



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**YIT ZWIRN 3 s.r.o.**

Svätoplukova 2/A  
821 08 Bratislava

Váš list  
zo dňa 25.10.2023

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 44305/2024-  
128940**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Ľuboš Labanc  
+421 904 590 019**

V Bratislave  
**19.03.2024**

**VEC:**

**Zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 47368/18-355379 zo dňa 14.11.2018**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) vydalo, ako podklad k územnému konaniu, po posúdení predloženého zámeru **„Polyfunkčný súbor BCT 3, Administratíva a bytové domy“** (projektová dokumentácia – spracovateľ: Compass, s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava; dátum spracovania: 06.2018 - revízia 09.11.2018), v riešenom území vymedzenom ulicami Svätoplukova, Páričkova a Košická, v k.ú. Nivy, záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) č. MAGS OUIIC 47368/18-355379 zo dňa 14.11.2018.

Listom zo dňa 25.10.2023 spoločnosť YIT ZWIRN 3 s.r.o., Svätoplukova 2/A, 821 08 Bratislava (ďalej len „investor“), ktorá je investorom predmetnej stavby, požiadala o zmenu podmienok záväzného stanoviska č. MAGS OUIIC 47368/18-355379 zo dňa 14.11.2018.

Konkrétne žiada, aby hlavné mesto zrušilo alebo zmenilo jednu podmienku z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia a tri podmienky z hľadiska dopravného vybavenia.

Ako dôvod svojej žiadosti investor uvádza, že na stavbu „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“, vydalo hlavné mesto dňa 17.01.2023 pod č. MAGS OUIIC 41281/2023-8804 **zmenu záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 55586/17-421795 zo dňa 22.10.2018, ktoré bolo zmenené zmenou záväzného stanoviska č. MAGS OUIIC 54358/19-434302 zo dňa 19.11.2019.** Touto zmenou hlavné mesto akceptovalo upravený návrh postupnosti výstavby v zóne BCT/Zwirn a rozsah dopravných stavieb.

**V súvislosti s uvedeným** (vydanie predmetnej zmeny záväzného stanoviska dňa 17.01.2023) **hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností a mení vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIIC 47368/18-355379 zo dňa 14.11.2018.**

*Neaktuálny text podmienok z hľadiska riešenia dopravného vybavenia uvedený na str. 6 a 7 predmetného záväzného stanoviska v znení:*

**„z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- V priamej nadväznosti k pridruženému dopravnému priestoru pozdĺž Košickej žiadame pri umiestňovaní objektov rešpektovať zasunutie partera o cca 2,2 m v súvislosti

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

s rozšírením chodníka a umiestnením obojsmernej cyklistickej trasy na Košickej podľa PD stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“.

- 2. Skoordinovať dopravné pripojenie obslužnej komunikácie BCT2/3 na Košickú a podzemných garáží na Svätoplukovu s PD stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“.
- 3. Výpočet nárokov statickej dopravy i kapacitu garáže v počte 548 stojísk akceptujeme, pričom 10 %-nú rezervu odporúčame ponúknuť rezidentom v okolí ako náhradu za zrušené parkovacie miesta v rámci stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“. Parkovacie stojiská na teréne (12 stojísk pri obslužnej komunikácii BCT2/3) odporúčame ponechať ako tzv. „pohotovostné stojiská“ pre krátkodobé zastavenie.
- 4. K predmetnej etape stavby budú zrealizované všetky dopravné objekty v súlade so stavbou „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“ a s úpravami na komunikáciách Páričkova, Košická a Svätoplukova, navrhnutými v zmysle dopravnokapacitného posúdenia celej Zóny BCT.
- V zmysle dopravnokapacitného posúdenia celej Zóny BCT, ktorej súčasťou je aj súbor BCT3 (DI CONSULT, s.r.o., 12/2017), žiadame všetky čiastkové opatrenia na okolitej dopravnej komunikačnej sieti vyplývajúce zo záverov DKP viazané na východiská pri spracovaní dokumentácie a splniť požiadavky, ktoré vyplynuli z pozorovania simulácie. Okrem objektov v rámci stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“ zrealizovať aj opatrenia spočívajúce v navrhnutých optimalizáciách signálnych plánov križovatiek Záhradnícka – Svätoplukova, Záhradnícka – Miletičova, Košická – Miletičova a Prievozská – Miletičova (zároveň žiadame dodržať koordináciu zásahov do signálnych plánov s prípadnými aktuálnymi úpravami v rámci iných stavieb, upravené signálne plány predložiť v ďalšom stupni PD). Ako súčasť stavby BCT3 žiadame zrealizovať navrhnutú zmenu organizácie dopravy úpravou trvalého dopravného značenia (obrátenie jednosmerného režimu) na relevantných úsekoch komunikácií v okolí Svätoplukovej: Kocel'ova – Kvačalova – Bazová, ktorá vyplynula z posúdenia križovatky Svätoplukova – Záhradnícka v rámci DKP Zóny BCT.
- 5. Nadalej trváme na podmienke, že križovatku Páričkova – Svätoplukova v čase kolaudácie objektov v Zóne BCT je potrebné riadiť cestnou dopravnou signalizáciou (prestavba križovatky na križovatku s CDS je súčasťou stavby „Rekonštrukcia inžinierskych sietí a komunikácií - Mlynské nivy“, CDS v tejto križovatke je zároveň podmienkou kolaudácie stavieb v Zóne BCT).“

sa **nahrádza textom** v znení:

**„z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- V priamej nadväznosti k pridruženému dopravnému priestoru pozdĺž Košickej žiadame pri umiestňovaní objektov rešpektovať zasunutie partera o cca 2,2 m v súvislosti s rozšírením chodníka a umiestnením obojsmernej cyklistickej trasy na Košickej podľa PD stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“.
- Skoordinovať dopravné pripojenie obslužnej komunikácie BCT2/3 na Košickú a podzemných garáží na Svätoplukovu s PD stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“.
- Výpočet nárokov statickej dopravy i kapacitu garáže v počte 548 stojísk akceptujeme, pričom 10 %-nú rezervu odporúčame ponúknuť rezidentom v okolí ako náhradu za zrušené parkovacie miesta v rámci stavby „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“. Parkovacie stojiská na teréne (12 stojísk pri obslužnej komunikácii BCT2/3) odporúčame ponechať ako tzv. „pohotovostné stojiská“ pre krátkodobé zastavenie.
- K predmetnej etape posudzovanej stavby budú zrealizované všetky dopravné objekty v súlade s kontaktnou súvisiacou stavbou „BCT, Úprava príľahlých komunikácií a technickej infraštruktúry“ (Revízia R3 DÚR, 05/2022+zapracovanie úprav), na ktorú bola vydaná zmena ZST dňa 17.01.2023 pod č. MAGS OUIČ 41281/2023-8804 (išlo o akceptovanie upraveného návrhu postupnosti výstavby jednotlivých stavieb v zóne BCT/ZWIRN a zapracovanie nových požiadaviek na usporiadanie dopravného priestoru na miestnych

*cestách ohraničujúcich zónu Košická – Páričkova – Svätoplukova – Mlynské nivy, platných v čase posudzovania REVÍZIE R3 DÚR).“*

Navrhované vypustenie, resp. **zrušenie druhého bodu podmienok z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia**, cit.:

• *„Kolaudáciu posudzovanej stavby podmieňujeme zrealizovaním navrhovaných plôch zelene v rámci stavby „BCT 2“. Konkrétne ide o navrhované plochy zelene na rastlom teréne s rozlohou 335 m<sup>2</sup>, plochy zelene na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami s požadovanou hrúbkou substrátu nad 2,0 m s rozlohou 2 395 m<sup>2</sup> a plochy zelene na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami s požadovanou hrúbkou substrátu nad 1,0 m s rozlohou 240 m<sup>2</sup>, nakoľko tieto boli započítané do vyhodnotenia koeficientu zelene v rámci časti riešeného územia nachádzajúcej sa v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, a zároveň v rámci celej uvedenej dotknutej funkčnej plochy (501).“*

**nie je možné aplikovať**, pretože by došlo k porušeniu podmienok umiestnenia stavby – k rozporu predmetnej stavby s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“). Konkrétne rozpor by nastal v nedodržaní minimálnej hodnoty KZ (koeficientu zelene) v riešenom území, ktorý je stanovený záväznou časťou ÚPN.

**Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 47368/18-355379 zo dňa 14.11.2018. Ostatný text predmetného záväzného stanoviska sa nemení a zostáva v platnosti.**

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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