

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

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
16.02. 2021 MAGS OUIK 46320/21-72598 Ing. arch. Brezníková/218 15.04. 2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Slovenská kanoistika, Bratislava
investičný zámer:	„Vodácky klub Zlaté piesky, Bratislava“ – prístavba a obnova - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	17.02. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie/autori:	- Ing. arch. Juraj Fecanin, SKA/reg. č. 0102AA - Ing. arch. Zoltán Czövek, SKA/reg. č. 1284AA - Ing. arch. Henrich Kupec, SKA/reg. č. 0469AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2020

Predložená dokumentácia rieši zmenu stavby – rekonštrukciu, prístavbu a nadstavbu objektu lodenice kanoistiky Vodáckeho klubu Zlaté piesky v k.ú. Trnávka.

Areál Vodáckeho klubu s výmerou 6 059 m² sa nachádza na juhozápadnom pobreží jazera Zlaté piesky. Je umiestnený na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ktoré sú vo vlastníctve SR a ich správcom je Národné športové centrum.

Budova lodenice bola postavená v 70-tych rokoch. Ide o samostatne stojaci 2-podlažný objekt pravouhlého tvaru, zastrešený pultovou a plochou strechou. Objekt nie je podpivničený. Celková úžitková plocha existujúceho objektu je 190,90 m²:

- 1.NP/103,46 m²: fitness (posilňovňa), šatne, technická miestnosť, sociálne zariadenia a správcovský priestor/36,63 m²,
- 2.NP/50,81 m²: klubovňa, sklad a miestnosť trénera.

Stavebné úpravy: Pristavaný bude ľahký montovaný priestor hangáru pre lode a dielňa. Na 2.NP je navrhnutá ľahká montovaná nadstavba – fitness (miestnosť pre trenažéry). Navrhnuté je prepojenie existujúcej a novej strechy, spochôdznenie vonkajších terás, zateplenie celého objektu a dotvorenie

architektonického výrazu. Celková úžitková plocha novonavrhovaných častí objektu/prístavba a nadstavba, je 164,99 m² (1. NP: 120,19 m², 2.NP: 44,80 m²). Výška stavby sa nemení (+6,550 m). V rámci areálu sa zabezpečuje 6 stojísk pre osobné automobily. Súčasný dopravný pripojenie areálu (cez komunikačný systém záhradkárskej lokality Mokráň – Záhon na Ivanskú cestu) sa nemení.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 101 Lodenica, SO 102 Areálové spevnené plochy, SO 103 Areálový vodovod, SO 104 Areálová kanalizácia a žumpa, SO 105 Sadové úpravy

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- plocha riešeného územia/areálu (pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx): **6 059,00 m²**
- zastavaná plocha: 376,10 m² (stav: 247,60 m²)
 - podlažná plocha: 494,40 m² (stav: 318,10 m²)
 - spevnené plochy: 1 286,70 m² (stav: 1 027,90 m²)
 - plocha zelene na teréne: 4 396,20 m² (stav: 4 783,50 m²)
 - úžitková plocha: 355,89 (stav: 190,90 m²)

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia:

IZP = 0,06, IPP = 0,08, KZ = 0,72 (súčasný stav: IZP = 0,04, IPP = 0,05, KZ = 0,79)

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán“ v príslušnom gramatickom tvare):

Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie/pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka, územný plán stanovuje:

- **Funkčné využitie územia:**

ÚZEMIA ŠPORTU: šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: špecifické športové **zariadenia** jazdeckého, cyklistického, motoristického, **vodáckeho**, leteckého, modelárskeho **športu**, zimných športov a iné, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, *byty v objektoch funkcie – služobné byty.*

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia a areály výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavby na individuálnu rekreáciu, tranzitné

vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- Intenzitu využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód X**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Význam informačného kódu X:

Rozvojová plocha je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie.

Hodnotenie:

Navrhovaná zmena stavby – rekonštrukcia, prístavba a nadstavba objektu lodenice kanoistiky Vodáckeho klubu Zlaté piesky v k.ú. Trnávka/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **spĺňa reguláciu funkčného využitia územia** stanovenú v záväznej časti územného plánu/kap. C. 2.: „zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času“ sú zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 401.

V zmenách a doplnkoch 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 - na podklade **Urbanistickej štúdie zóny Zlaté piesky** (odsúhlasenej Mestským zastupiteľstvom hl. mesta SR Bratislavy uznesením č. 629/2009 zo dňa 29.01. 2009 ako prehĺbujúceho územnoplánovacieho podkladu na zonálnej úrovni), bolo investičným zámerom dotknuté/pôvodne stabilizované územie, definované ako **rozvojové**.

Pozn.: Cieľom štúdie je vízia Zlatých pieskov ako územia, ktoré sa zaradí medzi atraktivity hlavného mesta s vyváženým vzťahom prírodných a civilizačných prvkov. Areál Vodáckeho klubu zostáva v zmysle štúdie zachovaný, neporušený.

V zmysle východiskových princípov stanovených v záväznej časti územného plánu/kap. C.4.13. Zásady a regulatívy umiestnenia zariadení športu a telovýchovy, v ktorej je o.i. uvedené, cit.: „V súlade so schválenými strategickými cieľmi rozvoja telovýchovy a športu - vytvárať podmienky pre rozvoj športových zariadení vrcholového a výkonnostného športu, ...“ je uvažovaný zámer **v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so zmenou dokončenej stavby:	„Vodácky klub Zlaté piesky, Bratislava“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	juhozápadné pobrežie jazera Zlaté piesky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

- areálové spevnené plochy/SO 102 + 6 parkovacích stojísk, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárnicami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Upozorňujeme: V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území,
- poškodené dreviny navrhnuté na výrub nahradiť adekvátnou novou výsadbou drevín;

Ďalšie požiadavky na **adaptačné opatrenia** vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- areálové spevnené povrchy/SO 102 + 6 PM, realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. sedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

z hľadiska budúcich majetkovoprávných vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Projektovú dokumentáciu/1 x, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia (DÚR + Dendrologický prieskum/1x)

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia/M 1:500, 2xA4; Pôdorys 1.NP - skutkový stav + prístavba/M 1:100, 2xA4; Pôdorys 2.NP - skutkový stav + prístavba /M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: Koordinačná situácia /M 1:500, 2xA4; Pôdorys 1.NP - skutkový stav + prístavba/M 1:100, 2xA4; Pôdorys 2.NP - skutkový stav + prístavba /M 1:100, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív