



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Mgr. Kvetoslava Hajdinová

Vajnorská 57
831 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **07.12.2021**

Naše poradové číslo
MAGS OUIK 42843/2022
-210653

Vybavuje / Linka
Ing.arch. Silvia Brezníková
+421 2 59356 218

V Bratislave
05.05.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Cable, s.r.o., Šustekova 37, 851 04 Bratislava
stavba:	„Areál vodnolyžiarskeho vleku - rozšírenie zázemia“, Kontajnerová zostava – Wake Lake Zlaté piesky - parc. č. 2038/1, xxxxxx, 4358/3, 4358/38, xxxxxxxx - k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	07.12.2021, doplnená dňa: 28.04.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre dodatočné povolenie stavby
spracovateľ dokumentácie:	IGUBA, s.r.o., Miletičova 70, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Ivan Guba, autorizovaný stavebný inžinier 3453*A*3-1
dátum spracovania dokumentácie:	08/2021
doložené doklady:	Nájomná zmluva č. 42/2010 zo dňa 20.07.2010 (ďalej len „zmluva“); Dodatok č. 8/262/2019/N k zmluve č. 42/2010

Predložená projektová dokumentácia rieši: zrealizované rozšírenie zázemia jestvujúceho areálu vodnolyžiarskeho vleku Wake Lake nachádzajúceho sa v areáli Zlatých pieskov.

Pozemok stavby sa nachádza v priestore medzi severnou hranicou vodnej plochy a oplotením areálu pozdĺž Cesty na Senec. Vjazd a prístup na pozemok je z východnej strany z existujúcej komunikácie.

Stavba je realizovaná formou kontajnerovej zostavy (hotové prefabrikované kontajnery) v pôdorysnom usporiadaní v tvare písmena „U“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 46,67 x 12,19 m, 1 NP/výška 2,90 m, v dvoch koncových polohách 2NP/výška 5,80 m. Objekt je zastrešený spádovými plochými strechami. Na 1.NP sú situované priestory bufetu s terasou pod 2.NP, šatne, tech. miestnosť, sklady, oddychová zóna a 2 oddychové pódia. Prepojenie medzi 1NP a 2.NP tvorí viacero jednoramenných schodísk bez podesty. Z plošín je prístup do priestorov samostatných sedení a terás. Z terás je prístupné 2.NP: sklady /ÚP=25,2 m², oddychová zóna, event space/ÚP=25,4 m² a priestor DJ/4,3 m².

Inžinierske siete rozšírenej časti areálu sú napojené na jestvujúce inž. siete pôvodného areálu Wake Lake.

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

- výmera záujmového územia: **3 841,00 m²**
- zastavaná plocha (kontajnerová zostava): **194,60 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- podlažná plocha:	240,10 m²
- spevnené plochy (príjazd. cesta, parkoviská, terasy):	1 728,40 m² (pôvod.stav: 1 366 m ²)
- iné prírodné plochy (štrk, piesok, vodné plochy):	829,00 m² (pôvod.stav: 1 766 m ²)
- plochy zelene (trávnaté plochy):	1 089,00 m² (pôvod.stav: 709 m ²)
- počet podlaží PP/NP:	0/1-2

Riešenie dopravného vybavenia stavby:

Dokladujú sa normové nároky na statickú dopravu jestvujúcej aj navrhovanej časti stavby vodnolyžiarskeho vleku; požadovaných 40 stojísk je zabezpečených v areáli Zlatých pieskov. Nároky na nové dopravné pripojenia nevznikajú; využíva sa jestvujúce pripojenie areálu lokalizované na vetve smerujúcej z Cesty na Senec na nadjazd Vajnory.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

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

Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie - pozemky **parc. č. 2038/1, xxxxxxxx, 4358/3, 4358/38, xxxxxxxx**, k.ú. Trnávka, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE: **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110, rozvojové územie** (pozemok parc. č. 2038/1, xxxxxxxx, xxxxxxxx, severná časť pozemku parc. č. 4358/38, úzky pobrežný pás severného okraja pozemku parc. č. 4358/3 = vodná plocha)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- pozdĺž severnej hranice riešeného územia je trasované vedenie VTL plynovodu DN 300 - 2,5 MPa s ochrannými a bezpečnostnými pásmami

a súčasne:

- ÚZEMIA VODNÝCH PLÔCH A TOKOV: **vodné plochy a toky**, číslo funkcie **901** (kontaktné územie pozdĺž južného okraja riešeného územia = vodná plocha parc. č. 4358/3)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a rekreačné účely.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: vodné plochy a vodné toky ako výrazné krajinné prvky, vodné plochy a vodné toky na vodohospodárske využitie ako zdroje vody, recipienty, na odvádzanie prívalových vôd a povodňových prietokov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia pre vodnú dopravu a hydroenergetické využitie stavby a zariadenia slúžiace pre ochranu a využívanie vodných

zdrojov, stavby a zariadenia slúžiace na protipovodňovú ochranu, vodné športy a rekreácia, zariadenia na chov rýb, rybárstvo

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia pre správu tokov, zariadenia na ťažbu štrkov a pieskov, plávajúce stravovacie zariadenia zakotvené, vyviazané, plávajúce ubytovacie zariadenia cestovného ruchu zakotvené, vyviazané, plávajúce zariadenia pre rekreáciu zakotvené, vyviazané, plávajúce drobné zariadenia občianskej vybavenosti zakotvené, vyviazané, plávajúce zariadenia na pristávanie plavidiel – prístavné pontóny, prístavné móla, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

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

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

Pôvodný areál vodnolyžiarskeho vleku slúži verejnosti na rekreáciu, šport a oddych.

Posudzované rozšírenie areálu, t.j. územie priľahlej vodnej plochy, riešené pieskovou plochou pláže v pobrežnej časti a kontajnerovou zostavou drobných zariadení vybavenosti v „odsadenej“ polohe s funkčnou náplňou: rýchle občerstvenie, šatne, sklady športovo-rekreačných potrieb, oddychové pódia a terasy, využíva vodnú plochu a slúži na jej obsluhu. V území so stanoveným funkčným využitím: parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, sú „pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou“ zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy (ďalej len „FP“) v obmedzenom rozsahu.

V zmysle záväznej časti ÚPN sú funkcie **prípustné v obmedzenom rozsahu** interpretované ako funkcie, ktoré nie sú v rozpore so základným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.

Zrealizovaná stavba – rozšírenie zázemia areálu vodnolyžiarskeho vleku je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia územia	intenzita využitia FP – bez ZÚ (16 710,00m ²)	
- výmera záujmového územia				
(ďalej len „ZÚ“):	3 841,00 m²			
- zastavaná plocha:	194,60 m²	IZP = 0,05	IZP = 0,03	
- podlažná plocha (NP):	240,10 m²	IPP = 0,06	IPP = 0,03	
- plochy zelene:	1 089,00 m²	KZ = 0,28	KZ = 0,37	
- iné prírodné plochy:	829,00 m ²			
- spevnené plochy:	1 728,40 m ²			
	plošné bilancie pôvodný stav/nový stav		intenzita využitia FP pôvodný stav/nový stav	
- výmera FP:	20 551,00 m²			
- zastavaná plocha:	560,00 m²	754,60 m²	IZP = 0,02	IZP = 0,03
- podlažná plocha (NP):	560,00 m²	800,10 m²	IPP = 0,02	IPP = 0,04
- plochy zelene:	7 000,00 m²	7 380,00 m²	KZ = 0,34	KZ = 0,35
- iné prírodné plochy:	6 990,00 m ²	6 053,00 m ²		
- spevnené plochy:	6 001 m ²	6 363,40 m ²		

Kontajnerová zostava s jedným, resp. v časti s dvomi nadzemnými podlažiami s otvorenými, čiastočne uzavretými a uzavretými plochami fasád vytvára viacero relaxačno-oddychových priestorov a pobytových pódíí. Svojou kompozíciou a rozvoľnenou štruktúrou je nekonfliktne vsadená do celého rekreačného areálu Zlatých pieskov, v rámci ktorého je časť vyčlenená pre areál vodnolyžiarskeho vleku.

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia záujmového územia dosahujú porovnateľné hodnoty voči hodnotám týchto ukazovateľov vo funkčnej ploche.

Zrealizovaná stavba **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 dodatočným povolením stavby - ako stavby dočasnej do doby trvania účinnosti nájomnej zmluvy č. 42/2010:	Areál vodnolyžiarskeho vleku -rozšírenie zázemia, Kontajnerová zostava – Wake Lake Zlaté piesky
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	4358/38, 2038/1, 4358/3
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	východná časť územia pozdĺž severnej hranice vodnej plochy Zlaté piesky

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s ÚPN 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;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- s ohľadom na funkčné využitie územia, v ktorom sa povoľuje zrealizované drobné zariadenie vybavenosti priamo nadväzujúce z hľadiska jeho funkčnej náplne na kontaktnú vodnú plochu, považujeme jeho rozsah z hľadiska dosahovanej intenzifikácie za maximálne prípustný;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- v súvislosti s trasovaním VTL plynovodu cez riešené územie žiadame ku konaniu o dodatočnom povolení stavby doložiť stanovisko SPP-D, a.s.;

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;
- 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 tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;

- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: č. C4 Situácia – nový stav, M 1:1 000, 8xA4/zmenšený: 2xA4;
č.D1.3 Pohľady a rez objektom, M 1:150, 6xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov + potvrdené výkresy: č. C4 Situácia – nový stav, M 1:1 000,
8xA4/zmenšený: 2xA4; č.D1.3 Pohľady a rez objektom, M 1:150, 6xA4
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
Primátor