

**3angel s.r.o.
Mraziarenská 6
821 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
01.07.2019	MAGS OUIIC 48758/2019-381221	Ing. Kuchtová/225	31.01.2020
24.10.2019	-467319		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	3angel s.r.o., Mraziarenská 6, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Čunovo Living IBV a technická infraštruktúra
žiadosť zo dňa:	01.07.2019 prepracované dňa 24.10.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	JDArch spol. s r.o., Orechová 2269/25, 927 01 Šaľa Ing. Jozef Draškovič, č. oprávnenia 1096*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	06/2019, dopravné riešenie (revízia 02)– 09/2019

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu základnej infraštruktúry inžinierskych sietí. Projekt je delený na dve časti. Prvá časť je umiestnená kolmo na Schengenskú ulicu. Celková plocha tejto časti je 4338 m². Druhá časť sa nachádza v nezastavanom území extravilánu obce Čunovo a je vymedzená z južnej strany komunikáciou III. triedy. Celková plocha tejto časti je 9428 m². **Celková plocha riešeného územia je 13 766 m².** Predložený investičný zámer definuje aj delenie pozemkov na jednotlivé parcely pre výstavbu 20 rodinných domov, ktoré však budú riešené individuálne v samostatných projektoch. Pre rodinné domy boli v projektovej dokumentácii stanovené zásady umiestňovania stavieb na pozemkoch a to uličnou stavebnou čiarou ktorá predstavuje 6m od hranice pozemku a stavebnou čiarou, ktorá určuje prevažne z jednej strany na 2m od hranice pozemku a z druhej strany pozemku na 5m hranice pozemku. Stanovená podlažnosť podľa projektovej dokumentácie je maximálne na 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia alebo ustúpeného podlažia s možnosťou realizácie 1 podzemného podlažia. V riešenom území sa plánuje taktiež výstavba malopodlažného bytového domu, ktorý je však riešený v samostatnom projekte.

Predložená projektová dokumentácia rieši nasledovné stavebné objekty:

SO-02 Komunikácia, SO-03 Chodník, SO-04 Vodovod, SO-05 Dažďová kanalizácia, SO-06 Splašková kanalizácia, SO-07 Prečerpávacia stanica, SO-08 Tlaková kanalizácia, SO-09 Prekládka VN linky, SO-10 Trafostanica, SO-11 NN rozvody, SO-12 Prípojky NN, SO-13 Verejné osvetlenie, SO-14 Sadové úpravy, SO-15 Slaboprúdové rozvody.

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500IČO
603 481INTERNET
www.bratislava.skE-MAIL
primator@bratislava.sk

Komunikácia je navrhovaná ako miestna komunikácia kategórie MO 7,5/30 C3, ktorá je dopravne napojená na ulicu Schengenská. Celková dĺžka komunikácie je 297 m. Pešia doprava je riešená chodníkom nachádzajúcim sa na jednej strane komunikácie o šírke 2 m. Celková dĺžka navrhovaného chodníka je 287 m. V území je potrebné vybudovať **vodovod** s vodovodnými prípojkami. Napojenie na verejný vodovod je navrhované v mieste pripravovanej IBV Zichyho tably lokalita B/1. Pripojovací vodovod ako aj samotný rozvod v území je navrhovaný dimenzie DN100 z tvárnej liatiny. Navrhovaná je **splašková** gravitačná **kanalizácia** napájaná taktiež v rámci projektu IBV Zichyho tably lokalita B/1. V navrhovanom území bude vybudovaná **prečerpávacia stanica**. Z navrhovanej prečerpávacej stanice je navrhovaný výtlak do gravitačnej kanalizácie DN300 nachádzajúcej sa v navrhovanom území Zichyho tably I. Cez pozemok prechádza vzdušné vedenie 22kV. Navrhuje sa pozdĺž celej dĺžky pozemku preložiť vzdušné vedenie 22kV do zeme. Súčasne bude **prekládka VN linky** zaústená priamo do navrhovanej **trafostanice** v území. Trafostanica bude predprípravou na možnosť inštalovania transformátorov s výkonom 2x100kVA. Vonkajší rozmer trafostanice je 4,91 x 2,83 m. Z transformačnej stanice budú realizované hlavné rozvody elektriny pre obytnú zónu. Na **osvetlenie komunikácie** v riešenej IBV sú navrhnuté stožiare o výške 6m + LED svietidlá. **Slaboprúdové rozvody** sú navrhnuté ako optická prístupová sieť FTTH. Ako bod napojenia optického kábla pre novobudovanú IBV je rozvodná skriňa nachádzajúca sa na ulici Schengenská.

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 a ods. 4, § 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 navrhovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. xx je stanovené funkčné využitie územia:

- A. málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód B**
- B. málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód D**
- C. plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

A. B. málopodlažná zástavba obytného územia

Podmienky funkčného využitia plôch

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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód B

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD- pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD- pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD- pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

kód D

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180 – 240 m ²	0,45	0,20
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho

- územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
 - podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

C. plochy námestí a ostatné komunikačné plochy

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia je prípustné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

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:	Čunovo Living IBV a technická infraštruktúra
na parcele číslo:	xx
v katastrálnom území:	Čunovo
miesto stavby:	Schengenská ulica

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- **upozorňujeme**, že navrhovanými parcelami č. 11 a 18 prechádza funkčná plocha plocha námestí a ostatné komunikačné plochy v ktorej nie je možná výstavba rodinných domov a je potrebné pre túto plochu ponechať jej stanovený účel v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy. Z toho dôvodu **považujeme parceláciu za orientačnú**.
- pre úplnosť upozorňujeme, že realizácia a kolaudácia technickej a dopravnej vybavenosti v riešenom území sú **podmieňujúcimi stavbami pre užívanie stavby „Čunovo Living - Bytový dom“**.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- pre úplnosť upozorňujeme, že následne pri výstavbe rodinných domov bude potrebné uvažovať v súlade s platnou STN 73 6110 pre každý rodinný dom s výstavbou 3 parkovacích státí na vlastnom pozemku.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín

- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

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 (1 paré).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdený výkres č. 1 – Situácia, Projektová dokumentácia (2 paré)

Co: MČ Bratislava – Čunovo, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. 1 - Situácia
Magistrát - OUIIC – archív, ODI