



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pán

**Ing.arch. Ivan Matys**

I.A.M.-projekt

Partizánska 7

921 00 Svätý Jur

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OUIIC 52401/2024-**

**455883/Mar**

V Bratislave

**22.07.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>VODOTIKA-MG spol. s. r. o, Bosákova 7, 851 04 Bratislava,</b> v zastúpení Ing.arch. Ivan Matys, I.A.M.-projekt
investičný zámer:	<b>Dom Lužná 1</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xx; k. ú. Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Lužná ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>14.05.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing.arch. Ivan Matys, Partizánska 7,</b> <b>921 00 Svätý Jur</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ivan Matys</b> <b>autorizovaný architekt 1130AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**N E S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

*Pre informáciu uvádzame krátku genézu k riešenému územiu:*

- dňa 22.07.2021 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len magistrát) doručená Vaša žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len záväzné stanovisko) k investičnému zámeru: „Polyfunkčný dom Lužná, II. C etapa“ – Lužná ulica, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Petržalka, Bratislava V. K žiadosti sme vyjadrili nedostatky vrátením podania pod č. MAGS OUIIC 60423/2021-436792 zo dňa 13.09.2021;
- k investičnému zámeru bolo uskutočnených niekoľko stretnutí, osobných a emailových konzultácií;

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

www.bratislava.sk

- dňa 08.08.2022 bola podaná na magistrát žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnému zámeru „Domy Lužná - II.C, II.D, AB ETAPA“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx; k.ú. Petržalka, Bratislava V. K žiadosti sme sa vyjadrili odpoveďou na žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len odpoveď) pod č. MAGS POD 58363/2022-556490 zo dňa 22.12.2022, v ktorej sme podrobne popísali pripomienky a požiadavky na predloženú dokumentáciu;
- dňa 18.05.2023 bola podaná na magistrát žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnému zámeru „Dom Lužná 1“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Petržalka, s dátumom spracovania 03/2023. K žiadosti sme sa vyjadrili vrátením podania pod č. MAGS OUI 52511/2023-397387 zo dňa 07.06.2023 so záverom, že predložená dokumentácia nereflektuje pripomienky a požiadavky z vrátenia podania zo dňa 13.09.2021 ako ani požiadavky z odpovede zo dňa 22.12.2022. Zároveň predložená projektová dokumentácia nerešpektovala pripomienky komunikované na jednotlivých stretnutiach a v emailových konzultáciách.
- dňa 17.04.2023 vydalo hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len hlavné mesto), k návrhu zadania pre spracovanie „Urbanistickej štúdie zóny Lužná, Petržalka, Bratislava“ (11/2022), ktorého spracovateľom je Ing. arch. Zuzana Jankovičová, stanovisko s pripomienkami č. MAGS OOUPD 44628/2023-101252;
- dňa 28.05.2024 vydalo hlavné mesto, k návrhu riešenia Urbanistickej štúdie zóny Lužná /JELA s.r.o. 2023/, stanovisko s pripomienkami č. MAGS OOUPD 42177/2024-230500, 52586/2023.

**Predložená projektová dokumentácia** (ďalej len PD) **rieši:** investičný zámer predložený ako novostavba polyfunkčného objektu s prevládajúcou bytovou funkciou. Na podklade grafickej časti PD konštatujeme, že navrhovaná stavba je dispozične, prevádzkovo aj stavebnotechnicky prepojená na úrovni podzemných podlaží s existujúcim bytovým domom Lužná 3825/1,3,5; Lužná 4000/7; Lužná 4019/9 a Bosákova 3783/7. Spoločná podzemná časť nadzemných objektov je prepojená v úrovni oboch podzemných podlaží a vjazd do garáží je zabezpečený z objektu II.A etapa (Lužná 4000/7) a III.A etapa (Bosákova 3783/7); prepojenie medzi podzemnými podlažiami je taktiež zabezpečené rampami v rámci už existujúceho objektu. Podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších prepisov posudzujeme navrhovanú stavebnú činnosť v zmysle § 139b ods. 5 (novostavba, zmena dokončenej stavby - nadstavba, prístavba, stavebné úpravy...). Predložený investičný zámer je vzhľadom na uvedené **navrhovaná zmena dokončenej stavby** (ďalej len investičný zámer).

Navrhovaný investičný zámer v nadzemnej časti tvorí 9 podlaží. Vstup je zabezpečený z Lužnej ulice predĺžením chodníka z vedľajšej už existujúcej etapy. V parteri sú navrhnuté tri prevádzky občianskej vybavenosti a vstupné priestory do ostatných nadzemných podlaží a na dvorovú časť so zeleňou sčasti nad podzemným podlažím, ktorá je oproti ulici vyvýšená s nasýpaným terénom (+1,00 m). Podzemné podlažie je vymedzené atikou, ktorá je podľa výkresov vnímateľná na teréne. Na 2.-7.NP sú navrhnuté 4 byty a jeden nebytový priestor orientovaný na severnú stranu, označený ako „nebytová jednotka – ateliér a home office, resp. zdieľaný office priestor“. Na 8.NP sa dispozície bytov opakujú ako na predchádzajúcich podlažiach a nebytový priestor - ateliér je navrhnutý ako mezonetový a pokračuje na 9.NP. Objekt je zastrešený plochou extenzívnou strechou s technickým podlažím so schodiskom, výška atiky nad 9.NP je +28,42 m a nad schodiskom +31,50 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,85 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** navrhovaný investičný zámer je dopravne prístupný cez prechody z existujúceho objektu, ktorý má 2 samostatné vjazdy Lužnej ulice (na 1.PP 28 a na 2.PP 29). V zmysle výpočtu nárokov statickej dopravy, ktorý je súčasťou textovej časti PD, je pre daný objekt potrebných 47 stojísk. V podzemnej garáži je pre Dom Lužná 1 navrhnutá kapacita 58 parkovacích miest. Súčasťou objektovej skladby stavby je okrem iných aj SO 101 Spevnené plochy, ktorý tvoria pešie trasy pred navrhovaným objektom. Dostupnosť zastávok autobusovej mestskej hromadnej dopravy na Bosákovej je cca 250 m a električky na Farského cca 500 m. Investičný zámer sa nachádza v bezprostrednej blízkosti niekoľkých

už existujúcich alebo plánovaných cyklochodníkov. Napojenie na najbližší cyklochodník je z východnej strany popri Šustekovej ulici na cyklochodník 12 (S384 Šustekova - Haanova) cca 180 m a popri Bosákovej ulici na cyklochodník 1 (R18 Petržalská radiála) a cyklochodník 17A (S383 Bosákova ul. – Zadunajská cesta) je cca 200 m.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**  
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	<b>1 746,78 m<sup>2</sup></b>	
zastavaná plocha:	<b>503,65 m<sup>2</sup></b>	
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>4 445,00 m<sup>2</sup></b>	
o podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>3 106,32 m<sup>2</sup></b>	
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>1 338,72 m<sup>2</sup></b>	
zeleň:		
o na teréne:	<b>701,75 m<sup>2</sup></b>	
o nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	<b>540,79 m<sup>2</sup></b>	(koef. 0,5)
o započítateľná zeleň:	<b>972,15 m<sup>2</sup></b>	
počet bytov:	<b>28</b>	
počet nebytových jednotiek/ateliérov:	<b>7</b>	
počet podlaží PP/NP:	<b>2/9</b>	
počet parkovacích miest:	<b>57</b>	

**Posúdenie navrhovanej zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre riešené územie, ktorého súčasťou sú časti **záujmových pozemkov v rozsahu podľa situácie parc. č. xx, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie**

**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 **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **J**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,28	0,25

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- v zmiešaných územiach bývania a občianskej vybavenosti 501 je prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti. Navrhovaná zástavba je tvorená objektom pre bývanie s občianskou vybavenosťou v parteri, prístupnou z ulice Lužná. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	<b>71 508 m<sup>2</sup></b>		
podl. plocha bytovej funkcie:	<b>50 604 m<sup>2</sup></b>	<b>70,77%</b>	<b>max. 70%</b>
podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>20 904 m<sup>2</sup></b>	<b>29,23%</b>	<b>min. 30%</b>

- predložený návrh zmeny dokončenej stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v nesúlade s ÚPN:
  - pri prepočte funkcie na celú dotknutú funkčnú plochu 501 podiel funkcie presahuje 70% z existujúcej a navrhovanej podlažnej plochy;
  - v samotnom zámere je podiel občianskej vybavenosti počítaný aj z „nebytových jednotiek – ateliérov a home office, resp. zdieľané office priestorov“ orientovaných na severnú stranu, ktoré sa nachádzajú aj na rovnakých poschodiach ako bytové jednotky. Zároveň sú oba druhy priestorov prístupné cez jedno komunikačné jadro (schodisko a výťah). Tieto nebytové priestory prístupné zo spoločných priestorov bytového domu je potrebné započítať do bytovej funkcie, čím sa celková plocha bytovej funkcie prepočítavaná na celú funkčnú plochu ešte navýši;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**
  - vzhľadom na to, že sa jedná o zmenu dokončenej stavby prístavbou, je nutné vyhodnotiť celý objekt, ktorý je dispozične, stavebno-technicky a prevádzkovo prepojený, nielen objekt prístavby na vymedzené územie stavby. Vstupné údaje o existujúcej zástavbe (typolog. druh stavby, podlažnosť,... ku ktorej navrhovaný IZ tvorí tzv. prístavbu), pre výpočet intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ), vyplývajú z kolaudačného rozhodnutia na predmetné stavby, vydaného príslušným stavebným úradom, ktoré požadujeme predložiť, ak žiadateľ nedisponuje potrebnými podkladmi, je potrebné intenzity existujúcej stavby vyhodnotiť podľa aktuálneho ÚPN;
  - zastavaná plocha investičného zámeru nie je určená jednoznačne. Zastavanú plochu je nevyhnutné určiť v zmysle záväznej časti C. ÚPN kap. 2.2.1. definície z ÚPN: *Zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny* (pozn.: v zastavanej ploche sa zohľadňuje aj plocha podzemných podlaží a to v prípade, ak zvislé konštrukcie podzemných podlaží (napr. atiky, štítové steny atď.) sú vnímateľné nad terénom a ich pôdorysná stopa je väčšia ako pôdorys nadzemných podlaží). Dané platí aj pri predkladaní investičného zámeru po sekciách „radovej/blokovej“ zástavby, ak predložený zámer je aktuálne posledný v zástavbe;
  - upozorňujeme, že do podlažnej plochy investičného zámeru nebola započítaná plocha technického podlažia nad 9.NP;
  - predložený návrh zmeny dokončenej stavby nepreukazuje **dodržanie hodnôt záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód J;
- **z hľadiska dopravného vybavenia:**
  - v zmysle platného ÚPN je popred navrhovaný investičný zámer v jeho severnej časti navrhnutá výhľadová dopravná stavba - pokračovanie Šustekovej ulice na Černyševského ulicu vo funkčnej triede C1+C s MHD aj s trasovaním trolejbusu;
- **z hľadiska dokumentov ako podkladu pre zmeny a doplnky:**
  - v textovej časti sa uvádza „Lokalita Bosákova-Šusteková-Lužná, ktorej pokračovanie už dnes urbanisticky „pokrýva“ Urbanistická štúdia zóny Lužná /JELA s.r.o. 2023/“ (ďalej len UŠ). Upozorňujeme, že urbanistická štúdia je dokument, ktorý slúži ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia alebo na spodrobnejšie overenie územného plánu a pri zmene a doplnkoch územného plánu. Menovaná UŠ toho času nie je dopracovaná do štádia čistopisu a 28.05.2024 bolo zaslané stanovisko k návrhu riešenia s požiadavkou ju dopracovať v zmysle uvedených pripomienok a opätovne predložiť hlavnému mestu na posúdenie. A preto údaje a zákresy (nadväznosť investičného zámeru na ďalšiu zástavbu, objem zástavby, tvar komunikácií a pod.) uvedené v predloženej PD na základe UŠ nie je možné hodnotiť;
- z hľadiska dopravného vybavenia k UŠ:
  - nepovažujeme za vhodné, aby sa samotná PD odvolávala na spracovávanú UŠ, ktorá je riešená v danom území, nakoľko táto UŠ nie je dorokovaná a za dopravu boli k návrhu riešenia UŠ uplatňované aj zásadné pripomienky, ktoré požadujeme zapracovať;

- o s výhľadovým návrhom situovať komunikáciu FT C3 MO 9,0 (pokračovanie Šustekovej ulice na Černyševského ulicu podľa spomínanej UŠ preklopené do výkresu dopravy predloženej PD) popod budovu (objekt č. 11) **nesúhlasíme**. Táto cesta je v zmysle platného ÚPN definovaná vo funkčnej triede C1+C s MHD, na ktorej je navrhované aj výhľadové trasovanie trolejbusu. Rozpor vo vzťahu k platnému ÚPN evidujeme aj v návrhu funkčnej triedy komunikácie - žiadame rešpektovať platný ÚPN, ako aj jeho výkres VDV.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zmena dokončenej stavby nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **odôvodňujeme:**

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- investičný zámer v predloženom rozsahu nie je možné považovať z hľadiska intenzity za súlad s ÚPN. Výpočet intenzity je vždy potrebné vyhodnotiť s ohľadom na navrhovanú stavebnú činnosť určenú podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon);
- k výpočtu funkcie uvádzame, že kombinácia bytov a „nebytových priestorov-ateliérov“ v jednom funkčnom celku bez prevádzkového odčlenenia jednotlivých funkcií nie je možná. Upozorňujeme, že podľa STN 73 4301 (február 2021) Budovy na bývanie:
  - o *3.5. – obytná časť budovy: časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt určený na dlhodobé bývanie; prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od nebytovej časti budovy, obytná časť budovy má mať samostatný vstup z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie.*
  - o *3.14. – nebytový priestor: miestnosť alebo súbor miestností v bytovej budove, ktoré sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu, ani priestory domového vybavenia.*
  - o *Pri návrhu nebytových funkcií (OV) v rámci bytových domov musí byť ich funkcia a prevádzka zlučiteľná s funkciou bývania (STN 73 4301 Bytové budovy 6.6 Nebytové priestory bytových domov);*

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- upozorňujeme, že pre ďalší rozvoj (výstavbu) v rámci územia Lužná, ako aj pre umiestnenie stavby Dom – Lužná 1, je nevyhnutné dobudovanie dopravného prepojenia v zmysle platného ÚPN t. j.– C1 + C s MHD (pokračovanie Šustekovej ulice na Černyševského ulicu);

**Mestská časť Bratislava - Petržalka** vyjadrením číslo 6601/2024/RÚRaGIS/33496 zo dňa 10.06.2024 vyjadrila **nesúhlas** s predmetnou stavbou Dom Lužná 1 v zmysle predloženej dokumentácie s nasledovným odôvodnením:

- predmetné 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 ÚPN mesta stanovuje regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu;
- podľa predloženej dokumentácie je predmetný investičný zámer je podľa § 139 b) zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) zmenou dokončenej stavby. Zmena dokončenej stavby zrealizovaním prístavby k existujúcemu bytovému domu má vplyv na výsledný index zastavanej plochy a na výsledný index podlažnej plochy, ktoré sú stanovené v ÚPN mesta;
- v predloženom investičnom zámere je:
  - o dosahovaný index zastavanej plochy IZP = 0,44, prekračuje v ÚPN mesta stanovený maximálny index zastavanej plochy IZP<sub>MAX</sub> = 0,3.

- dosahovaný index podlažnej plochy IPP = 5,01, prekračuje v ÚPN mesta stanovený maximálny index podlažnej plochy IPP<sub>MAX</sub> = 2,7;
- z uvedeného vyplýva, že navrhovaná zmena dokončenej stavby bytového domu „Dom Lužná 1“ nie je v súlade s platným ÚPN mesta a nie je možné s ňou súhlasiť.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem nesúhlasí, nakoľko projektová dokumentácia nie je úplná, čo sa týka riešenia dopravy a tiež obsahuje viaceré nedostatky:**

- v rámci navrhovanej stavby je nutné riešiť chodníky ako kontinuálne, dopravný prístup k stavbám v rámci zóny požadujeme navrhnuť so zachovaním nivelety chodníka a uvedené v dokumentácii nie je preukázané;
- navrhovať časti budov nad alebo pod miestne cesty nie je vhodné z dôvodu majetko-právneho vysporiadania cesty, bezpečnosti a správy cesty;

**upozorňujeme:**

- parkovacie miesta navrhované výhľadovo popri plánovanej C1 (pokračovanie Šustekovej ulice na Černyševského ulicu) odporúčame riešiť ako pozdĺžne;

**z hľadiska parkovania:**

- v dokumentácii chýba situačné preukázanie parkovacích miest, ktoré sú vykazované ako návštevnícke pre stavu „Dom Lužná 1“, pričom upozorňujeme, že tieto musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené;
- v projekte je nutné ozrejmiť, prečo sú v situácii dopravy nakreslené parkovacie miesta popred navrhovaný objekt aj na teréne a v sprievodnej správe sa uvádza len parkovanie v podzemnej garáži – (zjednotiť text a grafický časť);

**z hľadiska pešej a cyklistickej dopravy:**

- v spoločných priestoroch obytných budov na 2PP a 1PP je nutné vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov, ktoré toho času v PD absentuje;
- v rámci stavby je tiež potrebné vytvoriť priestor pre dlhodobé kryté a bezpečné parkovanie bicyklov pre obyvateľov s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- pre navrhované parkovanie bicyklov pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok má byť toto státie vybudovať ako čiastočne kryté.

**UPOZORNENIE:**

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

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: 03-Situácia kataster; 08-Situácia doprava zeleň;  
13-Pôdorys 2. až 7.NP; 18-Pohľady; 19-Rezy

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: 3-Situácia kataster; 08-Situácia doprava zeleň;  
13-Pôdorys 2. až 7.NP; 18-Pohľady; 19-Rezy

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt