



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

APLAN, spol. s r.o.
Dlhé Diely II 9/B
841 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **10.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 59821/2024-
637756/Mar**

V Bratislave
18.12.2024

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	MEDUSA RESORTS, s.r.o., Svätoplukova 2A, 821 08 Bratislava, v zastúpení APLAN, spol. s r.o.
investičný zámer:	Obytný súbor Zonea
na pozemkoch parc. č.; kataster:	k.ú. Petržalka: xx k.ú. Jarovce: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
miesto stavby:	Janíkovské pole
žiadosť doručená dňa:	10.10.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	APLAN, spol. s r.o., Dlhé Diely II 9/B, 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Gabriel Brogyányi autorizovaný architekt 0439AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Genéza a nadväzujúce stavby v dotknutom území:

Obytný súbor ZONEA tvorí časť územia, pre ktoré bola spracovaná dokumentácia prípravy územia a umiestnenia dopravnej infraštruktúry a vonkajších sietí, bez ktorých nie je možné navrhovanú stavbu napojiť na technickú a dopravnú infraštruktúru:

- pre územie pod názvom „Golfvillage“, ktorého súčasťou je navrhovaný obytný súbor „ZONEA“, je vydané **záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (MAGS ORM 39766/15-48684, zo dňa 18.11.2015), územnoplánovacia informácia (č.3954/2017/12-OURaD/Va12 zo dňa 20.2.2017, vydaná Miestnym úradom mestskej časti Bratislava-Petržalka) a právoplatné územné rozhodnutie o využívaní územia spolu s umiestnením líniovej stavby na ňom (č.1736/2020/UKSP/10/Va-17, právoplatné od 28.01.2021);**

- územie má byť dopravne pripojené na existujúcu dopravnú sieť cez navrhovanú prístupovú cestu, projekčne označenej ako vetva Y, riešenú v projekte „Športový rekreačný areál Jarovce / GCE Golfový klub Engerau“ pod označením SO-06 Prístupová komunikácia. Na predmetnú cestu bolo vydané stavebné povolenie (ďalej len SP) č. 742/2011/SP zo dňa 16.01.2012 (doklad nebol predložený), s predĺžením platnosti stavebného povolenia do 11.02.2022 (vydané pod č. SU-4/304/2020/Ma, právoplatné od 26.03.2020);
- v dotyku riešeného územia, juhozápadne od obytného súboru ZONEA, sa plánuje realizovať športový areál, projekčne označený ako „Športový rekreačný areál Jarovce / GCE Golfový klub Engerau“. Na uvedenú výstavbu bolo vydané právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby (pod č. UKSP 675-TX1/2009-Pr-6 zo dňa 16.12.2009, ďalej len ÚR), vydané aj právoplatné stavebné povolenia na vonkajšie inžinierske siete, ktorých právoplatnosť bola predĺžená do 18.10.2022, resp. do 31.03.2023;
- v lokalite, kde sa „SO-06 Prístupová komunikácia“ križuje so železnicou, ďalej pokračuje smerom na východ až po vyústenie na cestu I. triedy, svojou plochou zasahuje do územnej rezervy pre zásobovanie elektrickou energiou verejnoprospešných stavieb (ďalej len VPS):
 - Prenosová sústava – transformovne a vedenia ZVN – VPS E3. vedenie 2 x 400 kV TR Podunajské Biskupice – TR Petržalka III;
 - Distribučná sústava - transformovne VVN/VN a vedenia VVN - VPS E9. transformovňa TR 110/22 kV Petržalka III a vedenie VVN na pripojenie do sústavy VVN.
 V rámci týchto koridorov VPS je navrhnutá stavba „Prekládka nadzemného 110 kV VVN vedenia, Draždiak“, ktorá kopíruje v dotknutom úseku koridor VPS a má vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 61072/2024-642727/Mar zo dňa 10.12.2024.

