



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

MOROCZTACOVSKY GROUP s.r.o.

Balkánska 179/A

851 10 Bratislava

Váš list

ABC 002230

zo dňa 10.07.2023

Naše poradové číslo

MAGS OUIIC 55154/2023-

526396

Vybavuje / Linka

Ing. Ľudmila Martančík

+421 2 59356 580

V Bratislave

23.10.2023

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RELEVANT Investment, a.s., Jakubovo námestie 2556/3, 811 09 Bratislava, v zastúpení MOROCZTACOVSKY GROUP s.r.o.
investičný zámer:	Multifunkčná športová hala - Relevant, k.ú. Petržalka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	10.07.2023, doručená dňa 12.07.2023, doplnená dňa 11.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZTACOVSKY GROUP s.r.o., architektonická kancelária, Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1922AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2023, 09/2023 - revízia

Investičný zámer – SO 03,04 Multifunkčná športová hala získala záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pod číslom MAGS OUIIC 48606/2021 – 379009 dňa 22.06. 2021. Na základe zmien v majetko- právnych vzťahov medzi investormi JUDr. Filip Feješ a RELEVANT Investment, a.s. sa dokumentácia rozdelila na samostatné objekty multifunkčných športových hál. Predkladaný investičný zámer - Multifunkčná športová hala – Relevant sa týka najmä zmenšenia riešeného územia vrátane zmenšenia pôdorysného tvaru haly a vjazdu na pozemok.

Predložená projektová dokumentácia rieši: multifunkčnú športovú halu, ktorej primárnou funkčnou náplňou je šport. Časť haly určená pre vstup a ihriská je riešená cez dve nadzemné podlažia. Zvyšná časť budovy, ktorá tvorí zázemie pre fungovanie haly, je rozložená na dvoch nadzemných podlažiach. V priestoroch pre športovcov sa nachádzajú šatne a hygienické zariadenia, sklady, priestory pre zamestnancov. V časti haly prístupnej pre návštevníkov sú bezbariérové prístupné hygienické zariadenia, teleskopicky skladacia tribúna a tribúna určená na státie na 2.NP. Hlavné ihriská sú navrhované pre basketbal, futbal a volejbal. Odpadové hospodárstvo je prístupné z exteriérového priestoru parkoviska na 1.NP, priamo v parteri budovy. Na murovanej časti objektu je navrhnutá vegetačná extenzívna strecha. Časť fasád sú navrhnuté ako zelené obrastené popínavými rastlinami. Na parkovacích plochách na teréne v kontakte s verejnou komunikáciou ja nevrhnutá výsadba vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na 4 parkovacie miesta.

Stavebné objekty:

SO 01 – Multifunkčná športová hala

TELEFÓN

+421 2 5935 6111

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

- SO 02 – verejná komunikácia C2 MO 7,5/30
- SO 03 – nová vetva verejnej kanalizácie DN400
- SO 04 – predĺženie verejného vodovodu DN150
- SO 05 – predĺženie verejného STL plynovodu DN110
- SO 06 – verejná cestná komunikácia C1 MO 8,5/40

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia v bloku D4:	3 000,00 m²
- zastavaná plocha:	1 460,75 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 040,11 m²
- zeleň:	600,30 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	20

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: je dodržaná koncepcia dopravnej obsluhy podľa spracovanej urbanistickej štúdie „Športovo - rekreačný areál pri ČOV“ (ďalej len UŠ), a teda zokruhovanie prostredníctvom dobudovanej komunikácie C1 (SO 06) severným smerom k vozovni DPB a.s. s pripojením na Sitniansku ulicu. Komunikácia je navrhnutá od križovatky so Sitnianskou ulicou (parc. č. xxxxxxxx) po križovatku s komunikáciou C2 (SO 02), a to v rozsahu po koniec navrhovanej spevnenej plochy riešenej haly.

