

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

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
bez čísla      MAGS ORM 46931/15-291559      Ing. arch. Mgr. art. Černík      8.2.2016

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Delta Construction, s. r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Sport &amp; retail park Slnčnice - Južné mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>23.6.2015, doplnená dňa 25.9.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Compass s. r. o., Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2015, revízia 01, 21.9.2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie športovo - nákupného centra, pozostávajúceho z troch menších areálov – severného areálu 1, južného areálu 2 a v južnej časti riešeného územia areál parku, v lokalite Južné mesto v zóne B. Areály (Sport & Retail areál 1 – sever, Sport & Retail areál 2 – juh) pozostávajú z 2-och jednopodlažných nepodpivničených halových objektov pre šport a voľný čas a 2-och obchodno – prevádzkových objektov, areál parku je tvorený plochou verejnej zelene, pobytovou lúkou, plochami pre rekreačné a športové využitie verejnosti a dvojpodlažným nepodpivničeným objektom vybavenosti parku.

Riešená stavba je súčasťou rozvojového územia Južné mesto a navrhované dopravné riešenie je naviazané na výstavbu časti primárnej infraštruktúry urbanistického súboru Južné mesto (veľká okružná križovatka, miestne obslužné komunikácie) a výstavbu miestnych obslužných/upokojených komunikácií a spevnených plôch ako súčasti susednej lokality Južné mesto, zóna B1 (bytové domy – bloky A1,B1, povoľované v samostatných územných konaniach). V rámci dopravného riešenia stavby sú navrhnuté obslužné, areálové komunikácie a spevnené plochy (vrátane zásobovacích), parkovacie plochy na teréne, cyklotrasy a hlavné pešie trasy.

celková plocha riešeného územia	32 076,0 m <sup>2</sup>
<b><u>plocha riešeného územia – sport/retail</u></b>	<b>24 220,0 m<sup>2</sup></b>
z toho obchod/služby	15 650,0 m <sup>2</sup>
z toho šport/voľný čas	8 570,0 m <sup>2</sup>
<b>celková zastavaná plocha</b>	<b>8 693,0 m<sup>2</sup></b>

zastavaná plocha <b>šport a voľný čas</b>		3 560,0 m <sup>2</sup>
S01-A-01 – šport/voľný čas:	zastavaná plocha	1 195,0 m <sup>2</sup>
S02-A-01 – šport/voľný čas:	zastavaná plocha	2 365,0 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha <b>obchod</b>		5 133,0 m <sup>2</sup>
S01-A-02 – obchod:	zastavaná plocha	3 179,0 m <sup>2</sup>
S02-A-02 – obchod:	zastavaná plocha	1 954,0 m <sup>2</sup>
<b>celková hrubá podlažná plocha</b>		<b>8 693,0 m<sup>2</sup></b>
<b>HPP šport a VČ</b>		3 560,0 m <sup>2</sup>
S01-A-01 – šport/voľný čas:	podlažná plocha	1 195,0 m <sup>2</sup>
S02-A-01 – šport/voľný čas:	podlažná plocha	2 365,0 m <sup>2</sup>
<b>HPP obchod</b>		5 133,0 m <sup>2</sup>
S01-A-02 – obchod:	podlažná plocha	3 179,0 m <sup>2</sup>
S02-A-02 – obchod:	podlažná plocha	1 954,0 m <sup>2</sup>
počet podlaží		1 NP
spevnené plochy celkom:		10 127,0 m <sup>2</sup>
z toho - peší		3 382,0 m <sup>2</sup>
- doprava a parking		6 745,0 m <sup>2</sup>
<b>plocha zelene</b>		<b>5 430,0 m<sup>2</sup></b>
<b><u>plocha riešeného územia – park</u></b>		<b>7 856,0 m<sup>2</sup></b>
S03-A-01 – vybavenosť parku:	<b>zastavaná plocha</b>	<b>391,0 m<sup>2</sup></b>
	<b>podlažná plocha</b>	<b>522,0 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží		2 NP
spevnené plochy celkom:		1 525,0 m <sup>2</sup>
z toho - peší a cyklisti		728,0 m <sup>2</sup>
- doprava a parking		797,0 m <sup>2</sup>
nespevnené plochy a chodníky		1 013 m <sup>2</sup>
<b>plocha zelene</b>		<b>4 927,0 m<sup>2</sup></b>
statická doprava		229 na teréne

**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.

**šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401**, t. j. územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

**parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**, t. j. územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

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 pre funkciu **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401 kód X**, t.j: rozvojová plocha je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia bude reálna až po preverení súťažou, alebo na podklade spracovania podrobnejšej overovacej štúdie. V danom území ďalej 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.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

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.

