

**RReal s. r. o.  
Vincenta Hložníka 4  
841 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
bez čísla      MAGS OUIK 37684/16-20525      Ing. arch. Barutová      16.3.2016

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>RReal s. r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Hoplaland – polyfunkčný objekt</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.12.2015, doručená dňa 1.2.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Andrej Šramatý</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie areálu s polyfunkčným objektom so 6-timi nadzemnými a 1-ným podzemným podlažím. V objekte je navrhovaných 10 bytových jednotiek, 5 nebytových jednotiek určených na ubytovanie, materská škola, detský svet, občianska vybavenosť, administratíva a v 1. PP a 1. NP garáže. V sekcii pri Dolnozemskej ceste sú umiestnené športoviská s izolačnou zeleňou. Dopravné pripojenie areálu je navrhnuté na miestnu komunikáciu Dolnozemskú cestu, komunikáciou funkčnej triedy C3 a vnútroareálovými komunikáciami, statická doprava je riešená v integrovanej garáži (50, resp. 52 státí) a na parkovisku na teréne medzi ihriskami a polyfunkčným objektom (52 státí).

plocha riešeného územia	7 603 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	754,96 m <sup>2</sup>
podlahová plocha	6 221 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	1 318 m <sup>2</sup>
športoviská a zeleň	5 530 m <sup>2</sup>
počet podlaží	1 PP + 6 NP

**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, § 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 sú záujmové parcely č. **3021/17, 3021/88, 3021/122** je stanovené funkčné využitie územia: **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401**, t. j. 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.

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

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. rozvojové územie, *kód 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 zóny.

Konštatujeme, že pre územie nie je spracovaná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia, ktorá by stanovila reguláciu územia v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Uvažovaný zámer **nie je** v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	<b>Hoplalandský polyfunkčný objekt</b>
na parcele číslo:	<b>3021/17,88,122</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Dolnozemska cesta</b>

**Odôvodnenie:**

V zmysle definície kódu X rozvojovej plochy 401 o výmere 174 074 m<sup>2</sup> je potrebné spracovať a štandardne prerokovať územnoplánovací podklad (urbanistickú štúdiu na úrovni zóny), ktorý prehľbí funkčno - prevádzkové a hmotovo - priestorové možnosti riešenia predmetnej funkčnej plochy.

Na základe analýzy ďalších spracovaných koncepcných dokumentácií (Stratégia rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1999, Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2010 – 2020, Academia Istropolitana Nova, 2010, schválený Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy 1.júla 2010, ÚPP – Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy, FORM-PROJEKT, 2008) konštatujeme, že v predmetnej funkčnej ploche šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, je prioritou

situovať areálové zariadenia športu, s prevahou krytých a halových športovísk a zariadení výkonnostného športu.

V plochách športu nie je prípustné umiestňovať areálové zariadenia občianskej vybavenosti. Predmetný zámer **je v rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

V predmetnom území požadujeme riešiť funkciu športu v plnom rozsahu v zmysle vymedzenia v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a v zmysle Územného generelu športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy v štruktúre zariadení: zimný štadión, viacúčelová športová hala, veľkoplošné a maloplošné ihriská - ako areál pre výkonnostný šport v urbanizovanom prostredí celomestského a nadmestského významu.

Pre úplnosť upozorňujeme, že:

- Navrhované priestory pre materskú školu o kapacite 40 detí nespĺňajú minimálne požiadavky pre predškolské zariadenia podľa Vyhlášky MZ č. 527/2007 a č. 532/2002 Z. z.
- Dokumentácia neobsahuje textovú ani výkresovú časť Technická infraštruktúra.
- Z hľadiska dopravného riešenia:
  - aktuálne navrhované dopravné pripojenie na Dolnozemsú cestu môže byť uvažované len ako dočasné riešenie, umožnené môže byť iba pravo-pravé pripojenie; na úpravu jestvujúcej križovatky môže byť využitý jestvujúci odstavný pruh, ktorý bude v dĺžke zodpovedajúcej odbočovaciemu a pripájaciemu pruhu rozšírený
  - s ohľadom na aktuálny stav dopravnej situácie v území a vo väzbe na pripravovanú výstavbu okružnej križovatky Panónska – Dolnozemska je potrebné dopravné pripojenie na Dolnozemsú cestu (SO-04b) riešiť tak, aby na Dolnozemskej ceste v mieste pripojenia ostali voľné 2 priebežné jazdné pruhy t. j. vybudovať nový odbočovací pruh bez zabratia jestvujúcej vozovky
  - podchod pre peších na Dolnozemskej ceste, ktorý má zabezpečiť prepojenie areálu s ostatným územím (vrátane MHD zastávok) je aktuálne nefunkčný a pre ďalšie konanie vo veci investičnej výstavby je korektné riešenie pešej dopravy nevyhnutné
  - dokumentácia neobsahuje korektný prepočet statickej dopravy v zmysle aktuálne platných STN, pričom je potrebné zohľadniť skutočnú funkciu areálu, použiť regulačný koeficient mestskej polohy  $k_{mp}=1$  (ostatné územie), súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce  $k_d=1$  a neopomenúť vo výpočte použiť konštantný súčiniteľ 1,1.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia  
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - OUIIC – archív, ODI