Predložená projektová dokumentácia (ďalej len PD) **rieši:** dva objekty bytových domov s 5 nadzemnými časťami (označenými A0-1 až A0-5) s celkovým počtom bytov 94 a jeden objekt reštaurácie ZONEA (označený A0-6). Situovaním bytových objektov pozdĺž severnej a západnej hranice územia vzniká v strede riešeného územia kludová bezdopravná zóna, ktorej centrum tvorí detské ihrisko, retenčné jazierko s nadväznosťou k objektu reštaurácie ZONEA. Celá oddychová - relaxačná časť je dotvorená prvkami drobnej architektúry, ako sú preliezky, lavičky, športové zóny pre deti, pieskové plochy, stojany na bicykle. Oddychovú funkciu dotvárajú dreviny. Ako optické a hlukové bariéry sú navrhnuté v rámci terénnych úprav terénne valy rôznych výšok navrstvené na podzemných podlažiach, doplnené zeleňou.

Stavebné objekty: **SO-201** Bytový dom A0-1 ($\pm 0,000=134,50$ m.n.m.); **SO-202** Bytový dom A0-2 ($\pm 0,000=135,00$ m.n.m.); **SO-203** Bytový dom A0-3 ($\pm 0,000=135,00$ m.n.m.) atika +12,3 m; **SO-204** Bytový dom A0-4 ($\pm 0,000=135,00$ m.n.m.); **SO-205** Bytový dom A0-5 ($\pm 0,000=134,00$ m.n.m.) atika +12,3 m; **SO-206** Reštaurácia ZONEA A0-6 ($\pm 0,000=133,50$ m.n.m.); **SO-301** Areálové rozvody vody; **SO-302** Splašková kanalizácia; **SO-303** Zrážková kanalizácia; **SO-401** Areálové plynovody; **SO-501** NN distribučné rozvody – ZSDIS; **SO-502** NN prípojky; **SO-503** Verejné osvetlenie; **SO-601** Slaboprúdové rozvody; **SO-701** Komunikácie a spevnené plochy; **SO-702** Účelová komunikácia pre reštauráciu.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: navrhovaná výstavba obytného súboru ZONEA je ohraničená z juhovýchodnej strany plánovanou prístupovou obslužnou komunikáciou – vetva Y - „SO-06 Prístupová komunikácia“, z juhozápadnej strany plánovaným rekreačným areálom „Športový rekreačný areál Jarovce / GCE Golfový klub Engerau“, zo severozápadnej strany navrhovaným obytným súborom „Golfvillage“ a zo severovýchodnej strany je orná pôda využívaná na poľnohospodárske účely.

Projekt navrhuje vybudovanie 94 bytov v 5 bytových objektoch rovnakej podlažnosti 4 NP a jednej reštaurácie v samostatnom prízemnom objekte pre 70 hostí. Súčasťou zázemia obytného súboru je 133 parkovacích státí pre autá v podzemných objektoch bytových domov, 27 exteriérových parkovacích státí.

Použitie koeficientov $k_{mp} = 1,0$ a $k_d = 1,0$ pre výpočet nárokov statickej dopravy akceptujeme, výpočet nárokov na statickú dopravu je korektný vo vzťahu k platnej STN.

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

výmera záujmového územia:

14 908,00 m²

zastavaná plocha:	4 035,10 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	8 942,85 m ²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	8 515,35 m ²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	427,50 m ²
zeleň na teréne:	7 675,70 m ²
počet bytov:	94
počet podlaží PP/NP:	1/4
počet parkovacích miest:	160

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Petržalka a záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Jarovce**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie:**
 - o **kód D pre územie v k.ú. Petržalka;**
 - o **kód C pre parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Jarovce** (zasiahnutý chodníkom – nebilancovaný);
 - o **kód B pre parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Jarovce** (zasiahnutý vjazdom a chodníkom – nebilancovaný).

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 vonkajšie mesto** - regulačný kód **D**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IzP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD-pozemky 180-240 m ²	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- v málopodlažnej zástavbe obytného územia, kód funkcie 102 sú bytové domy do 4 nadzemných podlaží zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu – navrhovaná reštaurácia patrí medzi funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu.

- podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	8 942,85 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	8 515,35 m ²	95,22%	min. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	427,50 m ²	4,78%	max. 30%

- Podiel funkcie bývania tvorí 95,22 %, čím je podmienka minimálneho podielu 70% bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy rešpektovaná.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (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:	14 908,00 m ²		
- zastavaná plocha:	4 035,10 m ²	IZP = 0,27	IZP_{max} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	8 942,85 m ²	IPP = 0,60	IPP_{max} = 0,9
- započítateľná zeleň:	7 675,70 m ²	KZ = 0,51	KZ_{min} = 0,25

- predložený návrh stavby **odporuje hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: v málopodlažnej zástavbe obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód D.

