

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

FVA s.r.o.
Tomášikova 30
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 48400/12-359966 Ing.arch.Hanulcová 19.04.2013

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

investor:	WYNN s.r.o., Jeséniova 40, Bratislava
investičný zámer:	Multifunkčná športová hala
žiadosť zo dňa: 02.08.2012	doplnená dňa: 13.03.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie doplnená 13.03.2013 o prílohy: <ul style="list-style-type: none">- výkres D - Koordinačná situácia – Zmena 1 zo dňa 13.03.2013 – zmena počtu stromov určených na výrub pozdĺž Lamačského potoka- výkres D1 – Sadové úpravy – Zmena 1 zo dňa 13.03.2013 – zmena počtu stromov určených na výrub pozdĺž Lamačského potoka- dendrologický prieskum- situácia s vyznačením prepojení navrhovaného objektu do existujúceho prostredia
spracovateľ dokumentácie:	Ing.Mgr.art.Lubomír Fuňa, Ing.Mgr.art Martin Vanko
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2012

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 13.07.2011 pod č. MAGS ORM 33327/11-158393 nesúhlasné záväzné stanovisko k predmetnému investičnému zámeru z dôvodu, že multifunkčná hala zasahovala svojím umiestnením cca 1/5 svojej plochy do funkčného využitia územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, kde športové haly, plavárne, kolkárne patrili medzi funkcie neprípustné, čo zámer nerešpektoval.

Predložená dokumentácia rieši: novonavrhané riešenie výstavby multifunkčnej športovej haly v k.ú. Bratislava – Lamač, na ul. Na barine. Podľa členenia stavby dokumentácia rieši stavebné objekty SO 01 multifunkčná športová hala (situovaná mimo vnútroblok existujúcich bytových domov, na hranici medzi štruktúrou bytových domov a rekreačnou oblasťou Plánky s biokoridorom Lamačského potoka), SO 02 prekryté parkovisko, SO 03 parkovisko Na barine (verejne prístupné parkovisko s kapacitou 150 park.miest), SO 04 prevádzkovo-administratívny objekt. Multifunkčná športová hala je dopravne prístupná z ulice Na barine a komunikačne je prepojená na existujúcu pešiu sieť chodníkov. Hala bude napojená aj na plánovanú cyklistickú trasu, ktorá vedie pozdĺž ulice Na barine. Samotná športová hala SO 01 ako aj prekryté parkovisko SO 02 sú zapustené pod úroveň existujúceho terénu. Dominantnou prevádzkou objektu SO 01 je cyklistická klopená dráha. Objekt haly je doplnený aj o pridružené prevádzky slúžiace športovcom a návštevníkom: fitness centrum, wellness, bazén a reštaurácia pre 60 hostí. V objekte budú umiestnené skladové priestory športového náradia a bicyklov. Velodrom a ihrisko bude pre športovcov a údržbu prístupné zo suterénu objektu schodiskom a rampou.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

Objekty sú zastrešené plochou strechou a sú zatrávnené. Strechu objektov SO 01 a SO 02 tak tvorí vybudovaný park s novými športovými ihriskami. Existujúci park vo vnútrobloku obytných budov tak prechádza na zelenú strechu navrhovaného objektu s celoročne prístupnými športoviskami. Hmota administratívno-prevádzkového objektu SO 04 je štvorpodlažná a je umiestnená nad športovou halou v kontakte s ulicou Na barine. V prevádzkovo administratívnej budove SO 04 sú umiestnené administratívne priestory pre Cyklistický zväz a ubytovacie priestory pre športovcov. Počet izieb je navrhovaných 25, pre 50 športovcov. Objekt je konštrukčne ukotvený na dve horizontálne nosné priehradové oceľové konštrukcie, ktorých výška korešponduje s celkovou výškou troch nadzemných podlaží objektu SO 04, a ktoré sú umiestnené na oboch pozdĺžnych fasádach objektu. Výška atiky objektu SO 04 je +22,00m = 224,27m n.m. Pričom $\pm 0,000 = 202,27\text{m n.m.}$

Objekt multifunkčnej športovej haly sa skladá so stavebných objektov:

- SO 01 – Multifunkčná športová hala
- SO 02 – Prekryté parkovisko
- SO 03 – Parkovisko Na barine
- SO 04 – Administratívno-prevádzkový objekt
- SO 05 – Exteriérové rampy, chodníky pre peších
- SO 06 – Spevnené plochy a chodníky

Predmetná žiadosť bola dňa 13.03.2013 doplnená o prepracovanú projektovú dokumentáciu v zmysle požiadaviek referátu enviromentalistiky:

- vyznačenie min. šírky zeleného pásu Lamačského potoka 10m po oboch stranách
- prehodnotenie výrubu stromov v biokoridore Lamačského potoka, kde sú navrhované na výrub 3 stromy (z pôvodne navrhovaných 12 stromov)
- vyznačenie navrhovaných verejných priestorov, peších trás a prepojení navrhovaného objektu a verejného parku do existujúceho urbanizovaného prostredia
- vybudovanie dopravného objektu DO 02 Parkovisko pri Lamačskom potoku (voči jeho umiestneniu malo hlavné mesto výhrady) a cyklistického chodníka - bolo podmienkou Mestskej časti Lamač – a má slúžiť pre potreby obyvateľov ul. Na barine. Táto požiadavka bola vznesená na mimoriadnom zasadnutí Komisie výstavby, územného rozvoja a regionálnej politiky MČ Lamač zo dňa 11.04.2012.

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, § 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, ktorého súčasťou je časť záujmových pozemkov stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 – JV časť územia

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401** – ostatná časť riešeného územia

Podmienky funkčného využitia plôch:

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, byty v objektoch funkcie – služobné byty

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia a areály výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavby na individuálnu rekreáciu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

V zmysle záväznej časti ÚPN hl. mesta, kapitola 2.2. *Regulácia využitia jednotlivých plôch, časť 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch* uvádzame požadovanú hrúbku substrátu pre navrhované plochy zelene umiestnené na podzemných podlažiach navrhovaných objektov. Uvedené hrúbky substrátu je potrebné rešpektovať v spracovaní ďalších stupňov dokumentácie:

Započítateľné plochy zelene a požadovaná hrúbka substrátu:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Multifunkčná športová hala, ako zariadenie a areály športu telovýchovy a voľného času, umiestnená v území s funkčným využitím, šport, telovýchova a voľný čas, kód funkcie č.401, a patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Na území s funkčným využitím, kód funkcie č.501 je umiestnený objekt č. SO 02 – prekryté parkovisko, ako zariadenie a vedenie technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patrí medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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 využitím územia pre:	Multifunkčná športová hala – Bratislava Lamač
na parcele číslo:	599/1, 599/11, 599/129, 599/130, 588/4, 574, 598/40, 608/18, 608/9, 608/1, 608/3, 610/14
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	lokality Na barine

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 ochrany životného prostredia:

- Navrhovaná plynová kotolňa pre športovú halu, ako aj kotolňa pre administratívnu budovu patrí medzi stredné zdroje znečisťovania ovzdušia, je potrebné vyžiadať si súhlas orgánu ochrany ovzdušia, podľa §17 zákona o ovzduší.
- V zmysle ustanovení zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v platnom znení investičné zámery s počtom parkovacích stojísk 180 (+ 1 par.státie pre bus) podliehajú zisťovaciemu konaniu.
- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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.

ODPORÚČANIE:

Prístup do areálu riešiť vlastnou komunikáciou, resp. úpravou existujúcej komunikácie.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že je potrebné spracovať vyhodnotenie zápočtu plôch zelene v zmysle ÚPN hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Z hľadiska situovania parkovacích stojísk k Lamačskému potoku nepovažujeme toto riešenie za optimálne. Pre tento stupeň dokumentácie je potrebné doložiť súhlasné stanovisko správcu toku.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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 orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + potvrdená situácia
Magistrát – ODP