



**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) 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 § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 a 5 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIC 53270/2025-447276/Mar
Dátum podania úplnej žiadosti	17.04.2025
Dátum vydania	24.06.2025
Typ konania	Zlúčené územné a stavebné konanie
Lehota platnosti	5 rokov odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	03 - Koordinačná situácia; 03.1 - K.S. komunikácie a spev. plochy; 13 - Pozdĺžny rez B-B; 05 - Situácia - sadové. a ter. úpravy;

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	K.T. Plus, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
	IČO*	35958766
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	South City E, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Poštová 3, 811 06 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Poštová 3, 811 06 Bratislava
	IČO*	51914344
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Súbor obytných a polyfunkčných objektov
	Názov stavby	Južné mesto - zóna AB1, Bratislava - Petržalka
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Panónska cesta
	Katastrálne územie	Petržalka
	Stavebné pozemky	XX XX
	Parcely dotknuté výstavbou:	XX XX XX XX XX dopr. prepojenie k zóne A, križovatka s NSMHD, teplovod, elektro, vodovod, dopr. pripojenie na Panónsku)
	Pozemky hlavného mesta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO-01 Objekt N1 - Bytový dom s občianskou vybavenosťou; SO-02 Objekt N2 - Bytový dom s občianskou vybavenosťou; SO-03 Objekt N3 - Bytový dom s občianskou vybavenosťou; SO-05 Hlavné komunikácie a spevnené plochy; SO-06 Obslužné komunikácie a spevnené plochy;
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	pozemné stavby - bytové domy; inžinierske stavby;
	Ostatné stavby	SO-07 Vodovod; SO-08 Úžitkový vodovod; SO-09 Splašková kanalizácia; SO-10 Prípojky splaškovej kanalizácie; SO-11 Dažďová kanalizácia zo striech; SO-12 Dažďová kanalizácia z komunikácií; SO-13 Prípojky teplovodu na vetve 3 – 1.etapa; SO-14 VN rozvody MDS (Miestna Distribúcia); SO-15 Transformačné stanice; SO-16 NN zálohované rozvody; SO-17 NN prípojka; SO-18 Areálové osvetlenie; SO-19 Verejné osvetlenie; SO-20 Slaboprúdové rozvody; SO-21 Sadovnícke a terénne úpravy; PS Prevádzkové súbory
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
Spracovateľ		PMArchitekti, s.r.o., Trenčianska 56/G, 821 09 Bratislava What architects s.r.o., Okánikova 3262/4, 811 04 Bratislava
Zodpovedný projektant		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza

Dňa 31.03.2025 bol podaný návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby na Mestskú časť Bratislava-Petržalka.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

PD rieši územie s rozlohou cca 4 ha a príslušné plochy dopravy a parku. Konceptne je územie rozdelené bulvárom, ktorý tvorí dvakrát jednosmerná komunikácia s obojstrannými pozdĺžnymi parkovacími miestami, v strede medzi komunikáciami sa nachádza pás so zeleňou a chodníkom; po okrajoch komunikácií sú za parkovacími miestami pešie chodníky a plochy malých námestí (dve južne a dve severne). PD navrhuje tri samostatné stavby bytových domov N1 SO-01, N2 SO-02 a N3 SO-03, ktoré majú zo spoločnej podnože hromadnej garáže vytiahnuté 3-5 veží vo výške 7.-21.NP. Dva bytové domy N1 SO-01 a N2 SO-02 sú orientované na sever od bulváru smerom k Panónskej ceste a tretí bytový dom N3 SO-03 je orientovaný na juh od bulváru smerom k parku. V parteri objektov orientovaných smerom do bulváru sú umiestnené jednotky občianskej vybavenosti (ďalej len OV), ktoré dopĺňajú vytvorený verejný priestor. V mieste bytových domov a ich podzemného podlažia je navrhnutá remodelácia terénu, ktorý vytvorí mierne vyvýšené poloverejné priestory ako aj odčlenia časť súkromných priestorov/predzáhradiek vo výške 1.NP navrhnutých v bytovom dome N3 SO-03. Zóna AB1 je rozdelená na tri sektory zóny AB1 - objekty N1, N2, N3. Všetky tieto sektory reprezentujú autonómne funkčno-konštrukčno-prevádzkové celky, preto môžu byť rovnako sektormi etapizácie výstavby.

