

**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 37196/18-19787 Ing. arch. Barutová 27.6.2019

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Eltraco, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Južné Mesto, zóna B3-B4-AB2, Bratislava - Petržalka
žiadosť zo dňa:	25.1.2018, doplnená dňa 16.5, 17.5., 29.6., 11.10., 29.11.2018, posledné doplnenie 17.6.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Compass, s. r. o., Ing. arch. Juraj Benetín
dátum spracovania dokumentácie:	01/2018, dopracovaná 05/2018, 06/2018, 11/2018, 06/2019

Predložená dokumentácia rieši: obytný súbor 14-tich bytových domov s obchodmi a službami v parteri, vrátane riešenia inžinierskych sietí a dopravy v rozvojovom území s nadväznosťou na rozostavaný obytný súbor Južné mesto – zóna B. Tento projekt novej mestskej štvrte je rozdelený na sektory A, B, C, ktoré sú ďalej delené do zón podľa chronologickej výstavby. Predložený riešený sektor B3 - B4 sa rozprestiera na juh od komunikácie Panónska ulica, južne pod sektorom B1. Návrh svojím urbanistickým riešením nadväzuje na kompozičné osi, zadefinované v predošlej etape zóny B1. Zo severu medzi zónou B1 a objektmi zóny B3 – B4 je navrhnutý líniový park, ktorý zároveň vytvára prirodzené vymedzenie medzi oboma etapami. Južne od líniového parku sú navrhnuté výškové objekty s výškovou segregáciou 14 – 24 nadzemných podlaží. Medzi výškovými objektmi a železnicou sú umiestnené tri bloky 8-podlažných doskových domov.

Podkladom pre spracovanie dokumentácie pre územné rozhodnutie bol investičný zámer projektu stavby „Južné mesto – Bratislava – Petržalka – zóna B3 – B4“, kat. územie Petržalka, podľa priloženej dokumentácie investičného zámeru (Ing. arch. Juraj Benetín, 12/2016), ku ktorému dňa 22.6.2017 vydalo hl. m. SR Bratislava stanovisko pod č. MAGS OUIK 33922/17-424985.

Aktuálne je predložená DUR (Compass Architekti, **01/2018_Revízia 02/2019**) na stavbu „Južné mesto - zóna B3–B4–AB2“, ktorá zodpovedá kompletnej DUR so zapracovanými pôvodne samostatne dopĺňanými informáciami a prílohami („Doplnenie podania DÚR“ (Compass Architekti, 05/2018, t. j. vo veci kolízie s výhľadovým zariadením železničnej dopravy v území), „Južné mesto – zónaB1, výjazd na Panónsku cestu, doplnok č. 1“ (t. j. širšie vzťahy a analýza dopravných stavieb v území, pôvodne spracované vo väzbe na povolenie výjazdu na Panónsku cestu), dopravno-kapacitné posúdenie „Dopravné napojenie Južné mesto – zámer B3, B4, AB2“, (Alfa 04, a. s., február 2018, ktorá je v DUR uvedená ako „príloha“ resp. jeden z „východiskových podkladov“), „Doplnenie podania DÚR“ (Compass Architekti, 06/2018) a 01/2018_revízia 11/2018). Na základe rokovaní bola dokumentácia upravená v osadení objektov voči jestvujúcemu terénu (revízia 02/2019 z 06/2019) a doplnená situačnými výkresmi (8x), výkresmi rezopohľadov (3x) a pohľadov (2x). Údaje k stavbe, týkajúce sa funkčného využitia, dosiahnutých regulatívov a územných nárokov dopravného riešenia ostávajú nezmenené.

Pre úplnosť uvádzame, že súčasne totožný žiadateľ a spracovateľ PD samostatným podaním rieši aj nové dopravné pripojenie územia Južné mesto – zóna B na Panónsku cestu, zriadením stykovej svetelne riadenej križovatky.

Dopravná obsluha v riešenom území bude zabezpečená navrhnutou komunikačnou sieťou - miestnymi obslužnými komunikáciami funkčnej triedy C3 kategórie MO 7,5 (vetvy 1-7) a MO 8 (vetva 8) s pripojením na sieť komunikácií povolených v rámci projektu „Južné mesto, Bratislava – Petržalka, Primárna infraštruktúra“. Riešenie statickej dopravy (spolu 2005 PM) je uvažované v hromadných garážach jednotlivých objektov resp. skupín objektov (1571 PM) a parkovaním na teréne ako kolmé státi pri komunikáciách *vetva 1- vetva 7* a šikmé státi pri komunikáciách *vetva 8* a *vetva B.B1 – vetva B.B5* (spolu 434 PM). Súčasťou riešenia sú aj zastávky MHD (SO-24), chodníky/spevnené plochy v šírke min. 2,00 m a úsek cyklotrasy, nadväzujúci na už schválené zámery v území Južné mesto.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Juraj Benetín, **01/2018_revízia 02/2019**):

Areál plánovanej školy nie je predmetom riešenia, umiestňuje sa mimo riešeného územia, avšak údaje týkajúce sa funkčného využitia sa bilancujú v rámci vyhodnotenia riešenej časti AB2 bloku I 201):

Plánovaná plocha areálu školy:	13 046 m ²
Plánovaná plocha bytov:	0 m ²
Plánovaná plocha OV:	19 300 m ²

<u>Celková plocha riešeného územia:</u>	<u>62 064 m²</u>
Počet parkovacích miest:	2005 (434 na teréne a 1 571 v garáži)
Počet bytov:	1 515
Počet apartmánov:	16
Počet obyvateľov:	3 294
Max. počet nadzemných podlaží:	24
Počet podzemných podlaží:	2

<u>Plocha funkčnej plochy H 101:</u>	<u>54 624 m²</u>
Zastavaná plocha:	9 839 m ²
Podlažná plocha:	114 690 m ²
Plocha bytov:	112 940 m ²
Plocha OV:	1 750 m ²
Spevnené plochy:	16 703 m ²

Plocha zelene na rastlom teréne:	17 492 m ²
Plocha zelene na pódžiách:	10 590 m ²
Započítateľná plocha zelene celkom:	21 475 m ²

<u>Plocha funkčnej plochy I 201, časť AB2:</u>	7 440 m ²
Zastavaná plocha:	1 306 m ²
Podlažná plocha:	10 215 m ²
Plocha bytov:	8 804 m ²
Plocha OV:	1 411 m ²
Spevnené plochy:	2 948 m ²
Plocha zelene na rastlom teréne:	1 702 m ²
Plocha zelene na pódžiách:	1 484 m ²
Započítateľná plocha zelene celkom:	2 348 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 je záujmová lokalita, 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.

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.

parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie **1110**, t. j. územia parkovej a sadovníckej upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru (predmetná riešená časť funkčnej plochy nie je započítavaná do bilancovaného územia)

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.
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,23	0,30
					0,21	0,30

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

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:

Blok H 101

IPP = 2,10

IZP = 0,18

KZ = 0,39

Blok I 201, časť AB2

IPP = 1,37

IZP = 0,18

KZ = 0,32

Blok I 201, časť AB2 + škola

IPP = 1,44

IZP = 0,30

KZ = 0,39

Podiel podlažných plôch bývania v posudzovaných funkčných plochách:

H 101: 98,47 %

I 201, časť AB2: 86,19 %

I 201, časť AB2 + škola: 29,83 %

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby neprekračuje limity stanovené regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie. Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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 B3-B4-AB2, Bratislava - Petržalka
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Južné Mesto

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**:

Z hľadiska dopravného riešenia:

- vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov:
 - riešenie uvažuje so základným dopravným pripojením na miestnu komunikáciu, ktorá je podľa platného ÚPN definovaná ako miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C1 „Janíkov dvor – Južné mesto zokruhovaná“ (komunikácia bola povolená v rámci projektu „Južné mesto, Bratislava – Petržalka, Primárna infraštruktúra“, riešené územie sa pripája na časť „vetva BB“, tu označené ako vetvy B.B1 – B.B5)

