



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

**DEV-ING SK, s.r.o.,**  
Rovná 50  
900 31 Stupava

Váš list číslo/zo dňa  
03.09.2018

Naše číslo  
638/2019/12-OURaD/Va2

Vybavuje/telefón/e-mail  
Ing. arch. Vasek  
02/68288836  
jozef.vasek@petrzalka.sk

Bratislava  
31.01.2019

VEC

## Vyjadrenie

Listom doručeným dňa 05.09.2018 ste nás v zastúpení spoločnosti South City Retail Park A1, s.r.o., Poštová 3, Bratislava požiadali o vydanie stanoviska k dokumentácii pre územné rozhodnutie stavby „**JUŽNÉ MESTO - ZÓNA A3+A5, viacpodlažná bytová výstavba**“.

Dokumentácia rieši zónu A3+A5, ktorá je pokračovaním ďalšej fázy výstavby v urbanistickom súbore „Južné mesto - Petržalka Juh“, v sektore A. V zóne A3 je 5 samostatných bytových domov a jeden objekt občianskej vybavenosti. A v zóne A5 je jeden samostatný polyfunkčný objekt. Zóna A3 je koncipovaná ako zástavba objektov, kde dochádza medzi objektmi 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 z C a B Južného mesta. Do tejto komunikácie sú orientované všetky obchodné prevádzky. Členenie na samostatné objekty umožňuje rozdelenie výstavby na jednotlivé etapy. Dispozícia bytových domov sa odvíja okolo ústredného jadra, vertikálnych a horizontálnych komunikačných jadier. Byty pri svojom rozmiestnení na podlaží sledujú výhľadové podmienky a sú orientované hlavnými obytnými izbami smerom do voľného exteriérového priestoru. Na tento princíp sa viaže aj rozmiestnenie exteriérových priestorov balkónov a lodžií.

Zóna A3 - objekty SO-01(A), SO-02(B), SO-03(C), SO-04(D), SO-05(E) - sa skladá z výškových budov 11-21 NP, z blokov 10-5 NP, z podnoží 4-2 NP, z občianskej vybavenosti - v priamej nadväznosti k peším trasám sú umiestnené obchodné prevádzky a služby so vstupom na 1. NP, parkovanie suterén 0,5-1,5 PP. Objekt SO - 06 (E1) je dvojpodlažný obchodno-prevádzkový objekt. V 0,5 PP je parkovanie a na 1.NP občianska vybavenosť.

Zóna A5 - objekt SO-07 Polyfunkčný dom sa skladá z výškovej budovy 11-21 NP, z bloku 10-5 NP, z podnože 4-3 NP, z občianskej vybavenosti na 2.NP, na 1.NP v priamej nadväznosti k peším trasám sú umiestnené obchodné prevádzky a služby so vstupom, parkovanie suterén 0,5 - 1.5 PP.

### Základné kapacitné údaje stavby:

Celková plocha riešeného územia A3+A5

64 195 m<sup>2</sup>

Plocha funkčnej plochy H 101 – A3 podľa ÚPN	56 500 m <sup>2</sup>
Plocha funkčnej plochy I 201 – A5 podľa ÚPN	7 695 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha A3+A5	15 221 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha nadzemných podlaží A3+A5	136 794 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha A3	12 580 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha nadzemných podlaží A3	118 648 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytov A3	88 906 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vybavenosť (retail) A3	3 611 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha A5	2 644 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha nadzemných podlaží A5	18 146 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytov A5	9 272 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha garáže A5	9 940 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vybavenosť (retail) A5	1 816 m <sup>2</sup>
Plocha zelene na teréne A3	15 013 m <sup>2</sup>
Plocha zelene nad konštrukciami A3	1 947 m <sup>2</sup>
Zelené plochy spolu A3	16 960 m <sup>2</sup>
Plocha zelene na teréne A5	2 084 m <sup>2</sup>
Zelené plochy spolu A5	2 084 m <sup>2</sup>
Zelené plochy spolu A3+A5	19 044 m <sup>2</sup>
Počet nadzemných podlaží	21 / max.
Počet podzemných podlaží	2
Počet bytov	1 445
Počet apartmánov	102
Počet obyvateľov	3 648
Statická doprava – potreba parkovacích miest	2 145
Statická doprava – počet navrhovaných park.	2 171
Počet parkovacích miest v garáži	1 698
Počet parkovacích miest na teréne	473
Počet parkovacích miest spolu	2 171.

**Dopravné napojenie:** Prístup do územia bude z Panónskej cesty, na ktorú sa napojí nová zberná komunikácia funkčnej triedy C2 a C3 kat. MZ 12/50 riešená v samostatných PD. Všetky navrhované objekty, garáže a parkoviská sú sprístupnené navrhovanou obojsmernou, dvojpruhovou, vnútornou obslužnou komunikáciou, ktorá sa na jej začiatku a konci napojí na uvedenú zbernú komunikáciu.

Po posúdení Vašej žiadosti a predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie stavby Vám mestská časť Bratislava-Petržalka dáva nasledovné **vyjadrenie**:

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sú pozemky navrhovanej činnosti súčasťou **rozvojového územia** určeného na funkčné využitie plôch:

a) pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie **101**, s nasledujúcou charakteristikou:

- 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 požiaru 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.

Z hľadiska regulácie ide o **rozvojové územie**, kód **H 101** s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch: ..... 2,10
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
  - bytové domy - rozvoľnená zástavba ..... 0,23
- minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
  - bytové domy - rozvoľnená zástavba ..... 0,30

b) pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, s nasledujúcou charakteristikou:

- 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.

Z hľadiska regulácie ide o **rozvojové územie**, kód **I 201** s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch: ..... 2,40
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
  - centrotvorná zástavba mestského typu ..... 0,40
- minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
  - centrotvorná zástavba mestského typu ..... 0,15

c) pre **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**, s nasledujúcou charakteristikou: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Z hľadiska regulácie ide o **rozvojové územie** mestskej zelene.

d) pre **ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň**, číslo funkcie **1130** s nasledujúcou charakteristikou: 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

Z hľadiska regulácie ide o **rozvojové územie** mestskej zelene.

V rámci novej stavby:

pri kóde **H 101** je navrhovaný podiel funkcie bývania 75% a nasledovné regulatívy intenzity využitia územia:

- index podlažných plôch: ..... 2,10
- index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
  - bytové domy - rozvoľnená zástavba ..... 0,22
- koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
  - bytové domy - rozvoľnená zástavba ..... 0,30

pri kóde **I 201** je navrhovaný podiel funkcie bývania 11% a nasledovné regulatívy intenzity využitia územia:

- index podlažných plôch: ..... 2,10
- index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
  - centrotvorná zástavba mestského typu ..... 0,22
- koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
  - centrotvorná zástavba mestského typu ..... 0,27

K samotnému riešeniu navrhovanej stavby máme tieto požiadavky a pripomienky:

1. Žiadame podrobnejšie preukázať výpočet všetkých indexov (IPP, IZP, KZ) vzťahujúcich sa na územie vo vlastníctve investora.
2. Požadujeme doplniť priechody pre chodcov so svetelnou signalizáciou cez Panónsku cestu.
3. Na funkčných plochách určených v zmysle ÚPN mesta pre využitie na občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, žiadame navrhnuť administratívu namiesto bytov a apartmánov.
4. Do riešenia stavby požadujeme zapracovať predškolské, školské, kultúrne zariadenia a tiež prvky „smart city“.
5. Odporúčame zvážiť návrh nájomných bytov.
6. S návrhom pozdĺžnych parkovacích miest pre kategóriu O2 nesúhlasíme (podľa STN sa navrhujú pri ústredných a zastupiteľských úradoch, medzinárodných hoteloch a letiskách) a žiadame ich navrhnuť pre vozidlá kategórie O1 (vozidlá do 5 m dĺžky), ktorých je prevažná väčšina v premávke, čo umožní vytvoriť rovnaký počet parkovacích miest na menšej spevnenej ploche (menší záber vegetačných plôch). V prípade, že investor uvažuje odovzdať zmienené parkoviska do správy samospráve, bude to jedna z podmienok.
7. Dvojpruhové, obojsmerné napojenia vnútorných komunikácií parkovísk žiadame navrhnuť v zmysle STN 73 6056 so šírkou jazdného pruhu maximálne 2,5 m (nie 3 m) - vozidlá skupiny 1. V prípade, že investor uvažuje odovzdať zmienené parkoviska do správy samospráve, bude to jedna z podmienok. Uvedené žiadame jednak s ohľadom na existujúcu prax parkovania, kedy príliš široká príjazdová komunikácia parkoviska zvädza k odstavovaniu vozidiel v jej strede (poriadkové zložky to prehliadajú), ale aj z dôvodu zbytočného záberu vegetačných plôch väčšími plochami spevnených plôch.
8. Kolmé parkovacie miesta odporúčame realizovať kratšie (4,5 m) a uvažovať tak s previsom vozidla - viď STN 73 6056 (o túto plochu zväčšiť na jednej strane vegetačnú plochu, na druhej strane chodník, ktorý tak nebude zužovaný na priechodný profil 1,0 m, ale aj po odstavení vozidla ostane bezpečne priechodný profil 1,5 m).
9. Navrhovanú stavbu požadujeme skoordinať s pripravovanými stavbami v lokalite a to so stavbou „Nosný systém MHD, prevádzkový úsek Janíkov dvor - Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica - Janíkov dvor“, na ktorú je vydané územné rozhodnutie a so stavbou „Južné mesto - zóna AB1 +AB4“.

Na základe uvedených požiadaviek a pripomienok požadujeme predloženú dokumentáciu pre územné rozhodnutie stavby „JUŽNÉ MESTO - ZÓNA A3+A5, viacpodlažná bytová výstavba“ prepracovať a až po jej prepracovaní bude možné k nej vydať súhlasné stanovisko.

Ján Hrčka  
starosta