



K. T. plus, s. r. o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 55209/17-413197 Ing. arch. Barutová 24.1.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	South City E, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Škola Južné mesto, Bratislava – Petržalka
žiadosť zo dňa:	24.10.2017, doplnená dňa 23.10.2019
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:	10/2017, revízia 10/2019

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie združenej školy (základná škola, stredná škola, škôlka) so 4-mi nadzemnými a 1-ným podzemným podlažím, športovísk, inžinierskych sietí a dopravy v území s nadväznosťou na rozostavaný obytný súbor Južné mesto – zóna B. Objekt školy je súčasťou väčšieho celku tzv. B3 – B4. Škola je situovaná v katastrálnom území Bratislava – Petržalka, v rozvojovej časti Južné mesto. Je umiestnená v časti AB3-I, západne od zóny B3-B4 a AB2 a južne o zóny AB1, v časti s názvom Janíkov dvor.

Predložená dokumentácia rieši samostatný objekt združenej školy (základná škola – kompletných 47 tried - 940 žiakov, stredná škola – počet tried 12 - 240 žiakov, materská škola – počet tried 3 - 60 žiakov) podľa špecifického zadania investora. Spolu 1 240 detí. Škola je situovaná v rozvojovom území na pozemku s funkčným využitím občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu kód 201, severozápadná časť budovy je umiestňovaná na hranicu funkčnej plochy sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110. Návrh plôch pre školskú telesnú výchovu a šport je riešený ako športový areál s bežeckým oválom 250 m + 100 m dráhou a multifunkčným ihriskom 20 x 40 m. Športový areál je z prevažnej časti situovaný na pozemku s funkčným využitím občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu kód 201, malá časť na pozemku s funkčným využitím viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 a do územia so stanoveným funkčným využitím parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy kód funkcie 1110 zasahuje časťou bežeckého oválu.

Dopravná obsluha areálu školy bude zabezpečená sieťou miestnych komunikácií riešených v rámci projektu „Južné mesto, Bratislava – Petržalka, Primárna infraštruktúra“ (konkrétne vetva

B) a v rámci stavby „Južné mesto - zóna B3–B4–AB2“ (konkrétne vetva 1, vetva 5 a vetva 8) s priamym dopravným pripojením objektu komunikáciou šírky 5,5 m formou „kruhového objazdu“ a vjazdom do podzemnej garáže školy (SO 21). Riešenie statickej dopravy je uvažované v garáži objektu školy (42 PM) a parkovaním na teréne (8 pozdĺžnych státí pri komunikácii). Súčasťou riešenia areálu školy sú aj chodníky v šírkach min. 2,00 m (SO 23) a na hranici riešeného územia v líniovom parku cyklotrasa šírky 3,00 m a dĺžky 264 m (SO 24) .

Údaje k zámeru v zmysle predloženej aktuálnej dokumentácie stavby pre územné konanie, (ktorá zodpovedá kompletnej dokumentácii pre územné rozhodnutie so zapracovanými pôvodne samostatne dopĺňanými informáciami a prílohami), spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Juraj Benetín, 10/2017, revízia 10/2019):

Celková plocha pozemku:	25 780 m ²
Plocha spevnených plôch:	6 615 m ²
Počet žiakov:	1 180 + 60 v MŠ
Počet učiteľov:	100
Parkovanie:	50 PM (42 PM v garáži +8 na teréne)
Plocha zelene na rastlom teréne:	14 340 m ²
I 201	
Plocha vo funkcii I 201 :	15 303 m ²
Zastavaná plocha:	4 825 m ²
Hrubá podlažná plocha:	19 300 m ²
Plochy zelene:	6 400 m ²
Počet podlaží:	4 NP + 1 PP
Plocha spevnených plôch:	4 078 m ²
Plocha zelene na rastlom teréne:	6 400 m ²
H 101	
Plocha vo funkcii H 101 :	1 394 m ²
Zastavaná plocha:	0 m ²
Hrubá podlažná plocha:	0 m ²
Plochy zelene:	720 m ²
Plocha spevnených plôch:	674 m ²
Plocha zelene na rastlom teréne:	720 m ²
1110	
Plocha vo funkcii 1110 :	9 093 m ²
Zastavaná plocha:	0 m ²
Hrubá podlažná plocha:	0 m ²
Plochy zelene:	7 220 m ²
Plocha spevnených plôch:	1 863 m ²
Plocha zelene na rastlom teréne:	7 220 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 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, dopravná infraštruktúra parc. č. **XXXXXXXXXX** je stanovené funkčné využitie 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,

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

a

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 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.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovtvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

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

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 (pre I 201):

IPP 1,26
 IZP 0,32
 KZ 0,42

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby neprekračuje limity stanovené regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie. Osadenie školy rešpektuje v rámci širších vzťahov navrhované investičné zámery a realizácie investičných zámerov v území, ako aj morfológiu terénu a je navrhnuté s dôrazom na optimálne začlenenie sa do územia a plynulú urbanizáciu prostredia. Prínosom predloženého návrhu je rozšírenie líniového parku v severozápadnej časti riešeného územia Južného mesta so zámerom výhľadového prepojenia s uvažovaným líniovým parkom západne od koridoru nosného systému MHD.

- 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 riešený areál školy (umiestnený do zóny A/B) nezodpovedá schváleným riešeniam v zmysle uvedených UŠ
- 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“ – poloha v DUR navrhutej cyklotrasy (resp. časť v dĺžke 264 m) nezodpovedá trasovaniu „okruhu O7“, riešenie ako súčasť dopravného systému projektu Južné mesto akceptujeme
- vo vzťahu k dopravnému riešeniu:
 - pre navrhovanú funkciu a kapacity areálu riešenie akceptujeme.
(Poznámka: v textovej časti DUR SO-22 PARKOVISKÁ je stále uvedený neaktuálny popis pôvodného riešenia t. j. 12 pozdĺžnych a kolmých státí pri komunikácii).
- navrhované riešenie **pripúšťame s podmienkou, že v čase užívania prípadný vzniknutý deficit v parkovaní bude zásadne riešený na vlastných plochách.**

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 protiahlymi stojiskami.“

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska kvality verejného priestoru:

- architektonické a funkčné riešenie objektov musí zohľadňovať tvorbu kvalitného verejného priestoru, vytvoriť priestor pre zakomponovanie prvkov a plôch zelene, reflektovať na dôležité fyzické a optické prepojenia v území
- prioritná je tvorba atraktívnych peších a cyklistických trás v rámci dostupnosti všetkých vnútorných cieľov školy – vstupy, odstavné priestory pre bicykle, mobiliár, tvorba pre lokalitu signifikantných miest na stretávanie sa a pod., ako aj z hľadiska dosahovania cieľov v okolí – prístup k zastávkam mestskej hromadnej dopravy (zatraktívnenie používania MHD), trasy k nadradenej občianskej vybavenosti a pod.
- v rámci verejného priestoru riešiť komunikačný priestor ako bezbariérový (bez obrubníkov, delenie rôznym druhom dlažby, živými plotmi a pod.

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

- v súlade so strategickým dokumentom hlavného mesta SR Bratislavy „Akčný plán adaptácie na nepriaznivé účinky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy, ktorého súčasťou je aj zadržiavanie vody v území minimalizovať podiel spevnených plôch a navrhnuté spevnené plochy a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovaciami 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)

- nezastavaný priestor je veľkým prínosom pre prirodzenú tvorbu mikroklímy vo vnútrobloku a je vhodné, aby v ňom bola zakomponovaná vysoká zeleň, pri návrhoch vegetačných plôch vo vnútroblokoch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením na estetickú funkciu – riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu
- vytvárať čo najkompaktnejšie plochy prírodnej zelene
- realizovať čo najviac vegetačných plôch v kontakte so samotnými budovami v záujme optimalizácie energetického režimu budov
- 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
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území, odvodnenie riešiť prirodzenými spôsobmi pod alebo na teréne (lokálne vsakovanie, tzv. dažďové záhrady, tvorba tzv. suchých poldrov, ktoré v čase privalových dažďov vytvárajú vodné plochy, ktoré v čase sucha postupne odovzdávajú vlahu okoliu a pod.)

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia
2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – OUP, ODI, OUIK – archív