Objektová skladba:

N1 SO-01 – bytový dom N1 tvorí trojica vežových objektov rôznej podlažnosti - N.1-A (19 NP), N.1-B (7 NP) a N.1-C (8 NP) – na spoločnej platforme halovej garáže (2 PP). V objekte je lokalizovaných 261 b.j. (vrátane „apartmánov“ ako nebytových priestorov z hľadiska svetlotechniky započítavaných do funkcie bývania). V parteri objektov N.1-B a N.1-C je umiestnená OV. Objekt N1 je 1. etapou realizácie celého uvažovaného súboru stavieb. Zastavaná plocha **1989,58 m²**; podlažná plocha nadzemných podlaží **19 328,30 m²**; objekty sú zastrešené plochou strechou, max. výška atiky **+60,80 m** (+63,80 m technické podlažie) od úrovne podlahy ±0,000 = úroveň 1.NP = 135,50 m n.m. Bpv.

N2 SO-02 – bytový dom N2 tvorí trojica vežových objektov rôznej podlažnosti - N.2-A (21 NP), N.2-B (14 NP) a N.2-C (8 NP) – na spoločnej platforme halovej garáže (2 PP). V objekte je lokalizovaných 342 b.j. (vrátane „apartmánov“). V parteri objektov N.1-B a N.1-C je umiestnená OV. Objekt N2 je 2. etapou realizácie celého uvažovaného súboru stavieb. Zastavaná plocha **1 989,58 m²**; podlažná plocha nadzemných podlaží **24 486,80 m²**; objekty sú zastrešené plochou strechou, max. výška atiky **+66,80 m** (+69,80 m technické podlažie) od úrovne podlahy ±0,000 = úroveň 1.NP = 135,50 m n.m. Bpv.

Predpolie vežových objektov bytových domov N1 a N2 tvorí verejný priestor – námestie, ktoré je priestorovým rozšírením bulváru. Strechy medzipriestoru nad halovou garážou sú navrhnuté ako zelené s hrúbkou substrátu 2,20 m. Sú prístupné zo vstupov objektov, ako aj z ulice a vytvárajú druhý plán poloverejnej pobytovej zóny v zelenom prostredí s detským ihriskom, a komunitnou záhradou. Halová garáž nanavzájom o pol podlažia posunutých úrovniach je prístupná z obslužnej komunikácie vjazdom zo severnej strany.

N3 SO-03 – bytový dom N3 tvorí 5 objektov rôznej podlažnosti - N3.1-A (7 NP), N3.1-C (7 NP) – N3.2-D (8 NP), N3.2-F (7 NP) a N3.2-G (11 NP) na spoločnej platforme halovej garáže (2 PP). V objekte je lokalizovaných 309 b.j. (vrátane „apartmánov“). V parteri objektov N3.1-A, N3.2-D a N3.2-G je umiestnená OV. Predpolie týchto objektov tvorí verejný priestor – kaskádové námestia s vodnou plochou, ktoré je priestorovým rozšírením bulváru. Strechy medzipriestoru nad halovou garážou sú navrhnuté ako zelené s hrúbkou substrátu 1,60 m. Sú verejne prístupné z ulice a vytvárajú druhý plán poloverejnej pobytovej zóny v zelenom prostredí s detským ihriskom a súkromnými predzáhradkami bytov. Halová garáž je prístupná z komunikácie vjazdom z východnej strany. Objekty N3.1 a N3.2 sú 3. etapou realizácie celého uvažovaného súboru stavieb. Zastavaná plocha **2 873,03 m²**; podlažná plocha nadzemných podlaží **22 202,00 m²**; objekty sú zastrešené plochou strechou, max. výška atiky

+36,30 m (+39,30 m technické podlažie) od úrovne podlahy $\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 135,50 m n.m. Bpv.

N3.4-SO-03.4 a N3.3-SO-03.3 - Objekty vybavenosti parku – jednopodlažné objekty umiestnené v rámci parku.

Ostatná objektová skladba (podrobnejšie bude delená podľa etáp k jednotlivým objektom N1-N3): SO-05 Hlavné komunikácie a spevnené plochy zóny AB; SO-06 Obslužné komunikácie a spevnené plochy - (C3 - MO 7.5/30); SO-07 Vodovod; SO-07.1 Prípojky vodovodu; SO-08 Úžitkový vodovod; SO-09 Splašková kanalizácia; SO-10 Prípojky splaškovej kanalizácie; SO-11 Dažďová kanalizácia zo striech; SO-12 Dažďová kanalizácia z komunikácií; SO-13 Teplovod; SO-14 VN rozvody MDS (Miestna Distribúcia); SO-15 Transformačné stanice; SO-16 NN zálohované rozvody; SO-17 NN prípojka; SO-18 Areálové osvetlenie; SO-19 Verejné osvetlenie; SO-20 Slaboprúdové rozvody; SO-21 Sadovnícke a terénne úpravy; Sadovnícke a terénne úpravy – na strechách; PS Prevádzkové súbory: PS-01 Dieselagregát; PS-02.1 Technológia OST N1 – 1 275 kW; PS-02.2 Technológia OST N2 – 1 275 kW; PS-02.3 Technológia OST N3 – 1 818 kW.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Hlavné a obslužné komunikácie tvoria základnú komunikačnú kostru, ktorá zabezpečí dopravnú obsluhu v rámci zóny AB1-AB4 pre bytové domy SO-01 – SO-03. Komunikácie okolo bytových domov budú vo funkčnej triede C3 kategórie MO 7,5/30 (MO3 7,0/30) so šírkou jazdného pásu 6,0 m a kolmými parkovacími stojiskami. Hlavná komunikácia v osi územia bude vo funkčnej triede C2 kategórie MO 20/40 (modif. 18/40) (MO2 20,0/40, modif. MO2 18/40) , smerovo rozdelená so samostatnými jednosmernými jazdnými pásmi šírky 4,5 m a stredovým pásom zelene šírky 10,0 m. Funkčná trieda C1 pre túto komunikáciu nie je možná, nakoľko vzdialenosť križovatiek od osi po os je menej ako 100 m. Riešenie hlavnej cesty sa mení v predĺžení na Labutiu ulicu na cestu vo funkčnej triede C3 a kategórie MO 8,5/30 (MO3 8,5/30) so šírkou jazdného pásu 7,5 m.

Zóna bude pripojená na existujúci komunikačný systém v jednom mieste. Pripojenie na existujúci stav je riešené na Panónsku cestu a Labutiu ulicu. Z východnej strany bude pripojenie zrealizované na existujúcu okružnú križovatku na vetve „BA“ zóny B, ktorá je priamo pripojená na Panónsku cestu prípadne cez hlavnú komunikáciu zóny B napojená na VOK Panónska - Dolnozemska. Na západnej strane sa pripája projekt na Labutiu ulicu, predtým križuje realizovanú električkovú trať a vytvára priesectie. Organizácia dopravy v oblasti priesectia bude riadená cestnou dopravnou signalizáciou, ktorá je samostatným stavebným objektom SO-06.1.7 Obslužné komunikácie – CDS (cestná dopravná signalizácia). Výhľadovo sa uvažuje s pripojením cesty, ktorá zabezpečí predĺženie Jantárovej ulice. Pri napojení na Labutiu ulicu sa uvažuje s výhľadovým rozšírením smerom na sever k Panónskej ceste a tiež plánovanej juho-západnej mimoúrovňovej vetvy. Na komunikačnú sieť zóny AB budú pripojené aj podzemné garáže spojovacím úsekom spevnenej plochy v úrovni chodníka. Garáže z N3 budú spojovacím úsekom spevnenej plochy v úrovni chodníka napojené na vetvu „BB“ zóny B.

Návrh deklaruje priestorovú rezervu pre SO-05.5. – Juho-východná vetva mimoúrovňovej križovatky Panónska cesta v území v polohe posunutej západným smerom bližšie k osi trasy NS MHD2. Projektová dokumentácia tejto dopravnej stavby v stupni DUR je samostatnou prílohou DUR 03 2025 s názvom Južné Mesto – Zóna AB1, Bratislava – Petržalka, Juho-východná vetva mimoúrovňovej križovatky Panónskej cesty (spracovateľ Ing. Fedor Zverko – efco, Eisnerova 19, 841 07 Bratislava, 02 2025).

Celkový počet parkovacích stojísk je 1024 PM (po úprave na základe vyhlášky 532/2002 Z.z., § 44, odsek 1, kde ku každému bytu musí prislúchať jedno stojisko), z toho 41 PM pre telesne postihnutých. Pre statický výpočet boli použité koeficienty $k_{mp} = 1,0$ a $k_d = 0,8$.

V zmysle sprievodnej správy – situácia (03.5 – etapizácia) je návrh etapizácie výstavby zóny AB1 rozdelený na 3. etapy. Súčasťou 1. etapy (N1) je dopravné pripojenie prostredníctvom novej svetelne riadenej križovatky „B“, v 2. etape (N2) je uvažovaná realizácia prepojenia cez električkovú trať na Labutiu ulicu a v 3. etape (N3) je uvažované vybudovanie zjazdnej vetvy z Panónskej cesty v novej polohe, ako aj prepojenie peších a cyklistov k zastávke NS MHD.

Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie je aj dopravno-kapacitné posúdenie (sprac. DI CONSULT, júl 2024), ktoré je dodatkom a aktualizáciou pôvodne spracovaného DKP z r. 2018. Ku samotnému posúdeniu uvádzame nasledovné:

Cieľom je vyhodnotenie vplyvov navrhovaného zámeru na kvalitu dopravnej situácie na okolitej cestnej sieti a overiť jej dopravnú funkčnosť, prípadne zistiť možné nedostatky a navrhnúť opatrenia na zlepšenie dopravnej situácie v riešenom území.

Z predloženého DKP konštatujeme:

- Statická doprava je navrhnutá v počte cca 1025 PM pre AB1-N1, AB1-N2 a AB1-N3.
- Dynamická doprava generovaná celkovo zámermi AB1: ranná špičková hodina v čase medzi 7:00-8:00 predpokladá spolu cca 444 jázd (354 odjazdov, 90 príjazdov), popoludňajšia špičková hodina v čase 16:00 - 17:00 generuje spolu cca 328 jázd (114 odjazdov, 214 príjazdov).
- Okrem Základnej dopravy na cestnej sieti je taktiež započítaná doprava generovaná ostatnými investíciami a zámermi v zónach A – C podľa funkcií (spolu 11147 PM).
- Zaťaženie cestnej siete vychádza z dopravného modelu spracovateľa a smerových prieskumov vo vybraných križovatkách (november 2024), ktorých výsledky boli použité na kalibráciu modelu.
- Priradenie dopravy na cestnú sieť a jej smerovanie je preukázané v programe PTV Visum, dopravno-kapacitné posúdenie možno sledovať v programe Vissim. Výrez z modelu pre vissim tvorí úsek spojnice Panónska – Z. Chalupovej vrátane križovatiek a električkového priecestia.
- DKP je spracované pre rok 2030 - plánovaný rok uvedenia investície do prevádzky.

Zhodnotenie výsledkov DKP vybraných križovatiek a úsekov pre rok 2030:

- Križovatka Panónska – JM_B1: Styková svetelne riadená križovatka – rôzne signálne plány pre RŠH a PŠH, 100 s. dĺžka cyklu, dvojité riadenie signálnej skupiny č. 3. – križovatka je vyhovujúca.
- MOK Z. Chalupovej – JM_B1: malá okružná križovatka bez by-passov a priechodmi pre chodcov cez všetky ramená – plynulosť premávky ovplyvňujú najmä chodci – križovatka je vyhovujúca.
- Križovatka Labutia – vetva Panónska (JM_A5): styková svetelne riadená križovatka so svetelne riadeným električkovým priecestím - interval električkových spojov je v simulácii nastavený na 3 minúty a dĺžka vozidiel 50 m. Občasné vzdutia sú spôsobené náhodným výskytom chodcov na ľavom odbočení Panónska – JM_B1 – križovatka je vyhovujúca.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Poznámka
výmera záujmového územia	40 524,78 m ²	
• funkčná plocha H 101	31 454,42 m ²	
• funkčná plocha I 201	4 133,00 m ²	
• funkčná plocha 1110	4 937,36 m ²	
• funkčná plocha 1130	6 468,05 m ²	
zastavaná plocha	7 081,80 m ²	
• zastavaná plocha f.p. H 101	6 889,80 m ²	
• zastavaná plocha f.p. 1110	192,00 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	66 209,10 m ²	
• podlažná plocha nadzem. podlaží f.p. H 101	66 017,10 m ²	
o podlažná plocha bytovej funkcie	63 068,63 m ²	
o podlažná plocha nebytovej funkcie	2 948,47 m ²	
• podlažná plocha nadzemných podlaží 1110	192,00 m ²	
zeleň	17 648,59 m ²	
započítateľná zeleň f.p. H 101	9 444,97 m ²	
• na teréne	4 493,68 m ²	
• nad podzemnými konštr. hr. substr. >2 m	2 563,14 m ²	(koeficient 0,9)
• nad podzemnými konštr. hr. substr. 1-2 m	3 592,03 m ²	(koeficient 0,5)
• nad podzemnými konštr. hr. substr. >0,5 m	2 823,76 m ²	(koeficient 0,3)
spevnené plochy f.p. H 101	11 088,99 m ²	

započítateľná zeleň f.p. I 201	1 186,68 m ²	
spevnené plochy f.p. I 201	2 947,15 m ²	
započítateľná zeleň f.p. 1110	3 631,58 m ²	
spevnené plochy f.p. 1110	1 113,78 m ²	
započítateľná zeleň f.p. 1130	3 385,36 m ²	
spevnené plochy f.p. 1130	3 082,69 m ²	
počet bytov	912	
počet 1-izbových bytov	261	
počet 2-izbových bytov	342	
počet 3-izbových bytov	309	
počet 4-izbových bytov	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	2; 3	
počet nadzemných podlaží	7; 8; 11; 14; 19; 21	
podkrovia/ ustúpené podlažie	-	
počet parkovacích miest	1 025	

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame				
z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie 101	
v území viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 zaradil ÚPN medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy viacpodlažné bytové domy. Navrhované novostavby viacpodlažných bytových domov (N1 SO-01, N2 SO-02 a N3 SO-03) sú z hľadiska funkcie (bývanie) a typologického druhu stavby (bytový dom) v súlade s ÚPN. Prevádzky OV navrhované ako súčasť parteru bytových domov zaradil ÚPN vo funkčnej ploche 101 medzi prípustné spôsoby využitia územia.				
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie		podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	66 017,10	m ²		
podl. plocha bytovej funkcie	63 068,63	m ²	95,54 %	min. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie	2 948,47	m ²	4,46 %	max. 30%
Navrhovaný podiel funkcie bývania tvorí viac ako 70%, čím spĺňa požadované hodnoty ÚPN. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia a musí zohľadňovať význam a potreby územia.				
z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie 201	
v území občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 zaradil ÚPN sú zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia zaradené medzi prístupné spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhované plochy peších a cyklistických komunikácií, mimoúrovňová vetva križovatky, komunikácie a technických sietí zasahujú do územia okrajovo alebo ním prechádzajú a tvoria dopravné prepojenie na zástavky MHD a spojenie s územiami za električkovou traťou;				
z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie 1110	
Súčasťou zámeru je aj plocha parku s dvomi jednopodlažnými stavbami definovanými ako objekty vybavenosti parku, park sa nachádza v južnej časti riešeného územia. V území parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 ÚPN zaradil parky, sadovnícku plošnú a líniovú zeleň medzi prevládajúce spôsoby využitia územia 1110; drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ihriská a hracie plochy, cyklistické trasy aj zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti				

pre obsluhu územia funkčnej plochy zaradil medzi prípustné spôsoby v obmedzenom rozsahu využitia územia 1110.					
podiel zelene vo funkčnej ploche	plošné bilancie		podiel vo funkčnej ploche		
celková plocha riešeného územia	4 937,36 m ²				
plocha zelene	3 631,58 m ²		73,55 %		
Bilancia plôch zelene preukazuje pre riešené územie percentuálne zastúpenie zelene 73,55 % z čoho vyplýva, že prevládajúcou funkciou je zeleň a návrh rešpektuje ÚPN.					
z hľadiska funkčného využitia územia				číslo funkcie	1130
Návrh v území ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 navrhuje primárne plochy zelene, ktoré ÚPN zaradil medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy 1130; ďalej zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, ktoré sú zaradené medzi prípustné spôsoby v obmedzenom rozsahu využitia územia funkčnej plochy 1130. Vo funkčnej ploche je okrem zelene navrhnutá obslužná komunikácia príslušného územia spolu s parkovacími miestami, chodníkmi a cyklotrasou. Primárna funkcia ochrannej a izolačnej zelene bude naplnená navrhovanou výsadbou vzrastlej zelene v priestore riešeného územia medzi navrhovanými komunikáciami s parkovaním a Panónskou cestou.					
podiel zelene vo funkčnej ploche	plošné bilancie		podiel vo funkčnej ploche		
celková plocha riešeného územia	6 468,05 m ²				
plocha zelene	3 385,36 m ²		52,34 %		
Bilancia plôch zelene preukazuje pre riešené územie percentuálne zastúpenie zelene 52,34 % z čoho vyplýva, že prevládajúcou funkciou je zeleň a návrh rešpektuje ÚPN.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	101
rozvojové územie				regulačný kód	H
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	31 454,42 m ²				
zastavaná plocha	6 889,80 m ²	IZP	0,219	IZP _{max}	0,23
podlažná plocha (NP)	66 017,1 m ²	IPP	2,099	IPP _{max}	2,1
započítateľná zeleň	9 444,97 m ²	KZ	0,300	KZ _{min}	0,30
Predložený návrh stavby dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101, rozvojové územie, regulačný kód H.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	201
rozvojové územie				regulačný kód	I
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	4 133,00 m ²				
zastavaná plocha	0,00 m ²	IZP	0,0	IZP _{max}	0,34
podlažná plocha (NP)	0,00 m ²	IPP	0,0	IPP _{max}	2,4
započítateľná zeleň	1 186,68 m ²	KZ	0,287	KZ _{min}	0,20
Navrhovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód I.					