Regulácia jednotlivých funkčných plôch podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

plocha sektora **G 201**: 11 900 m<sup>2</sup>

max. zastavaná plocha 4 284 m<sup>2</sup>, max. podlažná plocha 21 420 m<sup>2</sup>, min. plocha zelene 3 570 m<sup>2</sup>

plocha sektora **H 101**: 3 750 m<sup>2</sup>

max. zastavaná plocha 863 m<sup>2</sup>, max. podlažná plocha 7 875 m<sup>2</sup>, min. plocha zelene 1 125 m<sup>2</sup>

**Regulácia G 201 + H 101** spolu: 15 650 m<sup>2</sup>

max. zastavaná plocha 5 147 m<sup>2</sup>, max. podlažná plocha 29 295 m<sup>2</sup>, min. plocha zelene 4 695 m<sup>2</sup>

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

Plocha sektorov **G 201 + H 101** spolu: 15 650 m<sup>2</sup>

zastavaná plocha 5 133 m<sup>2</sup>, podlažná plocha 5 133 m<sup>2</sup>, plocha zelene 4 707 m<sup>2</sup>)

plocha sektora **X 401**: 8 570 m<sup>2</sup>

zastavaná plocha 3 560 m<sup>2</sup>, podlažná plocha 3 560 m<sup>2</sup>, plocha zelene 723 m<sup>2</sup>

sport/retail: IPP = 0,36 IZP = 0,36 KZ = 0,30

(celkové údaje pre funkčné plochy H 101, G 201, X 401 spolu)

park: IPP = 0,07 IZP = 0,05 KZ = 0,63

(údaje pre rozvojovú funkčnú plochu 1110)

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaný zámer rešpektuje základné princípy urbanistickej koncepcie, funkčné, priestorové a kompozičné usporiadanie 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:	<b>Sport &amp; retail park Slnčnice - Južné mesto</b>
na parcele číslo:	<b>3042/6,14,16,21,22,27,34,35,36,37</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Janíkov dvor</b>

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 a súčasne vo väzbe na prebiehajúci proces prerokovania UŠ Južné mesto – východná časť boli k DUR (revízia 01, 21.9.2015) doplnené dopravno-inžinierske štúdie „Južné mesto, zóna B – Sport + Retail Slnčnice (PUDOS-PLUS s. r. o., september 2015)“ a „Južné mesto, Východná časť (PUDOS-PLUS s. r. o., júl 2015)“, v zmysle ktorých je zadaný základný východiskový stav nadradenej komunikačnej siete pre riešenie stavby spolu s podmieňujúcimi dopravnými opatreniami, ktoré žiadame dodržať:

- v križovatke Panónska – Dolnozemska – cesta I/2 (veľká okružná križovatka - VOK) upraviť rameno „smer Rusovce“ (cesta I/2) na 2-pruhový výjazd z VOK a 1-pruhový vjazd do VOK (t. j. naopak ako je riešené v DSP pre okružnú križovatku) a pre bezpečný dvojpruhový výjazd na Dolnozemska cestu zredukovať počet pruhov na okruhu na jeden v úseku po vjazde z Dolnozemskej cesty (podľa schémy uvažovanej vo virtuálnej simulácii v predloženej dopravno-inžinierskej štúdii)
- v neriadenej stykovej križovatke Dolnozemska – Žehrianska upraviť usporiadanie radiacich pruhov na Dolnozemskej ceste podľa schémy uvažovanej vo virtuálnej simulácii v predloženej dopravno-inžinierskej štúdii t. j. 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 ľavé odbočenie od Žehrianskej; (poznámka: nové usporiadanie sa javí realizovateľné iba úpravou vodorovného dopravného značenia bez stavebných úprav)

pričom súčasne platí základná podmienka „neprekročiť rozsah a skladbu funkcií zámerov tvoriacich východiskový predpoklad pre stanovenie súvisiacich objemov novej dopravy“(zóny B a C).

2. vo vzťahu k technickému riešeniu navrhovanej dopravnej infraštruktúry žiadame:
  - s ohľadom na výhľadovú funkciu miestnej obslužnej komunikácie (v DUR označená ako vetva BC, inak zokruhovaná komunikácia/vetvy BA a BB v zmysle PD „primárna infraštruktúra“) FT C s MHD navrhnutá poloha a riešenie vjazdu/výjazdu na parkovisko pred objektom SO2-A-02 (77 PM) je prípustné iba pre aktuálne navrhovanú etapu výstavby zóny B; pre ďalší rozvoj územia žiadame riešiť prístup na/z parkoviska bez možnosti ľavého odbočenia
  - nakoľko v predloženej DUR nie je preukázaná požadovaná bezkolíznosť zásobovania na ploche pred objektom SO-2-A-02 s premávkou na miestnej obslužnej komunikácii „vo výhľadovej funkcii C s MHD“ (viď. vyššie uvedené), žiadame zásobovanie časovo obmedziť (napr. na nočné hodiny)
3. vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

#### 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

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia  
3 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - OUIIC – archív, ODI