



**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) 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 § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 a 5 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIC 52026/2025-420880/Mar
Dátum podania úplnej žiadosti	17.14.2025
Dátum vydania	26.06.2025
Typ konania	Územné konanie a stavebné povolenie v zlúčenom konaní
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	Overené výkresy: D – 1-09 - Koordinačná situácia; C - 1-10 - Situácia dopravného riešenia; E1- 400 -Pohľady

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	MADING s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Drieňová 1D, 821 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Drieňová 1D, 821 01 Bratislava
	IČO*	35938226
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Nesto Sever Land Development s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Legionárska 10, 811 07 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Legionárska 10, 811 07 Bratislava
	IČO*	50645285
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- „Kopčianska – Križovatka Nová Bratská – ZRO, stavba X“ ZST pod č. MAGS OUIČ 49656/2023-602979 zo dňa 13.12.2023;
- „Kopčianska – Infraštruktúra Nová Bratská, stavba XI“ ZST pod č. MAGS OUIČ 49642/2023-602943 zo dňa 13.12.2023;
- „Nesto Sever – Obslužná cesta A“ ZST pod č. MAGS OUIČ 52028/2025-420201/Mar zo dňa 24.06.2025;

Stavby sú vzájomne vecne, priestorovo a časovo previazané (v dopravnom aj infraštruktúrnym riešení).

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

PD rieši obytnú zónu v nezastavanom území mesta, ku ktorej prislúcha nevyhnutná dopravná a technická vybavenosť, ktorá je riešená v samostatných PD. Hlavnú os zóny tvorí plánovaná mestská trieda Západná rozvojová os, na ktorú je napojená miestna komunikácia, ktorá sprístupňuje riešené územie sektoru H a súčasne poskytuje priestor pre pohyb cyklistov, peších, dopravnú obsluhu, odpadové hospodárstvo a uličnú líniovú zeleň.

Navrhovaná obytná zóna pozostáva z málopodlažného bytového domu so 4 nadzemnými objektami. Dve spoločné podzemné podlažia slúžia na pokrytie statickej dopravy a zabezpečujú potrebné technické potreby bytového domu. Nadzemné objekty majú 4 plnohodnotné podlažia a ustúpené podlažie. Na dvoch objektoch umiestnených bližšie pri obslužnej komunikácii sú na posledných ustúpených podlažiach umiestnené technologické zariadenia. Prvé nadzemné podlažie je voči terénu osadené vyvýšene a v rámci vytvorených terás okolo objektov sú vytvorené súkromné predzáhradky prislúchajúce jednotlivým bytom na 1.NP (časť vyvýšených terás tvorí pôdorysný presah podzemného podlažia voči 1.NP). Priestor okolo bytového domu a v centrálnej časti medzi nadzemnými objektami je navrhovaný ako verejný a poloverejný so sadovými úpravami, komunitnými záhradami, herných prvkov a pavilónov, ktoré poskytuje priestor pre oddych a rekreáciu rezidentov.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Stavba je dopravne pripojená prostredníctvom miestnej obslužnej cesty (predložená na vyjadrenie v rámci samostatnej PD pod názvom „Nesto Sever – Obslužná cesta A“) navrhutej vo funkčnej triede MO2 kategórii 7/30, ktorá je následne pripojená na cestu Západnej rozvojovej osi v novej svetelne riadenej križovatke „A“ (rieši stavba VI : Kopčianska – Komunikácia Západnej rozvojovej osi). Vzhľadom na charakter cesty v zóne, ktorá je prístupovou cestou k vjazdom do podzemných garáží bytových domov s ukončením v obratisku, je navrhnutý dopravný režim cesty ako „Blok 30“. Celková základná šírka dopravného priestoru v zóne 30 je 21,00 m. V miestach s umiestnením polo zapustených zásobníkov pre odpad je v pridruženom priestore pridaný pruh pre odstavenie vozidiel OLO s priestorom chodníka v šírke 1,50 m zo strany otvorov k odpadovým nádobám. Cesta pre cyklistov a chodník sú umiestnené za priestorom pre odpadové hospodárstvo.

Jednotlivé stavebné objekty riešia vybudovanie chodníkov vo vnútornom priestore bloku H a ich budovanie je navrhnuté postupne spolu s výstavbou hlavných stavebných objektov po etapách. Základná šírka chodníkov je min. 2,00 m a v miestach vstupov, prípadne stretávania sa viacerých trás, budú vytvárané väčšie spevnené plochy s možnosťou umiestňovania lavičiek alebo hracích plôch pre deti. Súčasťou objektovej skladby stavby sú aj stavebné objekty SO-23.HA Chodníky a spevnené plochy – etapa A a tiež SO-23.HB Chodníky a spevnené plochy – etapa B.

Celkovo je rozdelená novostavba komplexu do 2 etáp (Etapa A, Etapa B), a to nasledovne:

- Etapa A - Objekt SO-01.H1 Bytový dom H1
- Etapa A - Objekt SO-01.H2 Bytový dom H2
- Etapa A – Podzemná garáž HA
- Etapa A - Objekt SO HR Objekt rampy HR
- Etapa B - Objekt SO-01.H3 Bytový dom H3
- Etapa B - Objekt SO-01.H4 Bytový dom H4
- Etapa B – Podzemná garáž HB

V priestore 1.PP pod objektmi H1 a H3 budú vyhotovené nabíjacie stanice pre elektrovozidlá v počte pre parkovacie miesta do 20 automobilov.

V zóne sú po oboch stranách v príslušnom priestore navrhovanej miestnej obslužnej cesty vedené chodníky v základnej šírke 2,25 m. V rámci areálu bloku H sú navrhované chodníky a rozptylové plochy premennej šírky, min. šírka v parkovej úprave je 1,50 m. Dostupnosť na zastávky A-MHD z bloku H je od 200 do 350 m.

Súčasťou doplnenia predloženej projektovej dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN, ktorý v pôvodnej PD absentoval, ako aj dopravno-kapacitné posúdenie (spracovateľ AFRY CZ s. r. o., február 2025).

K návrhu statickej dopravy uvádzame:

Celková potreba nárokov statickej dopravy pre blok H (209 bytov) je v zmysle predloženého výpočtu 313 PM, z ktorých 281 PM je dlhodobých pre funkciu bývanie (spolu pre všetky bloky H1-H4 navrhnuté v garážach) a 32 PM je potreba krátkodobých stojísk (navrhnutých na teréne). Samotný výpočet nárokov statickej dopravy je v zmysle platnej STN korektný.

Pri návrhu riešenia statickej dopravy pre blok H je využité znenie § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb (cestný zákon): „Navrhovanie pozemných komunikácií sa vykonáva podľa platných slovenských technických noriem, technických predpisov, objektívne zistených výsledkov výskumu a vývoja pre cestnú infraštruktúru alebo obdobných technických špecifikácií.“

V rámci výstavby obytných štvrtí NESTO JUH a NESTO SEVER má investor záujem priniesť nové, inovatívne riešenia pre oblasť využívania automobilov v rámci výstavby bytových domov, preto navrhuje aj v rámci výstavby bytových domov bloku H komunitný car sharing. Projektu NESTO SEVER navrhuje znížiť požadovaný počet parkovacích miest na základe vytvorenia miest pre komunitný car sharing. Stavebník uvažuje so zakúpením dvoch automobilov pre každý bytový dom, ktoré budú odovzdané rezidentom do spoločného vlastníctva a užívania. Vozidlá budú odstavované na vyhradených parkovacích miestach v garážach.

V zmysle predloženej dokumentácie je navrhnuté započítať: 1 spoločné parkovacie miesto komunitného car sharingu so zakúpeným vozidlom, ktoré nahradí 8 parkovacích miest. Celkovo je pre blok H uvažované s počtom 4 stojiská komunitného car sharingu.

Umiestnenie navrhovanej statickej dopravy v zmysle predloženej dokumentácie je nasledovné:

- parkovacie stojiská pre krátkodobé parkovanie na teréne v parkovacom páse s kolmým radením: 32 PM z toho 6 PM je vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (parkovacie stojiská sú situované popri miestnej ceste, ktorá je súčasťou samostatnej PD pod názvom „Nesto Sever – Obslužná cesta A“)
- parkovacie stojiská v podzemných garážach – dlhodobé pre rezidentov 249 PM z toho 6 PM vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- parkovacie stojiská v podzemných garážach – komunitný car sharing 2 + 2 PM

K predloženému dopravno-kapacitnému posúdeniu uvádzame:

Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie „NESTO blok H“ je dopravno-kapacitné posúdenie (ďalej DKP). Účelom spracovania DKP je vyhodnotenie vplyvov navrhovaného zámeru na kvalitu dopravnej situácie na nradenej cestnej sieti a overiť jej dopravnú funkčnosť, prípadne zistiť možné nedostatky pre roky 2030 - 2040 a navrhnuť opatrenia na jej zlepšenie v riešenom území. Pre požiadavku spravovania DKP boli vykonané dopravné prieskumy zo septembra a októbra 2024 v križovatkách Bratská – Nová Bratská a napojenia D2 na Novú Bratskú.

Na základe etapizácie pripravovaných zón je posúdenie spracované pre časové rozhranie v roku 2030, kedy by mal byť v prevádzke predmetný blok H. Vo výhľadovom roku 2040 sa predpokladá sprevádzkovanie Nesto Juh a ďalšie územia Nesto Sever. Vzhľadom na zmenu rozsahu budovania zóny Nesto Juh v roku 2030 nebude v prevádzke celá zóna ale iba napojenie GARBE a Bloku H cez časť Západnej rozvojovej osi (ZRO). V roku 2040 sa predpokladá prevádzkovanie celej ZRO, celá zóna Nesto Juh aj Sever.

Statická doprava pre rok 2030 je navrhnutá nasledovne: Nesto blok H – 313 PM, Garbe – 302 PM.

Statická doprava pre rok 2040, kedy budú v prevádzke aj iné bloky sú navrhnuté nasledovne: Nesto Sever Blok I – 208 PM, Nesto Sever Blok K – 198 PM, Nesto Sever Blok J – 241 PM, Nesto Sever Blok A – 214 PM, Nesto Sever Blok B – 443 PM, Nesto Sever Blok L – 151 PM, Nesto Sever Blok M – 120 PM, Nesto Sever Blok C – 403 PM, Nesto Sever Blok P – 562 PM, Nesto Sever Blok D – 426 PM, Nesto Juh spolu – 1917 PM.

Špičkové hodiny sú na základe prieskumov stanovené nasledovne: Ranná špičková hodina 7:15 - 8:15, poobedná špičková hodina 15:15 – 16:15.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia**	16 092,50 m²	
zastavaná plocha	4 437,70 m²	4 598,20 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží	17 701,50 m²	
podlažná plocha bytovej funkcie	17 701,50 m²	
podlažná plocha nebytovej funkcie	0,00 m²	
zeleň		
na teréne	4 025,34 m²	
na teréne mimo územia bloku H ***	378,64 m²	
nad podzemnými konštr. hr. substr. < 0,5 m	201,99 m²	
započítateľná zeleň	4 464,60 m²	
počet bytov	209	
počet 1-izbových bytov	28	
počet 2-izbových bytov	60	
počet 3-izbových bytov	93	
počet 4-izbových bytov	25	
počet viac ako 4-izbových bytov	3	
počet podzemných podlaží	2	
počet nadzemných podlaží	4	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie/Áno	
počet parkovacích miest	281	

Poznámka:

* Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

** výmera záujmového územia je vymedzená aj s časťou prilehlého zámeru „Nesto Sever – Obslužná cesta A“

*** zeleň v rámci zámeru „Nesto Sever – Obslužná cesta A“ prilehlá časť k územiu bloku H (v rámci hranice záujmového územia).

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame	
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie 102
Málopodlažná zástavba obytného územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu. Návrh rešpektuje prístupné spôsoby málopodlažnej zástavby návrhom bytového domu so 4 nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím. V území sú navrhnuté komunikácie a úprava okolia bytového domu v súlade s funkciou.	
Podľa regulácie podiel funkcie bývania musí tvoriť v málopodlažnej zástavbe obytného územia minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. V predloženej PD je riešená prvá časť funkčnej plochy, kde sa navrhuje funkcia bývania v rámci	

bytového domu ako 100% bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 102
--	---------------------------------

rozvojové územie	regulačný kód E
-------------------------	-------------------------------

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	16 092,50 m²		
zastavaná plocha	4 598,20 m²	IZP	0,286
podlažná plocha (NP)	17 701,50 m²	IPP	1,1
započítateľná zeleň	4 464,60 m²	KZ	0,277

Navrhovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód E.

Pozn.: do zastavanej plochy boli voči PD dopočítané všetky objekty spĺňajúce podmienky zastavanej plochy v zmysle definície základných pojmov (záväzná textová časť C, kap. 2.2.1).

z hľadiska verejného dopravného vybavenia

V zmysle platného ÚPN nie je navrhovaná stavba dotknutá žiadnym výhľadovým dopravným zámerom. Samotná stavba rešpektuje v zmysle platného ÚPN výhľadovú dopravnú stavbu **D32. zberná komunikácia v území západne od diaľnice D2 (v úseku od Viedenskej ul. po zónu Petržalka - Juh)**, ktorá je trasovaná v tesnej blízkosti stavby „Nesto Sever – Obslužná cesta A“, ktorá sa priamo na spomínanú VPS pripája a je dopravným prístupom pre navrhovaný blok H. Predložená stavba tiež rešpektuje koncepciu návrhu spracovaného čistopisu „UŠ zóny NESTO – SEVER“.

Samotný návrh využitia komunitného car sharingu pre blok H ako inovatívneho riešenia, ktoré vychádza napr. aj z aktuálnych poznatkov pre rezidenčné a nájomné bývanie a trendov pri návrhoch nových polyfunkčných zón s vlastným zázemím akceptujeme. Nakoľko je výpočet nárokov na statickú dopravu korektný a je preukázané tiež v zmysle vyhlášky 532/2002 Zb. z. § 44 ods. (1) aj zabezpečenie min. 1 stojiska na byt, predložený návrh riešenia statickej dopravy aj s využitím car sharing v tomto prípade **pre blok H považujeme za prijateľný.**

Stanovisko k DKP:

Postup spracovania je v zmysle Metodiky dopravného-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Posúdenie je spracované v súlade s TP 102 pre rannú aj popoludňajšiu špičkovú hodinu.

V rokoch 2030 a 2040 boli v špičkových hodinách posúdené križovatky:

- K587 Nová Bratská – ZRO – v súčasnosti ako neriadená styková – po rekonštrukcii stavbou NESTO (časť STAVBA X) ako svetelne riadená. V roku 2030 v plne dynamickom režime, v roku 2040 semidynamickom režime. Križovatka kapacitne vyhovuje v celé výhľadové obdobie.
- K588 ZRO – „A“ – pre rok 2030 ako svetelne neriadená, v roku 2040 svetelne riadená v koordinácii s K587. V posúdení je použitý plán so zaradenou fázou č. 5 (MHD otáčanie do protismeru). Križovatka je kapacitne vyhovujúca.
- Križovatka ZRO – „B“ – neúplná styková križovatka (pravo-pravé pripojenie na ZRO). Križovatka je kapacitne vyhovujúca.
- K589 ZRO – „C“ – cca v mieste pôvodne plánovanej križovatky „C“ – priechod pre peších - riadené miesto na prechádzanie v plne dynamickom režime. Posúdenie pre rok 2040 kapacitne vyhovuje.

Predložené dopravné-kapacitné posúdenie akceptujeme.

K spracovaniu DKP upozorňujeme:

Počet PM v dopravné-kapacitnom posúdení z februára sa líši od posúdenia zo septembra 2023. V predložennom posúdení sa počet PM pre časť Sever pohybuje cca pri počte 3279 PM a v predošlom DKP tento počet bol cca 3690 PM. Novopredložený počet PM pre Nesto Juh je 1917 PM,

v predchádzajúcom DKP bol cca 2474 PM. Novopredložený počet PM pre investičný zámer v nadväznom území Garbe park je 302 PM, v predchádzajúcom DKP bol 256 PM.

z hľadiska technického vybavenie územia

V zmysle platného ÚPN nie je navrhovaná stavba dotknutá žiadnym výhľadovým zámerom. Samotná stavba rešpektuje v zmysle platného ÚPN výhľadové technické verejnoprospešné stavby **V5** - výstavba potrubí verejného vodovodu v nových rozvojových lokalitách na území mesta ...Petržalka západ, juh a centrum...; **K14** - výstavba nového kanalizačného systému zberača D: zberač D, prítoky zberača D Janíkov dvor, zberač DA a jeho prítoky; **P8** - nové STL plynovody v lokalitách nového územného rozvoja ...Petržalka - juh, západ, centrum,..., ktoré sú určené pre dané rozvojové územie, pričom predložená stavba „Nesto Sever – Obslužná cesta A“ sa priamo na spomínané VPS pripája.

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba

JE V SÚLADE

s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Časť E - Podmienky

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

Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.

