



WISDOM Investments, a.s.
Grösslingova 17
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 08.11.2021 Naše číslo MAGS POD 65561/21-503171 Vybavuje/linka Ing. arch. Simonidesová Bratislava 09.12.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	WISDOM Investments, a.s., Grösslingova 17, 811 09 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný súbor Konopiská, Čunovo, parc. č. 2328/1, 2328/2, 2328/3, 2328/4, k.ú. Čunovo, Bratislava
žiadosť zo dňa:	08.11.2021
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľubomír Klaučo autorizovaný architekt 0983AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2021

Žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti je podaná prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislavy.

Predložená projektová dokumentácia rieši výstavbu polyfunkčného súboru v mestskej časti Bratislava – Čunovo, ktorý tvoria tri novostavby polyfunkčných objektov A, B a C. V rámci celého riešenia územia budú vybudované plochy obytnej a verejnej zelene, drobná architektúra, pešie komunikácie, prístrešky pre bicykle a plochy statickej dopravy na pozemku stavebníka. Navrhované riešenie hmotovo, funkčne a prevádzkovo nadväzuje na prebiehajúci rozvoj na západnom okraji zastavaného územia Čunova.

Stavba sa nachádza na území zóny „Obytný súbor Konopiská 1“, riešená je na pozemkoch jeho 2. etapy.

V rámci stavby „Obytný súbor ČUNOVO KONOPISKÁ – technická infraštruktúra“ (vydané kolaudačné rozhodnutie č. 563/2020, 19-Pi-16-R, zo dňa 28.08.2020, právoplatné 22.09.2020) boli vybudované komunikácie (SO 102.1 - Vetva 02 – Vetva 05).

Riešené územie lemuje z južnej strany Petržalská ulica a zo severnej strany nová komunikácia Vetva 03. Východnú hranicu tvorí zrealizovaná komunikácia Vetva 02, ktorá je vstupom do zóny „Obytný súbor Konopiská 1“ z Petržalskej ulice.

Riešené územie o výmere 7 393 m² tvorí pozemok parc. číslo 2328/1 vo vlastníctve investora WISDOM Investments a.s., pozemky parc. č. 2328/2, 2328/3, 2328/4 vo vlastníctve Čunovo Development s.r.o. a čiastočne pozemky parc. č. 2358, 2359, 2360/2 (časť prístupových komunikácií - Vetva 02 a Vetva 03 vybudované v rámci stavby „Obytný súbor ČUNOVO KONOPISKÁ – technická infraštruktúra“) vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

Úroveň ± 0,000 = 131,45 m n.m. Bpv.

Členenie stavby na hlavné stavebné objekty:

- SO 1.1 Príprava územia
- SO 2.1 Polyfunkčný dom A
- SO 2.2 Polyfunkčný dom B
- SO 2.3 Polyfunkčný dom C
- SO 2.4 Pergolový prístrešok pre bicykle AB
- SO 2.5 Pergolový prístrešok pre bicykle C
- SO 2.6 Stojisko pre komunálny odpad AB
- SO 2.7 Stojisko pre komunálny odpad C
- SO 3.1 Sadové úpravy
- SO 3.2 Drobná architektúra
- SO 3.3 Oplotenie
- SO 4.1 Parkovisko – objekt AB
- SO 4.2 Parkovisko – objekt C
- SO 4.3 Parkovacie stojiská na Vetve 03
- SO 5.1 Areálový vodovod
- SO 5.2 Areálová splašková kanalizácia
- SO 5.3 Dažďová kanalizácia a vsakovacie objekty
- SO 6.1 Areálové rozvody plynu
- SO 7.1 Rozšírenie distribučnej siete NN
- SO 7.2 Verejné osvetlenie komunikácie
- SO 7.3 Areálové osvetlenie
- SO 7.4 Slaboprúdové rozvody

SO 2.1 Polyfunkčný dom A - objekt pravidelného pôdorysného tvaru s rozmermi cca 42 x 14 m. Orientovaný je hlavným priečelím do novonavrhovanej ulice s parkovaním SO 4.1 Parkovisko – objekt AB. Objekt s dvoma nadzemnými podlažiami tvoria dve hmoty so spoločným komunikačným jadrom. Zastrešený je sedlovou strechou s výškou hrebeňa +9,23 m. Na 1. NP sa nachádzajú priestory občianskej vybavenosti (priestory pre obchod a služby) a nevyhnutná technická vybavenosť. Na 2. NP je navrhnutých 6 bytov a 2 priestory občianskej vybavenosti orientované do Petržalskej ulice.

