



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**K.T.Plus, s.r.o.**  
Kopčianska 15  
851 05 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 55738/2024-  
503399/Mar**

V Bratislave  
**02.09.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XX, v zastúpení K.T.Plus, s.r.o.
stavba:	<b>Medicínske športové centrum</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	XX <b>k. ú. Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Sitnianska ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>18.07.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>MOROCZ_TACOVSKY GROUP s.r.o., architektonická kancelária, Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1922AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) 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 posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia** (ďalej len PD) **rieši:** objekt so 4 nadzemnými podlažiami medicínskeho športového centra, ktorý je určený pre diagnostiku a liečbu športovcov po zranení a pre ľudí s vrodenu alebo nadobudnutou obmedzenou pohybovou schopnosťou. Funkčná náplň stavby je zameraná na diagnostiku a následné fyzikálne vyšetrovacie metódy, ako napr. RTG a MR na spodných podlažiach. V horných podlažiach sú situované ambulancie s rôznym zameraním a operačné sály s príslušným lôžkom na izbách. Medicínske športové centrum funkčne priamo nadväzuje na Pohybové centrum, ktoré je v pešej dostupnosti, kde na základe diagnózy majú športovci možnosť ubytovania sa s rehabilitačnými a rekondičnými cvičeniami. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška

atiky nad 4NP je +18,85 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 134,7 m n.m. Bpv.)

#### **Stavebné objekty:**

SO 01 – Medicínske športové centrum; SO 01.1 – Účelová komunikácia; SO 01.1a – Parkovacie miesta; SO 01.2 - Spevnené plochy; SO 01.2a – Bicyklové stojisko + prekrytie; SO 01.3 - Sadové úpravy a prvky drobnej architektúry; SO 01.4 - Prípojka NN; SO 01.5 - Vodovodná prípojka; SO 01.6 - Kanalizačná prípojka; SO 01.7 - Dažďová kanalizácia; SO 01.8 - STL prípojka plynu; SO 01.9 - Telekomunikačná prípojka; SO 01.10 - Areálové osvetlenie

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** dopravný prístup k stavbe medicínskeho športového centra je prostredníctvom účelovej cesty navrhnutej na pozemku stavby, ktorá bude pripojená na novú obslužnú cestu C2 MO 7,5/30 (umiestnená na základe projektu Areál pre šport Petržalka/primárna infraštruktúra – 1.fáza, r. 2022 (2702/2023/05-RSU/2-V1-8). Vjazd na pozemok stavby je situovaný z východnej strany z cesty C2 MO 7,5/30, pričom má šírku 6 m. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy danej stavby je navrhnutých 22 parkovacích miest na pozemku investora (výpočet je korektný). Pešie trasy sú navrhnuté s prepojením na existujúce chodníky pre peších pozdĺž Betliarskej ulice. V rámci stavby je pohyb peších zabezpečený po min. jednostranne vedených chodníkoch, prepojených priechodmi pre chodcov v úrovni nivelety chodníkov, s riešením bezbariérovosti a pásov pre nevidiacich a slabozrakých. Pri objekte SO 01 je uvažované aj s vybudovaním cyklostanov.

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

výmera záujmového územia:	<b>2 318,00 m<sup>2</sup></b>
o urbanistický blok D2a:	<b>1 042,00 m<sup>2</sup></b>
o urbanistický blok D2b:	<b>1 267,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>503,37 m<sup>2</sup></b>
o urbanistický blok D2a:	<b>17,50 m<sup>2</sup></b>
o urbanistický blok D2b:	<b>485,87 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>8 914,50 m<sup>2</sup></b>
o urbanistický blok D2a:	<b>17,50 m<sup>2</sup></b>
o urbanistický blok D2b:	<b>8 897,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	<b>671,59 m<sup>2</sup></b>
o urbanistický blok D2a:	<b>249,55 m<sup>2</sup></b>
o urbanistický blok D2b:	<b>422,04 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/4</b>
počet parkovacích miest:	<b>22</b>

#### **Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

ÚZEMIA ŠPORTU, **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. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Petržalka je súčasťou regulačného bloku D2b:

D2b	4 120 m <sup>2</sup>	OV
IZP – 0,38	IPP – 1,5	KZ – 0,20

- riešené územie parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Petržalka je súčasťou regulačného bloku D2a:

D2b	13 206 m <sup>2</sup>	OV
IZP – 0,5	IPP – 1,5	KZ – 0,20

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a UŠ uvádzame:**

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- vo funkčnej ploche šport, telovýchova a voľný čas 401 je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu okrem iného aj zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy. Polohu a plochu pre umiestnenie funkcie občianskej vybavenosti v rámci funkčnej zóny 401 určila UŠ. Navrhovaný objekt Medicínskeho športového centra je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia ako občianska vybavenosť viazaná na funkciu športu a svojím umiestnením v rámci územia v súlade s UŠ;

– **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia D2b** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	<b>1 276,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha:	<b>485,87 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,38</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,38</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>1 901,78 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,49</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,5</b>
– započítateľná zeleň:	<b>422,04 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,33</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,20</b>

– **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia D2a** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	<b>1 042,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha:	<b>17,50 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,02</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,50</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>17,50 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,02</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,5</b>
– započítateľná zeleň:	<b>249,55 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,24</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,20</b>

- navrhovaná stavba **dodržiava hodnoty regulatívov definovaných v koncepčnom riešení prerokovanej urbanistickej štúdie v sektoroch D2a a D2b** pre využitie územia dotknutého urbanistického bloku.

– **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- v zmysle platného ÚPN nie je navrhované stavba dotknutá žiadnym výhľadovým dopravným zámerom. Stavba medicínskeho a športového centra rešpektuje zároveň aj návrh dopravného riešenia, ktorý vychádza zo spodrobnejšej urbanistickej štúdie „Športovo – rekreačný areál, zóny pri ČOV“;

– **z hľadiska technické vybavenia:**

- riešené územie stavby sa prekrýva s ochranným pásmom kanalizačného zberača DN 3700 a vodovodu DN 1400. Navrhovaná stavba SO01 je umiestnená podľa vymedzených stavebných čiar určených v UŠ, čím rešpektuje aj ochranné pásmo.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a urbanistickej štúdie „Športovo - rekreačný areál pri ČOV“.**

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 záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

**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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - odporúčame redukovať parkovacie stojiská na teréne a zvýšiť podiel zelene formou vzrastlých stromov;
  - 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 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.

**Mestská časť Bratislava - Petržalka** vyjadrením číslo 8122/2024/RÚRaGIS/42223 zo dňa 07.08.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou Medicínske športové centrum a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

**z hľadiska ochrany životného prostredia**

- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie, kapitoly 12.1. záväznej časti ÚPN mesta v ďalšom stupni projektovej dokumentácie posúdiť vplyv vsakovania dažďových vôd do podzemných vôd v rámci stavby vypracovaním hydrogeologického posudku;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti odpadového hospodárstva, bod 12.6.1 záväznej časti ÚPN mesta zabezpečiť triedený zber komunálneho odpadu v rámci prevádzky investičného zámeru v rozsahu, ktorý bude zodpovedať príslušnému počtu zberných nádob podľa VZN hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými dopadmi, s cieľom znížiť množstvo zmesového komunálneho odpadu.

**Upozornenie:**

- v kapitole B.14 Sadové úpravy sa uvádza, že na predmetnom pozemku sa nenachádzajú žiadne vzrastlé dreviny podliehajúce výrubovému povoleniu a v časti existujúci stav je uvedený: *„Jestvujúca vzrastlá zeleň je bez krajínárskej, resp. sadovníckej hodnoty*

*a navrhujeme jej výrub, s nahradením novou hodnotnou parkovou, alejovou a pobytovou zeleňou". Predmetné je potrebné v ďalšom stupni PD zosúladiť.*

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Medicínske a športové centrum“ je stavebný objekt SO 01.02 Spevnené plochy (chodník pre peších) pozdĺž novej obslužnej cesty C2 MO 7,5/30 ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- pre prevádzkovanie stavby „Medicínske a športové centrum“ je tiež nevyhnutné vybudovanie obslužnej cesty – C2 MO 7,50/30 (umiestnená na základe projektu Areál pre šport Petržalka/primárna infraštruktúra – 1.fáza, r. 2022 (2702/2023/05-RSU/2-V1-8)), tak ako je uvedené aj v textovej časti PD na str. 24.

**Do ďalšieho stupňa dokumentácie (DSP) stavby odporúčame zapracovať:**

- v koordinačnej situácii nie je zakreslené odvedenie zrážkových vôd z parkovísk, ich zaústenie do vsakovacieho objektu ani odlučovač ropných látok. Taktiež žiadame k presnému zákresu odvedenia zrážkových vôd doplniť do koordinačnej situácie aj presnú legendu k vodným stavbám.
- návrh dažďovej kanalizácie doplniť o hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a o návrh potrebného objemu vsakovacích zariadení v m<sup>3</sup>.
- pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Trnávka, Ružinov, Nivy, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Staré Mesto, Nové Mesto, 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 komunikácií  $k = 1$  (pri vodonepriepustných povrchoch). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.
- konštrukcia parkovísk z priepustného podložía nie je z vodohospodárskeho hľadiska vhodná. Je treba preukázať, ako sú vonkajšie parkoviská zabezpečené proti priesaku zaolejovaných dažďových vôd do podložía.

#### **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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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 vyplývalo z tejto skutočnosti.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Rez A-A

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Rez A-A  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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