Riešené územie v nadväznosti na plánovanú výstavbu ďalších blokov je potrebné realizovať tak, aby územia boli urbanisticky prepojené na úrovni verejných aj poloverejných priestorov. Nie je žiaduce, aby vznikali jednotlivé „ostrovy blokov“, ale je potrebné vzájomne prepojiť územia blokov pre užívanie obyvateľov celého plánovaného územia.

z hľadiska dopravného vybavenia:

Nevyhnutným predpokladom splnenia zodpovedajúceho pripojenia na pozemné komunikácie v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z. § 7 je napojenie stavby na dopravné stavby v území, a to konkrétne: na stavbu „Nesto Sever – Obslužná cesta A“, ktorá pokračuje pripojením na nadradenú komunikačnú sieť prostredníctvom „Stavby VI: Kopčianska – Komunikácia Západnej rozvojovej osi“.

Využitie komunitného carsharingu akceptujeme toho času len pre predložený blok H, v prípade spracovania a predloženia ďalšej výstavby v lokalite Nesto – Sever žiadame, aby nároky statickej dopravy boli pokryté výlučne v zmysle platnej STN 73 6110:2014, ako aj v zmysle vyhlášky 532 /2002 Zb. z. § 44 ods. (1).

V podrobnejšom stupni projektovej dokumentácie žiadame definovať, ktoré parkovacie stojiská prináležia bloku H (farebne vyznačiť v situácii dopravy), nakoľko je popri miestnej ceste „Nesto Sever – Obslužná cesta A“ navrhnutých viac ako 32 krátkodobých stojísk.

V zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z. §7 a textovej časti predloženej PD nadväzuje riešená stavba v dopravnom a technickom pripojení „Nesto Sever - Blok H“ na ďalšie stavby v rozvojovej lokalite NESTO, ktoré sú z väčšej časti definované ako VPS a je potrebné ich k zámeru vybudovať:

- Nesto Sever – Obslužná cesta A
- Stavba VIII: Kopčianska – Technická infraštruktúra (časť VPS č. V5, K14, P8)
- Stavba IV : Kopčianska JUH - Komunikácia Západnej rozvojovej osi (časť VPS č. D32)
- Stavba X : Kopčianska - Križovatka NOVÁ BRATSKÁ – ZRO (časť VPS č. D32)
- Stavba XI: Kopčianska – Infraštruktúra NOVÁ BRATSKÁ

z hľadiska ochrany životného prostredia

Pri návrhu a realizácii stavebných objektov a úpravy pozemku popri hranici s pozemkov parc. č. xxxxxx, k.ú. Petržalka vo vlastníctve hlavného mesta, na ktorom je vysadená vzrastlá zeleň v rozvojovej funkčnej ploche krajinná zeleň kód 1002, navrhovať, realizovať a zabezpečiť tak, aby:

- nedochádzalo k obmedzeniu užívania alebo poškodenia zelene na dotknutých a susediaceho územia (a to najmä pri spevnených plochách a ich odvodnení, vsakovacích zariadeniach, atď.);
- pri výstavbe bol rešpektovaný hraničný koridor a medzinárodné dohody a to najmä európsky zelený pás (European Green Belt);
- bola vykonávaná investičná 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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od pätý kmeňa.

Z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v podrobnejšom stupni PD rešpektovať ÚPN záväznú časť C, kapitola 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadržiavacej 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, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Petržalka
Poradové číslo vyjadrenia	6437/2025/RÚRaGIS/14734

Dátum vydania	13.05.2025
Dorokovanie	25.06.2025
Výroková časť	
Mestská časť Bratislava-Petržalka konštatuje, že posudzovaná stavba NIE JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov. ODÔVODNENIE: V projektovej dokumentácii je predložené dopravno-kapacitné posúdenie (ďalej len „DKP“) 2025/0013 spracované spoločnosťou AFRY Slovakia s.r.o., Plynárska 7/A, 821 09 Bratislava z 02/2025, v ktorom je uvedené, že bolo spracované mimo iného na základe dvoch dopravných prieskumov spracovaných zamestnancami spoločnosti v septembri a októbri 2024. V DKP absentuje priebeh prieskumu spracovaného pomocou automatických sčítačov dopravy (ďalej len „ASD“), v zmysle čl. 5.4.7 platnej verzie STN 73 6110:2024, podľa ktorého platí „Pri nových investičných celkoch na území miest nad 50 000 obyvateľov, ktoré bude mať predpoklad viac ako 200 parkovacích stojísk, sa vykoná na dotknutom území profilový prieskum v minimálnej dĺžke 2 týždne pomocou automatických sčítačov dopravy a v rozsahu podľa príslušného TP. Na území miest do 50 000 obyvateľov vrátane) sa prieskum vykonáva pri investíciách nad 100 parkovacích miest. Cieľom je preukázanie opakovateľnosti vývoja dopravy, resp. možnosti modelovania dopravy pre ľubovoľný časový interval dňa a deň v týždni s dostatočnou výpovednou úrovňou pre výhľad podľa 5.7.1. Prieskum musí byť vykonaný v období marec – jún, september – november, nemôže začínať alebo končiť v inom ako v uvedenom období a nesmie obsahovať deň štátneho sviatku, deň pracovného pokoja a ani deň školských prázdnin.“ Výpočet statickej dopravy a ponížovanie nárokov na statickú dopravu formou car-sharingu, uvedené v projektovej dokumentácii 012.H0-01.DUR-P-PSD-0-05-R00 – POSÚDENIE STATICKEJ DOPRAVY je v rozpore s čl. 16.3.10 platnej verzie STN 73 6110:2024, podľa ktorého platí „Koeficient 1,1 zahŕňa aj desaťpercentnú rezervu stojísk pre krátkodobé parkovanie návštev verejne prístupných. Tieto miesta nesmú byť vyhradené, prenájaté alebo prevedené do osobného vlastníctva.“ Na podklade odborného posúdenia oddeleniami miestneho úradu v zmysle §19 ods.1 a § 7d zákona č. 377/1990 Zb. orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu ďalej nesúlad odôvodňuje: z hľadiska dopravného vybavenia územia: • V projektovej dokumentácii pri prvom predložení investičného zámeru investor deklaroval vybudovať 32 parkovacích stojísk (ďalej len „PS“), ktoré budú vybudované súbežne s navrhovanou PK. V čl. 16.3.10 STN 73 6110:2024 je uvedené, že „Výpočtom určené nároky na statickú dopravu musia byť zabezpečené na spevnených plochách vo vlastníctve investora.“ Podľa vyhlášky Federálneho ministerstva dopravy č. 35/84 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon), § 8 č. (3) platí, že „Súčasťami miestnych komunikácií sú aj príslušné chodníky, verejné parkoviská a obratiská, zariadenia na zabezpečenie a zaistenie priechodov pre chodcov, podchody a priechodové lávky.“ • Na základe uvedeného v prípade zaradenia pozemnej komunikácie do siete miestnych ciest je potrebné po vybudovaní 32 PS súbežne príslušných k miestnej ceste odovzdať tieto PS do správy príslušného správcu MC a tieto PS nemôžu byť započítavané do nárokov statickej dopravy. • V predloženej projektovej dokumentácii bol zistený nesúlad medzi počtom parkovacích stojísk vo výkresovej a textovej časti. Je nutné zosúladiť. Taktiež je nutné zosúladiť obrys riešeného územia vo všetkých predložených výkresoch. • Vyššie uvedené ustanovenia STN 73 6110:2024 je potrebné dodržať aj vzhľadom na § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa ktorého platí „Navrhovanie pozemných komunikácií sa vykonáva podľa platných slovenských technických noriem, technických predpisov, objektívne zistených výsledkov výskumu a vývoja pre cestnú infraštruktúru alebo obdobných technických špecifikácií.“	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Vo vzťahu k predloženému návrhu možnosti využiť carsharingu pre budúcich obyvateľov bloku H, ktorý je doposiaľ nezaužívanou formou zníženia nárokov parkovacích miest (zníženie o 32 dlhodobých PM = 4 PM komunitného carsharingu) upozorňujeme, že výhľadovo môže dôjsť k deficitu parkovacích miest v rámci celej lokality po je kompletnom dobudovaní.

Pri prípadnom predkladaní ďalších objektov/blokov v lokalite Nesto Sever bude nutné statickú dopravu napočítať v zmysle platnej STN 73 6110: 2024.

Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke – t.j. 10% v zmysle platnej STN 736110:2024) musia zostať verejné.

Parkovacie miesta priamo napojené na miestne cesty sa stávajú na základe Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách ich súčasťou. Miestne cesty môžu byť zo zákona (Zákon 135/1961 Zb. - Cestný zákon) len vo vlastníctve obce.

Záväzný stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzný stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzný stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Petržalka (overené výkresy)
Magistrát ODI, OUIK – archív

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