

**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 33917/17-424984 Ing. arch. Barutová 7.4.2017

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Delta Construction, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Južné mesto – zóna C4, Viacpodlažná bytová výstavba, Bratislava – Petržalka
žiadosť zo dňa:	23.12.2016, doplnená 01/2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Compass s. r. o., Bratislava, Ing. arch. Juraj Benetin
dátum spracovania dokumentácie:	12/2016

Predložená dokumentácia rieši: obytný súbor, ktorý je pokračovaním tretej fázy výstavby urbanistického súboru „Južné mesto – Petržalka Juh“. Južné mesto je rozdelené na sektory A,B,C, ktoré sú ďalej delené do zón podľa chronológie výstavby. Sektor C sa rozprestiera na východ od komunikácie Bratislava- Rusovce, pri Petržalskom navážkovom vale. Zóna C4 je po zóne C1, C2 a C3 ďalšou zónou sektoru C. Zóna C4 uzatvára zónu C zo severu. Jej severnú hranicu tvorí rezerva produktovodu podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Zámerom predkladaného riešenia je využitie potenciálu lokality pre nadštandardné bývanie v blízkosti rieky Dunaj, lužných lesov a okolitých rekreačných a športových zariadení. Zóna C4 bude pokračovaním projektu, ktorý stanoví vysoký štandard bývania v mestskej štvrti Južné mesto. V lokalite je navrhovaných 5 samostatných bytových domov, vrátane riešenia inžinierskych sietí a dopravy, s nadväznosťou na rozostavaný obytný súbor Južné mesto (Slnečnice).

Doskové objekty s obchodnými prevádzkami v parteri a s vnútornými poloverejnými dvormi s oddychovými priestormi, detskými ihriskami a predzáhradkami sú prepojené pasážami. Súčasťou riešenia je aj návrh komunikačnej siete – miestne obslužné komunikácie, parkoviská a spevnené plochy - chodníky, s dopravným pripojením na miestnu komunikáciu Fialovú ul. (resp. „vetvu CC“ podľa DUR „Južné mesto, Bratislava – Petržalka, Primárna infraštruktúra“) a následne na nadradenú komunikačnú sieť – cestu I/2. Statická doprava (spolu 538 státí) je uvažovaná v garážach

a parkovaním na teréne (prevažne kolmé státi na navrhovaných komunikáciách). K dokumentácii je súčasne predložený aj samostatný elaborát dopravnno-inžinierska štúdia „Južné mesto, zóna C4“ (Alfa 04, a. s., 2016, DIŠ)

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

plocha riešeného územia (funkčná plocha F 101)	22 750,00 m ²
zastavaná plocha	5 620,00 m ²
hrubá podlažná plocha	31 322,00 m ²
plocha zelene na rastlom teréne	5 740,50 m ²
počet podlaží	6 – 7 NP + 1 PP
počet bytov	377
počet apartmánov	5
počet obyvateľov	999
statická doprava	246 PM na teréne 292 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 je riešená časť záujmovej parcely č. **3022/228** 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

Parcela je 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	0,25
KZ	0,25

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 C4, Viacpodlažná bytová výstavba, Bratislava – Petržalka
na parcele číslo:	3022/228
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. S ohľadom na prebiehajúcu výstavbu v širšom dotknutom rozvojovom území Južné mesto, na základe výsledkov DIŠ **upozorňujeme na plnenie podmieňujúcich dopravných opatrení na nadradenej komunikačnej sieti**:
 - veľká okružná križovatka (VOK) Panónska – Dolnozemska (t.č. vo výstavbe) - na ceste I/2 (Azúrová ul.) je potrebné na vstupe do VOK v celom úseku od Fialovej ul. doplniť 1 jazdný pruh
 - v neriadenej stykovej križovatke Dolnozemska – Žehrianska upraviť usporiadanie radiacich pruhov na Dolnozemskej ceste - v profile od VOK na vjazde do križovatky 2 priame pruhy a 1 pre odbočenie vľavo, na výjazde z križovatky 2 priame, v profile od centra na vjazde do križovatky 1 priamy pruh, 1 združený pruh priamo-pravý, na výjazde z križovatky 2 priame pruhy a 1 priradovací (pre pripojenie od Žehrianskej). *Poznámka: Táto podmienka bola stanovená už aj investíciám v zónach B a C3; nové usporiadanie sa javí realizovateľné iba úpravou vodorovného dopravného značenia bez stavebných úprav.*
2. V prípade etapizácie výstavby žiadame postupovať tak, aby súčasťou každej samostatnej etapy bol aj príslušný zodpovedajúci počet parkovacích miest (v garážach aj na teréne)
3. Následne, s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie, nie je účelné komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy.
4. v dokumentácii je navrhnuté vytvorenie územnej rezervy pre zastávku MHD – nakoľko však stavebný objekt „zastávka MHD“ bol už územne povolený v rámci stavby „Južné mesto, Bratislava – Petržalka, Primárna infraštruktúra“, ako súčasť zóny C4 žiadame jeho realizáciu
5. Zosúladiť legendu inžinierskych sietí s výkresovou časťou.
6. Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.
7. **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:**
 - „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 protiahlými stojiskami. ”

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovaciami tvárniciami.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie 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:

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 – Petržalka
Magistrát - OUIC – archív, ODI, OSRMT