

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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 36907/16-10890 Ing. arch. Mgr. art. Černík 7.6.2016

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Delta Construction, s. r. o., Bratislava		
investičný zámer:	Južné mesto – zóna C3, Viacpodlažná bytová výstavba, Bratislava – Petržalka		
žiadosť zo dňa:	10.12.2015, doručená dňa 20.1.2016, doplnená 05/2016		
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	Compass s. r. o., Bratislava, Ing. arch. Matej Grébert		
dátum spracovania dokumentácie:	05/2016, revízia 01 - 20.5.2016, upravená 06/2016		

Predložená dokumentácia rieši: predložená dokumentácia rieši umiestnenie bytových domov SO 01 – SO 05, pričom objekty SO 01 a SO 02 majú spoločnú podzemnú garáž a občiansku vybavenosť na 1. nadzemnom podlaží. Objekt SO 03 pozostáva z 3-och objektov bytových domov nad podzemným spoločným podlažím hromadnej garáže s podnožou v 1. nadzemnom podlaží. Objekt SO 04 pozostáva z 2-och objektov bytových domov, prepojených s objektom SO 05, pozostávajúcim z 2-och objektov bytových domov, spoločnými garážami v 1. podzemnom podlaží. Objekt SO 06 je 2-podlažný objekt s obchodno-prevádzkovými priestormi (bez bližšej špecifikácie), v priestore parku sú umiestnené 2 objekty vybavenosti parku SO 07, SO 08 – bližšie nešpecifikované. Inžinierske siete a doprava sú riešené s nadväznosťou na už rozostavaný obytný súbor Južné mesto – zóna C1 a C2 (Slnečnice). Jednotlivé objekty majú 1 podzemné a 1, 2, resp. 6 - 7 nadzemných podlaží.

Súčasťou riešenia je aj návrh komunikačnej siete – miestne obslužné komunikácie kategórie C3 funkčnej triedy MO 7,5 a MO 8, parkoviská a spevnené plochy (chodníky, vrátane samostatného chodníka do časti Južné mesto, zóna B), s dopravným pripojením na nadradenú komunikačnú sieť – cestu I/2 v mieste jestvujúcej križovatky s Fialovou ulicou (resp. „vetvou CC“ podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie „Južné mesto, Bratislava – Petržalka, Primárna infraštruktúra“ – *križovatka bola vybudovaná súčasne s križovatkou so Žltou ulicou v zóne Slnečnice C1*).

Statická doprava (spolu 713 státí) je uvažovaná v garážach (363 státí) a parkovaním na teréne (350 prevažne kolmých státí na navrhovaných komunikáciách)

Podkladom pre posúdenie dokumentácie pre územné rozhodnutie boli aj samostatne spracované dopravné - inžinierske štúdie „Južné mesto – Východná časť (PUDOS-PLUS s. r. o., november 2014)“ a „Južné mesto, zóna B – Sport + Retail Slnčnice (PUDOS-PLUS s. r. o., september 2015)“, ktoré nie sú súčasťou aktuálne predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Matej Grébert):

plocha riešeného územia	45 150 m ²
funkčná plocha F 101	31 050 m²
zastavaná plocha	8 685 m ²
hrubá podlažná plocha	42 827 m ²
celková plocha zelene	10 220 m ²
plocha započítateľnej zelene	8 250 m ²
počet podlaží	1,2, 6 – 7 NP + 1 PP
počet bytov	478
počet apartmánov	19
počet obyvateľov	1 264
statická doprava	350 PM na teréne + 363 PM v garážach
funkčná plocha 1110	14 100 m²
zastavaná plocha	150 + 200 + 150 m ² = 500 m ²
plocha zelene	11 280 m ²

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, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. 3022/7, 3022/230 (pozemné stavby) a parcely č. 3026/3, 3022/63, 236, 231, 649, 229, 636, 646, 637, 650, 651, 633, 645, 640, 639, 237, 638 (inžinierske stavby) je stanovené funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **101**, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia

a

parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie **1110**, t. j. územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného

využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – zástavba mestského typu	0,28 0,26	0,25 0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP = 1,38

IZP = 0,28

KZ = 0,27

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaný zámer rešpektuje základné princípy urbanistickej koncepcie, funkčné, priestorové a kompozičné usporiadanie územia vrátane intenzity využitia územia v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Južné mesto – zóna C3, Viacpodlažná bytová výstavba, Bratislava – Petržalka
na parcele číslo:	3022/7, 3022/230 (pozemné stavby), 3026/3,3022/63,236,231,649,229,636,646,637,650,651,6 33,645,640,639,237,638 (inžinierske stavby)
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Petržalka - juh

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**:

- 1. So základným zámerom umiestnenia** stavby „Južné mesto - zóna C3, viacpodlažná bytová výstavba“ **súhlasíme**. S ohľadom na prebiehajúcu výstavbu v širšom dotknutom rozvojovom území Južné mesto sa stotožňujeme aj s prezentovaným **podmieňujúcim dopravným opatrením** na nadradenej komunikačnej sieti t. j. výstavba veľkej okružnej križovatky (VOK) Panónska – Dolnozemska (prípravovaná stavba investora Južné mesto IS s.r.o., DSP „Južné mesto, Bratislava – Petržalka, Primárna infraštruktúra – VOK – komunikácie a inžinierske siete“ spracoval R – PROJECT INVEST, s.r.o.).
- 2. Vo vzťahu k spracovaniu DUR** konštatujeme aj naďalej slabšiu výpovednú hodnotu, neúplnosť a čiastočnú zmätočnosť, o. i.:

- stavebný objekt SO-11 Komunikácie a spevnené plochy je podľa textovej aj výkresovej časti ďalej členený ešte na podobjekty, **ktorých základné technické parametre (pre potreby umiestňovania stavby) však nie sú úplne zrejmé, pričom je nejednoznačné aj ich označenie, napr.:**

SO-11-A1 – uvedená v texte so všeobecným označením Komunikácie – VETVA“1“:

- podľa textu kategória MO 7,5 s redukovanou šírkou vozovky na 6 m (z dôvodu prepojenia na komunikáciu zóny C2 – 1. etapa šírky 6 m)
- podľa príslušných výkresov kategória MO 7
- rozsah (dĺžka) komunikácie neuvedené

Komentár:

Podľa STN 73 6110 sa miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy majú navrhovať v kategórii MO 7,5; uvedenému zodpovedá aj kategória uvádzanej komunikácie zóny C2 (vetva“3“) – vid' napr. aj výkres 7 aktuálne predloženej DUR, resp. DUR na umiestnenie zóny C2 – 1. etapa, ku ktorej sme sa vyjadrovali – umiestňovaná bola miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C3 kategórie MO 7,5; doplňujúce odôvodnenie „stiesnenými“ pomermi medzi cestou I/2 a navrhovanými bytovými domami je neakceptovateľné, nakoľko výstavba je umiestňovaná do nezastavaného územia!

SO-11-A1.01 - uvedená v texte so všeobecným označením Komunikácie – VETVA“1“, bez bližšej definície, vo výkrese objekt neoznačený

SO-11-A1.02 - uvedená v texte so všeobecným označením Komunikácie – VETVA“1“, bez bližšej definície, vo výkrese uvedenému označeniu prináleží vetva prislúchajúca malej okružnej križovatke, bez parametrov

Uvedená malá okružná križovatka s vnútorným polomerom 7 m (podľa textu) bez označenia a ďalšieho popisu, resp. s označením vo výkrese ako SO 09 Drobná architektúra

Komentár:

Okrem nejednoznačnosti označenia a zadefinovania uvedených objektov vo vzťahu k malej okružnej križovatke považujeme navrhnuté riešenie vjazdu do podzemnej garáže bytového domu SO-01 (rampa v oblúku) vrátane usporiadania parkovacích státí pri vjazde (aj výjazde z garáže) za technicky nepreukázané

SO-11-C – spevnené plochy, v texte definované ako chodníky v rámci celej zóny C3; v texte (str.14 a str. 16) uvedený aj podobjekt SO-11-C-10, ktorý je podľa str. 14 „prepojením do zóny B“, podľa výkresu 74 je zakreslený v polohe prepojenia do pravdepodobne výhľadovej zóny v smere ku hrádzi (pod SO.06)

SO-11-D – spevnené plochy – chodník pre peších, v texte definované ako chodníky v rámci celej zóny C3, pričom následne je objekt definovaný ako prepojovací chodník do zóny B; uvedené zodpovedá označeniu a naznačeniu trasy vo výkrese 74, komplexné parametre chýbajú (dĺžka)

- k navrhnutému riešeniu statickej dopravy **nie je možné zaujať súhlasné stanovisko**, nakoľko v predloženej výpočte pre funkciu občianskej vybavenosti absentujú korektné východiskové údaje resp. údaje nie sú v DUR preukázané, napr.:

- objekt SO.06 - nepreukázané údaje o prevádzkach, výmere plochy
- pre občiansku vybavenosť na 1. NP objektov SO.01 a SO.02 je potrebné zosúladiť počet zamestnancov vzhľadom na počet navrhovaných prevádzok

Komentár:

Pre výpočet statickej dopravy hodnotíme uvedené východiskové úvahy ako nekorektné; súčasne sa vo výpočte nestotožňujeme ani s uvažovanou „zastupiteľnosťou“ parkovacích možností bez konkretizácie, nakoľko príslušná STN 73 6110 pre funkciu služieb takúto možnosť nepripúšťa.

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

ODPORÚČANIE:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.

UPOZORNENIE:

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 správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia
3 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIIC – archív, ODI, OSRMT