SO 2.2 Polyfunkčný dom B - objekt pravidelného pôdorysného tvaru s rozmermi cca 42 x 14 m. Orientovaný je hlavným priečelím do novonavrhovanej ulice s parkovaním SO 4.1 Parkovisko – objekt AB. Hlavné vstupy do objektu sú riešené aj do vnútrobloku. Ten tvoria záhrady prislúchajúce k bytom na 1. NP a komunitný spoločný priestor s objektom SO 2.3 Polyfunkčný dom C. Objekt je tvorený dvoma hmotami so spoločným komunikačným jadrom. Má navrhnuté tri nadzemné podlažia (3. NP je riešene ako otvorené podkrovie), zastrešený je sedlovou strechou s výškou hrebeňa +12,33 m. Na 1. NP sa nachádzajú smerom do obytnej ulice priestory občianskej vybavenosti (priestory pre obchod a služby), 4 byty s predzáhradkami orientované do poloverejného vnútrobloku a nevyhnutná technická vybavenosť. Na 2. NP je navrhnutých 12 bytov a 2 priestory občianskej vybavenosti. V podkroví je druhá úroveň mezonetových bytov.

SO 2.3 Polyfunkčný dom C - objekt pravidelného pôdorysného tvaru s rozmermi cca 42 x 14 m. Orientovaný je hlavným priečelím do novonavrhovanej ulice s parkovaním SO 4.2 Parkovisko – objekt C. Hlavné vstupy do objektu sú riešené aj do vnútrobloku. Ten tvoria záhrady prislúchajúce k bytom na 1. NP a komunitný spoločný priestor s objektom SO 2.2 Polyfunkčný dom B. Objekt je tvorený dvoma hmotami so spoločným komunikačným jadrom. Má navrhnuté tri nadzemné podlažia (3. NP je riešene ako otvorené podkrovie), zastrešený je sedlovou strechou s výškou hrebeňa +12,33 m. Na 1. NP sa nachádzajú smerom do obytnej ulice priestory občianskej vybavenosti (priestory pre obchod a služby), 4 byty s predzáhradkami orientované do poloverejného vnútrobloku a nevyhnutná technická vybavenosť. Na 2. NP je navrhnutých 12 bytov a 2 priestory občianskej vybavenosti. V podkroví je druhá úroveň mezonetových bytov.

V riešenom území sú navrhnuté 2 pergolové prístrešky pre bicykle (SO 2.4 Pergolový prístrešok pre bicykle AB a SO 2.5 Pergolový prístrešok pre bicykle C). Jedná sa o objekty rozmerov cca 11 x 5 m situované na konci oboch novonavrhovaných obytných ulíc s parkovaním. Prístrešky sú riešené ako ľahká otvorená pergolová konštrukcia so stojanmi na bicykle. Obrastené budú popínavou zeleňou a môžu byť uzatvorené mrežou.

Pri objektoch SO 4.1 Parkovisko – objekt AB a SO 4.2 Parkovisko – objekt C sú navrhnuté 2 stojiská na komunálny odpad (SO 2.6 Stojisko pre komunálny odpad AB a SO 2.7 Stojisko pre komunálny odpad C) s rozmermi 3,5 x 5m. Riešené sú ako nezastrešená oceľovo-drevená konštrukcia.

SO 3.1 Sadové úpravy budú realizované na rastom teréne. Pri parkovacích plochách budú deliace pásy zelene a solitérne dreviny. Vo vnútrobloku budú solitérne dreviny doplnené kríkovými skupinami a okrasnými trávami. Stromy, ktoré slúžia ako bariérová zeleň, budú vysadené tak, aby vytvorili aleju pozdĺž Petržalskej ulice.

SO 3.2 Drobná architektúra rieši prvky drobnej architektúry a mobiliáru (lavičky, odpadkové koše, stôl so stoličkami/lavičkami). Súčasťou vnútrobloku medzi objektami B a C, môže byť mini detské ihrisko alebo priestor na grilovanie/opekánie.

SO 3.3 Oplotenie rieši oplotenie medzi objektami A a B v blízkosti zastávky MHD a oplotenie navrhovaného vnútrobloku medzi objektami B a C na oboch stranách - zo strany Petržalskej ulice aj zo strany Vetvy 03. Súčasťou dreveného oplotenia sú bráničky zabezpečujúce prepojenia s plochami okolitých ulíc a objektov.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera riešeného územia: **7 393,00 m²**
- výmera bilančného územia (C 501): **6 782,00 m²**
- výmera bielej plochy **611,00 m²**
- zastavaná plocha: **1 748,70 m²** (objekty A, B, C: každý 582,90 m²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **4 060,00 m²** (objekty A: 1141,2 m², B, C:1459,40 m²)
 - o podlažná plocha bytovej funkcie: **2 841,25 m²**
 - o podlažná plocha nebytovej funkcie: **1 218,75 m²**
- pomer funkcie byty : OV: **70 : 30**
- plochy zelene na rastlom teréne: **2 177,60 m²**
 - o plochy zelene (C 501): **2 063,00 m²**
 - o plochy zelene (biela plocha): **114,60 m²**
- spevnené plochy: **3 466,70 m²**
 - o spevnené plochy (C 501): **2 970,30 m²**
 - o spevnené plochy (biela plocha): **496,40 m²**
- počet bytov: **38** (objekty A: 6, B, C: 16)
- počet nebytových priestorov - OV: **16** (objekty A: 8, B, C: 4)
- počet podlaží NP: **2** (objekt A), **2 + podkrovie** (objekty B a C)
- počet parkovacích miest: **79**

Dopravná obsluha stavby bude z komunikácie Vetva 03 budovanej v rámci celého obytného súboru. Vetva 03 je v mieste navrhovanej stavby v priamej trase, v pozdĺžnom sklone 0,6 % a je rovnobežná s Petržalskou ulicou. Riešené stavba je medzi týmito dvoma komunikáciami. Cela stavba bude riešená ako obytná zóna, vstupy do zóny (na parkoviská) budú cez dlhý retardér.

Pokrytie nárokov statickej dopravy v celkovom počte 79 parkovacích miest (PM) je v rámci pozemku navrhnuté v troch stavebných objektoch:

- o SO 4.1 Parkovisko – objekt AB s 26 kolmými PM medzi polyfunkčnými domami A a B,
- o SO 4.2 Parkovisko – objekt C s 29 kolmými PM pri polyfunkčnom dome C,
- o SO 4.3 Parkovacie stojiská na Vetve 03, kde je navrhnutých 24 kolmých PM.

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 2328/2, 2328/3, 2328/4, dotknuté časti pozemkov reg. „C“ parc. č. 2358, 2359 a 2360/2 a väčšinová časť pozemku reg. „C“ parc. č. 2328/1, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

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.

Časť pozemku parc. č. reg. „C“ 2328/1 sa nachádza vo funkčnej ploche **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha). Ide o 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.

Parcely s funkčným využitím: **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód C**. 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:

regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto - Čunovo

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

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 and 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,

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Pozemky stavby sú súčasťou funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy s kódom funkcie 501. Zariadenia obchodu a služieb sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Pomer funkcie občianskej vybavenosti a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci stavby 30 % : 70 % (OV : bývanie), čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie v riešenej časti funkčnej plochy rešpektovaný.
- Na časti pozemku parc. č. **2328/1** o výmere 611,00 m² (súčasť bielej plochy - námestia a ostatné komunikačné plochy) sú v rámci predloženého riešenia navrhnuté iba spevnené plochy (SO 4.2 Parkovisko – objekt C), prístrešok pre bicykle a zeleň v súlade s funkčným využitím podľa ÚPN.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

pozn.: dosahované hodnoty regulatívov intenzity využitia územia sú vzťahované k výmere bilančného územia (C 501): 6 782,00 m² (bez časti pozemku parc. č. 2328/1 o výmere 611,00 m², ktorý je súčasťou bielej plochy)

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
- výmera bilančného územia:	6 782,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 748,70 m²	IZP = 0,26	IZP_{max} = 0,3
- podlažná plocha (NP):	4 060,00 m²	IPP = 0,60	IPP_{max} = 0,6
- započítateľná zeleň:	2 063,00 m²	KZ = 0,30	KZ_{min.} = 0,3

- Predložený investičný zámer, z hľadiska intenzity využitia územia, dodržiava stanovené ukazovatele pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód C.
- S ohľadom na navrhované hmotovo priestorové usporiadanie objektov, intenzitu zástavby a výšku navrhovaných objektov A, B a C rešpektuje predložený investičný zámer zástavbu existujúcich rodinných domov a vhodne zapadá do jestvujúcej urbanistickej štruktúry.

- z hľadiska dopravného riešenia stavby

- Vo vzťahu k ÚPN nie je navrhnuté umiestnenie polyfunkčného súboru v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom mesta.

Predložený investičný 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:	Polyfunkčný súbor Konopiská, Čunovo, parc. č. 2328/1, 2328/2, 2328/3, 2328/4, k.ú. Čunovo, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2328/1, 2328/2, 2328/3, 2328/4, časť prístupových komunikácií na pozemkoch parc. č. 2358, 2359, 2360/2
v katastrálnom území:	Čunovo
miesto stavby:	Petržalská ulica, časti komunikácií Vetva 02 a Vetva 03 (realizované v rámci stavby „Obytný súbor ČUNOVO KONOPISKÁ – technická infraštruktúra“)

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- polyfunkčné objekty A, B, C budú skolaudované v zmysle predloženého funkčného využitia - v riešení fasád odlišiť výrazovými prostriedkami funkciu občianskej vybavenosti od funkcie bývania;
- ako estetickú a hygienickú bariéru navrhovaného polyfunkčného súboru zrealizovať v kontakte so zastávkou popri Petržalskej ulici navrhovanú aleju stromov;
- stavebný objekt SO 3.3 Oplotenie riešiť v navrhovaných úsekoch tak, aby nevytváralo neprijateľnú optickú bariéru voči okolitému územiu;
- v rámci riešeného územia budú zrealizované plochy zelene minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa materiálu: „Vyhodnotenie súladu s UPN“, obr. 5 – „Grafický podklad pre vyhodnotenie intenzity využitia územia a plôch zelene“.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- užívanie polyfunkčného súboru resp. ktoréhokoľvek prvého objektu (Polyfunkčný dom A, Polyfunkčný dom B, Polyfunkčný dom C) podmieňujeme kolaudáciou príľahlej miestnej komunikácie Vetva 03 (resp. jej zodpovedajúcej funkčne príslušnej časti), vrátane nadväznej komunikácie Vetva 02 a úpravy na nadradenej komunikácii Petržalská ulica (vytvorenie križovatky - SO 102.7 Úpravy na MK Petržalská) v zmysle projektovej dokumentácie technickej infraštruktúry pre obytný súbor Konopiská;
- upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne komunikácie parkovísk (SO 4.1 a SO 4.2) zaradiť do siete miestnych komunikácií hlavného mesta ako miestne komunikácie I., II., resp. III. triedy;
- súčasne upozorňujeme, že kolmé parkovanie v dopravnom priestore miestnej obslužnej komunikácie Vetva 03 bude musieť byť odovzdané, ako súčasť miestnej obslužnej komunikácie, do majetku mesta a užívanie parkovacích miest môže byť následne regulované v rámci mestskej parkovacej politiky;
- riešiť infraštruktúru pre cyklistickú dopravu a podporovať rozvoj realizácie parkovania a úschovy bicyklov);
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka; samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálomom riešení.

z hľadiska riešenia technického vybavenia - vodné toky a protipovodňová ochrana (v projektovej dokumentácii je navrhnuté odkanalizovanie areálu delenou kanalizáciou) - pripomienky, ktoré je potrebné zapracovať do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie:

- SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili a je potrebné hydrotechnické výpočty opraviť; výpočty sú poddimenzované;
- pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min, s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokality Čunovo, Petržalka, Jarovce, Rusovce, Nové mesto, Nivy, Trnávka, Ružinov, Staré mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie; v prípade komplikovaného podložia navrhnúť retenčné objemy na 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$); dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav - požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS a.s. a SHMÚ;
- do technickej správy doplniť návrh potrebného objemu vsakovacieho zariadenia s jeho rozmermi;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid' Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

Upozornenie:

- V súhrnnej technickej správe je medzi pozemky stavby zaradený aj pozemok parc. č. 2328/5 vo vlastníctve investora. Podľa grafickej prílohy nie je tento pozemok stavbou zasiahnutý.

- V Súhrnnej technickej správe je na str. 6 nesprávne uvedené, že Stavebný objekt SO 2.3 Polyfunkčný dom C je situovaný hlavným priečelím do novonavrhovanej obytnej ulice s parkovaním SO 4.2 Parkovisko – objekt AB.
Správne označenie stavebného objektu je SO 4.2 Parkovisko – objekt C.
- V textovej časti projektovej dokumentácie (Sprievodná správa, str. 5, Súhrnná technická správa, str. 10) je omylom uvedené, že prístupová komunikácia - Vetva 02 vybudovaná v rámci stavby „Obytný súbor ČUNOVO KONOPISKÁ 1 – technická infraštruktúra“ je na pozemku parc. č. 2359 vo vlastníctve hlavného mesta; táto vetva komunikácie je na pozemku parc. č. 2358.
- Riešené územie okrajovo zasahuje do ochranného pásma vodných zdrojov (mimo zastavanej plochy hlavných stavebných objektov).
- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Hlavné mesto SR 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené (všetky výkresy sú zmenšené na formát A3): D.1 Koordinačná situácia, M 1:500; E.1 Pôdorys 1. NP, M 1:200; E.2 Pôdorys 2. NP, M 1:200; E.3 Pôdorys 3. NP, M 1:200; E.4 Rezopohľad a pohľady, M 1:200; E.5 Pohľady, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Petržalka + príloha – 1x potvrdené (všetky výkresy sú zmenšené na formát A3): D.1 Koordinačná situácia, M 1:500; E.1 Pôdorys 1. NP, M 1:200; E.2 Pôdorys 2. NP, M 1:200; E.3 Pôdorys 3. NP, M 1:200; E.4 Rezopohľad a pohľady, M 1:200; E.5 Pohľady, M 1:200;

Magistrát ODI, archív