickej štúdie (UŠ) ako územnoplánovacieho podkladu (UPP) na podrobenie alebo overenie funkčného využitia územia.

Zadanie Urbanistickej štúdie pre lokalitu č. 4 – Zmeny a doplnky č. 1/2006 „Obytný súbor IBV – Mlynský klin II.“ bolo schválenie Uznesením MsZ č. 60/2008 zo dňa 29.05.2008, s nasledovnými podmienkami:

- UŠ bude prerokovaná primerane s dotknutými orgánmi a organizáciami v zmysle ustanovení stavebného zákona,
- náklady na obstaranie a prerokovanie UŠ budú hradené výlučne z prostriedkov obstarávateľa,
- náklady na realizáciu inžinierskych sietí súvisiacich s výstavbou navrhovaných rodinných domov budú hradené výlučne z prostriedkov navrhovateľa, resp. budúceho investora,
- orgán územného plánovania požaduje dopracovať zadanie UŠ o plochy pre verejnú zeleň, voľnočasové aktivity a občiansku vybavenosť vo väčšom rozsahu.

V zmysle uvedených požiadaviek bola spracovaná a prerokovaná Urbanistická štúdia „Obytný súbor IBV – Mlynský klin II.“ ako územnoplánovací podklad, ktorým sa podrobnil a overil schválený Územný plán mesta Senec, lokalita č. 4 – Zmeny a doplnky č. 1/2006, v ktorej sú pozemky KN-C parc. č. 5497/1 a 5497/2 ako plocha vyhradená na centrum verejných aktivít, ktoré v sebe saturuje občiansku vybavenosť cca 1000 m<sup>2</sup>, drobné prevádzky, plochy športových aktivít, verejnú zeleň parkového charakteru a detské ihrisko. Občianska vybavenosť v centre verejných aktivít je definovaná jedným jednopodlažným objektom s prípustnou veľkorozponovou konštrukciou a štyrmi jednopodlažnými objektmi drobných prevádzok.

**Žiadosť o aktualizáciu Urbanistickej štúdie bola predložená na prerokovanie:**

**Komisií výstavby a územného plánovania pri MsZ v Senci, konanej dňa 03.05.2023**

Uznesenie č. 34/2023 „Komisia návrh predloženej urbanistickej štúdie odporúča“

Hlasovanie: Za: 6 Proti: 0 Zdržal sa: 1

**Žiadosť o A) aktualizáciu Urbanistickej štúdie a B) prebratie pozemku o celkovej predpokladanej rozlohe 3 942 m<sup>2</sup> a prebratie stavieb bola predložená na prerokovanie:**

Mestskej rade, konanej dňa 06.09.2023

MsR odporúča Mestskému zastupiteľstvu prijať uznesenie

**v bode A.** s nasledovnou podmienkou:

Bod III.: uznesenie nadobudne účinnosť dňom odovzdania pozemku o celkovej predpokladanej rozlohe 3 942 m<sup>2</sup> a stavieb, ktoré budú na pozemku realizované (detské ihrisko, workout zóna, pump track, park, multifunkčná plocha, spevnené plochy, parkoviská a zeleň) do majetku Mesta Senec v zmysle bodu B) tohto materiálu.

Hlasovanie:   Za: 5           Proti: 0    Zdržal sa: 0

**v bode B.** s nasledovnou podmienkou:

Bod II.: konkretizovať vlastníkov pozemku a investora stavieb.

Hlasovanie:   Za: 5           Proti: 0    Zdržal sa: 0

**Južná brána, s. r. o.**

Rérová 7, 811 02 Bratislava

IČO: 51 810 859, OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 129826/B

**PIELD Invest, s. r. o.**

Pekná cesta 15, 834 04 Bratislava

IČO: 44 447 361, zapísaná v OR SS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 55108/B

<b>Mestský úrad Senec</b>	
Dátum: 15-08-2023	
Evidenčné číslo: 38966/23	Číslo spisu:
Prílohy/lysty: 42	Vybavuje: 1x Ing. Turec 1x p. Pádae 1x p. Prímátor

**Mesto Senec**

Mierové námestie 8

903 01 Senec

Naše č. listu: 05/JB/2023

Dátum: 10. 8. 2023

Miesto: Bratislava

### Žiadosť o aktualizáciu Urbanistickej štúdie a prebratie pozemku, stavieb

Spoločnosti **Južná brána, s. r. o.**, so sídlom Rérová 7, 811 02 Bratislava, IČO: 51 810 859, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 129826/B, ako výlučný vlastník pozemku s parcelným číslo 5497/1, druh pozemku: orná pôda, o výmere 4352 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v okrese Senec, v obci Senec, v katastrálnom území Senec a evidovaného na LV č. 4662, a **PIELD Invest, s. r. o.**, so sídlom Pekná cesta 15, 834 04 Bratislava, IČO: 44 447 361, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 55108/B ako výlučný vlastník pozemku s parcelným číslo 5497/2, druh pozemku: orná pôda, o výmere 4808 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v okrese Senec, v obci Senec, v katastrálnom území Senec a evidovaného na LV č. 6684 (ďalej len „Žiadatelia“ a pre vyššie uvedené dva pozemky ďalej len „Pozemky“), týmto

#### A) žiadajú o aktualizáciu Urbanistickej štúdie ako územnoplánovacieho podkladu na spodrobnenie alebo overenie funkčného využitia územia Pozemkov.

Cieľom aktualizácie urbanistickej koncepcie, ktorú zasielame v prílohe tohto listu, je vytvorenie kombinácie i) centra verejných aktivít s multifunkčným priestorom - ihriskom, ktoré sa stane srdcom širšieho územia a vytvorí ideálne prostredie pre vznik silnej komunity, ktorá v konečnom dôsledku bude prínosom nielen pre obyvateľov projektu „Senec Južná brána“, spolu s ii) bývaním v rodinných domoch.

Navrhovaná aktualizácia Urbanistickej štúdie len z časti využíva indexy zastavanosti tak, aby navrhované objekty, či prevádzky služieb, obchodu, športu ale aj rodinných domov pôsobili vzdušne, svojím osadením a architektúrou zapadli do existujúcej zástavby, nerušili svojou prevádzkou obyvateľov a najmä, aby sa vytvoril priestor na trávenie voľného času pre všetky vekové kategórie obyvateľov „Južnej brány“ a jej okolia, s poskytol im základné drobné služby alebo možnosti nákupu.



V rámci pripravovanej časti využitia pozemku, v zmysle priloženej štúdie – pozemku pre určeného na občiansku vybavenosť vás rovnako týmto žiadame o:

**B) prebratie pozemku o celkovej predpokladanej rozlohe 3 942 m<sup>2</sup> a prebratie stavieb, ktoré na pozemku budú realizované (detské ihrisko, workout zóna, pump track, park, multifunkčná plocha, spevnené plochy, parkoviská a zeleň) do majetku mesta Senec, kde tieto stavby vybudujú Žiadatelia spoločne na vlastné náklady.**

Vopred ďakujeme za odsúhlasenie žiadosti v oboch bodoch, pričom sme pripravení, v prípade potreby, osobne predstaviť úpravy štúdie, jej parametre a myšlienky.

S pozdravom



[Redacted]  
\_\_\_\_\_  
**Južná brána, s. r. o.**

Ing. Michal Mrník

ko [Redacted]

[Redacted]  
\_\_\_\_\_  
**Južná brána, s. r. o.**

Ing. Mária Vaškovičová

konateľ

[Redacted]  
\_\_\_\_\_  
**PIELD Invest, s.r.o.**

Ing. Henrich Kiš

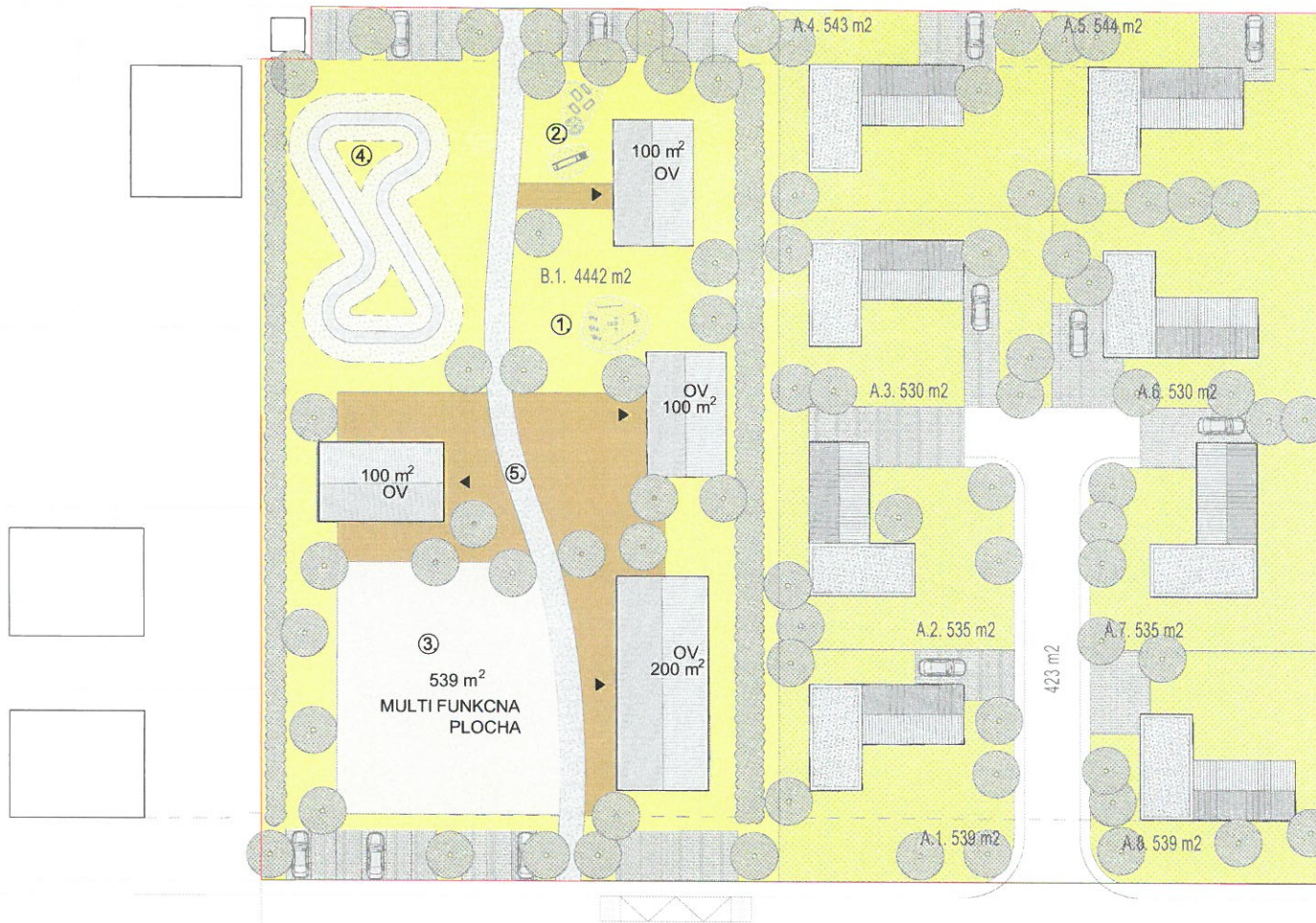
konateľ

**Prílohy:**

1. Štúdia vyhotovená SCALE STUDIO, a. s. (A3)

JUŽNÁ BRÁNA  
SENEC

# SITUÁCIA



- ① WORKOUT ZÓNA
- ② DETSKÉ IHRISKO
- ③ MULTIFUNKČNÁ PLOCHA
- ④ PUMP TRACK
- ⑤ ODDYCHOVÝ PRIESTOR

A. PLOCHA PRE RD	4295 m <sup>2</sup>	100%
ZASTAVANÁ PLOCHA RD	1200 m <sup>2</sup>	28%
SPEVNENÉ PLOCHY	644 m <sup>2</sup>	15%
ZELEŇ	2451 m <sup>2</sup>	57%
B. PLOCHA PRE OV	4442 m <sup>2</sup>	100%
ZASTAVANÁ PLOCHA OV	500 m <sup>2</sup>	11%
SPEVNENÉ PLOCHY	1164 m <sup>2</sup>	26%
ZELEŇ	2778 m <sup>2</sup>	63%

SITUÁCIA VEREJNÉ PRIESTORY



PUMP TRACK PRE DETI A MLÁDEŽ



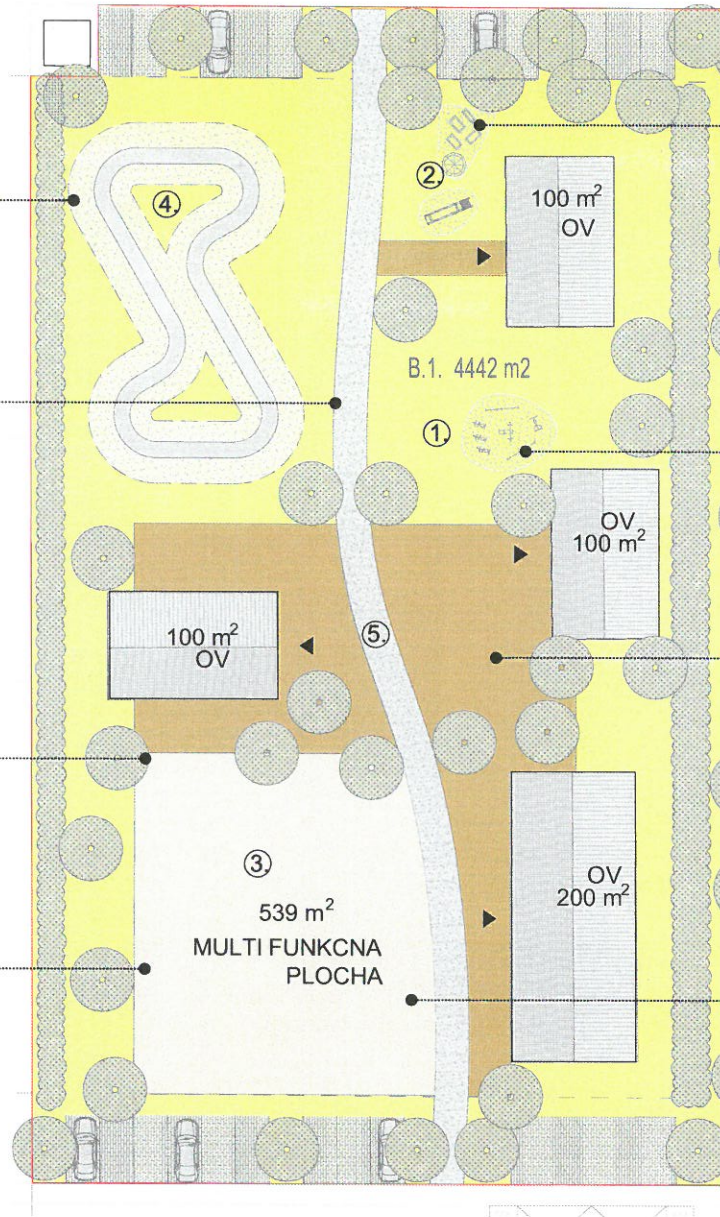
VEREJNÝ PRIESTOR SO ZELENOU A LAVIČKAMI



MULTIFUNKČNÁ PLOCHA PODPORUJÚCA DROBNÉ ŠPORTY



MULTIFUNKČNÁ PLOCHA V KONTEXTE ZELENE



DETSKÉ IHRISKO



WORKOUT ZÓNA

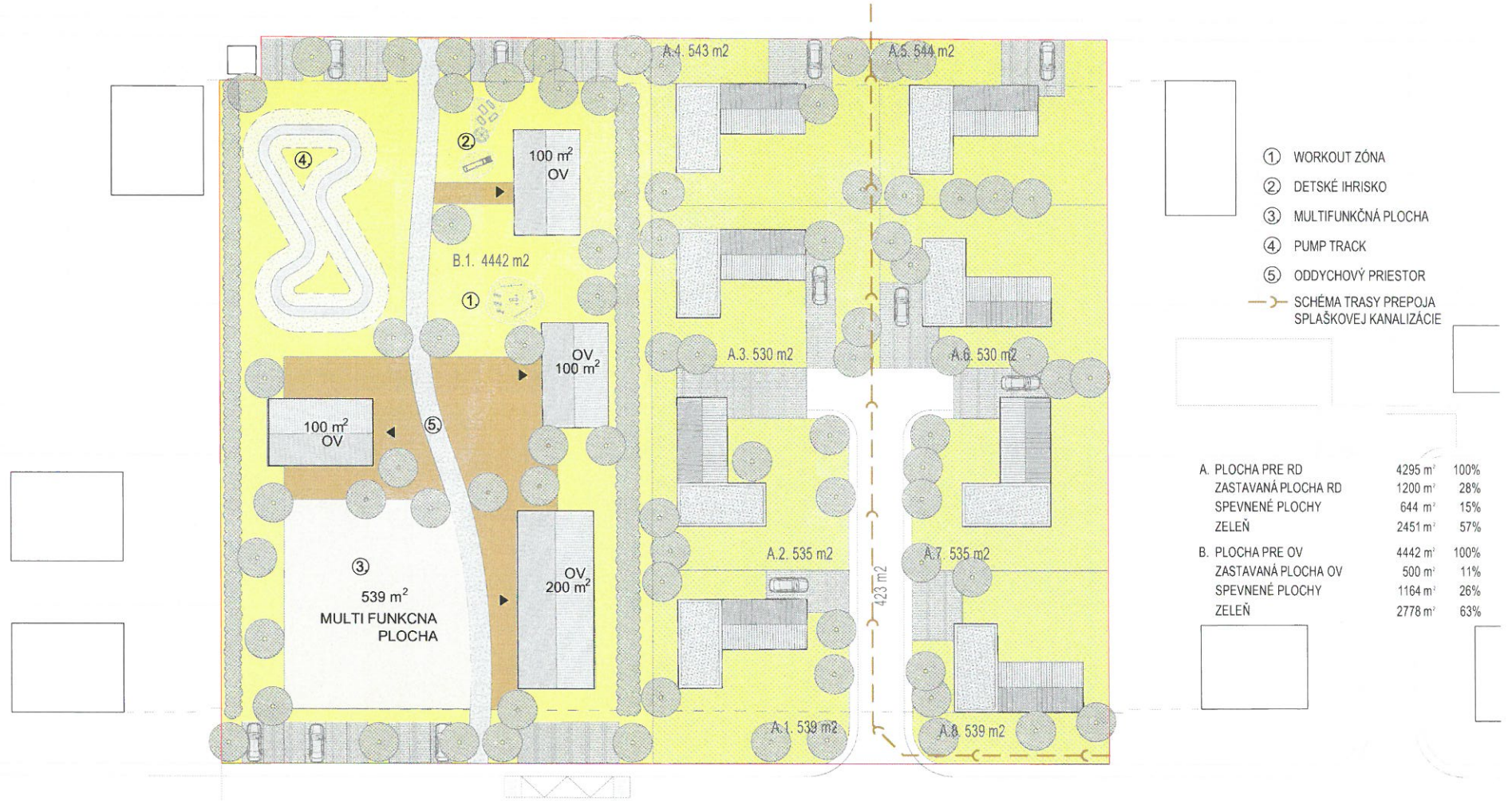


MULTIFUNKČNÁ PLOCHA S VÍKENDOVÝM TRHOM



MULTIFUNKČNÁ PLOCHA S LETNÝM KINOM

# SITUÁCIA - PREPOJ SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE



- ① WORKOUT ZÓNA
- ② DETSKÉ IHRISKO
- ③ MULTIFUNKČNÁ PLOCHA
- ④ PUMP TRACK
- ⑤ ODDYCHOVÝ PRIESTOR
- SCHÉMA TRASY PREPOJA SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE

A. PLOCHA PRE RD	4295 m <sup>2</sup>	100%
ZASTAVANÁ PLOCHA RD	1200 m <sup>2</sup>	28%
SPEVNENÉ PLOCHY	644 m <sup>2</sup>	15%
ZELEŇ	2451 m <sup>2</sup>	57%
B. PLOCHA PRE OV	4442 m <sup>2</sup>	100%
ZASTAVANÁ PLOCHA OV	500 m <sup>2</sup>	11%
SPEVNENÉ PLOCHY	1164 m <sup>2</sup>	26%
ZELEŇ	2778 m <sup>2</sup>	63%