

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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS ORM 48787/15-307033 Ing. arch. Barutová 5.2.2016

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Delta Construction, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Južné mesto – zóna C0, 1. etapa, Bratislava – Petržalka
žiadosť zo dňa:	21.7.2015, doplnená dňa 7.10.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Compass s. r. o., Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	06/2015, revízia 4.10.2015

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie štyroch 6 – 7podlažných bytových domov (SO 01 – SO 04) v lokalite „umelého kopca“ ako pokračovanie prvých fáz výstavby urbanistického súboru „Južné mesto“ - s nadväznosťou na rozostavaný obytný súbor Južné mesto – zóny C1 a C2 (tzv. "Slnečnice). Súčasťou riešenia je aj návrh komunikačnej siete – miestne obslužné komunikácie, parkoviská a spevnené plochy (chodníky), s dopravným pripojením na nadradenú komunikačnú sieť – cestu I/2 v mieste jestvujúcej križovatky so Žltou ul. (zóna C1 – Slnečnice). Statická doprava (spolu 443 státí) je navrhnutá v garážach (110 státí) a parkovaním na teréne (293 státí v zóne C0 a 40 státí v zóne C1-Slnečnice)

plocha riešeného územia	22 100 m ²
funkčná plocha F 101	20 890 m ²
zastavaná plocha	4 264 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	29 047 m ²
spevnené plochy	10 393 m ²
plochy zelene na rastlom teréne	6 233 m ²
počet podlaží	6 – 7 NP + 1 PP
počet bytov	331
počet obyvateľov	799
statická doprava	293 + 40 PM na teréne 110 PM v garážach

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. **3027/3, 3027/10** 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 požiaru 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.

Pre malú južnú časť riešeného územia, kde sú navrhované komunikácie a parkovacie plochy 1130 je stanovené funkčné využitie územia: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, t.j. územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem. V území je prípustné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

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 = 1,39

IZP = 0,20

KZ = 0,30

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 C0, 1. etapa, Bratislava – Petržalka
na parcele číslo:	3027/3, 3027/10
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**:

- s ohľadom na prebiehajúcu výstavbu v širšom dotknutom rozvojovom území Južné mesto sa stotožňujeme s prezentovanými podmieňujúcimi dopravnými opatreniami na nadradenej komunikačnej sieti t. j. prestavba jestvujúcej stykovej križovatky na ceste I/2 (pripojenie zóny C1 – Slnčnice, Žltá ul.) na križovatku priesečnú so samostatnými pruhmi pre odbočenia vľavo (ako súčasť stavby „Južné mesto, zóna C0 – I. etapa, viacpodlažná bytová výstavba“) a výstavba veľkej okružnej križovatky (VOK) Panónska – Dolnozemska (pripravovaná 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., rok 2013)
- vo vzťahu k navrhovanému riešeniu:
 - rozdelenie objektu SO-07-A Napojenie územia na podobjekty SO-07-A.1 a SO-07-A.2 **akceptujeme**, nakoľko súvisí s výhľadovou úpravou komunikačnej siete v ďalšej etape výstavby t. j. podobjekt SO-07-A.2 považujeme za dočasnú stavbu, ktorej funkcia po dostavbe II. etapy zanikne
 - podobjekt SO-07-A.1 tvorí rekonštrukcia jestvujúcej križovatky, čo je podmieňujúce dopravné opatrenie pre stavbu zóny C0; z dôvodu koncepčného riešenia nadradenej komunikačnej siete **žiadame** riešenie križovatky prepracovať tak, aby výjazd z križovatky v smere k VOK tvorili pruhy: 1 x priradovací (pre ľavé odbočenie zo zóny C0), 1 x priamy, 1 x zastávkový (nika) t. j. jestvujúca zastávka MHD (nika, chodník, nástupište) ostáva v nezmenenej polohe - *navrhnutým odsunutím zastávky pre umiestnenie 2 pruhov pre priamy smer došlo k zrušeniu chodníka s nástupišťom bez náhrady*
 - v návrhu riešenia statickej dopravy uvažované využitie 40 PM zo susednej zóny C1 (Slnčnice) primárne pre rezidentov **akceptujeme**
- do dokumentácie doplniť trasu jestvujúceho 1 x 110 kV nadzemného vedenia vrátane jeho ochranného pásma, ktoré je situované v kontakte s východnou časťou riešeného územia, a tým preukázať jeho rešpektovanie
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

UPOZORNENIE:

Časť parkovacích miest navrhnutých na teréne (označených vo výkrese ako 32 PM a 23 PM) a časť navrhovanej komunikácie sa nachádzajú v ochrannom pásme železnice.

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 - OUIC – archív, ODI