Investičný zámer rieši chodník pre peších (SO 01.1) so šírkou 2 m, popri komunikácii C2 v severnej časti pozemku stavby (ako uvažovala aj pôvodná dopravná situácia z 03/2021 aj UŠ). Chodník pre peších pokračuje pozdĺž východnej strany pozemku investora. Dopravný prístup k stavbe je navrhnutý so zachovaním nivelety chodníka, vjazd je riešený prostredníctvom sklopeného obrubníka.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

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:

- riešené územie parc. č. **xxxxxxxxxxxxx**, k.ú. Petržalka je určené pre SO 01- Multifunkčná športová hala súčasťou regulačného bloku D4:

D4	9 170 m ²	401
IZP – 0,5	IPP – 1,5	KZ – 0,20

- riešené územie parc. č. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, k.ú. Petržalka určené pre **Infraštruktúru zasahuje do** regulačného bloku D-0 – primárna dopravná infraštruktúra; D4 – šport a voľný čas, D5c – občianska vybavenosť.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnej ploche šport, telovýchova a voľný čas 401 patrí medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy umiestňovanie krytých a otvorených ihrísk, zariadení a areálov športu, telovýchovy a voľného času. Navrhovaný objekt multifunkčnej športovej haly, **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s UŠ;**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	3 000,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 460,75 m²	IZP = 0,487	IZP_{max.} = 0,5
- podlažná plocha (NP):	2 040,11 m²	IPP = 0,680	IPP_{max.} = 1,5
- započítateľná zeleň:	600,30 m²	KZ = 0,200	KZ_{min.} = 0,20

- navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty regulatívov definovaných v UŠ** pre využitie územia dotknutého urbanistického bloku.

Uvažovaný investičný zámer **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:	Multifunkčná športová hala - Relevant
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxx- Multifunkčná športová hala xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Infraštruktúra
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Šitnianska ulica, Športovo - rekreačný areál pri ČOV

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 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 dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- novonavrhané komunikácie – t. j. stavebné objekty SO 02 a SO 06 , žiadame definovať v zmysle Cestného zákona (zákon č. 135/1961 Zb.) a platnej STN 73 6110 ako miestne cesty. Uvedené žiadame doriešiť v procese územného konania.
- **podmieňujúcou investíciou k stavbe** „Multifunkčná športová hala - Relevant“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:
 - SO 02 – Verejná komunikácia C2 MO 7,5/30 (miestna cesta - v zmysle bodu 1.)
 - SO 06 – Verejná komunikácia C1 MO 8,5/40 (miestna cesta - v zmysle bodu 1.)
 - SO 01.1 – Spevnené plochy – t. j. **navrhované spevnené plochy – chodníky verejné** vrátane časti **navrhovaných spevnených plôch – areálové chodníky**, ako aj **navrhovaných spevnených plôch – v úrovni chodníkov** (t. j. časť vjazdu, ktorý tvorí sklopený obrubník) priľahlých k miestnym cestám.
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „Multifunkčná športová hala - Relevant“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k miestnej ceste II. triedy, f.t. C2 kat. MO 7,5/30, ako aj miestnej ceste I. triedy C1 MO 8,5/40, vrátane dotknutých pozemkov a chodníkov, ktoré sú dopravnými stavbami (vymenované vyššie v bode 2.) k stavbe „Multifunkčná športová hala - Relevant“, s hlavným mestom.
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Športová hala, Relevant“ je podmienené:
 - realizáciou všetkých podmieňujúcich investícií vymenovaných v bode 2.,
 - zaradením miestnej cesty I. triedy, f.t. C1 MO 8,5/40, ako aj miestnej cesty II. triedy, f.t. C2 kat. MO 7,5/30 miestnej cesty spolu s chodníkmi v rámci SO 01.1 do siete miestnych ciest hl. mesta.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu vsakovacích objektov v m³ s aktuálnymi hodnotami intenzity dažďa pre danú lokalitu. Intenzita dažďa 142 l/s/ha je neaktuálna a navrhované objemy vsakov sú poddimenzované;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Petržalka, Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- v koordinačnej situácii chýba zakres dažďovej kanalizácie, vsakovacieho objektu a ORL, ktorý je potrebné doplniť;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú 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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, 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 zadrživacej 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych 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:

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

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

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 nahrádza pôvodne vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 48606/2021-379009 zo dňa 22.06.2021 vydané k stavbe: „SO 03,04 – Multifunkčná športová hala“; parc. č. xx; prípojka VN a trafostanica – 3021/272,273 v bloku D4 3021/134; k. ú. Petržalka, Sitnianska ulica, Športovo - rekreačný areál pri ČOV, Bratislava V.

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.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia celková, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Rez A-A

Co: MČ Bratislava – Petržalka

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia celková, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Rez A-A

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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