



IC.SK, s. r. o.
Žilinská 16
817 78 Bratislava 15

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 60977/16-424263 Ing. arch. Lívia Barutová 6.3.2017

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Čunovo Development s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Obytný súbor Čunovo Konopiská – infraštruktúra
žiadosť zo dňa:	22.12.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Akad. arch. Branislav Kulich
dátum spracovania dokumentácie:	12/2016

Predložená dokumentácia rieši: stavbu technickej infraštruktúry pre nové rozvojové územie Čunovo – Konopiská a následnú výstavbu obytného súboru (rodinné domy, bytové domy, občianska vybavenosť, polyfunkčné objekty, verejná parková zeleň – tieto nie sú súčasťou predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie). Lokalita je vymedzená ulicami Petržalská, Konopiská a Záhumenná.

DUR „Obytný súbor Čunovo Konopiská – technická infraštruktúra“ rieši:

- Komunikácie
- Rozvody vody
- Rozvody NN, VN, slaboprúd
- Verejné osvetlenie

Posudzovaným predmetom DUR sú o. i. objekty dopravnej časti stavby, konkrétne SO 102.1 – SO 102.7, t. j. komunikácie a chodníky, vrátane úpravy Petržalskej ulice v rámci I. etapy výstavby a SO 302.1 – SO 302.4, t. j. komunikácie a chodníky v rámci III. etapy výstavby; komunikácie sú navrhnuté vo funkčných triedach C3 (MOU 7,5) a D1 (šírka min. 5,0 m).

Hlavný dopravný vstup do územia je navrhnutý z miestnej komunikácie Petržalskej ulice novou križovatkou, ktorej súčasťou bude aj úprava Petržalskej ulice (doplnením pruhov pre ľavé odbočenie), so zohľadnením pripravovaného dopravného pripojenia stavby „10 rodinných domov“ na protiahlých pozemkoch; ďalšie dopravné pripojenia sú navrhnuté na jestvujúce miestne

komunikácie Konopiská ul. a Záhumenná ul., t. j. v budúcom obytnom súbore bude časť navrhovanej komunikačnej siete plniť aj funkciu miestneho tranzitu. Pre budúci obytný súbor Konopiská je uvažovaná obsluha autobusovou mestskou hromadnou dopravou z príľahlej Petržalskej ulice, navrhnuté je umiestnenie nových zastávok MHD.

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, cez ktoré prechádzajú navrhované líniové stavby je stanovené funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t. j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201**, t. j. územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy

občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie **202**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501**, t. j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu

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 ďalej 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.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	0,23	0,25

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosť*	vhodné v prostredí zástavby rodinných domov	0,30	0,30

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	501	Zmiešané územia bývania a OV*	vhodné v prostredí zástavby RD	0,30	0,30

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 predloženej dokumentácii nie sú deklarované.

Z funkčného hľadiska konštatujeme súlad 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:	Obytný súbor Čunovo Konopiská – infraštruktúra
na parcele číslo:	691/5, 694/153,163,221,228,206,58,168, 83/10,1, 1177-1180, 1182, 1200/1, 2317/1,2, 2318-2350, 2351/1,2,3, 2352/1,2,3, 2353-2363
v katastrálnom území:	Čunovo
miesto stavby:	Konopiská

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**:

- vo vzťahu k dopravnému - technickému riešeniu

- navrhnuté riešenie križovatky na Petržalskej ul. zohľadňuje povolenú (resp. umiestnenú) stavbu „10 rodinných domov“ na protiľahlých pozemkoch (p. č. 1217 ...), je však potrebné *preukázať riešenie prístupu* cestujúcich k zastávke MHD v prípade realizácie priešečnej križovatky (možnosť umiestnenia priechodu pre chodcov a chodníka v zodpovedajúcej polohe)
- k riešeniu „vnútrozonálnych“ komunikácií funkčnej triedy C3 *pripomienky nemáme*
- *akceptujeme* šírkové parametre a povrch v jednej úrovni navrhovaných upokojených komunikácií funkčnej triedy D1; k budúcemu optickému deleniu na jednotlivé funkcie *odporúčame* chodníkovú funkciu uvažovať jednostranne v šírke 1,5 m zodpovedajúcej parametrom v zmysle STN 73 6110, namiesto obojstranného vyznačenia v šírke 0,5m/1,0m
- pre potreby predloženej DUR *akceptujeme* základný spôsob riešenia statickej dopravy pre rodinné domy, t. j. na vlastnom pozemku po 3 PM pre každý RD; uvedené však platí len pre RD s jedným bytom; súčasne *berieme na vedomie* výhľadový celkový predpokladaný počet 799 PM, pričom konkrétne nároky statickej dopravy pre jednotlivé funkcie územia budú riešené v samostatných konaniach
- navrhovaný obojstranný odstavňový pruh na vetve 02 (cca km 0,3) v polohe budúcej materskej školy *pripúšťame s podmienkou* jeho využívania zásadne iba na zastavenie pre rodičov detí a nie na parkovanie
- v riešení zastávok MHD *žiadame dodržať návrhové prvky* v zmysle príslušných platných STN t. j. napr. šírka zastávkového pruhu 3,25 m, dĺžka odbočovacieho pruhu 20 m
- nakoľko predmetom tejto DUR sú v dopravnej časti objekty (komunikácie a chodníky) iba pre 1. a 3. etapu výstavby zóny t. j. pre rodinné domy, z *konceptného hľadiska požadujeme doplniť* už do aktuálneho riešenia aj cestičku pre cyklistov a chodcov, a to do polohy uvažovanej „územnej rezervy“ pre samostatnú cestičku pre cyklistov paralelne s MK Petržalská – tak, aby cestička bola súčasťou stavebného objektu SO 302.1 - ako predĺženie navrhovaného „chodníka medzi Záhumennou ul. a vetvou 08“ až ku križovatke Petržalská – vetva 02;
Dôvod: zabezpečenie prístupu od rodinných domov na Záhumennej ul. k navrhovaným zastávkam MHD na Petržalskej ul.; výstavba cestičky následne až ako súčasť SO 202, t.j. komunikácie a chodníky pre polyfunkčné objekty, ktoré majú byť riešené v samostatnej DUR, je z konceptného dopravno-urbanistického hľadiska nelogická
- ako súčasť DUR je potrebné doplniť aj v textovej časti (str. 36) spomenutú dokumentáciu „Dopravno - inžinierske podklady“ - posúdenie vplyvov dopravy z navrhovanej výstavby na jestvujúcu dopravnú infraštruktúru, nakoľko z uvedeného vyplývajú o. i. aj návrhové parametre križovatky Petržalská – vetva 02 (pruhy pre ľavé odbočenie) *príp. vzhľadom na predpokladané dopravné objemy generované pripravovanou výstavbou obytného súboru (799 PM) aj prípadné dopravno - organizačné opatrenia napr. na ceste I/2 v križovatke s Petržalskou ul. (ako podmieňujúca investícia).*
- do juhozápadnej časti riešeného územia zasahuje ochranné pásmo vodárenského zdroja Čunovo – v dokumentácii je potrebné doplniť aktuálny stav a údaje (množstvo čerpanej vody z VZ Čunovo, nový prívod vody z VZ R-OL-M, aktuálne hranice ochranného pásma, atď...), resp. doložiť stanoviskom BVS, a. s.
- v súvislosti s blízkosťou II. PHO VZ Čunovo všetky stavebné práce je potrebné navrhnuť a vykonať tak, aby neboli poškodené žiadne vodárensky využívané zdroje pitných vôd únikmi nebezpečných látok do podlažia
- pri ďalšom zainvestovávaní územia postupovať v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie a umiestňovať stavby na základe schválenej záväznej regulácie v súlade s princípmi udržateľného rozvoja
- vykonať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami
- z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia odporúčame:
 - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
 - ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
 - z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
 - zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav

UPOZORNENIE:

K hmotovo – priestorovému riešeniu a regulácii jednotlivých funkčných plôch sa nevyjadrujeme, nakoľko následná výstavba obytného súboru nie je súčasťou dokumentácie a vo výkrese „Situácia celkového riešenia“ je uvedená len ako výhľad. Z predloženej dokumentácie teda nie je možné posúdiť budúci zámer z hľadiska súladu hmotovo - priestorového riešenia a regulácie s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Čunovo

Magistrát - OUIK – archív, ODI