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 1110
rozvojové územie	regulačný kód -
Navrhovaná stavba sa nachádza v rozvojovej ploche, kde nie je určená regulácia koeficientov IZP a IPP. Vzhľadom na navrhovaný charakter a kapacitu objektov je vplyv bilančných ukazovateľov (IZP=0,04; IPP=0,04) vo funkčnej ploche zanedbateľný a objekty svojou proporciou a mierkou vhodne dopĺňajú územie parkovej zelene v rámci obytného územia.	
z hľadiska verejného dopravného vybavenia	
V zmysle platného ÚPN je navrhovaná stavba v kolízii s výhľadovou dopravnou stavbou (ďalej iba VPS) označenou ako - D30. komunikácia Jantárová v MČ Petržalka od Bosákovej po železničnú trať do Maďarska, vrátane dobudovania uzla s Panónskou ul..	
Navrhovaná bytová budova N2 SO-02 zasahuje do existujúceho mimoúrovňového zjazdu, ktorý je súčasťou VPS D30 („dobudovanie uzla s Panónskou ul.“). Súčasťou PD je aj SO-05.5 Vetva mimoúrovňovej križovatky Panónska cesta/Jantárová cesta mimoúrovňový zjazd juho-východ, kde je navrhnutý nový tvar mimoúrovňového zjazdu tak, že nie je v konflikte s navrhovanou bytovou budovou a jej prislúchajúcim dopravným a technickým vybavením. Vybudovaním a nahradením existujúceho zjazdu z Panónskej cesty bude VPS v tejto časti rešpektovaná.	
Projektová dokumentácia preukázala priestorovú územnú rezervu Jantárová cesta FT B2 dotknutého úseku pozdĺž riešeného územia stavby od juhovýchodného mimoúrovňového zjazdu z Panónskej cesty (SO-05.5) až za navrhovanú prepojovaciu komunikáciou cez električkovú trať (SO 06.1.3 – SO 06.1.7 „Obslužné komunikácie - pripojenie zóny A1“), ktorá je súčasťou VPS D30, vrátane riešenia križovania prepojovacej komunikácie.	

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Časť E - Podmienky

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, 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 **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Najneskôr ku kolaudácii požadujeme zrealizované a ukončené vysadenie zelene t.j. sadových príp. parkových úprav. V prípade etapizácie požadujeme pomerové vysádzanie zelene ku kolaudovaným objektom (pomerej plochy/dĺžky riešeného územia): • k N3 SO-03.2 vysadenú parkovú zeleň (aj s realizáciou príslušných navrhnutých plôch športu, ihrísk, mobiliáru atď.) vo funkčnej ploche 1110 a 101 v líniovom parku, ktorý sa nachádza v južnej časti riešeného územia.

• k N1 SO-01 a N2 SO-02 je potrebné z hľadiska zníženia negatívnych vplyvov dopravnej infraštruktúry realizovať výsadbu súvislej vzrastlej „izolačnej zelene“ popri Panónskej ceste vo funkčnej ploche 1130 v celom prislúchajúcom úseku výstavby AB1. Územie medzi Panónskou cestou a obytnou zónou funkčná plocha ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 je určená ako ochranná a izolačná zeleň pre zníženie negatívnym vplyvov dopravnej infraštruktúry na riešenie obytnú zástavbu. Výsadba vzrastlej zelene prispeje k zvýšeniu kvality bývania v zóne AB1.
Aby ostal dodržaný spôsob využitia funkčnej plochy ostatnej ochrannej a izolačnej zelene 1130 stanovený ako prípustný v obmedzenom rozsahu a to zariadenie dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia je nevyhnutné, aby navrhnuté parkovacie miesta v tomto území ostali verejné a boli vykazované len ako návštevnícke parkovacie miesta.
Skladbu občianskej vybavenosti je požadujeme nutné navrhnuť tak, aby základné občianske vybavenie skladbou a kapacitou zodpovedalo veľkosti a funkcii územia a jej nadväznosti na existujúce okolité obytné územia v čase kolaudácie objektov.
z hľadiska dopravného vybavenia:
Navrhované cyklotrasy riešené v rámci zóny AB1 žiadame umiestniť ako účelové verejné cesty.
Nevyhnutným predpokladom navrhutej etapizácie výstavby je tiež zaistenie prepojenia peších a cyklistických trás so zastávkami NS MHD pre každú z troch etáp výstavby (N1, N2, N3).
Nevyhnutným predpokladom splnenia zodpovedajúceho pripojenia na pozemné komunikácie v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z. § 7 je pripojenie stavby „Južné mesto – zóna AB1, Bratislava - Petržalka“ na nasledovné dopravné stavby: • SO-05.5 Vetva mimoúrovňovej križovatky Panónska cesta/Jantárová cesta mimoúrovňový zjazd juho-východ (súčasť VPS D30), • SO-06.1.3 Obslužné komunikácie - pripojenie zóny A – diagonála – miestna cesta 3. triedy, funkčnej triedy MO3 kategórie MO3 8,5/30, • SO-06.1.4 Obslužné komunikácie - pripojenie zóny A – horizontála – miestna cesta 3. triedy, funkčnej triedy MO3 kategórie MO3 8,5/30, • SO-06.1.5 Obslužné komunikácie - pripojenie zóny A - úprava priecestia (vrátane nájazdov pre autobusy na trasu NSMHD), • SO-06.1.6 Obslužné komunikácie - pripojenie zóny A1-II. etapa, • SO-06.3.5 Spevnené plochy - cyklochodník a peší chodník (k električke popri Panónskej).
z hľadiska ochrany životného prostredia
bola vykonávaná investičná činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
Z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v podrobnejšom stupni PD rešpektovať ÚPN záväznú časť C, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch: • zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk; • vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite; • v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov; • z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;

- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;

zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Petržalka
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Parkovacie miesta, chodníky ako aj cyklotrasy budované pri miestnych cestách sa stávajú na základe Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách jej súčasťou, nakoľko miestne cesty môžu byť zo zákona (Zákon 135/1961 Zb. - Cestný zákon) len vo vlastníctve obce.

Parkovacie miesta vykázané ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

V predložennom DKP absentuje výhľadové posúdenie predmetných križovatiek a cestnej siete v zmysle prílohy č.4 k Metodike dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičnej činnosti, obr. 1 Prognóza rastu automobilovej dopravy do roku 2045 na území mesta. Index prognózy rastu v zmysle prílohy č. 4 pre rok 2030 je 6,03 a pre rok 2040 je 5,96.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutočné okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Z hľadiska pešej a cyklistickej dopravy (odporúča uvedené zapracovať aj v rámci podrobnejšieho stupňa PD):

- Vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti všetkých vchodov do obytných budov.
- V podzemných garážach vybudovať bezpečné státie pre dlhodobé parkovanie bicyklov pre obyvateľov s plynulým a rýchlym prístupom z každej budovy.
- Vnútorne 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.

- Pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, s bezbariérovým prístupom (plnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce).
- Na oddelenie pešej a cyklistickej komunikácie použiť riešenia na základe Princípov a štandardov priestorov cyklotrás, kapitola Odstupy cyklistických komunikácií (str.22). Hlavné mesto preferuje výškové oddelenie pešej a cyklistickej komunikácie.
- Žiadame dodržiavať šírkové pomery na základe Princípov a štandardov priestorov cyklotrás, kapitola Rozmery cyklistických komunikácií (str.20).
- Povrch cyklistickej komunikácie riešiť v červenom asfalte.

Co: MČ Bratislava – Petržalka (potvrdené prílohy)
 Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
 Magistrát ODI, OUIK – archív

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