



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

DEV-ING SK s.r.o.

Rovná 50

900 31 Stupava

Váš list
zo dňa **03.02.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 38826/2023-
32833**

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

V Bratislave
08.02.2023

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

investor:	South City W, Poštová 3, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	JUŽNÉ MESTO - ZÓNA A3 + A5, k.ú. Petržalka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	03.02.2022, doplnená dňa 30.09.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	bevk perović architekti d.o.o.(dunajska 49, 10000 Ljubljana)
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Zornička autorizovaný architekt 1624 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2018, revízia 01 – apríl 2019, revízia 02 – február 2021, revízia 03 – apríl 2021, revízia 04 – január 2022, revízia 05 – september 2022

Predložená projektová dokumentácia (ďalej len „PD“) **rieši:** zónu Južného mesta označovaného ako A3+A5. V zóne A3 je navrhnutých 6 samostatných bytových domov. V zóne A5 sa navrhuje jeden samostatný objekt garni hotelu. Členenie zástavby na samostatné objekty umožňuje rozdelenie výstavby na jednotlivé etapy (7 etáp). Zóna A3 je koncipovaná ako zástavba, kde dochádza medzi objektami k plynulému prechodu od verejného prostredia s oddychovými priestormi a detskými ihriskami, až po súkromné predzáhradky. Základnú os zóny tvorí zelený val. Na tejto osi budú dobudované stromové aleje, veľkorysé pešie trasy a cyklochodník, ktorý v budúcnosti prepojí zónu A3-A5 so zónami C a B Južného mesta. Do tejto osi so zeleňou a komunikáciami sú orientované všetky obchodné prevádzky umiestnené v parterí navrhovaných objektov. Nástup do bytových častí objektov je zabezpečený cez vyvýšené platá nad polozapustenými podlažiami garáží.

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

- výmera záujmového územia:	88 011,00 m²
o funkčná plocha č. 101	56 500,00 m²
o funkčná plocha č. 201	7 695,00 m²
o funkčná plocha č. 1110 (a)	7 086,00 m²
o funkčná plocha č. 1110 (b)	5 150,00 m²
o funkčná plocha č. 1130 (a)	6 680,00 m²
o funkčná plocha č. 1130 (b)	4 900,00 m²

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- zastavaná plocha:		
o funkčná plocha č. 101	12 750,00 m ²	
o funkčná plocha č. 201	2 644,00 m ²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží 101:	118 562,00 m ²	
- podlažná plocha bytovej funkcie:	114 781,00 m ²	
- podlažná plocha nebytovej funkcie:	3 811,00 m ²	
- podlažná plocha nadzemných podlaží 201:	18 146,00 m ²	
- podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m ²	
- podlažná plocha nebytovej funkcie:	18 146,00 m ²	
- zeleň 101:		
o na teréne:	16 990,00 m ²	
o nad podzemnými konštrukciami >0,5m:	6 299,00 m ²	(nazapočítateľná)
- zeleň 201:		
o na teréne:	2 096,00 m ²	
- zeleň 1110 (a):	5 072,00 m ²	
- zeleň 1110 (b):	2 902,00 m ²	
- zeleň 1130 (a):	3 652,00 m ²	
- zeleň 1130 (b):	2 455,00 m ²	
- počet bytov:	1 388	
- počet hotelových izieb	215	
- počet podlaží PP/NP:	1-3/10, 19, 21	
- počet parkovacích miest:	2 132 (1926/206)	

SO 01, 02, 03, 04 a 05 – Bytové domy

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	118 562,00 m ²
- počet bytov:	
o SO 01:	260
o SO 02:	268
o SO 03:	260
o SO 04:	268
o SO 05:	266
- počet podlaží PP/NP:	2-3/19
- výška atiky	64,00 m

SO 06 – Bytový dom

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	118 562,00 m ²
- počet bytov:	66
- počet podlaží PP/NP:	1/10
- výška atiky	36,10 m

SO 07 - Garni hotel

- zastavaná plocha:	2 644,00 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	118 562,00 m ²
- počet podlaží PP/NP:	2/21
- výška atiky	69,45 m

Stavebné objekty:

SO – 01 – 05 Bytové domy pozostávajú z dvoch až troch podzemných podlaží, kde sú situované garážové státa, nasledujú štyri nadzemné podlažia a od 5.NP vystupujú dva samostatné objekty (veže). Nižšia veža má navrhnutých 10 NP (spolu s technickým podlažím) s výškou nad terénom cca 36,0 m. Vyšší objekt má pozostávať z 19 NP, vrátane technického podlažia, s výškou nad terénom cca 64 m. Pôdorysné plochy typických podlaží sú obdobné pri oboch vežiach, v rozmeroch cca 34,5 x 25,5 m. V nadzemných podlažiach 2.NP a vyššie sú navrhnuté iba byty. Prvé nadzemné podlažie tvoria priestory občianskej vybavenosti v časti, ktorá je v dotyku s parkom. V severnej časti objektov sú navrhnuté byty s predzáhradkami/terasami.

Objekt bytového domu SO - 06 pozostáva z jedného podzemného podlažia a 10 NP (spolu s technickým podlažím), výška objektu nad terénom je cca 36,1 m. V podzemnom podlaží sú situované garážové státi. V 1.NP je navrhnutá občianska vybavenosť (ďalej len „OV“), na 2.NP až 4.NP sú situované byty, podlažia sú pôdorysne o rozmeroch cca 34,3 x 25,5 m. Ďalej nasleduje šesť čiastočne ustúpených podlaží s pôdorysnými rozmermi cca 34,3 x 21,9 m, v ktorých budú situované tiež byty.

Dispozície bytových domov sú usporiadané okolo ústredných vertikálnych a horizontálnych komunikačných jadier. Konštrukčná výška podzemných podlaží je navrhnutá 3,0 m a nadzemných podlaží 3,1 m. Strechy objektov budú riešené ako extenzívne vegetačné.

SO - 07 Garni hotel „A5,“ - objekt zóny A5 pozostáva z jedného podzemného podlažia o pôdorysnej ploche cca 56,5 x 46,8 m, kde budú situované garážové státi. V 1.NP a 2.NP sú riešené parkovacie státi, doplnené po obvode z východnej a južnej fasády komerčnými priestormi a príslušenstvom hotela (mestská knižnica, raňajková reštaurácia, OV). Nasledujú dve čiastočne ustúpené podlažia 3.NP-4.NP (cca 27,1 x 56,0 m); 5.-10.NP (16,5 x 38,5 m) a 11.NP-21.NP (16,5 x 32,5 m) v ktorých bude situovaný garni hotel. Objekt bude mať celkovo 21 nadzemných podlaží (spolu s technickým podlažím) s výškou nad terénom cca 64 m.

SO - 08 Komunikácie a spevnené plochy: SO - 08.01. Komunikácia; SO - 08.02 Parkoviská; SO - 08.03 Chodníky a spevnené plochy;

SO 09 - Stojiská pre komunálny odpad - 7 stojísk pre komunálny odpad, riešené ako samostatné polopodzemné objekty samostatne pre každý bytový dom. Stojiská sú umiestnené v zeleni alebo medzi parkovacími plochami prístupné priamo z peších komunikácií;

SO - 10 Prípojky vodovodu - prípojky vodovodu budú budované postupne v etapách tak, ako budú budované jednotlivé objekty. Celkovo sa uvažuje s jednou prípojkou DN80 a šiestimi prípojkami DN150;

SO 11 - Úžitkový vodovod - v areáli navrhovanej zóny sa uvažuje s miestnym rozvodom úžitkovej vody, ktorý bude využívaný pre zásobovanie polievacích systémov (trávnaté plochy, stromy a kríky). Ako zdroj vody budú použité 2 ks vrtaných studní (1. etapa a 7. etapa) priemeru DN200 a hĺbky 12,0 m;

SO 12 - Splašková kanalizácia - rozšírenie verejnej kanalizácie jednou hlavnou stokou pozdĺž celého územia a štyrmi podružnými zberačmi;

SO 13 - Prípojky splaškovej kanalizácie - predpokladá sa, že jednotlivé bytové domy budú na verejnú kanalizáciu napojené viacerými prípojkami splaškovej kanalizácie;

SO 14 - Dažďová kanalizácia zo striech - dažďové vody zo striech objektu a príľahlých spevnených a nespevnených plôch okolo objektu odvedené samostatnými potrubiami do areálovej dažďovej kanalizácie, ktorá odvedie dažďové vody z týchto plôch do vsakovacieho zariadenia umiestneného v príľahlej zeleni medzi objektami;

SO 15 - Dažďová kanalizácia z komunikácií - dažďové vody z komunikácií zachytávané uličnými dažďovými vpustami, a odvedené do vsakovacích šácht umiestnených v osi komunikácií. Dažďové vody z parkovísk zachytené do vpustov a odvedené cez ORL do vsakovacieho zariadenia, ktoré budú umiestnené vždy pod prislúchajúcim parkoviskom;

SO 17 - VN rozvody (miestna distribúcia) - SO - 17.01 - 17.03 - VN Prípojky PRE TS1-TS3;

SO 18 - Trafostanice - SO18.1 - SO18.3 Trafostanice - predmetom sú tri nové voľne stojace betónové kioskové transformačné stanice s vnútorným ovládaním s výzbrojou VN a NN typu Elektro Haramia EH5 (3x1000kVA - T3 - príprava na elektromobilitu);

Objekt SO 19 - NN rozvod MDS; SO 20 - NN Prípojka; SO 21 - Areálové osvetlenie, SO 22 - Verejné osvetlenie; SO 23 - Slaboprúdové rozvody; SO 24 - Zálohované rozvody NN; SO 25 - Teplovod; SO 26 - Sadové úpravy; SO 27 - Lineárny park.

Prípojky a príslušné exteriérové objekty k hlavným objektom budú budované postupne v etapách tak, ako budú budované jednotlivé objekty a v rozsahu nevyhnutnom pre obsluhu konkrétneho objektu.

Investičný zámer (ďalej len IZ) z hľadiska dopravného riešenia: hlavný dopravný prístup do územia A3- A5 je riešený z Panónskej cesty, na ktorú sa pripojí nová miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C2 a C3 kategórie MZ 12/50, ktorá je riešená v samostatných PD („Južné mesto, Bratislava – Petržalka, stavba: Primárna infraštruktúra (Komunikácie a inžinierske siete), ako aj („Južné mesto Bratislava – zóna A1 – 2. etapa“ DSP spracovateľ R-Projekt invest s.r.o. z 10/2017)).

Dopravná obsluha je v rámci riešenej zástavby zabezpečená prostredníctvom **SO – 08 Komunikácie a spevnené plochy** – t. j. obslužnou komunikáciou funkčnej triedy C3 kategórie MO 8,0/40 (**SO 08.01 Komunikácia**) v celkovej dĺžke 577 m s pripojením na sieť komunikácií povolených v rámci projektu „Južné mesto, Bratislava – Petržalka, Primárna infraštruktúra“ a následne na Panónsku cestu. Na začiatku sa pripojí v okružnej križovatke riešenej ako súčasť spomínaných PD a na konci v stykovej križovatke. Novo navrhovaná cesta sprístupňuje samotné objekty v zóne A3 a A5.

Statická doprava – **SO 08.2 Parkoviská** (spolu 2132 PM) bude riešená prevažne v hromadných garážach jednotlivých objektov v počte 1926 PM a čiastočne aj na teréne – t. j. 206 PM. Predložená dokumentácia obsahuje aj samotný výpočet nárokov statickej dopravy danej stavby v zmysle platnej STN, ktorý preukázal, že navrhovaný počet parkovacích miest je dostatočný aj s rezervou 46 stojísk. Parkovacie miesta medzi jednotlivými objektami budú prístupné prostredníctvom účelových komunikácií, ktoré budú v prevádzkovom režime regulovaného parkovania pre verejnosť.

Chodníky a spevnené plochy pre pohyb peších sú navrhnuté v šírkach 1,5 m alebo 2,0 m. Súčasťou riešenia je aj obojsmerná cyklotrasa, vedená v priestore promenády, ktorá je súčasťou **SO 08.03 Chodníky a spevnené plochy**. Cyklotrasa sa na oboch koncoch napojí na cyklotrasu riešenú v rámci PD „Južné mesto, Bratislava – Petržalka, stavba: Primárna infraštruktúra (Komunikácie a inžinierske siete), ako aj „Južné mesto Bratislava – zóna A1 – 2. etapa“.

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 Slovenskej národnej rady 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 riešenej stavby ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie kód H**
(väčšinová časť riešeného záujmového územia zo západnej časti ohraničená vjazdom z Panónskej cesty do územia a z východnej časti končiaca na hranici plochy s číslom funkcie 201)
- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie kód I**
(východná časť riešeného územia)
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie,**
(dve samostatné územia vo východnej časti riešeného územia, zasadené do zálivov funkčnej plochy s číslom 101)
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**
(severná časť územia popri Panónskej ceste)

OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: 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.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných

plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

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

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110

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.

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: 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:**

Funkčná plocha č. 101 - regulačný kód H:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,23	0,30
					0,21	0,30

Funkčná plocha č. 201 - regulačný kód I:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

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 navzápných 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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 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 (SO 01 – SO 06) 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. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia a musí zohľadňovať význam a potreby územia;
- **z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 201:**
- v území občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 zaradil ÚPN ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Novostavba ubytovacieho zariadenia kategórie Garni hotel s OV širšieho významu v jeho parteri, je z hľadiska funkcie a typologického druhu stavby v súlade s ÚPN. ÚPN limituje podiel bývania vo funkčnej ploche 201 do 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby. Stavbou ubytovacieho zariadenia kategórie Garni hotel (nebytová budova) dosahovaný podiel OV/bývanie je 100 % / 0 %) rešpektuje ÚPN stanovený regulatív určený pre jednotlivé podiely funkcií.
- **z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 1110:**
- súčasťou zámeru je aj „líniový park“, primárne riešený v dvoch funkčných plochách číslo funkcie 1110, ktorý súvisle prechádza/pokračuje aj do funkčných plôch číslo funkcie 201 a 101 (v týchto plochách je súčasťou tzv. započítateľnej zelene pre bilancie KZ vo väzbe na kód reg. I a kód reg. H). V území parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 ÚPN zaradil parky, sadovnícku plošnú a líniovú zeleň medzi prevládajúce spôsoby využitia územia 1110; 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. Bilancie plôch zelene, ich percentuálne zastúpenie v 2 funkčných plochách 1110 a preukázanie rešpektovania v ÚPN stanoveného prevládajúceho spôsobu využitia územia funkčnej plochy:

- podiel zelene vo funkčnej ploche 1110 (a):

	plošné bilancie	podiel vo fun. ploche
- celková plocha:	7 086 m²	
- plocha zelene:	5 072 m²	71,58%

- podiel zelene vo funkčnej ploche 1110 (b):

	plošné bilancie	podiel vo fun. ploche
- celková plocha:	5 150 m²	
- plocha zelene:	2 902 m²	56,35%

- Navrhovaný podiel funkcie zelene v oboch funkčných plochách 1110 na podklade predloženého riešenia je prevládajúci, čo hodnotíme ako súlad s ÚPN.

- **z hľadiska funkčného využitia funkčná plocha 1130:**

- IZ 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 vedenia technickej a dopravnej vybavenosti, ktoré sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 1130.

Bilancie plôch zelene, ich percentuálne zastúpenie v dvoch funkčných plochách 1130 a preukázanie rešpektovania v ÚPN stanoveného prevládajúceho spôsobu využitia územia funkčnej plochy:

- podiel zelene vo funkčnej ploche 1130 (a):

	plošné bilancie	podiel vo fun. ploche
- celková plocha:	6 680 m²	
- plocha zelene:	3 652 m²	54,67%

- podiel zelene vo funkčnej ploche 1130 (b):

	plošné bilancie	podiel vo fun. ploche
- celková plocha:	4 900 m²	
- plocha zelene:	2 455 m²	50,10%

- Navrhovaný podiel funkcie zelene v oboch funkčných plochách 1130 na podklade predloženého riešenia je prevládajúci, čo hodnotíme ako súlad s ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia – funkčná plocha č. 101** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	56 500,00 m²		
- zastavaná plocha:	12 750,00 m²	IZP = 0,22	IZP_{max.} = 0,23
- podlažná plocha (NP):	118 562,00 m²	IPP = 2,1	IPP_{max.} = 2,1
- započítateľná zeleň:	16 990,00 m²	KZ = 0,30	KZ_{min.} = 0,30

