



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

VALACH INŽINIERING, s.r.o.

Bosákova 3
851 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **12.12.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 46427/2025-
101765/Mos**

V Bratislave
20.02.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	BZS Company, s.r.o., Legerského 3, 831 02 Bratislava, v zastúpení VALACH INŽINIERING, s.r.o.
stavba:	„Nadstavba športového objektu na Pionierskej ulici“
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Nové Mesto
miesto stavby:	Pionierska ul.
žiadosť doručená dňa:	12.12.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie - zmena dokončenej stavby
spracovateľ dokumentácie:	PB PROJECT, s.r.o., Blumentálska 26, 811 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Bôrik autorizovaný architekt 1118 AA
dátum spracovania dokumentácie:	december 2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby a stavebných úprav existujúceho športového objektu lokalizovaného na nároží ulíc: Legerského a Pionierskej, na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto. Existujúci objekt je nepodpivničený, dvojpodlažný a zastrešený plochou strechou. Objekt bude nadstavený o jedno nadzemné podlažie, ktoré bude slúžiť ako skladová časť náradia a pomôcok pre cvičenie návštevníkov, za účelom zvýšenia efektivity existujúceho športového centra a skvalitnenia služieb, v nadväznosti na pripravovanú výstavbu športovej haly na vedľajšom pozemku parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto, zo severozápadnej strany lokality. Hlavný vstup do objektu je z Legerského ul., je riešený cez recepciu susedného jednopodlažného objektu squash-centra, na pozemku parc. č. xxxxxx, ktoré sú spolu

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

s riešeným dvojpodlažným objektom prevádzkovo a dispozične prepojené a tvoria tak jeden prevádzkový celok.

Existujúca časť nadstavovaného objektu má obdĺžnikový pôdorys s max. rozmermi 14,87 m x 19,00 m. Objekt tvorí skeletový železobetónový nosný systém. Navrhovaná nadstavba nadväzuje na tento nosný systém, pričom časť pôvodného predpätého rebrového stropu na 2.NP sa vybúra, kvôli umiestneniu nového schodiska.

Navrhovaná stropná konštrukcia je riešená veľkorozponovými ocelovými nosníkmi tak, aby zostala voľná dispozícia riešeného skladu náradia. Na novú plochú strechu s max. výškou strechy +13,300 m sa namontujú pôvodné technológie vzduchotechniky. Objekt sa bude zatepovať. Športový objekt je pripojený na inžinierske siete jestvujúcimi prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Objekt je prístupný priamo z Legerského ul. Do posúdenia nárokov statickej dopravy bolo v zmysle požiadavky hlavného mesta SR Bratislavy zahrnuté celé športové centrum. Výpočet v zmysle STN 736110/2024 pre uvedené bilancie s uplatnením zástupnosti krátkodobých stojísk a použitia k_{mp} s hodnotou 0,8 a k_d s hodnotou 1,0 znamená zabezpečiť 5 odstavných a parkovacích stojísk (z toho jedno dlhodobé pre zamestnancov). Tieto stojiská sú už v súčasnosti v požadovanom počte riešené na pozemku stavby s dopravným prístupom z Legerského ul.

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

výmera záujmového územia:	1 166,00 m²
celková zastavaná plocha:	744,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 403,00 m²
zeleň na teréne:	239,70 m²
spevnené plochy:	182,30 m²
počet podlaží PP/NP:	0/3
počet parkovacích miest:	5

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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 školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 územia 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 patria zariadenia športu, telovýchovy a voľného času medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu;
 - funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu: sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím. Ich umiestňovanie musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, ale aj potrieb a podmienok konkrétneho územia;
 - Predložený návrh zmeny dokončenej stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
– výmera záujmového územia:	18 345,00 m²		
– zastavaná plocha:	4 541,00 m²	IZP = 0,247	IZP = 0,247
– podlažná plocha (NP):	8 049,00 m²	IPP = 0,438	IPP = 0,423
– započítateľná zeleň:	7 103,00 m²	KZ = 0,387	KZ = 0,387

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciiach zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná zmena dokončenej stavby svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje hmotovo-priestorovú formu zástavby.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - odporúčame pre zlepšenie mikroklimy prostredia riešiť strechu objektu ako vegetačnú;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás 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;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto** nevyjadřila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- pre parkovanie bicyklov pre návštevníkov žiadame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy;
- k umiestňovaniu nových parkovacích miest s prístupom cez chodníkové teleso hlavné mesto zaujíma štandardne negatívne stanovisko. V tomto prípade ide o miesta existujúce, preto ich akceptujeme, a keďže funkčným využitím navrhovanej nadstavby nedochádza k navýšeniu počtu parkovacích miest, nepožadujeme následné vykazovanie novej statickej dopravy na pozemku stavby;
- krátkodobé parkovacie miesta pre parkovanie návštevníkov športového centra vyplývajúce z výpočtu v minimálnom počte 4 stojiská nesmú byť predané, prenajaté a ani inak vyhradené (výlučne pre návštevníkov).

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: potvrdený výkres č. 06: Koordinačná situácia, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdený výkres č. 06: Koordinačná situácia, M 1:300
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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