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- riešeného územia sa priamo dotýka VPS Stavby miestnych komunikácií I. a II. triedy - D33. obslužné komunikácie v zóne Petržalka – Juh. Vzhľadom na to, že komunikácia je riešená v rámci územia pod názvom „Golfvillage“ dokumentácia preukázala rešpektovanie územnej rezervy v súlade s platným ÚPN výkresom č. 3 Verejné dopravné vybavenie – t.j. VPS D33 (lokality Južný rozvoj – komunikácia FT B2+B3);

- **z hľadiska technického vybavenia:**

- „SO-06 Prístupová komunikácia“, ktorá je požadovaná na rozšírenie o obojstranný chodník a cyklochodník, sa križuje a zároveň smerom na východ pokračuje v súbehu s územnou rezervou pre zásobovanie elektrickou energiou - VPS:
 - Prenosová sústava – transformovne a vedenia ZVN – VPS E3. vedenie 2 x 400 kV TR Podunajské Biskupice – TR Petržalka III;
 - Distribučná sústava - transformovne VVN/VN a vedenia VVN - VPS E9. transformovňa TR 110/22 kV Petržalka III a vedenie VVN na pripojenie do sústavy VVN;
- projektová dokumentácia nepreukazuje územnú rezervu pre budúcu realizáciu VPS. Pri preukázaní rezervy je potrebné preukázať aj ochranné a bezpečnostné pásma daných VVN a ZVN voči príslušným triedam komunikácie.

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

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 **dalej nesúlad odôvodňuje:**

- predložená dokumentácia dostatočne nepreukazuje, že má aktuálne platné povolenia na stavbu napojenia na existujúcu dopravnú a technickú infraštruktúru. Podľa zákona č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) § 47 stavby sa musia navrhovať tak, aby:
 - odsek b) „stavba bola prístupná z cesty, miestnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie,“

- odsek d) „stavba bola napojená na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu, ak v okolí stavby je verejný vodovod s dostatočnou kapacitou a verejná kanalizácia,“
- predložené dokumenty nie sú dostatočné na vyhodnotenie dopravného napojenia. Podľa informácií magistrátu záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len ZST) MAGS ORM 54006/336719/08 zo dňa 03.03.2009, súhlasilo „s umiestnením dočasnej stavby na dobu určitú do spracovania územného plánu zóny, resp. do realizácie výhľadových zámerov v zmysle platnej ÚPD, najdlhšie do 31.12.2029: Golf Club Engerau“. Medzi stavebné objekty bolo zahrnuté aj dopravné pripojenie „SO-06 Prístupová komunikácia“. Pre dostatočné preukázanie dopravného a technického napojenia je potrebné predložiť všetky príslušné dokumenty (vrátane pôvodných stavebných povolení, nie len ich posledné predĺženie). Zároveň žiadateľ nepreukázal, že stavebné povolenie je aktuálne platné (podľa predloženého predĺženia stavebného povolenia má stavba stavebné povolenie do 11.02.2022). Je potrebné predložiť všetky listinné doklady, ktoré preukazujú platnosť povolení;
- predloženú dokumentáciu je potrebné dopracovať o požadovaný chodník (cyklochodník (viď nižšie na str. 7-8) tak, aby bolo preukázané rešpektovanie všetkých územných rezerv pre VPS, ktoré môžu byť v kolízii s dopravným pripojením na nadradenú cestnú sieť;
- vo výkresovej a textovej časti dokumentácie absentuje napojenie na jednotlivé systémy technickej infraštruktúry. Chýba zákres širších vzťahov predmetného územia, odvolanie sa na projekt Golfvillage je nedostatočné pre posúdenie možného napojenia inžinierskych sietí;
- podľa ÚPN záväznej časti C - kapitola 2.2.5. je riešená lokalita v rámci vybraných území, pre ktoré je potrebné zabezpečiť prehĺbenie ÚPN spracovaním zonálnej dokumentácie pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti. V novonavrhovanej štruktúre v medzipriestore MČ Petržalka – Jarovce menovite „Petržalka - Juhozápadný rozvoj“; „ÚPN Z Južné mesto“ a „Jarovce – sever“.

