

**APROX spol. s r. o.**
Tabakova 1
811 07 BratislavaVáš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 49638/18-380195 Ing. arch. Mgr. art. Černík 30.11.2018

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Šport Park Kopčianska, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Areál voľného času – Vojenský dvor, Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.7.2018, doručená dňa 20.7.2018, doplnenie opravy zrejmej chyby zo dňa 30.11.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľubomír Mezovský
dátum spracovania dokumentácie:	07/2018
súhlasné stanovisko MČ Bratislava – Petržalka:	8306/2018/12-OURaD/Va44 zo dňa 5.10.2018

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie areálu voľného času – „Vojenský dvor“, určeného na celoročné využitie formou voľnočasových aktivít pre všetky vekové kategórie. V ťažisku sa nachádza hlavný multifunkčný dvojpodlažný objekt, tenisové kurty, golfové odpalisko, beachvolejbal, vonkajší bazén a detské ihrisko. V juhozápadnej a severnej časti vymedzenej lokality sú pobytové a oddychové lúky. Lokalita je v priamej nadväznosti na aktuálne pripravovanú výstavbu polyfunkčnej obytnej zóny „KOPČIANSKA – JUH“. Areál voľného času je dopravne napojený na Kopčiansku ulicu, súčasťou stavby bude rekonštrukcia jej zodpovedajúcej časti („vetva 1“ v dĺžke 130,81 m) na šírkové usporiadanie zodpovedajúce rekonštrukcii Kopčianskej ul. v rámci stavby polyfunkčnej obytnej zóny „KOPČIANSKA – JUH“ (t. j. jazdné pruhy šírky 3,50 m, obojstranné jednosmerné cyklistické pruhy šírky 1,50 m a súbežný jednostranný chodník šírky 2,50 m). Pre areálovú dopravnú obsluhu sú navrhnuté dve komunikácie šírky 6,00 m („vetva 2“ v dĺžke 143,47 m a „vetva 3“ v dĺžke 37,39 m), statická doprava je riešená kolmým státím pri uvedených komunikáciách v celkovom počte 98 PM

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Ľubomír Mezovský, 07/2018):

Plocha riešeného územia:	103 143 m ²
Plocha riešeného územia v F 201 :	53 575 m ²
Zastavaná plocha:	3 039 m ²
Multifunkčný objekt:	2 310 m ²
Vybavenosť (odpalisko, kúpalisko...)	594 m ²
Techn. Priestory (prev. Objekt, odpady)	135 m ²
Celková podlažná plocha:	5 349 m ²
Spevnené plochy:	14 168 m ²
Plochy zelene:	36 368 m ²
Plocha riešeného územia v G 501 :	709 m ²
Spevnená plocha (bežecká dráha):	62 m ²
Plochy zelene:	647 m ²
Plocha riešeného územia v 1002 :	48 859 m ²
Spevnené plochy:	4 117 m ²
Bežecká dráha, chodník:	1 249 m ²
Existujúca cyklotrasa:	2 868 m ²

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 je záujmová lokalita, je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201**, t. j. územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

V území je prípustné umiestňovať najmä integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501**, t. j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie

mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

krajinná zeleň, číslo funkcie **1002**, t. j. územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IzP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IzP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú (plocha F 201):

IPP 0,10

IZP 0,06

KZ 0,68

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby neprekračuje limity stanovené regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie. Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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:	Areál voľného času – Vojenský dvor, Bratislava
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Vojenský dvor, Kopčianska ulica

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 funkčného využitia:

- zachovať všetky vojenské bunkre, nachádzajúce sa na riešenom území

Z hľadiska dopravného riešenia:

- predložený výpočet a návrh zabezpečenia statickej dopravy viazaný na deklarované kapacity areálu (26 zamestnancov, 338 návštevníkov) akceptujeme; v prípade akejkoľvek zmeny funkcie areálu resp. jeho kapacít, žiadame zodpovedajúce nároky na statickú dopravu riešiť zásadne na vlastných pozemkoch v rámci areálu
- stavbu je potrebné technicky aj časovo koordinovať s pripravovanou stavbou „*Polyfunkčná obytná zóna „KOPČIANSKA – JUH, stavba II.: Kopčianska JUH – rekonštrukcia komunikácie Kopčianska ul.“*“

Z hľadiska enviromentálneho posúdenia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

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

- „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 protiľahlými stojiskami.“

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, 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).
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko

z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIC – archív, ODI, OSRMT