



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 45817/2025-
21244/Mar**

V Bratislave
29.01.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	VODOTIKA-MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava, v zastúpení xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
stavba:	Dom Lužná XI
pozemky, parc. č., k. ú.:	Xxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxx, xxxxx, xxxxxx, ; k. ú. Petržalka
miesto stavby:	Lužná ulica
žiadosť doručená dňa:	28.11.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	I.A.M. – projekt, Partizánska 7, 921 00 Svätý Jur
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Ivan Matys autorizovaný architekt 1130AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko** podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Predložená projektová dokumentácia (ďalej len PD) **rieši**: DOM LUŽNÁ, XI. ako objekt so 7 NP a dvomi podzemnými podlažiami. Objekt je navrhnutý ako plynulé pokračovanie bloku existujúcich budov, ktoré zároveň vytvárajú hlukovú bariéru voči železnici na severnej strane územia, Objekt má chodbový systém s jedným centrálnym komunikačným jadrom. Na severnú stranu sú navrhnuté skladové jednotky, na južnej strane chodby sú navrhnuté bytové priestory (v úvode technickej správy spomínané tiež ako „Bývanie pre mladých“ (str. 5: „*co-living, teda niečo medzi internátom a ubytovaním pre mladých ľudí,*“ približuje, vysvetľujúc, že spoločnosť uvažuje nad konceptom, ktorý je medzi internátom a hostelom. „*Bývanie bude primárne určené pre študentov, absolventov a mladých ľudí,*“). V rámci stavby sú umiestnené na 1. NP obchody a vstup do budovy, na 2.-6.NP sú navrhované byty (na 2.NP a 3.NP sú navrhnuté dva „apartmány“ s dispozíciou dvojizbových bytov) a nebytové priestory (sklady s vyznačenými šachtami pre rozvody). Na 7.NP je navrhnutý ateliér. Celkový počet obchodov

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

je 5 s celkovou plochou 655,57 m² (16,3%), z čoho predajná plocha tvorí 318,35 m². Celkový počet nebytových priestorov (sklady) je 50 s celkovou plochou 1134,160 m², čo tvorí 28,2% celkovej podlahovej plochy objektu. Celkový počet bytov je 28 s celkovou plochou 1 688,60 m², čo tvorí 42,0% celkovej podlahovej plochy objektu, a dva priestory označené ako „apartmány“ 118,58 m².

V podzemných podlažiach sú situované parkovacie miesta - uzavreté „garáže“ výškovo oddelené po pol podlaží, na 1.PP je situované zázemie pre bicykle - cyklobox. Z podzemných podlaží vedú dve samostatné komunikačné jadrá.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 7.NP je +22,30 m od úrovne podlahy ±0,000 = úroveň 1.NP = 136,170 m n.m. Bpv.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: oblasť je dopravne pripojená prostredníctvom miestnych ciest Lužnej, Šustekovej a Bosákovej ulice cez neriadenú stykovú križovatku Lužná – Bosákova a svetelne riadenú priesečnú križovatku Šustekova – Bosákova.

V podzemných podlažiach sú garáže s počtom parkovacích miest 72. Vo výpočte parkovacích miest je použitý koeficient mestskej polohy kmp = 1,0 a koeficient del'by prepravnej práce kd = 1,0.

Obsluha územia je zabezpečovaná električkovou a autobusovou dopravou s dostupnosťou zastávok autobusovej mestskej hromadnej dopravy na Bosákovej cca 250 m a električky na Farského cca 500 m.

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

výmera záujmového územia 501:	1 005,00 m²
zastavaná plocha:	442,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 712,00 m² / *2 709 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	1 130,00 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	1 579,00 m²
zeleň:	
o na teréne:	neuvedené
o nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	neuvedené (koef. 0,5)
o započítateľná zeleň:	204,00 m² / *480,69 m²
výmera záujmového územia G201:	1 627,00 m²
zastavaná plocha:	483,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 646,00 m² / *2 898 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	804,00 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	1 840,00 m²
zeleň:	
o na teréne:	330,77 m²
o nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	262,98 m² (koef. 0,5)
o započítateľná zeleň:	551,00 m² / *462,26 m²
počet bytov vrátane „apartmánov“:	30
počet podlaží PP/NP:	2/7
počet parkovacích miest:	72

* v prípade údajov za lomítkom bol v PD k tej istej hodnote uvedený iný údaj na rôznych miestach PD.

Posúdenie návrhu 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 územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód G** (západná časť riešeného územia);

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie** (východná časť riešeného územia);
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE**, ostatná ochranná a izolačná zeleň, **číslo funkcie 1130, stabilizované územie** (časť dotknutých pozemkov za vyznačeným „riešeným územím“ smerom k železnici).

Intenzita využitia územia:

Časti pozemkov vo funkčnej ploche č. 501 a 1130 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Časti pozemkov vo funkčnej ploche č. 201 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 **G**:

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

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 nadpodzemnými 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).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 sú podmienky funkčného využitia plôch definované ako územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. V území je

- prípustné v obmedzenom rozsahu: umiestňovať bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy;
- v zmiešaných územiach bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 sú bytové domy a zariadenia obchodu a služieb zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;
 - vzhľadom na to, že ÚPN rieši prerozdelenie stavieb v jednotlivých funkčných plochách podľa funkcie, na ktorú daná stavba slúži, je potrebné navrhovanú stavbu začleniť/definovať podľa zákona č. 50/1976 Zb – Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), § 43 bytová/ nebytová budova a konkretizovať budovu podľa navrhovanej funkcie.
 - navrhované riešenie prelínania funkcií skladových priestorov bytov a iných nebytových priestorov, napr. ateliér na 7.NP, nespĺňa požiadavky STN 73 4301: 2021, ktoré sú ustanovené pre obytnú časť budov (bytových aj nebytových budov) cit.: „3.5 obytná časť budovy: časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt na dlhodobé bývanie; prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od nebytovej časti budovy, obytná časť budovy má mať samostatný vstup z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie“.
 - konštatujeme, že plochy označené v PD ako „nebytové priestory - apartmán“ majú dispozičné znaky bytov. Vzhľadom na to, že sa nachádzajú len na 2. a 3.NP a na ostatných podlažiach v tej istej polohe sú umiestnené byty, sú zjavne tieto priestory označené ako „apartmán“ z hľadiska svetlotechniky. Tieto jednotky umožňujú ubytovanie dlhodobého charakteru, čo z užívateľského hľadiska znamená rovnaký spôsob užívania, ako je tomu u bytov. V navrhovanom rozsahu ich započítavame do bytovej funkcie. *Pozn.: v zmysle príslušných ustanovení právnych predpisov apartmány nie sú súčasťou bytových domov (pozn: pojem „apartmán“ používala vyhláška MH SR č. 277/2008 Z. z., ktorou sa ustanovovali klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried a ktorá odo dňa 19.02.2021 nie je v platnosti);*
 - upozorňujeme, že v navrhovanom objekte nie sú zakreslené prevádzkové priestory, ktoré by dispozične a prevádzkovo napĺňali požiadavky na označenú funkciu skladov a to napr.: nákladný výťah, prístup nákladným autom (vrátane nákladných áut do 3,5 tony), dostatočne široké chodby, dvere a obslužné priestory a pod.. Zároveň majú navrhované sklady bez uvedenia dôvodu zakreslené šachty pre zdravotnícké rozvody ako aj dva zo skladov majú navrhnuté polozapustené loggie, čo nie je typickým znakom skladu;
 - tiež upozorňujeme, že v priestore na 7.NP označenom ako ateliér nie je zakreslené ani hygienické zázemie, zároveň tento priestor časť technickej správy neuvádza a budova je v nej definovaná so šiestimi nadzemnými podlažiami;
 - pre vyhodnotenie súladu s funkčným využitím navrhovanej budovy je nevyhnutné do navrhovaného objektu navrhnuť taký druh občianskej vybavenosti, aby jej funkcia bola zlučiteľná s navrhovaným bývaním a zároveň bola prípustná v rámci prípustnej funkcie pre funkčnú plochu. Navrhované skladové plochy a ich prevádzka nie sú v súlade s využitím funkčných plôch č. 201 a 501;
 - na základe uvedeného predložený návrh stavby **nie je možné** považovať z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN**;
 - časť parciel zasahuje do funkčnej plochy ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, ktorá v predloženej PD nie je riešená v hraniciach pozemkov investora. V rámci urbanistického pohľadu je táto plocha určená ako „**Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zelene v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov.**“. V tomto území má funkčná plocha tvoriť izolačnú zeleň pre zmiernenie vplyvu dopravného koridoru železnice s medzinárodným významom a preto považujeme za nevyhnutné túto plochu riešiť v rámci zámeru za rešpektovania špecifických podmienok ochranných pásiem tak, aby zlepšila prevádzkovú kvalitu územia a tvorila funkčnú izoláciu (proti hluku, prachu a vibráciám) pre dotknutý zámer aj územie. Týmto sa vytvorí kvalitnejšie prostredie nie len umiestnením vhodnej prevádzky na sever objektu, ako sa na to odvoláva PD, ale aj začlenením a riešením celého územia;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**
- predložený návrh stavby **nie je možné na základe predloženej PD vyhodnotiť jednoznačný súlad ako dodržanie hodnôt záväzných regulatívov definovaných v ÚPN.** V rámci PD sú uvedené na viacerých miestach rôzne hodnoty k podlažným plochám, zastavaným plochám a plochám zelene;
- navrhovaná stavba na rozhraní rozvojovej a stabilizovanej funkčnej plochy preukazuje z hľadiska hmotovo–priestorového riešenia vhodnú hmotu, ktorá by mohla byť v rámci stavebných intervencií stabilizovaného územia prínosom. Stavba však nie je v súlade s princípmi stanovenými pre reguláciu stabilizovaných území **v záujme zvýšenia kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia);**
- **z hľadiska dopravného vybavenia:**
- v zmysle ÚPN je navrhovaná stavba „Dom Lužná XI“ v dotyku s výhľadovou dopravnou stavbou - pokračovanie Šustekovej ulice na Černyševského ulicu vo funkčnej triede C1+C s MHD aj s trasovaním trolejbusu.

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

ODÔVODNENIE:

Na základe vyššie uvedeného predložená projektová dokumentácia nepreukazuje súlad s ÚPN, nakoľko absentuje viacero podstatných podkladov a informácií k vyhodnoteniu regulatívov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí 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 **d'alej nesúlad odôvodňuje:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- v projektovej dokumentácii je potrebné pre vyhodnotenie súladu s ÚPN jednoznačne začleniť stavbu podľa účelu podľa zákona č. 50/1976 Zb – Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) § 43a – 43c;
- predložená PD je zmätočná a uvádza rôzne hodnoty pre jednotlivé plochy na vyhodnotenie súladu s ÚPN. PD je potrebné predložiť pre príslušné konanie vedené na stavebnom úrade v rozsahu podľa § 40c ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona;
- z hľadiska vyhodnotenia súladu s ÚPN je potrebné dodržať všetky vyššie uvedené pripomienky v časti posúdenia s ÚPN.

Poznámka:

- pozemky parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, k.ú. Petržalka sú vo vlastníctve hlavného mesta. V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti;
- predložená žiadosť nebola vypísaná správne, uvedené údaje o investorovi vychádzajú z predloženej PD (technickej správy).

Mestská časť Bratislava - Petržalka svojim vyjadrením číslo 11422/2024/RÚRaGIS/60666 zo dňa 13.12.2024 vydaným podľa § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb vyjadrila nesúhlas s navrhovanou stavbou s **odôvodnením:**

Predložená dokumentácia je zmätočná, vo vstupných bilančných údajoch uvedených v technickej správe a vo výkresovej časti sú nezrovnalosti, nebolo možné správne vyhodnotenie regulatívov.

Navrhované priestory obytnej časti budovy sú stavebnotechnicky a prevádzkovo prepojené s nebytovou časťou určenou pre sklady. Takto navrhnuté riešenie nie je v súlade s STN 73 4301: 2021. Vzhľadom na to, že ide o pripravovanú novostavbu objektu trváme na tom, aby boli priestory obytnej časti zástavby prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelené od nebytovej časti budovy.

Nebytová časť objektu určená pre sklady nepatrí medzi spôsoby využitia funkčných plôch vo funkčnom využití územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie G 201 a zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501.

V prípade, že žiadateľ plánuje podať žiadosť opätovne, odporúčame zapracovať aj nasledovné:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie, kapitoly 12.1. ÚPN mesta, posúdiť vplyv stavby a činností na podzemné vody a zapracovať závery hydrogeologického prieskumu;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti odpadového hospodárstva, bod 12.6.1 ÚPN mesta, zabezpečiť triedený zber komunálneho odpadu v rámci prevádzky investičného zámeru a to priamo na pozemku investora v rozsahu, ktorý bude zodpovedať príslušnému počtu zberných nádob podľa VZN hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými dopadmi, s cieľom znížiť množstvo zmesového komunálneho odpadu;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2, 1.A) ÚPN mesta, v rámci zvyšovania energetickej efektívnosti budov zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavby proti prehrievaniu a úniku tepla, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2, 1.A) ÚPN mesta, dodržať plán výsadby vegetácie v nadväznosti na adaptačné opatrenie, ktorého cieľom je zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, areálov a komplexov, komunikácií a parkovísk, vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi a živými plotmi, trávnatými plochami. Pri výsadbe uprednostniť pôvodné a stanovištne vhodné druhy drevín tolerantnejšie voči prejavom klimatickej zmeny;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie, kapitoly 12.4. ÚPN mesta, zohľadňovať pri rozvoji urbanizácie pôsobenie hluku z dopravy - železnice a vysoko frekventovanej cesty Einsteinova a v prípade potreby navrhovať protihlukové opatrenia.

Mestská časť Bratislava-Petržalka podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. p) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení mestskej časti v zmysle § 7a ods. 2e 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 **uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky**, ktoré sa navrhujú zapracovať do záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy:

- žiadame aktualizovať výpočet nárokov na statickú dopravu, ako aj celý dopravný návrh podľa aktuálnej STN 73 6110:2024, projektantom uvádzaná Zmena 2 už nie je platná a účinná.
- tabuľku v článku 8.6 s názvom „CELKOVÝ POTREBNÝ POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ“ žiadame zosúladiť s STN 73 6110:2024, tabuľka č. 62, tzn. jednoznačne uviesť účelovú jednotku z tabuľky č. 62. Následne žiadame uviesť detailný výpočet s uvedením všetkých potrebných vstupov.

- žiadame potvrdiť, resp. určiť koeficient Kmp Magistrátom hl. mesta Slovenskej republiky Bratislavy v zmysle STN 73 6110:2024, čl. 16.3.9.
- žiadame potvrdiť, resp. určiť koeficient Kd Magistrátom hl. mesta Slovenskej republiky Bratislavy, nakoľko máme vedomosť, že aj pri iných stavbách v okolí Magistrát hl. mesta Bratislavy určil hodnotu tohto koeficientu 1,4.
- žiadame vypracovať scenáre dopravného modelu podľa STN 73 6110:2024, článok 5.7. O uvedené žiadame aj podľa zákona č. 135/61 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, § 2, ods. (4) „Navrhovanie pozemných komunikácií sa vykonáva podľa platných slovenských technických noriem, technických predpisov, objektívne zistených výsledkov výskumu a vývoja pre cestnú infraštruktúru alebo obdobných technických špecifikácií.“

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ak dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej 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 č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem nesúhlasí s predložením návrhom stavby, s odôvodnením:

- vzhľadom na vyhlášku 532/2002 Z. z., §7 – pripojenie stavby na pozemné komunikácie, kde je v bode (2) definované: „pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príslušných pozemných komunikáciách. Podľa druhu a účelu stavby musí pripojenie spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky“ máme zato, že toho času predložená projektová dokumentácia nespĺňa všetky vyššie uvedené náležitosti v zmysle vyhlášky;
- pre úplnosť uvádzame, že 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 bolí k návrhu riešenia UŠ uplatňované aj zásadné pripomienky, ktoré požadujeme zapracovať.

V prípade opätovného podania projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie uplatňujeme nasledovné pripomienky, ktoré bude nutné do dopravného riešenia stavby (textová a grafická časť – dopravný výkres) zapracovať:

- žiadame objasniť stupeň projektovej dokumentácie (v textovej časti je uvedený stupeň DÚR, v grafickej časti sa uvádza architektonická štúdia) - zosúladiť textovú a grafickú časť;
- dopravný výkres žiadame riešiť ako samostatný výkres so zakreslením navrhovaného zámeru, vyznačením stavebných objektov, zakreslením parkovacích miest, popisom ciest a ich príslušným kótovaním v zmysle platných STN;
- navrhované riešenie cesty (prepojenie Šustekovu ul. a Černyševského ul.) žiadame riešiť v zmysle platného ÚPN hl. mesta SR Bratislavy vo funkčnej triede C1+C s MHD (navrhované výhľadové trasovanie trolejbusu), pričom žiadame stavbu zaradiť medzi stavebné objekty zámeru „Dom Lužná XI“. Prepojenie v zmysle platného ÚPN žiadame riešiť až po križovatku Černyševského s Bosákovou ulicou;
- v návrhu dopravného riešenia žiadame zohľadniť príjazd vozidiel zásobovania a OLO uvedené je nutné preukázať aj situačne;
- v rámci navrhovanej stavby žiadame riešiť chodníky pre peších (min šírka 2 m) ako kontinuálne, dopravný prístup k objektu požadujeme navrhnúť so zachovaním nivelety chodníka;
- vjazd žiadame riešiť v max. šírke 6 m, prostredníctvom sklopeného obrubníka;
- upozorňujeme, že v prípade návrhu nových parkovacích miest na teréne - t. j. popri plánovanom pokračovaní miestnej cesty C1 + C s MHD (pokračovanie Šustekovej ulice na Černyševského ulicu) žiadame riešiť tieto stojiská ako pozdĺžne;

z hľadiska parkovania:

- žiadame preukázať výpočet statickej dopravy podľa aktuálne platnej STN 73 6110:2024;
- počet umiestnených PM nekorešponduje s textom, v ktorom sa hovorí o 88 PM pričom umiestnených je 72 PM;

- s riešením návštevných PM v rámci vonkajších PM nesúhlasíme a žiadame tieto PM riešiť ako súčasť budovaných kapacít v rámci navrhovaného zámeru;

z hľadiska cyklistickej a pešej dopravy:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame vnútorné uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou;
- časť vonkajších stojanov žiadame riešiť ako prekryté.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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: Situácia osadenie, Pôdorys 2-6.NP

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Situácia osadenie, Pôdorys 2-6.NP
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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