



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

EXTREME SPORT FABRIK s.r.o.

Riečna 646/23
013 13 Rajecké Teplice

Váš list
zo dňa **14.06.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 53824/2023-
441288**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 5935 6294**

V Bratislave
31.07.2023

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

investor:	Bory a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v zastúpení spoločnosťou EXTREME SPORT FABRIK s.r.o., Riečna 646/23, 013 13 Rajecké Teplice
investičný zámer:	BORY PUMPTRACKOVÝ AREÁL, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 644/344 a 644/317, k.ú. Lamač, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.06.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marek Frič, autorizovaný architekt číslo osvedčenia 2121AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/23

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu areálu pre kolesové športy – BORY PUMPTRACKOVÝ AREÁL. Stavba je navrhovaná v zastavanom území obytnej zóny s viacpodlažnými bytovými domami, na časti jestvujúceho trávnik/zelenej plochy. Dráha bude slúžiť pre všetky kolesové športy, bicykle, kolobežky, skejtbordy a kolieskové korčule. Celý pozemok je riešený ako otvorený areál s mobiliárom a sadovými úpravami. Základom pumptrackovej dráhy je 2 m široká trať tvorená vlnami s výškovými rozdielmi od 0,00 do 1,30 m a klopenými zákrutami v rôznom prepojení. Celková dĺžka trate je 242 m. V areáli sú navrhované dve oddychové plochy prekryté pergolami v tvare písmena „L“.

Daždové vody budú zo spevnených plôch odvedené do vsakovacích jám. Vsakovanie bude zabezpečené prirodzeným spôsobom cez štrkové násypy do pôvodného terénu.

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

- výmera záujmového územia:	2 016,00 m²
- zastavaná plocha:	0,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	0,00 m²
- zeleň na rastlom teréne:	1 121,81 m²
- spevnené plochy:	894,19 m²
- počet parkovacích miest:	0

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Dopravné riešenie:

Pre riešené územie už je vybudovaná prístupová infraštruktúra v podobe asfaltovej prístupovej komunikácie a chodníka pre peších. Nakoľko ide o areál výlučne s pumtrackovou dráhou, nie je predpoklad návštevy daného areálu vozidlami. V prípade potreby parkovania vozidiel je v lokalite Bory dostatočný počet verejných parkovacích miest pre možnosť odstavenia vozidla.

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 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 sú dotknuté pozemky, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- pozemky reg. „C“ KN parc. č. 644/344 a 644/317 k.ú. Lamač

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201, rozvojové územie kód H**

Funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

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 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 požiaru a civilnú ochranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkvi 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.

Intezita využitia územia :

Zájmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód H.**

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. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu

kód regulácie H

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10
				OV areálového charakteru, komplexy	0,42	0,15
				rozvoľnená zástavba	0,26	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
- **Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch.**
Pozemky reg. „C“ KN parc. č. 644/344 a 644/317, k.ú. Lamač sú súčasťou funkčného využitia plôch: ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201. Pumtrackový areál je možné zaradiť v zmysle znenia ÚPN medzi zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ktoré patria medzi funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu.
- Navrhované funkčné využitie záujmových pozemkov hodnotíme ako súlad so znením ÚPN.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	2016,00 m ²		
- zastavaná plocha:	0,00 m ²	IZP = 0,00	IZP_{max.} = 0,26
- podlažná plocha (NP):	0,00 m ²	IPP = 0,00	IPP_{max.} = 2,10
- započítateľná zeleň:	1121,81 m ²	KZ = 0,56	KZ_{min.} = 0,25

- Navrhovaná stavba nemá vplyv na hodnoty ukazovateľov IZP a IPP. Hodnota koeficientu zelene je vyššia ako požadovaná minimálna hodnota v zmysle záväznej časti ÚPN.

Predložený investičný 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:	BORY PUMPTRACKOVÝ AREÁL
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	644/344 a 644/317
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	juhovýchodné nárožie ulíc Hany Ponickéj a Vladimíra Jukla, Bratislava

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom 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:

- prekrytie oddychových plôch je potrebné zachovať v riešení formou pergoly s perforovanou tieniacou horizontálnou konštrukciou. V prípade zmeny stavby pred dokončením - prekrytia oddychových plôch prístreškami s plným zastrešením, by takáto zmena mala vplyv na výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia;

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;

z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v čo najširšej možnej diverzite;

- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania.

UPOZORNENIE:

Z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia verejný priestor odporúčame navrhnuť na podklade zásad z Manuálu verejných priestorov Bratislavy (spracovateľ MIB), ktorý definuje základné princípy tvorby verejného priestoru; pre detailné riešenie jednotlivých prvkov sú vypracované spodrobňujúce dokumenty ako napr. – Princípy štandardov povrchov chodníkov, Princípy a štandardy stojanov na bicykle, Princípy a štandardy smetných košov a pod.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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.

Príloha: situačný výkres

Co: MČ Bratislava – Lamač+ príloha – situačný výkres
Magistrát: ODI, archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt