



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Peter Hlaváč
DEV-ING SK s. r. o.
Rovná 50
900 31 Stupava

Váš list
zo dňa 24.05.2021

Naše poradové číslo
MAGS OUIK
53447/2021-503342
39058/2022

Vybavuje / Linka
Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580

V Bratislave
10.03.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PETRŽALKA CITY, a. s., Panenská 6, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	Petržalka City - I. Etapa
žiadosť zo dňa:	24.05.2021, doplnená 27.05.2021, 08.10.2021 a 28.10.2021 a 08.03.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Kožuško
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: umiestnenie objektov Petržalka City - 1. etapa, skladá sa zo štyroch objektov, prepojených tromi podzemnými podlažiami, slúžiacimi na parkovanie a technické zázemie objektov:

- *B1.1 a B1.2 - Polyfunkčný objekt* - objekt je situovaný pozdĺž električkovej trasy, je navrhnutý s 9 NP, na 1. a 2. NP sa nachádza občianska vybavenosť. Objekt sa na 3.-9.NP rozdeľuje na dva samostatné celky s vlastnými vstupmi. V severnej polovici sa nachádzajú administratívne jednotky, v južnej časti budovy sú situované byty. Nad severnou časťou sa nachádza technologické zázemie na streche objektu.
- *C1+C3 - Bytový dom* - objekty majú tvar bodových samostatných budov, sú umiestnené v dotyku s parkom budovaným popri chorvátskom ramene vo funkcii s kódom 1110. Objekt C1 je navrhovaný s 15 NP a jedným samostatným podzemným podlažím, kde sú umiestnené kobky pre bytové jednotky. Bytový objekt C3 je navrhnutý so 7 NP a jedným samostatným podzemným podlažím. Objekt C1 a C3 sú umiestnené nad spoločnou podnožou podzemných garáží.
- *C2 - Objekt občianskej vybavenosti* - je navrhnutý ako dvojpodlažný objekt, na 1.NP je situovaná stupňovitá kaviareň a na 2.NP je navrhnutá lezecká stena. Objekt má výšku 23,5 m v úrovni atiky, nad výťahovou šachtou je výška 24,8m.

Umiestnenie predmetných objektov 1. etapy je v súlade s Manuál rozvoja územia Petržalka City.

I. Etapa stavby Petržalka City navrhuje v zmysle predloženej dokumentácie 199 bytov pre 542 obyvateľov a v rámci občianskej vybavenosti uvažuje s počtom 190 zamestnancov. Pre **objekt B1** je navrhnutých **232 parkovacích miest**, ktoré sú umiestnené v podzemnej garáži v rámci polyfunkčného súboru. Pre **objekty C1, C2, C3** je navrhnutých celkovo **225 parkovacích miest**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

tiež situovaných v podzemnej garáži v rámci polyfunkčného súboru. Celkový počet stojísk pre **I. etapu výstavby (objekty B1, C1 až C3)** aj s rezervou 12 parkovacích miest je **469**.

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

- výmera záujmového územia:	14 917,00 m²
o výmera územia v regulačnom bloku M501:	11 468,00 m²
o výmera územia v regulačnom bloku 1110:	3 449,00 m²
- zastavaná plocha:	3 055,10 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	27 091,00 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	18 722,00 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	8 369,00 m²
- podlažná plocha podzemných podlaží:	28 070,00 m²
- zeleň:	
o na teréne:	1 224,00 m²
o nad podzemnými konštrukciami nad 2,0 m:	2 451,00 m²
o nad podzemnými konštrukciami nad 1,0 m:	1 495,00 m²
o započítateľná zeleň M501:	4 423,00 m²
o započítateľná zeleň 1110:	2 411,00 m²
- spevnené plochy:	neuveďené
- počet bytov:	199
- počet podlaží PP/NP:	4/15
- počet parkovacích miest:	469

V dotknutom území evidujeme požiadavky na umiestnenie troch súvisiacich investičných zámerov investora, pričom pre stavby sú spracované samostatné DUR a samostatne sú predkladané na vyjadrenie:

