

PETRŽALKA CITY, a.s. Panenská 6, 811 03 Bratislava, IČO : 35 933 372

v zastúpení DEV – ING SK, s.r.o., Rovná 50, 900 31 Stupava

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12		
<input type="radio"/> poštou	<input type="radio"/> email	<input checked="" type="radio"/> osobne
Došlo dňa:	12. 07. 2022	
Číslo zápisu:	105	Číslo spisu:
Prílohy/lísty:	2v	Vybavuje:

Mestská časť Bratislava – Petržalka
stavebný úrad
Kutlíkova 17
852 12 Bratislava

V Bratislave, dňa 11.07.2022

Vec : Návrh na vydanie územného rozhodnutia
„PETRŽALKA CITY - I.ETAPA“

Podľa § 35 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v súlade s § 2 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona podávame spolu s predloženou projektovou dokumentáciou pre územné rozhodnutie návrh na vydanie územného rozhodnutia.

na stavbu „**PETRŽALKA CITY - I.ETAPA**“

Územie sa nachádza severne od Romanovej a zo západu je vymedzené Chorvátskym ramenom a z východu plánovaným predĺžením električkovej trate.
Jednotlivé etapy výstavby budúceho centra sú rozdelené na 5 celkov, logicky na seba nadväzujúcich, v kontexte možnosti ich samostatnej kolaudovateľnosti a prevádzkyschopnosti. Principiálne bude výstavba prebiehať smerom z juhu na sever, súbežne s novým úsekom Jantárovej cesty, príslušnými inžinierskymi sieťami a dopravnými uzlami. Predĺženie Jantárovej cesty je navrhnuté v zmysle platného ÚPN HMB, v jej polovičnom profile, ako miestna obslužná komunikácia. Primárne inžinierske siete nie sú v dotknutom území nateraz umiestnené a je potrebné komplexnú infraštruktúru systémovo dobudovať. V zmysle uvedeného bola samostatne pre každú zo stavieb uvedených nižšie, vypracovaná projektová dokumentácia pre územné konanie:

- Stavba 1: PETRŽALKA CITY – Primárne inžinierske siete
- Stavba 2: PETRŽALKA CITY - Predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská – Romanova
- **Stavba 3: PETRŽALKA CITY – I. ETAPA**

Vzhľadom na to, že predmetné stavby spolu súvisia, avšak z procesného hľadiska má každá zo stavieb iný postup povoľovacích konaní, bol zvolený prístup rozdelenia predmetných stavieb do 3 samostatných dokumentácií pre územné rozhodnutie.

K prevádzkovému prepojeniu Stavieb 1-3, s ohľadom na povolenia a reálne užívanie, dôjde až pri kolaudácii Stavby 3: „PETRŽALKA CITY – I.ETAPA“. Kolaudácia Stavby 3 je podmienená riadnym ukončením a skolaudovaním príslušných častí Stavby 1 a Stavby 2.

V rámci Stavby 1 sa jedná o nasledovné SO a PS:
SO-120.1 VN rozvod – Južný okruh (1.etapa VN)
SO-121.1 Trafostanica TS1 – stavebná časť
PS-121.1 Trafostanica TS1 – technologická

SO-122.1	NN distribučný rozvod z TS1
SO-123.1	NN prípojky z TS1
SO-123.1.1	NN prípojka pre verejné osvetlenie
SO-123.1.2	NN prípojka pre areálové osvetlenie
SO-110	Verejný vodovod, v celom rozsahu
SO-111	Verejná kanalizácia, časť: „SO-111.2 Verejná kanalizácia – Vetva S2“
SO-112	Verejný plynovod, časť : „SO-112.1 Verejný plynovod – Vetva P1“

V rámci Stavby 2 sa jedná o:

SO 210.1	Komunikácia Jantárová cesta, Úsek 1, I.Etapa,
SO 210.3	Dočasné chodníky a spevnené plochy, I.Etapa

Dokumentácii pre územné rozhodnutie predchádzalo vypracovanie Veľkého investičného zámeru, jeho Dodatku č.1, odsúhlaseného stanoviskom HM SR Bratislava k investičnej činnosti MAGS OUIK 51719/19-416256, a následne Manuál rozvoja územia PC odsúhlasený 12/2020 HM SR Bratislava (expedovaný Hl. mestu SR Bratislave v 03/2021). Zároveň v prepojení na oba tieto dokumenty bol schválený HM SR Bratislava 12/2020 (Ing. Kratochvílová) Projektový plán Petržalka City a.s., ktorého súčasťou sú STAVBY 1-2 a z ktorých vyplýva verejno - prospešnosť predmetných stavieb .

Stavba 3 PETRŽALKA CITY – I.ETAPA

Navrhovaná I. etapa pozostáva z 5 samostatných stavieb:

- SO-314 Podzemný parkovací dom a nadzemná technologická časť,
- SO-311.B1.1, SO-311.B1.2 Objekt B1,
- SO-311.C1 Objekt C1,
- SO-311.C2 Objekt C2,
- SO-311.C3 Objekt C3.

Súčasťou tejto žiadosti sú stavebné objekty v tomto členení :

Podzemná garáž, príprava územia a technická infraštruktúra

SO-301	Zariadenie staveniska a staveniskové prípojky
SO-302	Zabezpečenie územia, ochrana stavebnej jamy a čerpanie vody
SO-303	Stavenisková NN prípojka

SO-311.B1.1	Polyfunkčný objekt B1.1
SO-311.B1.2	Polyfunkčný objekt B1.2
SO-311.C1	Bytový dom C1
SO-311.C2	Objekt občianskej vybavenosti C2
SO-311.C3	Bytový dom C3
SO-313	Drobná architektúra
SO-314	Podzemný parkovací dom a nadzemná technologická časť <i>(Podzemný parkovací dom SO-314 je pevne spojený so zemou podľa definície Stavebného zákona §43 (1) . Ostatné stavby (B1 C1 C2 C3) sú umiestnené na objekte Podzemný parkovací dom a nadzemná technologická časť. Každá navrhovaná stavba bude mať vlastné súpisné číslo.)</i>

SO-315.A	Plynová kotolňa
SO-315.B	Rozvody tepla
SO-315.C	Odobzdávacie strojovne tepla
SO-316.A	Strojovňa chladu
SO-316.B	Rozvody chladu
SO-316.C	Odobzdávacie strojovne chladu

SO-321	Komunikácie pre dopravné napojenie
SO-322	Areálové spevnené plochy a chodníky

SO-323	Verejné spevnené plochy a chodníky
SO-331	Prípojka vodovodu
SO-332	Prípojky splaškovej kanalizácie
SO-333	Studňa a prípojka úžitkovej vody
SO-334	Areálová dažďová kanalizácia
SO-335	Zavlažovanie sadovníckych a parkových úprav
SO-341	Prípojka NN
SO-342	Prípojky a areálové rozvody SLP
SO-343	Areálové vonkajšie osvetlenie
SO-344	Verejné osvetlenie
SO-351	Prípojka plynovodu
PS-301	Čerpacia stanica vody (ATS)
PS-302	Záložný zdroj - dieselgenerátor
PS-303	Samoobslužná autoumyváreň
PS-311.B1	Výťahy B1
PS-311.C1	Výťahy C1
PS-311.C2	Výťah C2
PS-311.C3	Výťah C3

Jednotlivé nižšie uvedené stavebné objekty budú mať samostatné súpisné čísla.

SO-314 Podzemný parkovací dom a nadzemná technologická časť

SO-311.B1 Polyfunkčný objekt B1

SO-311.C1 Bytový dom C1

SO-311.C2 Objekt občianskej vybavenosti C2

SO-311.C3 Bytový dom C3

§ 3 ods. 1 písm. a) cit. vyhlášky :

Meno, priezvisko (názov) a adresu (sidla) stavebníka.

PETRŽALKA CITY, a.s. Panenská 6, 811 03 Bratislava, IČO : 35 933 372 (kontaktná osoba Ing.Luboš Čema, 0903 205 102, cema@iuris.sk)

v zastúpení DEV – ING SK, s.r.o., Rovná 50, 900 31 Stupava (kontaktná osoba Peter Hlaváč, 0908 88 88 32, peter.hlavac1@gmail.com)

§ 3 ods. 1 písm. b) cit. vyhlášky :

Predmet územného rozhodnutia so stručnou charakteristikou územia a spôsobu jeho doterajšieho využitia.

Charakteristika územia : Riešený pozemok sa nachádza v centrálnej ťažiskovej polohe mestskej časti Petržalka v Bratislave. Územie nachádzajúce sa severne od Romanovej ulice je zo západu vymedzené Chorvátskym ramenom a z východu plánovaným predĺžením električkovej trati - v budúcnosti možnou hlavnou rozvojovou osou tejto časti mesta. Z juhu a zo severu pozemok ohraničujú parcely pod správou investora určené pre ďalší rozvoj opísaný vo VIZ PETRŽALKA CITY a jeho doplnku. Územie je v ÚP mesta charakterizované ako rozvojové s prelínaním funkčných celkov 501 a 1110 pozdĺž Chorvátskeho ramena.

V súčasnosti cez pozemok prechádza panelová cesta ako neurčité pokračovanie Gessayovej ulice, ktorá pretína plochu majoritne tvorenú nízkou zeleňou, náletovými drevinami a občasnými zhlukmi menších stromov. Územie tvorí prirodzenú súčasť spádovej oblasti intenzívnej bytovej zástavby v okolí, atraktívnu hlavne kvôli prírodnému prvku v podobe Chorvátskeho ramena a priľahlej zelene.

Dominantným peším ťahom návštevníkov tejto oblasti je práve chodník vedúci pozdĺž Chorvátskeho ramena ku ktorému vedú cez územie viaceré vyšliapané chodníčky od príľahlých bytových domov. Návrh rešpektuje a podporuje tieto existujúce ťahy vedúce skrz prírodné prostredie a posilňuje ich vo svojom architektonickom riešení, pričom nadväzuje a dopĺňa celkovú koncepciu hlavných peších a cyklistických trás v tejto časti mesta.

Základná koncepcia priestorovej štruktúry je postavená na komplementarite dvoch zdanlivo protichodných pólův, a to živého, rušného civilizačného pólu mestskosti vlastného centra na jednej strane a kľudného extenzívneho prírodného pólu (voda, zeleň) na strane druhej.

Architektonické, dispozično - prevádzkové riešenie : Celkove ide o vytvorenie hierarchickej lineárno-uzlovej priestorovej sústavy centra. V intenciách predchádzajúcich koncepcií návrh akcentuje vytvorenie nadradeného lineárneho priestoru typu mestskej triedy (bulvár) v polohe pokračovania Jantárovej cesty, ako hlavnej severo-južnej pozdĺžnej ideovo-vzťahovej kompozičnej osi Petržalky. V riešenom území je vymedzený osou električky a mestským domom B1. Ten definuje základnú uličnú líniu, pričom v osi bulváru je električková trať osadená na zelenom koberci. Po stranách sú navrhnuté široké chodníky v dotyku s mestským parterom a stromoradie, ktoré opticky vymedzuje a dotvára priestor. Východná zástavba bulváru nie je predmetom tohto návrhu.

Ďalšia zástavba smerom od bulváru do vnútra pozemku vytvára komplementárny uzlový priestor k bulváru – korzo. To je vymedzené spomínanou hranou domu B1 a líniou zelených obytných dvorův do ktorých sú zasadené bodové bytové domy C3 a C1. Podstatou korza je vytvorenie doplnkového priestoru, ktorý na rozdiel od bulváru nadobúda ukludnenejší charakter vzhľadom na jeho separáciu od mestskej triedy a úplné začlenenie do obytnej štruktúry. Principiálne sa jedná o príjemný pobytový priestor zdieľaný do veľkej miery rezidentmi a návštevníkmi obytného súboru.

§ 3 ods. 1 písm. c) cit. vyhlášky :

Zoznam všetkých známych účastníkov územného konania.

1. Magistrát hl.mesta SR Bratislava OUIČ
2. MČ Petržalka - odd.životného prostredia, územného rozvoja a dopravy
3. Veolia
4. Západoslovenská distribučná
5. SPP - distribúcia
6. BVS
7. T-COM
8. Orange/Michlovský
9. Sitel
10. Suptel
11. Siemens VO = Yunex, s.r.o., Lamačská cesta 3/A 841 04 Bratislava
12. Slovenský vodohospodársky podnik
13. Ministerstvo obrany SR - siete
14. Dopravný úrad
15. Krajský dopravný inšpektorát - už nie je dotknutý
16. Krajský pamiatkový úrad
17. Slovenský zväz telesne postihnutých
18. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska
19. Regionálny úrad verejného zdravotníctva
20. KRHaZZ - hasiči
21. OÚŽP voda
22. OÚŽP ovzdušie
23. OÚŽP ochrana prírody
24. OÚŽP odpady
25. OÚ odbor krízového riadenia
26. OÚ §16
27. Magistrát hl.mesta SR Bratislava
28. Miestny úrad Bratislava - Petržalka
29. Združenie domových samospráv
30. Cyklokoalícia
31. Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, odbor stratégie dopravy

§ 3 ods. 1 písm. d) cit. vyhlášky :

Druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností) s uvedením vlastníckych a iných práv, ktorých sa územné rozhodnutie týka, parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb.

Stavba bude umiestnená na p. č. 1111/49,70,72 k. ú. Petržalka, na základe Zmluvy o dlhodobom nájme pozemkov č. 18-83-0360-06-00, v znení dodatkov, uzatvorenej medzi Hlavným mestom SR Bratislava ako prenajímateľom a spoločnosťou PETRŽALKA CITY, a.s. ako nájomcom.

p.č. KN-C 1111/49 3928 Ostatná plocha k.ú. Petržalka

p.č. KN-C 1111/70 3928 Ostatná plocha k.ú. Petržalka

p.č. KN-C 1111/72 3928 Zastavaná plocha a nádvorie k.ú. Petržalka

Stavebník má v zmysle Zmluvy o dlhodobom nájme pozemkov č. 18-83-0360-06-00 zo dňa 25.05.2006 v znení dodatkov prenajaté pozemky p.č. 1111/48-51, 1111/70 a 1111/72.

Meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) projektanta :

generálny projektant : **PANTOGRAPH, s.r.o.**, Strážnická 2, 811 08 Bratislava

zodpovedný projektant : Ing. arch. Peter Kožuško, autorizovaný architekt reg.č. 2014 AA

Základné údaje o stavbe a jej členení :

Opis stavby :

Polyfunkčný objekt B1

Polyfunkčný objekt B1 tvorí obalovú štruktúru dopravnokomunikačného koridoru bulváru, ktorý sa formuje v predĺžení Jantárovej ulice smerom k Námestiu republiky. Tzv. Petržalský bulvár s komplexne riešenou dopravnou sústavou, ktorej súčasťou je aj nová električková trať sa má stať hlavnou kompozičnou kostrou celej Petržalky s optimálnym napojením na centrum mesta aj okolité mestské štruktúry. Objekt B1 predstavuje prvý zo série objektov, ktoré spoločne vymodelujú západnú líniu uličného koridoru. Dvojpodlažný parter s občianskou vybavenosťou komerčného i nekomerčného charakteru v kontakte s ulicou vytvorí zázemie na plnohodnotné rozvinutie mestského života. Prioritou je vytvorenie dojmu kontinuálnej a primerane kompaktnej mestskej ulice príjemnej mierky.

Bytový dom C1 C3

Objekty C1 a C3 sú bytové domy šachovnicovo osadené v zelených obytných dvoroch na protifaľej strane korza oproti objektu B1. Budovy sú súčasťou budúceho väčšieho celku rozvoľnenej zástavby v zeleni pozdĺž Chorvátskeho ramena.

Bytové domy sú navrhnuté tak, aby umožnili prirodzený priečny pohyb cez územie a poskytli priehľady z korza na prírodné prostredie s vodným tokom. Orientácia a natočenie objektov sleduje dosiahnutie optimálnych svetelných podmienok.

Hmotovo sú objekty koncipované ako bodové bytové domy nepravidelného tvaru s priebežnými balkónmi po celom obvode domu. Pôdorysná stopa má tvar nepravidelného štvoruholníka, ktorý sa v jednom smere zužuje a takmer pripomína trojuholník. Tento tvar má výrazné zubovité ustupovanie jednotlivých strán, čo podporuje vytvorenie veľkorysých vonkajších priestorov na balkónoch s dosiahnutím veľkej miery intimity. Tvar zároveň reaguje na svetelné podmienky prostredia a umožňuje optimálne presvetlenie a preslnenie bytov. Objekty C1 a C3 sú si hmotovo príbuzné, ale líšia sa výškou a proporciou. Kým bytový dom C1 je väčší a dosahuje 15 nadzemných podlaží, C3 je menší objekt so 7 nadzemnými podlažiami.

Polyfunkčný objekt C2

Objekt C2 sa nachádza v blízkosti južného kruhového objazdu a svojou funkciou a umiestnením plní výnimočnú úlohu v urbanistickej štruktúre. Objekt je v území osadený tak, aby akcentoval verejný priestor na konci korza a vytvoril dominantu na južnom námestí, ktoré je orientované smerom k promenáde Chorvátskeho ramena. Objekt je zámerne natočený voči smeru bulváru, čím sa zvyrazňuje

jeho výnimočnosť. Zároveň sleduje líniu vodného toku a vymedzuje jasný tvar a ukončenie južného námestia. Na východnej strane objektu, smerom od kruhového objazdu je umiestnený vstup do pozemnej garáže so zatočenou rampou.

Objekt je stvárnený ako jednoduchá kubusová hmota, ktorá prirodzene kontrastuje so svojím okolím. Oproti zvyšku hmoty je spodná prevýšená časť objektu s aktívnym parterom maximálne presklená, čím vytvára efekt levitujúcej hmoty a súčasne podporuje prepojenie s verejným priestorom a okolím. Z objektu vo výške parteru vybieha ľahká konštrukcia s tieniacimi prvkami, ktorá prestrešuje vonkajšiu terasu smerom k južnému námestiu a k Chorvátskemu ramenu.

V objekte s pôdorysným tvarom štvorca s dĺžkou 20 metrov je sústredená občianska vybavenosť, ktorá vhodne dopĺňa funkcie okolia a podporuje mestský život na námestí. V spodnej časti, ktorá pozostáva z meniacich sa výškových úrovní sa nachádza prevádzka kaviarenskeho typu, ktorej zázemie je sústredené v podlaží suterénu budovy. V hornej časti budovy sa uvažuje s občianskou vybavenosťou športového charakteru, ktorá vyžaduje vyššiu konštrukčnú výšku, čo sa prejavuje v celkovom objeme hmoty. Tento prevýšený priestor je presvetlený strešnými shedovými svetlíkmi.

Podzemný parkovací dom a nadzemná technologická časť

Podzemný parkovací dom a nadzemná technologická časť je samostatný objekt, ktorého hlavnú časť tvorí podzemná časť určená na parkovanie pre obyvateľov nadzemných objektov, zamestnancov a návštevníkov občianskych vybaveností v území. V rámci objektu sa nachádzajú kobky, zázemia dopravné prepojenia k plánovaným ďalším etapám. Objekt je pre automobily prístupný vjazdovou rampou z nadzemnej komunikácie a z nadzemnej časti objektu, ktorú tvorí komunikačné jadro a technologické vybavenie.



DEV-ING SK s.r.o.
Rovná 50, 900 31 Stupava
IČO: 46 967 311
DIČ: 2023691406
IČ DPH: SK2023691406 ③

.....
Peter Hlaváč
DEV-ING SK, s.r.o.

Prílohy :

- 2x Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie
- 2x Projekt požiarnej ochrany
- 1x Posúdenie hlukovej záťaže
- 1x Radónový prieskum
- 1x Rozptylová štúdia
- 1x Svetlotechnický posudok
- Rozhodnutie EIA
- Vyhodnotenie súladu návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov a rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona k navrhovanej innosti
- Plnomocenstvo
- Výpis z listu vlastníctva
- Zákres do Kópie z katastrálnej mapy
- Výpis z obchodného registra stavebníka
- Stanoviská dotknutých orgánov