

South City W, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO : 51 914 603

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

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 851 02		
<input type="radio"/> poštou	<input type="radio"/> email	<input checked="" type="radio"/> osobne
Došlo dňa:	14. 03. 2025	
Číslo zápisu:	11305/Su	Číslo spisu:
Prílohy/lysty:	(2)	Vybavuje:

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

V Bratislave, dňa 14.03.2025

Vec : Návrh na vydanie územného rozhodnutia

**„JUŽNÉ MESTO – ZÓNA A3+A5“
Viacpodlažná bytová výstavba“**

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 : „JUŽNÉ MESTO – ZÓNA A3+A5“ Viacpodlažná bytová výstavb

Súčasťou tejto žiadosti sú stavebné objekty v tomto členení :

ZÓNA A3-A5

- SO – 00 PRÍPRAVA ÚZEMIA, HTÚ
- SO – 01 (A) BYTOVÝ DOM
- SO – 02 (B) BYTOVÝ DOM
- SO – 03 (C) BYTOVÝDOM
- SO – 04 (D) BYTOVÝ DOM
- SO – 05 (E) BYTOVÝ DOM
- SO – 06 (E1) BYTOVÝ DOM
- SO – 07 (A5) GARNI HOTEL
- SO – 08 KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY
- SO – 09 STOJISKÁ PRE KOMUNÁLNY ODPAD

INŽINIERSKE SIETE

- SO - 10 PRÍPOJKY VODOVODU
- SO - 11 ÚŽITKOVÝ VODOVOD ZÁVLAHA - STUDŇE
- SO - 12 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA
- SO - 13 PRÍPOJKY SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE
- SO - 14 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA ZO STRIECH
- SO - 15 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA Z KOMUNIKÁCII A PARKOVÍSK
- SO - 16 PRÍPOJKA PLYNU A PLYNOVOD
- SO - 17 VN ROZVODY (MIESTNA DISTRIBÚCIA)
- SO - 18 TRAFOSTANICE

SO - 19 NN ROZVOD MDS
SO - 20 NN PRÍPOJKY
SO - 21 AREÁLOVÉ OSVETLENIE
SO - 22 VEREJNÉ OSVETLENIE
SO - 23 SLABOPRÚDOVÉ ROZVODY
SO - 24 ZÁLOHOVANÉ ROZVODY NN
SO - 25 TEPLOVOD
SO - 26 SADOVÉ ÚPRAVY OBJEKTY
SO - 27 LINEÁRNY PARK
SO - 28 DISTRIBUČNÝ TEPLOVOD

PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

PS-01 SO – 18.01 TRAFOSTANICA TS1
PS-02 SO – 18.02 TRAFOSTANICA TS2
PS-03 SO – 18.03 TRAFOSTANICA TS3
PS-04 VÝMENNÍKOVÁ STANICA TEPLA SO-01
PS-05 VÝMENNÍKOVÁ STANICA TEPLA SO-02
PS-06 VÝMENNÍKOVÁ STANICA TEPLA SO-03
PS-07 VÝMENNÍKOVÁ STANICA TEPLA SO-04
PS-08 VÝMENNÍKOVÁ STANICA TEPLA SO-05
PS-09 VÝMENNÍKOVÁ STANICA TEPLA SO-06
PS-10 VÝMENNÍKOVÁ STANICA TEPLA SO-07

Južné mesto - zóna A3+A5, Bratislava - Petržalka je typickým predmestským projektom – odohráva sa na prázdnej nevyužitej parcele s dobrým dopravným napojením na existujúci systém automobilovej dopravy ,ako aj na plánovanú električkovú trasu spájajúcu predmestie s centrom mesta. Plánovaná trasa električky sa nachádza v susedstve zóny A5. Obytný súbor sa nachádza v katastrálnom území Bratislava - Petržalka. Zóna A3+A5 je pokračovaním ďalšej fázy výstavby ambiciózneho urbanistického súboru „Južné mesto – Petržalka Juh“.

Tento projekt novej mestskej štvrte je v súčasnosti vo výstavbe na južnom okraji Petržalky, v priestore Janíkovho dvora. Južné mesto je rozdelené na sektory A, B a C, ktoré sú ďalej delené do zón podľa chronológie výstavby. Sektor A3+A5 sa rozprestiera rovnobežne s komunikáciou Panónska a je na západ od komunikácie Bratislava - Rusovce. Zóna A3+A5 je po zóne B1 ďalšou novou zónou v sektore Južné mesto. Vzťah k využitiu nehnuteľností vedie vlastníkov k zhodnoteniu majetku výstavbou objektov na svojich pozemkoch v zmysle platného Územného plánu.

Dokumentácia vychádza a nadväzuje na:

2007 ÚZEMNÝ PLÁN hl. m. BRATISLAVA, ÚZEMNÝ PLÁN hl. m. BRATISLAVA, Zmeny a doplnky II

2007 Strategic Master Plan - HKR

2008 AUDIT HKR MASTERPLANU, Južné mesto Východ, Petržalka Juh, Podrobnejšia overovacia štúdia

2010 – Dokumentácia pre územné rozhodnutie, Južné mesto ZÓNA A1 – 2. etapa

2011(čiastoč ne vo výstavbe) Dokumentácia pre stavebné povolenie JUŽNÉ MESTO, BRATISLAVA – PETRŽALKA PRIMÁRNA INFRAŠTRUKTÚRA (KOMUNIKÁCIE A INŽINIERSKE SIETE)

2009 Urbanistická štúdia Južné mesto Bratislava – Petržalka Zóna A

§ 3 ods. 1 písm. a) cit. vyhlášky :

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

South City W, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO : 51 914 603 (kontaktná osoba

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

§ 3 ods. 1 písm. b) cit. vyhlášky :

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

Charakteristika územia :

Obytný súbor sa nachádza v katastrálnom území Bratislava – Petržalka. Areál sa nachádza na pozemkoch s parcelnými číslami 3046/2, 3049/2, 3049/29, 3049/57, 3049/58, 3049/60, 3049/61, 3049/109, 3049/266, 3049/267, 3049/268, 3049/269, 3049/270, 3049/277, 3049/278, 3051/19, 3051/20, 3051/61, 3051/62, 3051/63, 3051/64, 3051/65, 3051/197, 3051/198, 3051/199, 3051/200, 3051/201, 3051/203, 3051/204, 3049/93, 3049/97, 3049/98, 3049/99, 3049/101, 3049/104, 3051/44, 3051/125, 3051/ 126 západne od zóny B1. Dotknutý areál je v súčasnosti iba čiastočne využívaný na poľnohospodárske účely. Na parcelách sa nenachádzajú žiadne pozemné stavebné objekty. Severnú hranicu tvorí komunikácia Panónska, východnú, západnú a južnú hranicu tvorí hranica parcely. Osadenie objektov rešpektuje jestvujúcu výstavbu a je navrhnuté s dôrazom na optimálne začlenenie sa do územia a plynulú urbanizáciu prostredia smerom k sídlisku Petržalka. V území sa nachádza jestvujúca náletová zeleň. Funkcia navrhovaného obytného súboru je v súlade s platným územným plánom hlavného mesta SR Bratislava pri dodržaní daných koeficientov v území.

ZÁKLADNÉ KAPACITNÉ ÚDAJE STAVBY

Celková plocha riešeného územia A3+A5 76 207 m²
Plocha funkčnej plochy H 101 – A3 podľa ÚPN 56 500 m²
Plocha funkčnej plochy I 201 – A5 podľa ÚPN 7 695 m²
Zastavaná plocha A3+A5 15 394 m²
Podlahová plocha nadzemných podlaží A3+A5 136 708 m²
Zastavaná plocha A3 12 750 m²
Podlahová plocha nadzemných podlaží A3 118 562 m²
Podlahová plocha podzemných podlaží A3 49 355 m²
Podlahová plocha bytov A3 114 781 m²
Podlahová plocha vybavenosť (retail) A3 3 391 m²
Podlahová plocha garáže A3 52 639 m²
Zastavaná plocha A5 2 644 m²
Podlahová plocha nadzemných podlaží A5 18 146 m²
Podlahová plocha podzemných podlaží A5 3 661 m²
Podlahová plocha hotelových izieb A5 12 900 m²
Podlahová plocha občianska vybavenosť (retail) A5 2 052 m²
Podlahová plocha garáže A5 (nadzemný) 3 190 m²
Podlahová plocha garáže A5 3 661 m²
Úžitková plocha bytov A3 76 860 m²
Úžitková plocha obchodné priestory A3 2 639 m²
Úžitková plocha spoločné priestory A3 20 203 m²
Úžitková plocha garáže A3 (podzemné) 48 765 m²
Celková úžitková plocha A3 148 467 m²
Úžitková plocha hotelových izieb A5 7 949 m²
Úžitková plocha obchodné priestory A5 1 323 m²
Úžitková plocha spoločné priestory A5 5 924 m²
Úžitková plocha garáže A5 (podzemné+nadzemný) 3 058 m²
Celková úžitková plocha A5 18 254 m²
Celková úžitková plocha A3+A5 (podzemné+nadzemný) 166 721 m²
Zelené plochy spolu A3 16 990 m²
Zelené plochy spolu A5 2 096 m²
Zelené plochy spolu A3+A5 19 086 m²
Počet nadzemných podlaží SO-01 - SO-05 19
Počet nadzemných podlaží SO-06 10

Počet nadzemných podlaží SO-07 21
Počet podzemných podlaží 2 a 3
Počet bytov A3 1289
Počet apartmánov A3 99
Celkový počet A3 1388
Počet hotelové izby A5 215
Počet obyvateľov A3 3272
Počet normatívnych osôb A5 293
Statická doprava – potreba parkovacích miest A3+A5 2086
Statická doprava – počet navrhovaných park. miest A3+A5 2132
Počet parkovacích miest v garáži 1926
Počet parkovacích miest na teréne 206
Počet parkovacích miest spolu 2132

§ 3 ods. 1 písm. c) cit. vyhlášky :

Zoznam všetkých známych účastníkov územného konania.

1. BVS, a.s.
2. Dopravný úrad
3. Dopravný podnik Bratislava
4. Energy One
5. KR hasičského a záchranného zboru
6. Hydromeliorácie, š.p.
7. MV SR, KDI
8. Magistrát hl.mesta SR Bratislava OUIČ
9. Magistrát odd.správy komunikácií

10. OÚBA pozemkový referát
11. OÚBA civilná ochrana a kríz.plánovanie
12. OÚŽP odpady
13. OÚŽP ochrana prírody
14. OÚŽP voda
15. RÚVZ
16. SVP
17. SZŤP
18. ÚNaSS
19. Veolia

20. Hydromeliorácie
21. Krajský pamiatkový úrad
22. Ministerstvo obrany
23. OÚŽP ochrana ovzdušia
24. Ministerstvo životného prostredia
25. SPP
26. ZSE
27. South City W, s.r.o.
28. Združenie domových samospráv
29. Stonefell SK, s.r.o.
30. Hlavné mesto SR Bratislava
- 31.

- Kolaudačné rozhodnutie Magistrátu – doprava, napojenie na Panónsku cestu
- Kolaudačné rozhodnutie Magistrátu – doprava, Hlavná komunikácia
- Kolaudačné rozhodnutie Magistrátu – doprava, Príjazdová komunikácia
- Kolaudačné rozhodnutie OUŽP – rozšírenie vodovodu, dažďová kan., vsaky
- Kolaudačné rozhodnutie OUŽP – splašková kanalizácia
- Kolaudačné rozhodnutie MČ Petržalka – VN rozvod + trafostanica
- Kolaudačné rozhodnutie MČ Petržalka – plynovod
- Kolaudačné rozhodnutie Magistrátu – verejné osvetlenie
- Kolaudačné rozhodnutie MČ Petržalka – Silnoprúdové rozvody, prípojka NN pre VO
- Kolaudačné rozhodnutie MČ Petržalka – Silnoprúdové rozvody – vonkajšie osvetlenie
-
- Stanoviská dotknutých orgánov

1. BVS, a.s.
2. Dopravný úrad
3. Dopravný podnik Bratislava
4. Energy One
5. KR hasičského a záchranného zboru
6. Hydromeliorácie, š.p.
7. MV SR, KDI
8. Magistrát hl.mesta SR Bratislava OUIČ
9. Magistrát hl.mesta SR Bratislava Ing.Martančík – pojem apartmán
10. Magistrát odd.správy komunikácií
11. OÚBA pozemkový referát
12. OÚBA civilná ochrana a kríz.plánovanie
13. OÚŽP odpady
14. OÚŽP ochrana prírody
15. OÚŽP voda
16. RÚVZ
17. SVP
18. SZŤP
19. ÚNaSS
20. Veolia

§ 3 ods. 1 písm. d) cit. vyhlášky :

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

Parcely vo vlastníctve stavebníka :

South City W ,Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO : 51 914 603:

p.č. 3046/2, 3049/2,3049/29, 3049/57, 3049/58, 3049/60, 3049/61, 3051/19, 3051/20, 3051/61, 3051/62, 3051/63, 3051/64, 3051/65, 3051/197, 3051/198, 3051/199, 3051/200, 3051/201, 3051/203, 3051/204 – vlastnícke právo

Parcely vo vlastníctve Stonefell SK s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36794 929,

3049/93, 3049/97, 3049/98, 3049/99, 3049/101, 3049/104, 3051/126, 3051/ 125 – súhlas vlastníka

Parcely vo vlastníctve HMBA: 3051/44 - ZoBZoVB

Dotknuté parcely:

C 3046/3 (E 5282/2), 3051/48, 3051/67, 3051/44, 3047

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

generálny projektant : bevk perovič arhitekti d.o.o., Dunajska 49, 1000 Ljublana

zodpovedný projektant : Ing. arch. Juraj Zornička, autorizovaný architekt reg.č. 1624 AA, zornicka/architects s.r.o., Kadnárova 99, 831 06 Bratislava, IČO: 465 718 76

Správny poplatok žiadame vystaviť na stavebníka

South City W, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO : 51 914 603

.....
DEV-ING SK, s.r.o.

Prílohy :

- 2x Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie
- 1x Plnomocenstvo
- Zoznam úprav PD Revízia 06 oproti Revízií 05
- 1x MČ Petržalka povolenie na výrub
- 1x Akustická štúdia
- 1x Imisno-prenosová štúdia
- 1x Svetlotechnický posudok
- Dopravno – kapacitné posúdenie
- MČ Petržalka - Osvedčenie na výstavbu sústavy tepelných zariadení
- Oznámenie o Zmene navrhovanej činnosti
- Zákres do Kópie z katastrálnej mapy je súčasťou DUR
- Výpis z obchodného registra stavebníka
- ZoBZoVB s Magistrátom