



**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 zákona 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 predloženého (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 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 51525/2025-459215/Zsi
Dátum podania žiadosti	14.04.2025
Dátum vydania	26.06.2025
Typ konania	Konanie o umiestnení stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	-
Prílohy stanoviska	-

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	LUKAC LL LEGAL, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Vyšný Klátov 129, 044 12 Vyšný Klátov
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	54 966 175
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Nad Šúrom Development s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Detvianska 7516/3, 831 06 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	-
	IČO*	53 453 751
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	ID stavby	Neuvedené
	Typ stavby	Neuvedené
	Názov stavby	Obytný súbor Nad Šúrom
	Miesto stavby/ súboru stavieb	ulica Pri Šajbách
	Katastrálne územie	Rača
	Stavebné pozemky	xxxx
	Pozemky hlavného mesta	xxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Neuvedené
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	-
	Ostatné stavby	SO 000 – Objekty prípravy územia a pozemných komunikácií SO 100 – Hlavné pozemné objekty - SO 101 Podzemná garáž - SO 102 Polyfunkčný bytový dom - SO 103 Bytový dom - SO 104 Podzemná garáž - SO 105 Administratívna budova SO 107 SO 200 – Vedľajšie pozemné objekty - SO 201 Oplotenie - SO 202 Vonkajší mobiliár - SO 203 Prístrešok pre kontajner - SO 204 Drobná architektúra - SO 205 Automatická tlaková stanica SO 300 – Vonkajšie rozvody vody, prípojka vody SO 400 – Kanalizácia SO 600 – Teplovody (vykurovanie) SO 700 – Plynovody SO 800 – Vonkajšie silnopráúdové objekty VN a NN SO 900 – Silnopráúdové objekty VN a NN
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	dokumentácia pre záväzné stanovisko
Spracovateľ		SUPERATELIER s.r.o., Mýtna 11, 811 07 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
- Na príslušnom stavebnom úrade je začaté územné konanie o umiestnení predmetnej stavby. - Hlavné mesto SR Bratislava vydalo stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 39621/18-80057 zo dňa 04.09.2018 na rozsiahly súboru stavieb, ktorého súčasťou bolo aj predmetné záujmové územie s podobne rozmiestnenými budovami ako predložený návrh. Stanovisko obsahovalo upozornenie na vymedzené „biocentrum“ pozdĺž Račianskeho potoka, požiadavku na presné zakreslenie všetkých ochranných a bezpečnostných pásiem (ktoré boli označené ako limitujúce faktory pre dané územie) a ďalšie požiadavky na riešenie dopravy a na DKP.

- Hlavné mesto SR Bratislava vrátilo podanie so žiadosťou o záväzné stanovisko na predmetnom území s takmer identickými stavbami a to pod č. MAGS OUIČ 48364/2025-427836 zo dňa 29.06.2023, ktoré obsahovalo upozornenia na nesúlad časti stavby s ÚPN vo funkčnej ploche ochranná a izolačná zeleň, na neprípustný zásah stavby do biokoridoru Račiansky potok a ďalšie požiadavky na posúdenie a na riešenie dynamickej a statickej dopravy, ako aj na DKP.
- Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 02.10.2024 záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 55885/2024-540729/Mos na inžiniersku dopravnú stavbu pod názvom „Prepojenie ulíc Pri Šajbách – Na Pántoch“ (v koridore verejnoprospešnej dopravnej stavby D13 - preložka cesty II/502 v úseku Pionierska - Gaštanový hájik – Na pántoch – Rybníčná), na ktorú má byť dopravne napojená predmetná navrhovaná stavba.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

PD rieši návrh polyfunkčného súboru (PS) s prislúchajúcou dopravnou a technickou infraštruktúrou, ktorý pozostáva z dvoch samostatných stavieb a to: polyfunkčnej bytovej budovy (PBB) s dvomi nadzemnými časťami, ktoré sú prevádzkovo a stavebnotechnicky prepojené s dvojpodlažnou podzemnou garážou a administratívnej budovy (AB) s rozsiahlou podzemnou časťou.

Prvý nadzemný blok PBB (SO 102 Polyfunkčný bytový dom) v tvare U má jedno podzemné podlažie a 8 nadzemných, pričom 1. NP slúži pre základnú občiansku vybavenosť (obchod, školstvo, zdravotníctvo a pod.), od 2. NP po 7. NP sú rozmiestnené jedno- až trojizbové byty, na 8. NP sú aj štvorizbové, pričom celkom je v tomto bloku 130 bytových jednotiek. Atika plochej strechy 8. NP dosahuje výšku + 26,100 m a najvyšším bodom budovy je atika vyústenia výtahovej šachty vo výške + 29,100 m – počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 137,250 m n. m. Bpv.

Druhým nadzemným blokom PBB (SO 103 Bytový dom) je výlučne obytný sedempodlažný vežiak s jedným podzemným podlažím jednoduchého obdĺžnikového tvaru, kde je rozmiestnených 25 jedno- až trojizbových bytových jednotiek. Atika plochej strechy 7. NP sa nachádza vo výške + 22,100 m – počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 137,250 m n. m. Bpv.

Oba nadzemné bloky sú stavebno-technicky a prevádzkovo spojené s dvojpodlažnou podzemnou garážou (SO 101 Podzemná garáž), ktorej podlaha 2. PP sa nachádza na úrovni - 8,750 m a poskytne parkovacie státi pre 152 áut. Nad telesom garáže je umiestnená areálová komunikácia s vjazdom do garáže a 12-timi parkovacími státiami. Garáž je sprístupnená z oboch nadzemných budov schodiskom a výtahom a priamo z exteriéru cez zastrešený vstup so schodiskom.

Nadzemnú časť AB (SO 105 Administratívna budova) tvorí šesťpodlažný pravouhlý lichobežník s vnútorným otvoreným átriom, ktorý je osadený na masívnej trojpodlažnej podzemnej časti, s ktorou je stavebno-technicky a prevádzkovo spojený. Plocha 1. NP je celá určená pre obchodné priestory, resp. základnú občiansku vybavenosť a od 2. NP sa majú nachádzať kancelárie (v PD označené ako „office“). Atika plochej strechy 6. NP sa nachádza vo výške + 22,600 m – počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 137,000 m n. m. Bpv.

Masívna podzemná časť AB (SO 104 Podzemná garáž) poskytne priestory pre technické a skladové zázemie budovy a na parkovacie státi pre 245 áut. Podlaha jej 3. PP sa nachádza na úrovni - 9,000 m. Vjazd do garáže je navrhnutý z navrhovanej obojsmernej miestnej prístupovej cesty cez vetvu areálovej komunikácie. Peší prístup do garáže je zabezpečený z nadzemnej časti AB cez schodiská a výtahy a taktiež priamo z exteriéru cez dva zastrešené vstupy so schodiskom.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravné riešenie PS zahŕňa:

- vjazd/výjazd so šírkou 6,5 m, ktorým sa dopravne pripája záujmové územie na navrhovanú cestu „Prepojenie ulíc Pri Šajbách – Na Pántoch“, na ktorú bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy (viď. Genéza);
- uvedeným vjazdom sa vchádza na navrhovanú prístupovú cestu, tzn. obojsmernú miestnu obslužnú cestu tr. MO3, kat. MO7,5/30, miestnu cestu III. triedy;
- na miestnu obslužnú cestu sú napojené areálové komunikácie: obojsmerná 6 m široká vetva vedúca k 36-tim parkovacím státiam na teréne; jednosmerná 5 m široká vetva, ktorá okruhom sprístupňuje 12 parkovacích miest nad garážou PBB; obojsmerná vetva so šírkou 7 m pre dopravné napojenie vjazdu/výjazdu z garáže AB; 7 m široký vjazd/výjazd z garáže PBB.

Súčasťou dopravného riešenia územia je sieť areálových chodníkov so šírkou od 2 m po 5 m a cyklochodník, ktorý sa napája na navrhovanú cyklotrasu pozdĺž navrhovanej cesty „Prepojenie ulíc Pri Šajbách – Na Pántoch“.

Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené v garážach v celkovom počte parkovacích miest 397 a na dvoch exteriérových parkoviskách s 36-timi a 12-timi parkovacími stáťami.

Dopravné riešenie navrhovaného PS je priamo závislé od ďalšej projektovej prípravy, povoľovacieho procesu a výstavby navrhovanej cesty, ktorá nie je predmetom predloženej PD a na ktorú bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy pod názvom stavby „Prepojenie ulíc Pri Šajbách – Na Pántoch“ (viď. Genéza).

Súčasťou PD je Dopravno-kapacitné posúdenie (ďalej len „DKP“) s vyhodnotením vplyvov navrhovaného PS na kvalitu dopravnej situácie nadradenej existujúcej a navrhovanej cestnej siete, pričom modelovanie dopravy bolo vyhotovené na základe neaktuálnych prieskumov a pri prognóze sa neuvažovalo so správnym časovým horizontom.

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	28 726,00 m ²	m ²
z toho vo FP 501	13 420,00 m ²	m ²
z toho vo FP 1130	15 306,00 m ²	m ²
zastavaná plocha vo FP 501	3 879,00 m ²	3 849,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží vo FP 501	24 401,00 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	13 866,00 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	10 375,00 m ²	m ²
podlažná plocha – drobná architektúra	160,00 m ²	m ²
<i>SO 102 Polyfunkčný bytový dom</i>		
zastavaná plocha	1 745,00 m ²	m ²
podlažná plocha	13 415,00 m ²	m ²
<i>SO 103 Bytový dom</i>		
zastavaná plocha	336,00 m ²	m ²
podlažná plocha	2 196,00 m ²	m ²
<i>SO 105 Administratívna budova</i>		
zastavaná plocha	1 608,00 m ²	m ²
podlažná plocha	8 630,00 m ²	m ²
zeleň vo FP 501	- m ²	7 068,39 m ²
na teréne	5 655,00 m ²	m ²
nad podzemnými konštr. substrát > 1,0 m	490,64 m ²	m ²
nad podzemnými konštr. substrát > 0,5 m	922,75 m ²	m ²
započítateľná plocha zelene vo FP 501	6 177,15 m ²	m ²
zeleň vo FP 1130	- m ²	11 374,82 m ²
na teréne	9 344,82 m ²	m ²
nad podzemnými konštr. substrát > 1,0 m	1 138,00 m ²	m ²
nad podzemnými konštr. substrát > 0,5 m	892,00 m ²	m ²
spevnené plochy vo FP 501	- m ²	2 814,00 m ²
cesty	1 084,00 m ²	m ²
chodníky	1 461,00 m ²	m ²
ihriská	269,00 m ²	m ²
spevnené plochy vo FP 1130	- m ²	3 536,00 m ²

cesty	2 180,00 m ²	m ²
chodníky	960,00 m ²	m ²
ihriská	96,00 m ²	m ²
cyklochodníky	300,00 m ²	m ²
počet bytov	155	
počet 1-izbových bytov	-	24
počet 2-izbových bytov	89	65
počet 3-izbových bytov	62	
počet 4-izbových bytov	4	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	3	
počet nadzemných podlaží	8	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	433	445

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

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 501
Vo funkčnom využití územia <i>zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti</i> , číslo funkcie 501 patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúci a zariadenia administratívy medzi prípustný spôsob využitia funkčnej plochy (FP). Podiel bývania je stanovený v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.			
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	24 401,00 m ²		
podl. plocha bytovej funkcie	13 946,00 m ²	57,15 %	max. 70 %
podl. plocha nebytovej funkcie	10 455,00 m ²	42,85 %	min. 30 %
Navrhovaný PS rešpektuje podmienku ÚPN – po spočítaní nadzemných podlažných plôch navrhovaných stavieb neprekročí podiel bývania v danej FP jeho maximálne prípustný - 70 % podiel. V danej FP sa zatiaľ nenachádzajú žiadne iné stavby.			
z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie 1130
Podmienkou funkčného využitia danej FP ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 je, aby spĺňala úlohu ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a dopravných zariadení, ďalej má slúžiť ako 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.			
V zmysle uvedeného konštatujeme, že v danej FP:			
- patria zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia – ako sú navrhované cesty, chodníky a cyklotrasy – medzi prípustný spôsob využitia FP v obmedzenom rozsahu; - patria stavby nesúvisiace s funkciou – ako je administratívna budova – medzi neprípustný spôsob využitia funkčnej plochy; AB zasahuje do danej FP svojou podzemnou časťou, pričom na tejto ploche je do značnej miery obmedzená funkcia ochrannej a izolačnej zelene a má vplyv aj na tvorbu sprievodnej zelene vodných tokov s ohľadom na blízkosť Račianskeho potoka. Navyše v zmysle záväznej časti ÚPN v bode 15.3.1. je ochranná a izolačná zeleň zaradená do <i>Zoznamu chránených území prírody na území Bratislavy</i>.			

S vyššie uvedeným úzko súvisí ďalší regulačný prvok ÚPN, ktorý prechádza záujmovým územím a zároveň rovnobežne aj funkčnou plochou 1130: plocha územného systému ekologickej stability (ÚSES) – konkrétne biokoridor „*RBk Račiansky potok s prítokmi*“ s číselným označením XVII, do ktorého zasahuje AB svojimi dvomi podzemnými podlažiami, tzn. do hĺbky minimálne - 7,5 m.

Konštatujeme, že ÚSES je taká celopriestorová štruktúra navzájom prepojených ekosystémov, ich zložiek a prvkov, ktorá zabezpečuje rozmanitosť podmienok a foriem života. Základ tohto systému predstavujú biocentrá, biokoridory a interakčné prvky nadregionálneho, regionálneho alebo miestneho významu. Biokoridor je priestorovo prepojený súbor ekosystémov, ktorý spája biocentrá a umožňuje migráciu a výmenu genetických informácií živých organizmov a ich spoločenstiev, na ktorý priestorovo nadväzujú interakčné prvky.

V zmysle záväznej časti ÚPN bod 11.3: *prvky systému ochrany prírody, tvorby krajiny a ÚSES*, ktoré prezentujeme v ÚPN v textovej časti B. kap. 11. – Ochrana prírody a tvorba krajiny, územné systémy ekologickej stability a v grafickej časti vo výkrese č. 5 – Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES **sú prvkami a činnosťami vykonávanými vo verejnom záujme.**

Z uvedených dôvodov je nutné navrhnutý systém ekologickej stability akceptovať a nenarúšať stavebnou činnosťou, z čoho vyplýva, že časť navrhovanej AB, ktorá zasahuje do biokoridoru je **v rozpore s ÚPN.**

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie 501	
rozvojové územie				regulačný kód H	
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	13 420,00 m ²				
zastavaná plocha	3 849,00 m ²	IZP	0,287	IZP _{max}	0,30
podlažná plocha (NP)	24 401 m ²	IPP	1,818	IPP _{max}	2,10
započítateľná zeleň	6 177,15 m ²	KZ	0,460	KZ _{min}	0,25
Navrhovaný PS rešpektuje všetky regulatívy intenzity záujmového územia, spadajúceho do FP.					
z hľadiska verejného dopravného vybavenia					
Celkové nároky na statickú dopravu v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110:2024 predstavujú 433 parkovacích miest, z toho bude 36 PM na povrchu a 18 PM bude určených pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu.					
Obsluha MHD bude zabezpečená prostredníctvom zastávky „Pri Šajbách“ v pešej dostupnosti 363 m v smere Rača a 344 m v smere Zlaté Piesky, ktorá bude preložená do novej polohy v rámci projektu Rekonštrukcia ulice pri Šajbách.					
Zóna bude pripojená na nadradenú cyklistickú infraštruktúru a to na radiálu č. R74 a okruh č. O8. Cyklistická infraštruktúra je tvorená jednosmernými resp. obojsmernými cyklistickými cestičkami. Pred administratívnou budovou bude umiestnený uzamykateľný prístrešok pre bicykle s kapacitou 20 ks.					
V celom území sú navrhované chodníky minimálnej šírky 2,0 – 5,0 m. Chodníky budú pripojené na jestvujúce pešie trasy.					
Prístupová cesta, ktorá zabezpečuje pripojenie zóny Nad Šúrom na ulicu Pri Šajbách je navrhovaná v trase budúceho prepojenia ulíc Pri Šajbách a na Pántoch, ktorá bude vo výhlade tvoriť preložku cesty II/502 v tomto úseku.					
Prístupová cesta k navrhovaným budovám je navrhnutá ako obojsmerná miestna obslužná cesta funkčnej triedy MO3, kategórie MO7,5/30, cesta III. triedy.					
V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je predmetné územie v dotyku s výhľadovou dopravnou stavbou – D13 preložka cesty II/502, komunikácia funkčnej triedy B1 kategórie MZ 21,5. Predložený zámer uvedenú výhľadovú stavbu rešpektuje a z toho dôvodu nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby je vybudovanie výhľadovej dopravnej stavby, t. j. preložka cesty II/502, komunikácia funkčnej triedy B1 kategórie MZ 21,5 –					

„Prepojenie ulíc Pri Šajbách – Na Pántoch“, vydané súhlasné ZST č. MAGS OUIK 55885/2024-540729/Mos dňa 02.10.2024 (viď. Genéza).

Pre „OBYTNÝ SÚBOR NAD ŠÚROM“ boli predložené 2 posúdenia vplyvov navrhovaného zámeru na kvalitu dopravnej situácie: Dopravno-kapacitné posúdenie, sprac. VA-project s. r. o., apríl 2022 (DKP) a Dopravno-inžiniersky podklad, sprac. Basler&Hofmann, október 2023 (DIP), z ktorých vyplynulo:

- V posúdení nebol preukázaný vplyv nárastu dopravy v križovatkách od predmetného zámeru v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov investičnej činnosti.
- Výpočet špičkových objemov novej dopravy nebol preukázaný v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov investičnej činnosti pre navrhovaný zámer pre všetky funkcie v špičkových hodinách.
- Pre celý časový horizont (roky 2027 a 2037) bolo nutné uvažovať s prognózou základnej individuálnej automobilovej dopravy v zmysle prílohy č.4 k Metodike dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičnej činnosti (obr. 1 Prognóza rastu automobilovej dopravy do roku 2045 na území mesta).
- V zmysle aktuálne platného TP 102, platnosť údajov z križovatkového alebo profilového dopravného prieskumu pre dopravno-kapacitné posúdenie alebo dopravné modelovanie je viac ako 3 roky od dátumu vykonania prieskumu.
- V posúdení nebolo vyhodnotené smerovanie a priráženie dopravy v križovatkách s CDS Žitná – Hečkova.

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba

NIE JE V SÚLADE

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

Časť E – Odôvodnenie

Predložený návrh PS je v rozpore s ÚPN z dôvodu, že časť stavby AB zasahuje do FP ostatná ochranná a izolačná zeleň číslo funkcie 1130, kde je umiestňovanie stavieb nesúvisiacich s funkciou neprípustné. Zároveň uvedená časť stavby zasahuje aj do územného systému ekologickej stability (ÚSES) – biokoridor „RBk Račiansky potok s prítokmi“, s číselným označením XVII, čo znamená, že návrh nerešpektuje tento ekostabilizačný prvok presadzovaný vo verejnom záujme prostredníctvom ÚPN a stavebným zásahom ho narúša.

Z hľadiska dopravného riešenia nebolo dostatočne preukázané, že navrhovaný PS nebude mať negatívny vplyv na dynamickú dopravu v okolí, tzn. na prislúchajúcu nadradenú existujúcu a navrhovanú cestnú sieť, pričom boli použité neaktuálne podkladové materiály pre predložené DKP a DIP.

Časť F – Podmienky – v prípade, ak má stavebník záujem na úprave PD a na opätovnom podaní žiadosti o záväzné stanovisko

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 pripomienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia

Vo výkresovej dokumentácii bude nutné doplniť/upraviť:

- vyhodnotenie FP ostatná ochranná a izolačná zeleň, č. funk. 1130, rozvojové územie, či návrh spĺňa požiadavku ÚPN, že prevládajúcim spôsobom využitia tejto FP bude na záujmovom území líniová a plošná zeleň;
- kóty v pôdorysoch tak, aby boli hodnoty zastavaných a podlažných plôch overiteľné;
- kóty v rezoch – chýbajú niektoré kóty s hrúbkou substrátu;
- vyznačiť a vymenovať pozemky, kde sú navrhované IS;
- po spočítaní všetkých zastavaných, zelených a spevnených plôch nie je výsledná plocha totožná s výmerou, ktorá je deklarovaná ako celková plocha záujmového územia; tieto výmery sa nezhodujú ani pri rozdelení záujmového územia podľa príslušnosti k obom FP (tzn. suma všetkých navrhovaných plôch v časti záujmového územia a výmera tejto časti záujmového územia);

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Prístupovú obojsmernú miestnu cestu funkčnej triedy MO3 kategórie 7,5/30, ktorá bude zabezpečovať prístup k navrhovaným budovám žiadame vybudovať až po hranicu riešeného územia (vpravo).
- Navrhované cyklotrasy žiadame definovať ako účelové verejné.
- V posúdení je potrebné preukázať vplyv nárastu dopravy v križovatkách od predmetného zámeru v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov investičnej činnosti. Predložený DIP rieši prepojenie ulíc a vyhodnocuje ich vplyv na kvalitu dopravy v území.
- Výpočet špičkových objemov novej dopravy žiadame preukázať v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov investičnej činnosti pre navrhovaný zámer pre všetky funkcie v špičkových hodinách.
- Pre celý časový horizont (roky 2027 a 2037) žiadame uvažovať s prognózou základnej individuálnej automobilovej dopravy v zmysle prílohy č.4 k Metodike dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičnej činnosti (obr. 1 Prognóza rastu automobilovej dopravy do roku 2045 na území mesta).
- V zmysle aktuálne platného TP 102, platnosť údajov z križovatkového alebo profilového dopravného prieskumu pre dopravno-kapacitné posúdenie alebo dopravné modelovanie je 3 roky od dátumu vykonania prieskumu. Žiadame aktualizovať dopravné prieskumy z marca 2022.
- V posúdení žiadame vyhodnotiť aj smerovanie a priťaženie dopravy v križovatkách s CDS Žitná – Hečkova.
- Pri navrhovaní cyklistickej infraštruktúry dodržiavať TP 085 (minimálne polomery, šírky).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovne:

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 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, znížovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Časť G – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Bratislava-Rača
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadrila.	

Časť H - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Záujmové územie sa nachádza v ochranných pásmach a prechádzajú ním trasy navrhovaného verejného vodovodu, existujúcej verejnej kanalizácie, verejného plynovodu (STL a VTL) a vedenia VVN.

Záujmové územie je zasiahnuté verejnoprospešnou stavbou VT4 – úpravy a revitalizácie korýt vodných tokov, rekonštrukcie zakrytých úsekov potokov.

Záväzné 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 záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava-Rača
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIC – archív

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