- Navrhovaná stavba **dodríava 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 – funkčná plocha č. 201** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	7 695,00 m ²		
- zastavaná plocha:	2 644,00 m ²	IZP = 0,22	IZP_{max.} = 0,40
- podlažná plocha (NP):	18 146,00 m ²	IPP = 2,10	IPP_{max.} = 2,4
- započítateľná zeleň:	2 096,00 m ²	KZ = 0,27	KZ_{min.} = 0,15

- Navrhovaná stavba **oddržiava 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 verejného dopravného vybavenia konštatujeme nasledovné:**
- východná časť záujmového územia s navrhovaným IZ je **priamo dotknutá dopravnou stavbou** označenou ako stavebný objekt „**SO 150 - Prijazdová komunikácia**“, v **územnom rozhodnutí č. UKSP 13658-TX1/10,11,12-Ja-17 zo dňa 23.01.2012**, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21.02.2012, a bolo vydané na stavbu: „Južné mesto Bratislava – zóna A1 – 2. etapa“.

Súčasťou tohto IZ je aj dopravná štúdia : „**Južné mesto Bratislava – Petržalka zóna A**“, **Vetva mimourovňovej križovatky Panónskej cesty – Úprava trasy**, revízia **13.06.2022**, ktorá preverila stavebníkom navrhovanú možnosť zmenšenia územného záberu stavby SO-150, a to úpravou jej výškového a priestorového riešenia (predĺženie Jantárovej cesty) v nadväznosti na zastávku električky. Cieľom štúdie obsahujúcej návrh úpravy SO 150 je odstránenie prípadnej kolízie s navrhovanými stavbami v rámci tohto IZ.

Zmeny týkajúce sa SO 150 obsiahnuté v štúdii nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska, ale budú súčasťou samostatného konania na príslušnom stavebnom úrade;

- v rámci dopravného výkresu bol preukázaný súlad s platným ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov – t. j. predĺženie Jantárovej cesty, ako aj koordinácia s projektom **Nosný systém MHD, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor**, nakoľko evidujeme v rámci projektovej prípravy v stupni DRS polohu „veže pre peších“ – t. j. **SO 60-33-02 Rampy a schodiská z nadjazdu Panónska cesta** („smer Rusovce“) na západnej strane od osi nosného systému MHD – teda do blízkosti riešeného územia zóny A3 – A5.

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:	JUŽNÉ MESTO - ZÓNA A3 + A5
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	3046/2, 3049/2, 3049/29, 3049/57, 3049/58, 3049/60, 3049/61, 3051/19, 3051/20, 3051/61, 3051/62, 3051/63, 3051/64, 3051/65, 3046/3 (E 5282/2), 3051/48, 3051/67, 3051/44, 3047
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Panónska cesta – Labutia ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:

- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby, bude ku kolaudácii preukázané, že:
 - všetky balkóny/priebežné balkóny budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index zastavených a podlažných plôch,
 - deliace steny vymedzujúce plochu prislúchajúcu konkrétnemu bytu nebudú riešené na celú výšku podlažia (max. do výšky nadpražia balkónových dverí) a budú vyhotovené z ľahkých a subtílnych konštrukcií (napr. nepriehľadné sklo...);
- 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 (pomernej plochy/dĺžky riešeného územia):
 - vysadenú parkovú zeleň (aj s realizáciou príslušných plôch športu, ihrísk, mobiliáru atď.) vo funkčných plochách 1110, 101 a 201 v líniovom parku, ktorý sa nachádza v južnej časti riešeného územia a to v rozsahu minimálne 4m²/obyv. (zámer preukazuje celkovo 3271 obyvateľov pre bytovú funkciu).
Pre bytovú funkciu požadujeme vysadiť parkovo upravenú zeleň o plošnej výmere minimálne 13 000 m² tak, aby táto tvorila súvislý líniový park primárne riešený na dvoch funkčných plochách č.f. 1110 s pokračovaním aj do plôch 101 a 201.
 - z hľadiska zníženia negatívnych vplyvov dopravnej infraštruktúry požadujeme výsadbu súvislej vzrastlej „izolačnej zelene“ popri Panónskej ceste v celom úseku výstavby A3-A5, t.j. od stykovej križovatky v západnej časti územia (pri SO 06) až po mimoúrovňovú križovatku z Panónskej cesty vrátane zelene v štvrtkruhu tejto križovatky. Máme za to, že toto opatrenie je nutné a prispeje k zvýšeniu kvality bývania v zóne A3-A5;
 - pri navrhovaní parkov, parkovej zelene, verejného priestoru, fontánky na pitie, dodržanie dláždenia ulíc atď. je potrebné dodržať manuály MIB;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- konštatujeme, že do dokumentácie pre územné rozhodnutie bolo doplnené ako samostatná príloha dopravno – kapacitné posúdenie zóny A3 – A5 (z roku 2018), na ktorú sa predložená PD odvoláva – uvedené posúdenie akceptujeme.
Doložené DKP (z roku 2018) potvrdilo optimalizovanú dopravnú situáciu za predpokladu pripojenia stavby „JUŽNÉ MESTO – ZÓNA A3+A5“ v dvoch bodoch na Panónsku cestu – t. j. jedným bodom je CDS križovatka pod číslom 566 Panónska cesta - Južné mesto (toho času už zrealizovaná – nie je skolaudovaná) a druhým je pravo-pravé pripojenie v polohe juhozápadného sektora budúcej mimoúrovňovej križovatky v tvare štvorlístka Panónska – Jantárová, ktorému zodpovedá stavebný objekt „SO 150 – Príjazdová komunikácia“, ktorý je súčasťou rozhodnutia o umiestnení stavby pod číslom UKSP 13658-TX/10,11,12-Ja-17 (súčasť príloh PD) zo dňa 23.01.2012 k stavbe „Južné Mesto Bratislava – ZÓNA A1 2. ETAPA“. Upozorňujeme, že toto pripojenie doposiaľ nie je v území zrealizované;
- navrhované vnútorné účelové komunikácie v rámci stavebného objektu SO 08.02, ktoré sprístupňujú parkovacie miesta medzi jednotlivými objektami bytových domov budú **verejnými účelovými cestami** v zmysle cestného zákona, nakoľko sú ich súčasťou kolmé parkovacie miesta, ktoré budú slúžiť pre pokrytie krátkodobých nárokov statickej dopravy (pre návštevy a zamestnancov prevádzok);
- **podmieňujúcou investíciou k stavbe „JUŽNÉ MESTO – ZÓNA A3+A5“** sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - **SO 08.01 Komunikácia (miestna cesta funkčnej triedy C3 kategórie MO 8,0/40)**
 - **SO 08.02 Parkoviská**

- **SO 08.03 Chodníky a spevnené plochy (vrátane cyklotrasy)**
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „JUŽNÉ MESTO – ZÓNA A3+A5“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k miestnym cestám s chodníkmi, parkovacími miestami popri týchto cestách aj cyklotrase – t. j. všetkým SO uvedenými v bode 2.), ktoré sú dopravnými stavbami k stavbe „JUŽNÉ MESTO – ZÓNA A3+A5“ **s Hlavným mestom**;
 - **Navrhovanú cyklotrasu požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu.**
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „JUŽNÉ MESTO – ZÓNA A3+A5“ je podmienené:
 - realizáciou stavieb: SO 08.01 Komunikácia (miestna cesta funkčnej triedy C3 kategórie MO 8,0/40), SO 08.02 Parkoviská, SO 08.03 Chodníky a spevnené plochy (vrátane cyklotrasy);
 - zaradením miestnej ciest III. triedy, FT C3 kategórie MO 8/40 do siete miestnych ciest Hl. mesta – t. j. (SO 08.01 Komunikácia);
 - **sprevádzkovaním CSS v novovybudovanej križovatke 566 Panónska cesta - Južné mesto**;
- **z hľadiska pešej a cyklistickej dopravy do ďalšieho stupňa PD žiadame:**
 - navrhovanú obojsmernú cyklotrasu, vedenú v priestore promenády ako jej súčasť, realizovať v technických parametroch zodpovedajúcich platným STN 73 6110 (vrátane prílohy D) a TP 085, s dôrazom na šírku 3,50 m a oddelenie cyklistov a chodcov na promenáde (výškové, materiálové, farebné);
 - cyklotrasu sprístupniť aj cez zaslepené parkoviskové komunikácie bezbariérovou úpravou pre bicykle (min. v šírke 3 m) a zabezpečiť proti jazde motorových vozidiel po promenáde (napr. stĺpiky každých 150 cm, 1 až 2 ks výsuvný/sklápací stĺpik);
 - priechody pre chodcov a cyklistov v miestach križovania promenády s obslužnou komunikáciou (na oboch vstupoch do územia) riešiť v úrovni chodníka formou spomaľovacieho priečneho prahu pre motorové vozidlá;
 - zabezpečiť parkovanie bicyklov: dlhodobé (interiérové) – v zmysle TP 085 a krátkodobé (exteriérové) – v blízkosti vchodov do bytových budov (min. 8 parkovacích miest pre návštevy na každú bytovú budovu);
 - šírkové parametre chodníkov navrhovať v zmysle STN 73 6110 (najmä príloha D);
 - šírkové parametre chodníkov pri parkoviskách s kolmým parkovaním riešiť aj v zmysle STN 73 6056 - so zohľadnením previsu parkujúcich vozidiel;
 - z dôvodu preferencie chodcov žiadame parkoviskové komunikácie realizovať v rovnakej nivelete ako chodníky a ich pripojenie na navrhnutú miestnu obslužnú komunikáciu riešiť cez sklopený obrubník ako vjazd na susednú nehnuteľnosť (cez chodník, t. j. súčasťou riešenia nebudú priechody pre chodcov);
 - cyklotrasu a chodník (*v rozsahu podobjektu SO-08.03.06 v zmysle pôvodnej PD revízia 04*) žiadame viesť až ku križovatke s CDS na Panónskej ceste (t. č. zrealizovaná výstavba) v koordinácii s jej riešením; účelnosť výstavby priechodov pre chodcov a cyklistov a ich riadenia žiadame vyhodnotiť následne v aktuálnom čase vo väzbe na aktuálny stav výstavby v rozvojovom území Južného mesta a v príľahlej „starej“ zástavbe Petržalky.

Poznámka:

Umiestnenie priechodov a riadenie chodcov a cyklistov cez Panónsku cestu v tejto križovatke je viazané na výhľadový stav v území, podmienený dobudovaním pešej a cyklistickej infraštruktúry na strane „starej“ zástavby (Vyšehradská ul.);

 - **do ďalšieho stupňa PD tiež žiadame zapracovať, doriešiť zabezpečenie pohybu peších až po zastávku električky, ktorá má byť zrealizovaná v rámci NS MHD2, a to **pre každú etapu výstavby „JUŽNÉ MESTO – ZÓNA A3+A5“**, nakoľko z predloženej PD nie je zrejmé ako bude riešený pohyb peších k tejto zastávke (zastávka je mimo záberu stavebných objektov predmetnej stavby). Chodník pre peších žiadame riešiť ako vyvolanú investíciu aj cez pozemky Hl. mesta s napojením na trasy pre peších v NS MHD2 (t. j. pešie trasy žiadame navzájom vecne koordinovať).**

**z hľadiska architektonického riešenia a tvorby verejných priestorov, sa vyjadril
substanoviskom hlavný architekt – uplatnené pripomienky/požiadavky:**

- z hľadiska architektonického riešenia:
 - ďalšom stupni zosúladiť v PD dispozičné riešenie s návrhom v pohľadoch (v severnom pohľade v parteri objektu SO-07 je OV so vstupmi do prevádzok, v pôdorysoch sú parkovacie garáže);
 - minimalizovať dlhé nepresvetlené komunikačné priestory-chodby vedúce k hlavným vertikálnym jadram;
 - prirodzene presvetliť komunikačné jadrá (mitigačné opatrenie), vzhľadom na množstvo bytových jednotiek považujem vstupné priestory za poddimenzované;
 - všetky pešie prepojenia navrhovať ako bezbariérové, vrátane dostupnosti vyvýšeného „plató“ na streche garážových podlaží;
 - do situácie resp. širších vzťahov doplniť koncepciu mobility v území založenú na preferencii pešieho a cyklo pohybu a prepojenia na jestvujúci systém MHD; vzhľadom na morfológiu terénu pešie komunikácie riešiť aj s bezbariérovými prepojeniami; šírku chodníkov navrhovať v min. šírke 2,5m v súlade s UGD HM SR Bratislavy;
 - pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochy pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;
 - garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility;
- z hľadiska tvorby verejných priestorov:
 - terasy nad terénom využiť viac pre komunitné aktivity a pobyt rezidentov;
 - prírodné priestory v meandroch vo vnútroblokoch v kontaktnom území s promenádou využiť na situovanie aktivít ako športoviská, detské ihriská a pod.;
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav a zlepšiť kondíciou územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu na konštrukciách ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami; 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;
 - vo verejných priestoroch vnútroblokov a promenády realizovať výsadbu sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu – zvolené druhy drevín môžu prispieť k orientácii v priestore a tvorby lokálnej identity;
 - ako súčasť udržateľného verejného priestoru realizovať mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.; aj tieto prvky prispievajú k orientácii a identifikácii sa v priestore;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- z hľadiska návrhu spôsobu odvádzania dažďových vôd s predloženým riešením súhlasíme s pripomienkami, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
 - požadujeme opraviť hydrotechnické výpočty s aktualizovanými hodnotami intenzity dažďa, pre 15 min. zrážku, v súvislosti so zmenou klimatických podmienok;
 - požadujeme doplniť návrh potrebného objemu vsakovacích objektov a potrebnej kapacity navrhovaných ORL;
 - upozorňujeme, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Petržalka, Jarovce, Rusovce, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Nové mesto, Nivy, Trnávka, Ružinov, Staré mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244$ l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom

Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav;

- o nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

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, 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.
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

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 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.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že ÚPN určuje pre územia s viacpodlažnou zástavbou vo vnútornom meste hranicu nástupu parku (5000 m²) pri 450 bytových jednotiek/3,5 ha; zámer vo funkčnej ploche H101 je na území 5,65 ha a uvádza 1 388 bytových jednotiek (pozn. nebytové priestory z hľadiska svetlotechniky sú započítavané do bytovej funkcie z dôvodu vykazovania

typologických znakov bytu), z tohto hľadiska je nutné spolu s výstavbou vysádzať zeleň v územiach č. funkcie 1110.

Upozorňujeme, že jedným z podkladov pri vydávaní tohto záväzného stanoviska bola štúdia s návrhom úprav SO 150, ktoré nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska a budú riešené v rámci samostatného konania na stavebnom úrade.

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.

Súčasťou posudzovanej žiadosti je (1 x sme si ponechali):

- projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie; spracovateľ bevk perović architekti d.o.o., Revízia 04 – január 2022 a Revízia 05 – september 2022
- dopravnú štúdiu: „*JUŽNÉ MESTO BRATISLAVA – PETRŽALKA, ZÓNA „A“ Vetva mimoúrovňovej križovatky Panónskej cesty - Úprava trasy*“ Revízia 13.06.2022 (spracovateľ Ing. Zverko)
- právoplatné územné rozhodnutie k zjazdu z Panónskej cesty „*SO 150 – Príjazdová komunikácia*“, ktorý je súčasťou rozhodnutia o umiestnení stavby pod číslom UKSP 13658-TX/10,11,12-Ja-17
- dopravné – kapacitné posúdenie zóny A3 – A5 (z roku 2018) spracovateľ DI CONSULT s.r.o., marec 2018,

Príloha: 1 x dokumentácia (Revízia 04 – január 2022 a Revízia 05 – september 2022, vrátane 2x USB)

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia / zakres do katastrálnej mapy / 1:1000; Situácia / zakres do katastrálnej mapy / 1:1000; Zóna A3+A5 / Rezopohľady / Rozvinuté pohľady / 1:500; Zóna A3+A5 / Rezy / Bočné pohľady / 1:500; Zóna A3+A5 / Bočné pohľady SO-01 SO-03 SO-05 SO 07 / 1:500; Zóna A3+A5 / Bočné pohľady SO-06 / 1:500

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia / zakres do katastrálnej mapy / 1:1000;
Situácia / zakres do katastrálnej mapy / 1:1000; Zóna A3+A5 / Rezopohľady /
Rozvinuté pohľady / 1:500; Zóna A3+A5 / Rezy / Bočné pohľady / 1:500; Zóna A3+A5
/ Bočné pohľady SO-01 SO-03 SO-05 SO 07 / 1:500; Zóna A3+A5 / Bočné pohľady
SO-06 / 1:500
Magistrát ODI, ÚHA, OUIK – archív

S pozdravom

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