



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
23.03.2021 MAGS OUIK 48611/2021-379018 Ing. Martančík/580 22.06.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer	SO 02 - Ubytovacie zariadenie
žiadosť zo dňa:	23.03.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Tačovský
dátum spracovania dokumentácie:	03/2021

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie stavby „SO 02 – Ubytovacie zariadenie“, t. j. nepodpivničený 4-podlažný objekt s funkciou prechodného ubytovania (44 izieb – ako dependance susedného jestvujúceho hotela Barok) v lokalite Betliarska – Dolnozemska cesta, v časti rozvojového územia pod Sitnianskou ulicou. Dopravne bude objekt/areál pripojený na jestvujúcu miestnu komunikáciu Urpínska/Sitnianska ul., súčasťou stavby je aj parkovisko (22 PM).

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (**Ing. arch. Michal Tačovský, 03/2021**):

Výmera urbanistického bloku D5c vo funkčnej plochy X401: 2 123,00 m²
Riešený pozemok: 1 892,00 m²
Zastavaná plocha: 530,15 m²
Podlažná plocha: 2 174,99 m²
Plocha zelene: 567,83 m²
Parkoviská: 22 na teréne

V dotknutom území evidujeme požiadavky na umiestnenie viacerých stavieb, pre ktoré sú spracované samostatné DUR a samostatne sú predložené aj na vyjadrenie:

DUR na stavbu „SO 01 – Pohybové centrum“

DUR na stavbu „SO 02 – Ubytovacie zariadenie“
 DUR na stavbu „SO 03,04 – Multifunkčná športová hala“
 DUR na stavbu „SO 05 – Denné centrum, nadstavba“
 a samostatne DUR na stavbu „MakFootball Arena“

Výstavbu a kolaudáciu všetkých uvedených aktuálne pripravovaných stavieb v území (*najmä SO 01, SO 05 a komunikácia MakFootballAreny SO 201*) je potrebné vzájomne dôsledne časovo koordinovať.

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého je navrhovaný investičný zámer je stanovené funkčné využitie územia, **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401**, rozvojové územie kód **X**, t. j. 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 zóny.

Vzhľadom na uvedené pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí Bratislavský samosprávny kraj zabezpečil prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním **urbanistickej štúdie „Športovo - rekreačný areál pri ČOV“** (ďalej len UŠ), ktorá mala za úlohu overiť možnosti optimálneho využitia územia, stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, ako aj dopravného a technického vybavenia územia. Stanovila zásady a regulatívy funkčného využitia a hmotovo - priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, dopravného vybavenia a technického vybavenia územia, životného prostredia, krajiny, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability v nadväznosti na krajinnú – ekologickú danosť územia.

V zmysle uvedenej UŠ je riešené územie súčasťou regulačného bloku D5c:

D5c	2 123 m ²	OV
IZP – 0,38	IPP – 1,5	KZ – 0,20

Indexy dosahované navrhovanou zástavbou na riešené územie vo vlastníctve investora (1 892 m²) v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP 1,15
 IZP 0,28
 KZ 0,30

Indexy dosahované navrhovanou zástavbou v urbanistickom bloku D5c (2 123 m²) v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP 1,02
 IZP 0,25
 KZ 0,27

Z údajov posudzovanej dokumentácie vyplýva, že z hľadiska navrhovaného funkčného a hmotovo-priestorového využitia riešeného územia ako i z hľadiska vecnej koordinácie výstavby a dopravnej koncepcie v záujmovom území je zámer v súlade koncepcným riešením prerokovanej urbanistickej štúdie „Športovo - rekreačný areál pri ČOV“.

Po posúdení konštatujeme, že navrhovaná stavba je 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

s umiestnením stavby:	SO 02 - Ubytovacie zariadenie
na parc. číslo:	xxxxxxx , dotknuté pozemky: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , xxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Sitnianska ulica, Športovo - rekreačný areál pri ČOV

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 tvorby verejných priestorov:

- záujmové pozemky sú súčasťou územia, na ktoré je spracovaná platná dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny „Športovo-rekreačný areál – Petržalka“, ktorý spodobňuje reguláciu zástavby. Predmetný IZ sa nachádza urbanistickom bloku D5c;
- Pripomienky zo stanoviska HA z 02/2021 boli v predložennom IZ akceptované a zapracované nasledovne:
 - *Verejné priestory športových areálov v súčasnosti tvoria spolu s jednotlivými špecificky zameranými objektami jednotný celok určený pre individuálnu alebo skupinovú rekreáciu a šport. Preto predstavujú základnú kostru verejného priestoru bezpečné a bezbariérové pešie a cykloprepojenia prestriedané pobytovými priestormi resp. doplnkovými športovými plochami v exteriéri (napr. exteriérové ihrisko pre loptové športy (tzv. klieka) alebo pumptracková dráha pre bicykle, kolobežky, skejtboardy či kolieskové korčule. Verejný priestor športového areálu bude pre všetky jeho časti spoločný a mal by byť charakterizovaný jednotným riešením peších trás a cyklotrás, povrchov komunikácií, drobnej architektúry až po druhovosť prvkov zelene. Identifikačné prvky a prístupy k tvorbe verejného priestoru dodajú celému areálu zjednocujúci charakter a pridanú hodnotu „genius loci“. Z toho dôvodu žiadame v rámci širších vzťahov v súlade s výstupmi UŠ pre riešené územie športového areálu dopracovať manuál verejných priestorov vrátane koncepcie zelene (vid'. bod B), peších trás a cyklotrás, ich prepojenie na MHD a pod. - požiadavka akceptovaná, cyklotrasy však nie sú zakreslené vo výkresovej časti PD, sú spomínané iba v časti textovej;*
 - *z hľadiska orientácie žiadame riešiť aj komunikačné uzly/ križovatky komunikácií, drop off zóny resp. budúce zastávky MHD v území, vjazdy do areálov jednotlivých IZ jednotným, pre zónu jedinečným spôsobom - požiadavka akceptovaná, v ďalšom stupni odporúčame dopracovať projekt sadových úprav spolu s parkovými chodníkmi;*

- *žadame doriešiť sieť chodníkov ako spojitéch peších trás pozdĺž komunikácií, ako aj vo vnútroblokových priestoroch IZ, ako aj bezbariérových prepojení v križovatkách obslužných komunikácií (priechody pre chodcov, vjazdy na parkoviská a vybudovanie prahov na úrovni chodníka); požiadavka akceptovaná;*
- *niveletu chodníkov neprerušovať ani vjazdami na parkoviská - pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať súčasnú niveletu chodníka. Pri vjazde resp. výjazde sa niveleta chodníka nemení, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení napr. dlažobnými kockami, zarezanými do asfaltu; požiadavka akceptovaná;*
- *všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská, kvôli zatičeniu prestriedať parkovacie miesta stromami; (aj STN 736110/Z1 – „Na všetkých parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore medzi priľahlými stojiskami); požiadavka akceptovaná.*

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov umiestnenie stavby nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým zámerom dopravy
- z hľadiska vecnej koordinácie výstavby a dopravnej koncepcie v záujmovom území uvádzame, že v dotknutom území evidujeme UŠ Športovo - rekreačný areál pri ČOV, pričom predložené riešenie areálu je v zásade v zhode s jej koncepčným riešením, stavba je súčasťou sektora D5c
- k umiestneniu a stavbe SO 02 Ubytovacie zariadenie v zmysle predloženej PD nemáme pripomienky.

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- Z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd s navrhovaným riešením hospodárenia s dažďovou vodou na úrovni DUR súhlasíme.
- V ďalšom stupni v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie je nutné pri výpočte objemov retenčno-infiltračných zariadení, pre lokalitu Petržalka, podľa požiadaviek SVP, š.p., použiť minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku s intenzitou dažďa $i=180 \text{ l.s-1.ha-1}$, trvajúcu 15 minút a $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytaný objem pre privalovú zrážku.
- Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických a hydrogeologických pomerov horninového prostredia, ktoré určujú priestorové a objemové nároky infiltračných zariadení.
- Nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.

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;

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská,
- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami.
- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 a naďalej aktuálne – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády
 - v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: Potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorys 1NP, Pôdorys 2-4NP, Pohľady
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – ODI, OUIK – archív