



OK ZONE, s. r. o.
Sitnianska 1
851 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
23.03.2021 MAGS OUIK 48610/2021- 379015 Ing. Martančík/580 22.06.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor	OK ZONE, s. r. o., Bratislava
investičný zámer	SO 05 – Denné centrum, nadstavba
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 05 – Denné centrum, nadstavba“, t. j. nadstavba jestvujúceho 2-podlažného podpivničeného objektu so športovo - relaxačnou funkciou o 2 NP, v lokalite Betliarska – Dolnozemska cesta, v časti rozvojového územia pod Sitnianskou ul.

Dopravne je pripojenie jestvujúceho objektu/areálu riešené na jestvujúcu miestnu komunikáciu Urpínska/Sitnianska ul., súčasťou jestvujúceho areálu je 6 PM, nadstavba vyžaduje navýšenie o 5 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 D5b vo funkčnej plochy X401:	1 875,00 m ²
Riešený pozemok:	1 536,00 m ²
Zastavaná plocha:	204,64 m ²
Podlažná plocha:	818,56 m ²
existujúca:	400,00 m ²
navrhovaná:	818,56 m ²
Plocha zelene:	380,74 m ²
Parkoviská:	6 PM existujúcich, nadstavba vyžaduje ďalších 5 PM zabezpečených v zámere SO 01 – Pohybové centrum

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 krajinno – ekologické danosti územia.

V zmysle uvedenej UŠ je riešené územie súčasťou regulačného bloku D5b:

D5b	1 875 m ²	401
IZP – 0,50	IPP – 1,5	KZ – 0,20

Indexy dosahované navrhovanou zástavbou na riešené územie vo vlastníctve investora (1 536 m²) v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP	0,53
IZP	0,13
KZ	0,25

Indexy dosahované navrhovanou zástavbou v urbanistickom bloku D5b (1 875 m²) v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP	0,44
-----	------

IZP	0,11
KZ	0,20

Z hľadiska vecnej koordinácie výstavby a dopravnej koncepcie v záujmovom území predložené riešenie areálu je v zásade v zhode s koncepčným riešením 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 05 – Denné centrum, nadstavba
na parc. číslo:	xxxxxxx , dotknuté pozemky: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
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 D5b;
- Pripomienky zo stanoviska HA z 02/2021 boli v predloženom 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. klieťka) 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 (viď. 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;

- *žiadame doriešiť sieť chodníkov ako spojených 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 zatieneniu 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 príľahlými 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 D5b
- nakoľko predmetom predloženej PD je iba riešenie samotnej nadstavby a riešenie nárokov na statickú dopravu zodpovedajúcu navýšeným kapacitám objektu denného centra a tým aj jestvujúceho športovo-relaxačného areálu t. j. navýšenie počtu parkovacích státí o 5 PM je navrhnuté na umiestnenie vo vzdialenosti 60 m pred objekt SO 01 - pohybové centrum, ktoré bude realizovať totožný stavebník (*objekt SO 01 nie je súčasťou riešenej stavby SO 05*), riešenie stavby v športovo-rekreačnej lokalite je možné akceptovať len s podmienkou, že objekt SO 01 bude zrealizovaný a skolaudovaný skôr resp. súčasne ako nadstavba denného centra a zodpovedajúce parkovacie miesta pre nadstavbu budú vyhradené.

Poznámka pre úplnosť:

Podľa § 8 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie je potrebné vypočítané nároky statickej dopravy zabezpečiť v plnom rozsahu ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľnú súčasť stavby s umiestnením na pozemku stavby.

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- S navrhovaným riešením súhlasíme.
- 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 protiahlými 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 3NP a 4NP, Pohľady
1 x dokumentácia

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