- DUR na stavbu „Petržalka City – I. etapa výstavby (SO B1, C1, C2, C3)“
- DUR na stavbu „Petržalka City – Predĺženie Jantárovej cesty - úsek Rusovská-Romanova“
- DUR na stavbu „Petržalka City – Primárne inžinierske siete“

Vzájomná previazanosť uvedených stavieb je zrejmá (v dopravnom aj infraštruktúrnem riešení), pre územie bol vypracovaný **“Manuál rozvoja územia Petržalka City”** (ďalej **Manuál**), spracovaný v zmysle článku IV bod 2.1.1 A) Zmluvy o dlhodobom nájme pozemkov č. 18-83-0360-06-00 v znení neskorších dodatkov č.1, č.2 a č.3, ktorá bola uzatvorená medzi Hl. mestom SR Bratislava ako prenajímateľom a spoločnosťou PETRŽALKA CITY, a. s. ako nájomcom. Hlavným spracovateľom manuálu je architektonický ateliér Alexy&Alexy, ktorý je zároveň v pozícii masterarchitekta lokality B územia Petržalka City. Dňa 03.07.2018 Hl. mesto SR Bratislava vydalo stanovisko k veľkému investičnému zámeru projektu stavby „Petržalka City“ pod číslom MAGS OUIČ 54618/17-406135 a dňa 06.04.2020 vydalo Hl. mesta SR Bratislava stanovisko k nadväzujúcemu investičnému zámeru „Petržalka City, doplnok vyššiemu investičnému zámeru č. 1“ číslo MAGS OUIČ 51719/19-416256.

Aktuálne predložená a doplnená DUR na stavbu „Petržalka City – I. etapa výstavby (SO B1, C1, C2, C3)“ je spracovaná tak, že je možné ju posudzovať aj jednotlivo.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4 § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 1111/49, 1111/70, 1111/72, k. ú. Petržalka** ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie **501, rozvojové územie**, kód regulácie **M**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Funkčné využitie územia: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie **1110, rozvojové územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: 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

Nepripustné – parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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 **M**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,27	0,35
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podlažia **	0,38	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,50	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 nad podzemnými 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).*

Pre úplnosť uvádzame:

Územný generel školstva

V zmysle územnoplánovacieho podkladu Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy rok 2014 (uzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014, ktorým Mestské zastupiteľstvo berie na vedomie prerokovaný predmetný materiál ako prehlbujúci územnoplánovací podklad aj pre územné rozhodovanie) sa v predmetnom území **navrhuje zariadenie školstva – MS 5317N** – s kapacitou 120 žiackych miest, 6 tried na ploche pozemku 4200 m², podlažnou plochou 1440 m².

Územný generel zdravotníctva

V zmysle územnoplánovacieho podkladu Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (uzn. č. 1637/2014 zo dňa 03.07.2014, ktorým Mestské zastupiteľstvo berie na vedomie prerokovaný predmetný materiál ako prehlbujúci územnoplánovací podklad aj pre územné rozhodovanie) **sa navrhuje** v predmetnom území – **zdravotné stredisko Centrum Chorvátske rameno 532239N** – na ploche pozemku 2160 m² a počtom 12 lekárskeho pracovísk.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

spôsob 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 mestskými blokmi výšky 7 NP a 15 NP pre budovy pre bývanie, 9 NP pre polyfunkčnú budovu a 2 NP pre objekt občianskej vybavenosti. Objekty sú prepojené tromi spoločnými podzemnými podlažiami;
- v území 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy je prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy umiestnenie parkov;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

- pre zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti M501

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	27 091 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	18 722 m²	69,10%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	8 369 m²	30,90%	min. 30%

Podiel bývania vo funkčnom bloku pre zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti M501 je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

- pre územie 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	3 449 m²		
- započítateľná zeleň:	2 411 m²	KZ=0,699	prevládajúce

Podiel zelene / parkov vo funkčnom bloku pre územia parkov, sadovníckych a lesoparkovej úpravy je prevládajúcou plochou riešenej časti funkčnej plochy.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

- pre zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti M501

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	11 468,00 m²		
- zastavaná plocha:	3 049,20 m²	IZP = 0,266	IZP_{max.} = 0,27
- podlažná plocha (NP):	27 091,00 m²	IPP = 2,362	IPP_{max.} = 3,6
- započítateľná zeleň:	4 423,00 m²	KZ = 0,386	KZ_{min.} = 0,35

Navrhovaná intenzita využitia územia spĺňa podmienky regulácie stanovenej ÚPN.

Uvažovaný investičný 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:	Petržalka City - I. Etapa
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	1111/49, 1111/70, 1111/72
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Gesayova ulica

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**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- priestory v kancelárskej časti budovy „B1.1 a B1.2 - Polyfunkčný objekt,, budú skolaudované ako nebytové priestory;
- priestory administratívy (kancelárie) nesmú byť zapísane do Katastra nehnuteľností ako byty;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- výpočet nárokov statickej dopravy aj s použitím koeficientu $k_d = 0,8$ rešpektujeme avšak upozorňujeme, že ODI opakovane žiadalo vo svojich stanoviskách v roku 2018 aj 2019 použiť vo výpočte súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce $k_d = 1,0$ nie 0,8;
- súčasťou predloženej dokumentácie je aj dopravno – kapacitné posúdenie „*Dopravné napojenie investičného zámeru Petržalka City – 1. etapa*“ (marec 2021), ktorého východiskovým podkladom bolo DKP spracované pre technickú štúdiu Petržalka City, Jantárová ulica v októbri 2020. Predložené dopravno - kapacitné posúdenie, ktoré je spracované len na 1. etapu **berieme na vedomie**. Výsledky posúdenia potvrdili dostatočnú kapacitu a funkčnosť dotknutej cestnej siete. Upozorňujeme však, že návrh cestnej siete nezodpovedá výhľadovej koncepcii, kde okružné križovatky nie sú optimálnym riešením tvaru križovatiek.
- So záverom DKP v ktorom je konštatované: „*V nasledujúcich stupňoch projektových dokumentácií bude potrebné upresňovať a aktualizovať etapizáciu a štruktúru ďalšieho budovania Petržalka City a preverovať kapacitu jeho dopravnej obsluhy na základe ďalších spresnených informácií*“ **sa stotožňujeme**;
- vydanie stavebného povolenia na hlavné stavebné objekty stavby „PETRŽALKA CITY – I. ETAPA“ konkrétne (SO-311.B1.1 Polyfunkčný objekt B1.1, SO – 311 B1.2 Polyfunkčný objekt B1.2, SO-311 C1 Bytový dom C1, SO-311 C2 Objekt občianskej vybavenosti C2, SO-311 C3 Bytový dom C3) **podmieňujeme vydaním územného rozhodnutia** na stavbu „Petržalka City – Predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská – Romanova“;
- z dôvodu koordinácie stavieb „PETRŽALKA CITY – I. ETAPA“ a „Nosný systém MHD prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor“ a vytvorenia funkčného pripojenia stavby zámeru „PETRŽALKA CITY – I. ETAPA“ **podmieňujeme kolaudáciu stavby „PETRŽALKA CITY – I. ETAPA“ realizáciou a kolaudáciou križovatky „Jantárova – Romanova“ t. j. stavebný objekt SO 40-38-04 Úprava cestnej komunikácie v krížení trate a Romanovej ul. stavby „Nosný systém MHD prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor“**;

- **stavbu „Predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská – Romanova“ požadujeme pred jej kolaudáciou odovzdať do vlastníctva hl. m. SR Bratislavy za vopred dohodnutých podmienok**, a to pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na ktorýkoľvek hlavný stavebný objekt „PETRŽALKA CITY – I. ETAPA“, nakoľko táto cesta bude následne zaradená do siete miestnych ciest hl. mesta;
- pre všetky projekty v území - „Nosný systém MHD prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor“, „Petržalka City - Predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská - Romanova“ a „Petržalka City – Primárne inžinierske siete“ je podmieňujúca ich vecná koordinácia.

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia a tvorby verejných priestorov:

v súlade s Manuálom:

- situovanie a počet koncových prvkov podzemných vedení, vetracích šacht- koordinovať s vizuálnymi priehľadmi a pešími ťahmi územím;
- situovanie trafostaníc - pri umiestňovaní zariadení technickej infraštruktúry zohľadniť podmienky kap. 08 Technická infraštruktúra 8.2 Princípy dizajnu a umiestnenia viditeľných koncových prvkov;
- umiestnenie techn. objektov musí rešpektovať požiadavku, vyplývajúcu z UŠ centrálna rozvojová os Petržalky (50m nezastaviteľný koridor od osi ramena), a platný ÚPN 2007 – funkčná plocha 1110. Žiadame, aby v tomto území neboli umiestňované stavebné objekty (ani objekty technického charakteru);
- plochy zelene v území sú riešené aj nad úrovňou terénu/ peších trás so spevneným lemom po obvode vo výške 0,5m - v zmysle Manuálu kap. 7.9 Mesto bez bariér, je potrebné tieto plochy bezbariérového prepojiť s úrovňou peších trás a takto sprístupniť pre užívanie; podobne Južné námestie riešiť ako bezbariérové s úrovňovým napojením na koridor pešieho pohybu, promenádu a plánovanú lávku. V tomto zmysle doriešiť bezbariérové aj terasovité riešenie námestia zvažujúce sa smerom ku Chorvátskemu ramenu; chodci prechádzajú celým územím bez bariér;
- riešenie peších trás k hlavným cieľom v území ako sú napr. zastávky MHD; všetky priechody pre chodcov riešiť ako bezbariérové na úrovni chodníka;
- doplniť situovanie exteriérových priestorov pre voľnočasové aktivity so športovým zameraním, ako sú napr. bežecké okruhy, vonkajšie plochy na cvičenie, športové ihriská, multifunkčná plocha pre detské športy;
- garáže riešiť tak, aby presvetľovacie a vetracie otvory v kontexte riešenia kvalitného otvoreného verejného priestoru boli s minimálnymi energetickými nárokmi na vetranie a osvetlenie; v garáži aj na teréne doplniť infraštruktúru pre cyklistickú dopravu, parkovanie a úschovu bicyklov, podporovať e- mobilitu na prvej úrovni podzemnej garáže;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- polohy kontajnerových stanovišť - ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujem na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020)

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú 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 jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej

zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

Konštatujeme:

- pri ďalších etapách Petržalka City je potrebné uvažovať s prerušením komunikácie v priestore Hlavného námestia, tak ako sa to uvádza v Manuáli rozvoja územia Petržalka City v súlade s dodatkom č. 18-83-0360-06-03 zo dňa 16.06.2021 k Zmluve o dlhodobom nájme pozemkov č. 18-83-0360-06-00 a zároveň je potrebné koordinovať riešené územie, ktoré je súčasťou rozpracovanej Urbanistickej štúdie „Riešenie centrálnej rozvojovej osi Petržalka“, ktorá je v tejto lokalite, v jednom z ťažiskových priestorov mestskej časti, dotvárajúcim kompozičným uzlom hlavnej mestskej triedy, v dotyku s trasou električky (NS MHD).

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy:

- spoločné pre SO: Koordinačná situácia, Pôdorys 2.PP,
Pohľad JZ, Rez priechny B1-C1
- SO-B1: Pôdorys 1.NP, 2.NP, 3NP, 4.-6.NP, 7.NP, 8.NP, 9.NP
- SO-C1: Pôdorys 1.NP, 2.-12.NP
- SO-C2: Pôdorys 1.NP
- SO-C3: Pôdorys 1.NP, 2.NP

1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor