

**Mak Róbert**  
**Sedmokrásková 6**  
**900 33 Mariánka**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
bez čísla                      MAGS OUIK 53512/20-370588                      Ing. arch. Barutová                      16.2.2021

Vec

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

investor:	<b>MakFootballArena s. r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>MakFootball Arena</b>
žiadosť zo dňa:	<b>24.6.2020, doplnená dňa 25.11.2020 a 14.1.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Adam Rožánek</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2020, reedícia 03</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie tréningovej športovej (futbalovej) haly s letnou aj zimnou prevádzkou (prekrytie dvojplášťovou nafukovačkou), s nepodpivničeným 3-podlažným objektom zázemia so šatňami pre športovcov, fitness a wellness centrom, reštauráciou, obchodnou jednotkou, strešným ihriskom a s prislúchajúcou technickou vybavenosťou, v lokalite Betliarska – Dolnozemska cesta, v časti rozvojového územia pod Sitnianskou ulicou.

Areál bude dopravne pripojený na jestvujúcu komunikáciu Urpínska/Sitnianska ul. novonavrhovanou miestnou obslužnou komunikáciou funkčnej triedy C2 kategórie MO 7,5, delenou na vetvy A a B (SO 201 Navrhovaná komunikácia – prístupová cesta). Súčasťou riešenia budú aj príslušné chodníky - vetvy A a B (SO 202 Navrhovaná komunikácia – chodník pre peších) v šírke 2,00 m a spevnené plochy - parkoviská (96 PM) a súvisiace areálové komunikácie vetvy C, D a E (SO 101 Spevnené plochy).

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (**Ing. arch. Adam Rožánek, 10/2020, reedícia 03**):

Celková výmera funkčnej plochy X401:	165 700,00 m <sup>2</sup>
Riešené územie v rámci funkčnej plochy X401:	13 553,00 m <sup>2</sup>
Plocha zastavaná objektom zázemia:	2 009,68 m <sup>2</sup>
Plocha zatrávneného ihriska:	5 925,99 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha objektu zázemia:	5 266,32 m <sup>2</sup>
Plocha zelene:	2 117,39 m <sup>2</sup>

Spevnené plochy: 3 499,94 m<sup>2</sup>  
 Parkoviská: 96 (15 v krytej garáži + 81 na teréne)

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

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. **xxxxxxxxxx** (riešený pozemok), **3021/223, 229,230,259** (komunikácia a siete TI) 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.

Predmetná lokalita je 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 regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód X**. Pre plochy s regulačným **kódom X** platí, že 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, pričom upozorňujeme, že sa jedná o jednu z najvýznamnejších disponibilných plôch športu s celomestským významom.

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 (vrátane koeficientu zelene) 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.

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“, v zmysle ktorej je riešené územie súčasťou regulačného bloku D6:

D6	14 252 m <sup>2</sup>	401
IZP – 0,5	IPP – 1,5	KZ – 0,15

**Indexy dosahované zástavbou objektom zázemia na pozemky vo vlastníctve investora (13 553,00 m<sup>2</sup>) v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

IPP 0,388  
 IZP 0,148  
 KZ 0,156

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhované funkčné využitie riešeného územia je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, hmotovo - priestorové riešenie areálu nie je v rozpore s koncepcným návrhom riešenia spracovaného územnoplánovacieho podkladu a z hľadiska vecnej koordinácie výstavby a dopravnej koncepcie v záujmovom území korešponduje s prerokovanou urbanistickou štúdiou „Športovo - rekreačný areál pri ČOV“.

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že 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:	<b>MakFootball Arena</b>
na parc. číslo:	hlavná stavba: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx komunikácie a siete: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Dolnozemska cesta - Sitnianska ulica</b>

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 riešenia verejného dopravného vybavenia za podmienky dodržania deklarovaných kapacít s umiestnením a stavbou športového areálu MakFootball Arena súhlasíme
- pre úplnosť uvádzame, že s ohľadom na dopravno-urbanistické riešenie a funkčno-prevádzkové väzby v území považujeme za účelné následne po výstavbe navrhovanú obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2 kategórie MO 7,5 (SO 201 Navrhovaná komunikácia – prístupová cesta) zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu 2. príp. 3. triedy.
- požiadavky do ďalšieho stupňa dokumentácie na tvorbu verejných priestorov:
  - z hľadiska tvorby verejných priestorov doriešiť sieť chodníkov okolo a v areáli haly ako spojených peších trás – bezbariérových prepojení aj v križovatkách obslužných komunikácií (budovanie prahov na úrovni chodníka)
  - niveletu chodníkov neprerušovať ani vjazdami na vnútroareálové parkoviská – z hľadiska napojenia na verejný priestor žiadame dodržať súčasnú niveletu chodníka aj pri vjazdoch výjazdov na komunikáciu. Pri vjazde, resp. výjazde sa niveleta chodníka nemení, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení, napr. dlažobnými kockami, zarezanými do asfaltu
  - všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská, kvôli zatieneniu prestriedať parkovacie miesta stromami
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 protihľými stojiskami.“

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

### **• Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**

- 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
- 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
- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM 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 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)
  - 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 zatičeniu 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 zaberania v súčasnosti zelených plôch a z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame tieto realizovať ako vegetačné (zelené) fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
  - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky, projekt sadových úprav riešiť vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

### **UPOZORNENIE:**

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 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: potvrdená situácia  
2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát – ODI, OUIK – archív