

**Ing. Pavol Vojtaššák – GLOBAL, s.r.o.**
Vyšehradská 9
851 06 BratislavaVáš list číslo/zo dňa
18.07.2020Naše číslo
MAGS OUIK 55433/20-427758Vybavuje/linka
Ing. Zsírosová/230Bratislava
25.09.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ekonomická univerzita v Bratislave, Dolnozemska 1, 852 35 Bratislava
investičný zámer:	„Viacúčelová športová hala“ pri EU Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.07.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ladislav Slabey, 0500*AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2020

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu viacúčelovej športovej haly obdĺžnikového pôdorysu, so zastrešením z priehradových väzníkov v tvare lomenice, ktorej hrebene dosiahnu výšku max. + 13,000 m (od podlahy 1. NP ± 0,000, čo je 149,000 m n. m. Bpv). Využívaná bude pre potreby výuky a rozvoja športových a pohybových aktivít študentov a zamestnancov Ekonomickej univerzity v Bratislave (ďalej len „EU BA“). Priečelie budovy tvorí vystupujúci jednopodlažný trakt, kde sa nachádzajú vstupné priestory, hygienické zariadenia pre divákov a ďalšie prevádzkové priestory. Dominantná časť stavby je dispozične rozdelená na dve časti: samotnú športovú halu s tribúnou pre 230 divákov a na zázemie pre športovcov, kde sú na dvoch výškových úrovniach rozmiestnené šatne, sociálne zariadenia a prislúchajúce prevádzkové priestory.

Objekt bude dopravne napojený z komunikácie – Májová ulica, odkiaľ sa jedným vjazdom sprístupní navrhované parkovisko pre 20 osobných automobilov. Požiadavky na zabezpečenie statickej dopravy predmetnej športovej haly pre ďalších 63 áut budú splnené zástupným parkovaním na jestvujúcich parkoviskách v areáli EU BA.

Plošné bilancie riešeného územia - údaje uvedené v projektovej dokumentácii:

Celková plocha riešených pozemkov:	31178,00 m ²
Zastavaná plocha navrhovaným objektom – ZP:	2075,00 m ²
Podlažná plocha nadzemných podlaží – PP:	4150,00 m ²
Zeleň na rastlom teréne:	27598,00 m ²
Počet nadzemných podlaží:	2

Prehľad ukazovateľov intenzity využitia územia - údaje uvedené v projektovej dokumentácii:

	priemerné regulatívy intenzity využitia vo funkčnej ploche		regulatívy intenzity využitia na záujmových pozemkoch
	aktuálne	vrátane investičného zámeru	
index zastavaných plôch - IZP	0,115	0,125	0,066
index podlažných plôch - IPP	0,431	0,450	0,133
koeficient zelene - KZ	0,722	0,705	0,885

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je navrhovaná stavba Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“) stanovuje:

Funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: 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

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia

priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť nasledovné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. **Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.**

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, **ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia**).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Investičný zámer vstupuje do územia občianskej vybavenosti a do monofunkčného areálu Ekonomickej univerzity v Bratislave – v záväznej časti ÚPN BA definovaného ako zariadenie špecifického charakteru celoslovenského alebo medzinárodného významu a určeného pre ďalší rozvoj. V tomto zmysle je navrhovaná viacúčelová športová hala, ako súčasť vybavenosti vysokoškolského areálu EU BA príspevkom k ďalšiemu rozvoju územia a z hľadiska funkčného využitia plôch je v súlade s ÚPN BA. Intenzita využitia záujmového územia, reprezentovaná indexami regulatívov (IZP, IPP, KZ) je vzhľadom k hodnotám, ktoré nepresahujú priemerné hodnoty vo funkčnej ploche, v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.

Uvažovaný 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:	„Viacúčelová športová hala“ pri EU Bratislava
na pozemkoch:	reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Májová 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 urbanisticko – architektonického riešenia: bez pripomienok

z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:

- dodržať deklarovaný prevádzkový poriadok na jestvujúcich parkoviskách EU a deklarovanú kapacitu športovej haly s dôrazom na interný spôsob jej využívania študentmi a zamestnancami EU BA;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska budúcich majetko - 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.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:

- zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014;
- 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;

- odporúča akceptovať požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov Hl. m. SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
 - 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 hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

Upozornenia:

- V prípade zásahu do miestnej komunikácie je potrebné požiadať o stanovisko príslušného správcu komunikácie a cestný správny orgán.
- Predmetná stavba sa nachádza v dotyku s navrhovanou verejnoprospešnou stavbou – dobudovanie kanalizačného zberača „A“.
- V dotknutom území lokality Ekonomickej univerzity evidujeme spracovanú dokumentáciu investičného zámeru „Športový areál s doplnkovou funkciou administratívy“, ku ktorej hlavné mesto vydalo stanovisko dňa 8.11.2017 pod č.: MAGS OUIK 49465/17-354372. Aktuálne riešená viacúčelová športová hala je navrhovaná v polohe multifunkčnej haly pre cca 3000 divákov pôvodného investičného zámeru. Pre úplnosť zároveň upozorňujeme na rozdielne hodnoty jednotlivých výmer a kapacitných údajov, týkajúcich sa vyhodnotenia súčasného stavu areálu.

Poznámka:

Podlažná plocha objektu a z toho vyplývajúci index podlažných plôch sú podľa prepočtov (PP = 2588 m² a IZP = 0,083) menšie, ako je to uvedené projektovej dokumentácii (PP = 4150 m² a IZP = 0,133). Predložený návrh je aj po uvedenom zistení v súlade s ÚPN BA.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: situácia, pôdorys 1. NP, pohľady

Co: MČ Bratislava-Petržalka
Magistrát – ODI
Magistrát OUIK