



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**SOHO Bratislava, a.s.**

Panenská 6

811 03 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OUIIC 46759/2025-**

**96164/Mar**

V Bratislave

**21.02.2025**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>SOHO Bratislava, a.s., Panenská 6, 811 03 Bratislava</b>
stavba:	<b>PETRŽALKA CITY – II. etapa A1</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Jantárova cesta</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>20.12.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing.arch. Peter Kožuško autorizovaný architekt 2014AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2024</b>

**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:

- Pre územie bol vypracovaný "Manuál rozvoja územia Petržalka City" (ďalej len 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 hlavným 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 architekta lokality B územia Petržalka City. Dňa 03.07.2018 hlavné mesto SR Bratislava vydalo stanovisko k veľkému investičnému zámeru projektu stavby „Petržalka City“ pod číslom MAGS OUIIC 54618/17-406135 a dňa 06.04.2020 vydalo hlavné mesto SR Bratislava stanovisko k nadväzujúcemu investičnému zámeru „Petržalka City, doplnok vyššiemu investičnému zámeru č. 1“ číslo MAGS OUIIC 51719/19-416256 (ďalej len SIZ);

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

www.bratislava.sk

- predložená stavba PETRŽALKA CITY – II. etapa A1 je vzájomne vecne, dispozične aj prevádzkovo previazaná na ďalšie dotknuté stavby v okolí, na ktoré boli vydané záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy:
  - č. MAGS OUIČ 55149/2021-503040 zo dňa 10.03.2022 k investičnému zámeru „PETRŽALKA CITY – primárne inžinierske siete“;
  - č. MAGS OUIČ 55150/2021-503055 zo dňa 10.03.2022 k investičnému zámeru „PETRŽALKA CITY - predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská – Romanova“;
  - č. MAGS OUIČ 53447/2021-503342 zo dňa 10.03.2022 k investičnému zámeru „PETRŽALKA CITY – I. ETAPA“ (SO B1, C1, C2, C3).

**Predložená projektová dokumentácia** (ďalej len PD) **rieši**: II. etapu územia v zmysle Manuálu, ktorú tvorí obytná výšková budova s 26 nadzemnými podlažiami (parter – 1.NP, 21 typických podlaží, 4 ustupujúce podlažia), na 1.NP sa nachádzajú retailové prevádzky občianskej vybavenosti. Objekt má tri podzemné podlažia s prepojením na I. etapu zámeru. Urbanisticky objekt rešpektuje návrh bulváru v lokalite, hrana veže pokračuje súbežne s jeho líniou v smere na Romanovu ulicu. Hlavný vstup do objektu je zo severovýchodnej časti. Celkové pôdorysné rozmery nadzemnej časti, ktorá má tvar zaobleného kosoštvorca sú 46,87 x 24,40 m po fasádu a 48,32 x 25,82 m aj s priebežným balkónom. Hmota objektu je od 22.NP po 26.NP zrezaná v smere od severnej časti po južnú fasádu, kde dosahuje maximálnu výšku atiky +102,35 = 237,750 m n.m. Bpv. Úroveň podlahy ± 0,000 = 135,400 m n.m. Bpv.

Nad podzemnými podlažiami je navrhnuté menšie námestie a komunikácie pre peších, časti strechy sa navrhujú ako vegetačná strecha s parkovou, oddechovou úpravou, ktorá priamo nadväzuje na park pri Chorvátskom ramene. Verejné priestory sú prepojené na riešenie I. etapy a tvoria plynulé pokračovanie a doplnenie ďalších funkcií verejného priestoru. V parku sú navrhnuté dve ihriská s plochami na malé terénne tribúny, v dotyku s ihriskami je umiestnené malé zázemie v podobe šatní.

V rámci projektovej dokumentácie II. etapy bolo preukázané, že statickú dopravu investor vie vykryť v rámci navrhnutého objemu podzemných podlaží 1.etapy preusporiadaním navrhovaných plôch na 2.-4.PP bez zásahu do objemového riešenia. Navrhované riešenie neovplyvní územným plánom sledované koeficienty index zastavanej plochy, index podlažnej plochy a index zelene.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia**: súčasťou predloženej projektovej dokumentácie objektu A1 sú okrem iných aj stavebné objekty SO-421 Spevnené plochy a chodníky na teréne a SO-422 Spevnené plochy a chodníky na konštrukcii. Dopravný prístup k objektu A1 je riešený v rámci samostatnej projektovej dokumentácie – „Stavba 2 – PETRŽALKA CITY – predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská – Romanova“, v ktorej sú navrhnuté južne od objektu A1 plochy pre „drop-off“ a obsluhu územia (vývoz odpadu). Následne je objekt A1 dopravne prístupný cez stavbu PETRŽALKA CITY – I. ETAPA, a to konkrétne cez podzemnú garáž (vjazdová rampa pred objektom C2), v ktorej je preukázané aj pokrytie nárokov statickej dopravy pre predložený objekt A1. Všetky parkovacie stojiská (242 PM) sú umiestnené v podzemnej hromadnej garáži stavby PETRŽALKA CITY – I. ETAPA, pričom prístup návštevníkov, rezidentov a zamestnancov z podzemnej garáže je cez 3 podlažia podzemnej stavby A1, ktorá je prepojená na všetky tri podlažia I. ETAPY (objekty: B1, C1, C2, C3).

Pre pokrytie nárokov statickej dopravy nového objektu A1 je navrhnutých v zmysle priloženého výpočtu 242 stojísk. Výpočet nárokov statickej dopravy je v zmysle platnej STN korektný. Súčasťou dokumentácie je tiež výpočet pre I. ETAPU (potreba 457 PM – návrh 469 PM), pričom statická doprava je preukázaná aj situačne v rámci grafickej časti PD (situácie: PÔDORYS\_2PP I.ETAPA, PÔDORYS\_3PP I.ETAPA, PÔDORYS\_4PP I.ETAPA). Zo situácii je zrejmé, že pokrytím nárokov statickej dopravy pre objekt A1 v podzemnej garáži I. ETAPY nevzniká deficit stojísk.

V predloženej projektovej dokumentácii je spomínané aj dopravno-kapacitné posúdenie, ktoré bolo spracované v 10/2020 (Alfa 04 a.s.), zároveň je toto pôvodné posúdenie aj súčasťou príloh projektu II. etapa A1.

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

**údaje pre riešenú funkčnú plochu M501:**

výmera záujmového územia:	20 797,00 m <sup>2</sup>	
o I. etapa:	11 468,00 m <sup>2</sup>	
o II. etapa:	2 641,00 m <sup>2</sup>	
o III. etapa:	4 823,00 m <sup>2</sup>	
o predĺženie Jantárovej cesty:	1 865,00 m <sup>2</sup>	
zastavaná plocha:	5 547,00 m <sup>2</sup>	
o zastavaná plocha I. etapa:	3 055,10 m <sup>2</sup>	
o zastavaná plocha II. etapa:	759,20 m <sup>2</sup>	
o zastavaná plocha III. etapa (výhľad)*:	1 732,70 m <sup>2</sup>	
podlažná plocha nadzemných podlaží (PP):	56 138,00 m <sup>2</sup>	
▪ PP bytovej funkcie:	39 297,00 m <sup>2</sup>	
▪ PP nebytovej funkcie:	16 841,00 m <sup>2</sup>	
o podlažná plocha I. etapa:	27 091,00 m <sup>2</sup>	
▪ PP bytovej funkcie I. etapa:	18 722,00 m <sup>2</sup>	
▪ PP nebytovej funkcie I. etapa:	8 369,00 m <sup>2</sup>	
o podlažná plocha II. etapa:	18 315,00 m <sup>2</sup>	
▪ PP bytovej funkcie II. etapa:	17 805,20 m <sup>2</sup>	
▪ PP nebytovej funkcie II. etapa:	509,80 m <sup>2</sup>	
o podlažná plocha III. etapa (výhľad)*:	10 732,00 m <sup>2</sup>	
▪ PP bytovej funkcie III. etapa (výhľad)*:	2 769,80 m <sup>2</sup>	
▪ PP nebytovej funkcie III. etapa (výhľad)*:	7 962,20 m <sup>2</sup>	
započítateľná zeleň:	7 609,90 m <sup>2</sup>	
o I. etapa:	4 423,00 m <sup>2</sup>	
o II. etapa:	1 000,50 m <sup>2</sup>	
o III. etapa (výhľad)*:	2 070,10 m <sup>2</sup>	
o predĺženie Jantárovej cesty:	111,30 m <sup>2</sup>	