- časť umiestňovanej stavby (komunikácia „vetva 8“) sa javí v kolízii s plochou „zariadenia železničnej dopravy“, ktorá je v území rezervovaná v zmysle celomestského zámeru integrácie prímestskej železničnej a mestskej hromadnej dopravy dobudovaním osobných železničných zastávok na území mesta; riešenie komunikácie priamo nemusí tvoriť prekážku pre budúcu realizáciu výhľadového dopravného vybavenia územia v prípade, že vetva 8 bude následne súčasťou uvedenej výhľadovej stavby
- časť riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme železnice
- vo vzťahu k spracovaným ÚPP a ÚPD v dotknutom území :
 - pre dotknuté územie tzv. Južné mesto evidujeme spracovanú UŠ „Južné mesto – východná časť“ (r. 2015) a UŠ „Južné mesto – prechodová zóna A/B“ (r. 2011), pričom predložený návrh nezodpovedá schváleným riešeniam v zmysle uvedených UŠ – berieme na vedomie záujem investora projektu Južné mesto o zmenu pôvodnej koncepcie
 - v záujmovom území sa podľa celomestského koncepčného materiálu „Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)“, podružne podľa materiálov „Návrh hlavných cyklistických komunikácií v Bratislave“ a „Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ (uznesenie mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy č. 1743/2014 zo dňa 25. 09. 2014)“ uvažuje s vedením cyklotrasy „okruh O7“ – uvedená cyklotrasa nie je do riešeného územia umiestnená, riešenie zóny však netvorí prekážku pre jej prípadnú budúcu realizáciu; súčasne ako súčasť dopravného systému projektu Južné mesto evidujeme riešenie cyklotrasy v inej polohe, čo plne akceptujeme
- vo vzťahu k dopravnej koncepcii územia Južné mesto/vo vzťahu k dopravnému riešeniu:
 - s návrhom zonálneho dopravného systému (miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MO 7,5 a MO 8, chodníky, cyklotrasa) s väzbou na schválené resp. aktuálne realizované komunikácie zóny B projektu Južné mesto **súhlasíme**
 - umiestnenie navrhovanej malej okružnej križovatky (SO-25) **berieme na vedomie**; vhodnosť navrhnutého riešenia bez zadefinovania dopravného významu (zaťaženia) križovatky a bez preukázania jej parametrov nie je možné posúdiť - križovatku **žadame zrealizovať** v zodpovedajúcich parametroch v súlade s príslušnými technickými predpismi a normami
 - zastávky MHD (SO-24.1 a SO-24.2) ako súčasť dopravného riešenia **berieme na vedomie**; pri obslužnosti jednou linkou MHD pripúšťame nástupnú hranu v dĺžke min. 20 m, pričom základné technické parametre zastávok **žadame navrhovať** v súlade s STN 73 6425; pre prípadné výhľadové vedenie 2 liniek MHD je potrebné uvažovať nástupnú hranu zastávky v dĺžke 40 m
- vo vzťahu k riešeniu statickej dopravy:
 - predložený výpočet statickej dopravy viazaný na deklarované funkcie zóny s deklarovými bilanciami **berieme na vedomie**
 - nakoľko je výpočet nárokov preukázaný len pre celú zónu a nie pre jednotlivé objekty resp. sektory, **žadame** pri etapizovanej výstavbe **zabezpečiť a pri kolaudácii preukázať parkovacie možnosti zodpovedajúce príslušnému rozsahu stavby**
 - pri realizácii **žadame dodržať** navrhnutý predpoklad riešenia parkovacích stojísk, a to, že v dopravnom priestore komunikácie „Janíkov dvor – Južné mesto zokruhovaná“ (miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C s MHD) t. j. - vetvy B.B1 – B.B5 a v dopravnom priestore komunikácie vetva 8 (súčasť výhľadovej stavby „zariadenia železničnej dopravy“) budú **parkovacie miesta riešené ako šikmé (pod uhlom 60°)**
- vo vzťahu k spracovanému dopravno-kapacitnému posúdeniu (DKP)
 - DKP **berieme na vedomie** a na jeho základe **k realizácii stavby žiadame**: ku kolaudácii akéhokoľvek prvého hlavného stavebného objektu (alebo jeho časti)

vybudovať a skolaudovať aj svetelne riadenú križovatku na Panónskej ceste (je riešená samostatným podaním ako „Južné mesto, zóna B1 – výjazd na Panónsku cestu“)

Z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- k predloženému samotnému technickému riešeniu zásobovania elektrickou energiou v dokumentácii pre územné rozhodnutie nemáme zásadných pripomienok
- do výkresovej časti „JM Zóna B3-B4-AB2 - Revízia 02/2019“ žiadame bezpodmienečne **doplniť trasy a ochranné pásma jestvujúcich a navrhovaných elektrických vedení ZVN a VVN**, ktoré sú súčasťou odsúhlaseného ÚPN m. Ba, r. 2007 a jeho ZaD, tak ako boli prezentované v doplnených prílohách č.1A a 1B
- keďže časť úseku telesa komunikácie je v tesnom kontakte a časť kruhového objazdu sa nachádza v ochrannom pásme 400 kV a 110 kV nadzemných vedení je potrebné **k územnému konaniu doložiť prerokované stanovisko prevádzkovateľov vedení t. j SEPS, a. s. Bratislava a ZSE, a. s. Bratislava**

Z hľadiska enviromentálneho posúdenia:

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

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 protihľými stojiskami.“

ODPORÚČANIE:

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- 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:

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Potvrdené prílohy: - situačný výkres (8x)
- rezopohľad (3x)
- pohľady (2x)

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIC – archív, ODI, OUP