Mestská časť Bratislava – Petržalka vydala súhlasné vyjadrenie č. 10283/2024/RÚRaGIS /52579 zo dňa 29.10.2024, ktoré bolo v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. s hlavným mestom prerokované a nezmenené. Uvádza podmienky v nasledovnom rozsahu:

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

- Mestská časť Bratislava-Petržalka podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. p) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení mestskej časti v zmysle § 7a ods. 2e zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky, ktoré sa navrhujú zapracovať do ďalšieho stupňa:
 - žiadame aktualizovať výpočet nárokov pre statickú dopravu podľa aktuálne platnej STN 73 6110:2024;
 - v článku 5.2.0 Statická doprava je pri koeficiente k_d – súčiniteľ vplyvu prepravnej práce uvedené, že bol vypočítaný odhadom. Nároky na statickú dopravu nemôžu byť vypočítané „odhadom“, ale je potrebné analyzovať kvalitu dopravnej infraštruktúry a dopravnej služby určené základnými dopravnými charakteristikami: dostupnosťou a zaťažením;
 - základný počet odstavných stojísk obyvateľov obcí je potrebné uvádzať do dlhodobých nárokov, nie do krátkodobých nárokov, viď. STN 73 6110:2024, Tabuľka 62;
 - žiadame aktualizovať predpisovú základňu, napríklad v článku 5.7.0 Plán organizácie dopravy;
 - mestská časť Bratislava-Petržalka neprevezme do správy pozemné komunikácie, na ktorých bude premávať verejná hromadná doprava.
- UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že predmetný zámer vzhľadom na počet parkovacích státí v počte spolu 160 (podzemné garáže a externé parkovacie státi) a podlažnú plochu vo výmere 8 942,85 m² podlieha v zmysle prílohy č. 8 bod 9, pol. č. 16. Projekty rozvoja obcí vrátane podľa písm. a) pozemné stavby alebo ich súbory mimo zastavaného územia od 1000 m² a písm. b) statickej dopravy od 100 do 500 stojísk) zákona č. 24/2006 Z. z. posudzovaniu vplyvov na životné prostredie v rámci zisťovacieho konania.

Ak predmetný zámer už bol posúdený (aj ako súčasť väčšieho zámeru) v zmysle citovaného zákona, je nutné, aby navrhovateľ v prípade zmeny oproti posudzovanému zámeru postupoval podľa §18 ods. 1 písm. d) – f) citovaného zákona a doručil príslušnému orgánu oznámenie o zmene navrhovanej činnosti v zmysle §29 ods.1 písm. b) tohto zákona.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem nesúhlasí s predložením návrhom stavby, s odôvodnením:

Vzhľadom na vyhlášku 532/2002 Z. z., §7 – pripojenie stavby na pozemné komunikácie, kde je v bode (2) definované: „*pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príslušných pozemných komunikáciách. Podľa druhu a účelu stavby musí pripojenie spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky*“ máme zato, že toho času predložená projektová dokumentácia nespĺňa všetky náležitosti v zmysle vyhlášky, preto v prípade opätovného podania projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie uplatňujeme nasledovné pripomienky, ktoré **bude nutné do dopravného riešenia stavby (textová a grafická časť – dopravný výkres) zapracovať:**

- žiadame predložiť právoplatné stavebné povolenie na SO-06 Prístupová komunikácia (riešená v rámci „Športový rekreačný areál Jarovce/GCE Golfový klub Engerau“), nakoľko stavba bola povolená ako dočasná (v zmysle vyššie uvedeného ZST – str. 5) máme za to, že navrhovaný zámer ZONEA nemá dopravné pripojenie;
- nakoľko v zmysle vyššie uvedeného nemá zámer ZONEA predložené právoplatné stavebné povolenie na dopravné pripojenie, žiadame v dokumentácii preukázať riešenie dopravnej

obsluhy zámeru v zmysle platného ÚPN - VPS D33 (lokalita Južný rozvoj – komunikácia FT B2+B3);

- v prípade, že sa preukáže právoplatnosť stavebného povolenia na SO-06 Prístupová komunikácia, žiadame doriešiť popri ceste pešiu a cyklistickú infraštruktúru;
- žiadame preukázať bezkolíznosť dopravného pripojenia obytnej zóny od cesty I/2 cez úrovňové križovanie železničného priecestia vzhľadom k predpokladanému dopravnému prítaženiu od obytného súboru spolu so spoločnými zámermi, a to „Golfvillage“ (vydané ÚR) a „Športový rekreačný areál Jarovce/GCE Golfový klub Engerau“ (vydané právoplatné SP) v samostatnej situácii (toho času je len zmenšená situácia v rámci výkresu situácie dopravného riešenia);
- žiadame doložiť stanovisko ŽSR k pôvodnému návrhu križovania vyššie uvedeného železničného priecestia;
- v situácii dopravného riešenia žiadame doplniť kótovanie pre vjazdy do hromadnej garáže a zároveň upozorňujeme, že vjazdy je nutné riešiť o max. šírke 6 m;
- s prejazdom vozidiel OLO, tak ako je zakreslené vo výkrese Schéma prejazdu vozidiel OLO 2.19.0 nesúhlasíme. Kontajnerové stojiská žiadame umiestniť tak, aby vozidlá OLO neprechádzali cez chodník. Plochy pre peších môžu byť prístupné iba vo výnimočných situáciách, a to pri núdzovom stave, alebo pre potreby zásahu záchranných zložiek. Upozorňujeme, že takýmuto prístupu nesmie brániť v ceste prekážka, napr. rampa;
- v PD žiadame definovať funkčnú triedu prístupových ciest obytného súboru. Upozorňujeme, že miestne cesty ako aj parkovacie miesta budované pri miestnych cestách budú bezodplatne odovzdané hlavnému mestu a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mesta;
- v PD je nutné použiť aktuálne mapové podklady a opraviť popis kategórie ciest podľa aktuálne platného označovania ciest;

z hľadiska parkovania:

- žiadame umiestnenie drop off zóny (cik-cak čiara), pre účely krátkodobého zastavenia potrebného na nakladanie/vykladanie tovaru a služieb;
- upozorňujeme, že parkovacie miesta budované pri miestnych cestách budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona bezodplatne odovzdané hlavnému mestu a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mesta. To isté platí aj pre parkovacie miesta budované pri nových cestách, ktoré budú odovzdávané do majetku hlavného mesta. Takéto parkovacie miesta môžu byť vykázané v rámci výpočtu statickej dopravy ako krátkodobé (návštevnícke) miesta, ale nemôžu byť vykázané ako dlhodobé PM;
- parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke), t.j. 10 % musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené;

z hľadiska hromadnej dopravy:

- z dôvodu zabezpečenia obsluhy územia verejnou dopravou prostredníctvom existujúcich možností MHD s ohľadom na minimalizáciu zvyšovania nákladov na prevádzku požadujeme riešiť novú obojsmernú zastávku na ceste do Rusoviec spolu s peším napojením na Obytnú zónu;
- zastávky požadujeme riešiť podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Koncepciou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 – 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov – Princípy a štandardy zastávok MHD a Princípy a štandardy povrchov nástupíšť MHD spracovaných Metropolitným inštitútom Bratislavy;
- zastávku požadujeme riešiť s dĺžkou nástupnej hrany 40 metrov a so šírkou nástupnej plochy minimálne 3 – 3,5 m, tak aby na predmetnej nástupnej ploche bolo možné umiestniť plnohodnotný prístrešok pre cestujúcich s bočnými stenami a priechodná šírka medzi nástupnou hranou a bočnou stenou prístreška bola min. 2 m;

z hľadiska pešej a cyklistickej dopravy:

- žiadame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy;
- v podzemných garážach žiadame pre obyvateľov vybudovať bezpečné státie pre dlhodobé parkovanie bicyklov;

- vnútorné uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou;
- pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov reštaurácie žiadame vybudovať kryté uzamknuté cyklistické státie, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, s bezbariérovým prístupom (plnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce);
- Križovanie chodníka s odbočením do zámeru žiadame riešiť s priebežnou konštrukciou v smere vedenia peších komunikácií v úrovni chodníka;
- žiadame viesť pešiu a cyklistickú infraštruktúru obojstranne pozdĺž Vetvy Y (prístupová cesta (SO-06) riešená v rámci PD „Športový rekreačný areál Jarovce/GCE Golfový klub Engerau“) v celej dĺžke prístupovej cesty až po cestu I/2.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Situácia dopravného riešenia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Situácia dopravného riešenia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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