\* údaje III. etapy (výhľad) plochy sú určené ako predpoklad na základe podkladov SIZ a Manuál

**ďalšie údaje pre riešenú II. etapu:**

výmera záujmového územia II. etapu:	8 285,70 m <sup>2</sup>	
o funkčná plocha M501:	2 641,40 m <sup>2</sup>	
o funkčná plocha 1110:	5 644,30 m <sup>2</sup>	
zastavaná/podlažná plocha f.p. 1110:	61,70 m <sup>2</sup>	
zeleň f.p. M501:		
o na teréne:	872,90 m <sup>2</sup>	
o nad podzemnými konštrukciami hr. substr. >1 m:	252,50 m <sup>2</sup>	(koeficient 0,5)
o nad podzemnými konštrukciami hr. substr. >0,5 m:	4,50 m <sup>2</sup>	(koeficient 0,3)
o započítateľná zeleň:	1 000,50 m <sup>2</sup>	
zeleň f.p. 1110:	2 073,2 m <sup>2</sup>	
počet bytov:	242	
počet podlaží PP/NP (bytový dom A1):	3/26	
počet parkovacích miest:	224	

**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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, **číslo funkcie 201, rozvojové územie kód K** (neriešená časť územia);
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA**, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie kód M**;

- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie.

#### Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou riešeného 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 Bývanie 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 nadpodzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene vrámci 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<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia M501:**
- v zmiešaných územiach bývanie a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 sú bytové domy zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;
- podiel funkcií vo funkčnej ploche (pre riešené územie vo funkčnej ploche vrátane všetkých etáp v súlade s Manuálom a SIZ):

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>56 138,00</b> m <sup>2</sup>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>39 297,00</b> m <sup>2</sup>	<b>70,00%</b>	<b>max. 70%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>16 841,00</b> m <sup>2</sup>	<b>30,00%</b>	<b>min. 30%</b>

- predložený investičný zámer dodržiava pomer bytovej a nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Podiel bytovej funkcie dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 70,00%, čím je min. podiel nebytovej funkcie 30% v riešenom území rešpektovaný;

- **z hľadiska funkčného využitia územia 1110:**

- v územiach mestskej zelene - **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, kód funkcie 1110 patria medzi prípustné spôsoby v obmedzenom rozsahu využitia danej funkčnej plochy navrhované ihriská, hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou ako aj zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy;
- podiel funkcií vo funkčnej ploche pre funkčného využitia územia 1110:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- výmera riešeného územia*:	<b>11 723,80 m<sup>2</sup></b>		
- započítateľná zeleň**:	<b>7 115,20 m<sup>2</sup></b>	<b>60,69%</b>	<b>prevládajúce</b>

Poznámka:

\* plocha riešeného územia 1110 je vyhodnotená na dĺžku funkčnej plochy M 501 (I.-III. etapa)

\*\* plochy zelene pre jednotlivé etapy:

I. etapa = 2 411,00 m<sup>2</sup>; II. etapa = 2 073,20 m<sup>2</sup>; III. etapa = 2 631,00 m<sup>2</sup>;

- 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 M 501** (pre riešené územie vo funkčnej ploche vrátane všetkých etáp v súlade s Manuálom a SIZ; hodnoty sú uvedené 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:	<b>20 797,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>3 814,30 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,183</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,27</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>45 406,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 2,183</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 3,6</b>
- započítateľná zeleň:	<b>10 357,90 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,498</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,35</b>

Poznámka:

- výmera záujmového územia je plocha pozemkov investora vo funkčnej ploche M 501;
- pre aktuálny výpočet koeficientov sa III. etapa započítava ako zeleň.

- navrhovaný zámer ja navrhnutý v zmysle Manuálu a vydaného SIZ, zároveň pri vyhodnotení I. etapy, II. etapy a časti územia zasiahnutého predĺžením Jantárovej cesty dodržiava v záujmovom území hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód M. Pozn. do výpočtu koeficientov neboli započítané zastavané a podlažné plochy III. etapy vo výhľade;

#### - z hľadiska dopravného vybavenia:

- v zmysle platného ÚPN stavba „Jantárova cesta PETRŽALKA CITY – II. etapa A1“ rešpektuje predĺženie Jantárovej cesty (VPS-D30.), ako aj stavbu „Nosný systém MHD prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor“ (VPS-D54.), pričom spomínané stavby sú navzájom vecne koordinované;

#### - z hľadiska ochrany prírody, tvorby krajiny a územného systému ekologickej stability:

- v zmysle platného ÚPN je riešené územie funkčnej plochy mestskej zelene - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110 na západnej strane v dotyku s biokoridorom Chorvátske rameno č. XXIII - na regionálnej úrovni.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba 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 **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia: vybrať**

- pri III. etape bude potrebné preukázať súlad s ÚPN na základe prepočtov záujmového územia vrátane I. a II. etapy tak, aby boli dodržané všetky požadované koeficienty IPP, IZP aj KZ a zároveň bol preukázaný podiel funkčného súladu - bývanie/OV - 70/30;
- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby:
  - všetky balkóny/priebežné balkóny musia byť 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...);

#### **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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
  - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
  - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
  - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížiť množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

**Mestská časť Bratislava - Petržalka** svojim vyjadrením číslo 461/2025/RÚRaGIS/313 zo dňa 13.01.2025 vydaným podľa § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb vyjadrila nesúhlas s navrhovanou stavbou. Kópia vyjadrenia je prílohou tohto stanoviska.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ak dotknutý orgán 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 príľahlých pozemných komunikáciách...*“ máme zato, že toho času predložená projektová dokumentácia nepreukázala, *s navrhovaným navýšením kapacity dopravného pripojenia (vo vzťahu k uvažovanému pripojeniu objektu A1 - t.j. 242 PM)*, všetky vyššie uvedené náležitosti v zmysle vyhlášky.

Dopravno-kapacitné posúdenie podľa uvažovaných etáp nie je v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou. V pôvodnom posúdení sa uvažuje v 1. etape s počtom 412 PM pre objekty B1, C1, C2 a C3 a v druhej etape (definitívny stav) s 3390 PM – t.j. nesúlad medzi

toho času predloženou textovou časťou PD, samotným výpočtom PM aj pôvodným DKP (10/2020).

Nakoľko toho času predložený zámer navrhuje pre pokrytie nárokov statickej dopravy viac ako 200 PM, ako aj vzhľadom na vyjadrenie, ktoré bolo aj účasťou ZST hl. mesta k stavbe „PETRŽALKA CITY – I. ETAPA“ pod číslom MAGS OUIK 53447/2021-503342, 39058/2022 zo dňa 10.03.2022 v znení:

So záverom DKP (10/2020), 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 rokoch spresnených informácií*“ sa stotožňujeme.

Do projektovej dokumentácie „Jantárova cesta PETRŽALKA CITY – II. etapa A1“ je vzhľadom na vyššie uvedené potrebné dopracovať aktuálne dopravno – kapacitné posúdenie.

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:

#### **z hľadiska dopravného inžinierstva:**

- v rámci navrhovanej stavby je nutné riešiť chodníky ako kontinuálne, dopravný prístup k stavbe požadujeme navrhnuť so zachovaním nivelety chodníka;
- cyklotrasy v rámci riešenej stavby žiadame definovať ako účelové verejné cesty;
- v PD žiadame preukázať prejazd OLO a zásobovania pre navrhovaný objekt;
- upozorňujeme, že nevyhnutnou súčasťou pripojenia stavby na verejnú dopravnú infraštruktúru bude realizácia a vzájomná vecná koordinácia stavieb: „*Petržalka City - Predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská - Romanova*“, „*PETRŽALKA CITY – I. ETAPA*“ „*Petržalka City – Primárne inžinierske siete*“, ako aj 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*“;
- vopred tiež upozorňujeme, že povoliť umiestnenie a realizáciu miestnej cesty/ciest možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty/ciest, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejavíť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom avšak musí byť zrejmé, kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce;

#### **z hľadiska pešej a cyklistickej dopravy:**

- v dokumentácii žiadame preukázať plynulé napojenie zámeru cyklistickou dopravou od nadradenej siete cyklistických komunikácií;
- v spoločných priestoroch obytných budov na 1.NP žiadame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov;
- vybudovať vonkajšie státie pre bicykle pri všetkých vchodoch do obytnej budovy a vstupoch do bodov záujmu (občianska vybavenosť, ihrisko, obchod a podobne). Časť vonkajších stojanov pre bicykle žiadame vybudovať s prekrytím proti vplyvom počasia;
- pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov žiadame vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, s bezbariérovým prístupom (plnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce);
- v rámci stavby II. etapy A1 odporúčame doriešiť aj chýbajúce chodníky pre peších a cyklistov – t. j. „slepé“ ukončenie pešej komunikácie a prechodu pred OK D28, ako aj pred OK2 D25 a zabezpečiť tak plynulé pripojenie na existujúcu pešiu a cyklistickú infraštruktúru v území a zároveň aj zastávku NS MHD – Gessayova;
- v dokumentácii žiadame zakresliť vecnú koordináciu s chodníkmi a cyklochodníkmi, ktoré nadväzujú na projekt NS MHD2;

#### **z hľadiska parkovania:**

- výpočet nárokov statickej dopravy pre II. etapu (objekt A1), a zároveň aj pre pôvodnú I. etapu žiadame uvádzať v rámci jeden kapitoly v sprievodnej správe z dôvodu prehľadnosti (nie zvlášť ako bolo doplnené – uvedené pôsobí zmätočne);

- parkovacie miesta budované pri miestnych cestách musia byť odovzdané bezodplatne do majetku Mesta, vrátane vysporiadania pozemkov pod nimi. To isté platí aj pre parkovacie miesta budované pri nových cestách, ktoré budú odovzdávané do majetku HMB. 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) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené – t.j. 10% žiadame ich tiež preukázať aj situačne;
- pre účely krátkodobého zastavenie potrebného na nakladanie/vykládanie tovaru a služieb žiadame pri nových projektoch umiestnenie „drop-off“ zón (cik cak čiara).

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásom letísk a heliportov.

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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: Vyjadrenie mestskej časti Petržalka k stavbe „PETRŽALKA CITY – II.ETAPA A1“ - č. 461/2025/RÚRaGIS/313 zo dňa 13.01.2025;  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Typický pôdorys 2.NP - 22.NP, Rez A (pozdĺžny rez budovou), Plochy zelene I., II., III. etapy a predĺž. JC

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Typický pôdorys 2.NP - 22.NP, Rez A (pozdĺžny rez budovou), Plochy zelene I., II., III. etapy a predĺž. JC  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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