



Arendalle s.r.o.
Súťažná 2
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.08.2018 MAGS OUIIC 51763/18-404902 Ing. Mosná /59356508 03.12.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hollex Slovakia, s.r.o., Grösslingova 69, 812 52 Bratislava
investičný zámer:	„ACTIVITY HOUSE PASIENKY – polyfunkčný objekt“, ul. Trnavská cesta, kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	28.08.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Atrios architects s.r.o., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, Ing. arch. Oskar Mészár, reg. č. 1751 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	07/2018

Predložená dokumentácia rieši:

umiestnenie samostatne stojaceho polyfunkčného objektu, ktorý je určený predovšetkým pre rôzne možnosti pohybových aktivít. V objekte budú riešené priestory pre bojové, či silové tréningy, futbalové, či golfové trenažéry, multifunkčné športové priestory - ako sú priestory pre masáže, sauny a pod. Všetky športové aktivity sú navrhnuté v blízkosti existujúcej športovej haly na Pasienkoch – „Hant arény“. Navrhovaný objekt má tvar obdĺžnika, o pôdorysných rozmeroch cca 28,60 m x 48,20 m, bude mať 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia, pričom 4.NP bude ustúpené podlažie, vďaka čomu vzniknú na ustúpenom podlaží veľkorysé pochôdzne terasy. Objekt bude zastrešený plochou strechou. Budova bude koncipovaná ako železobetónový skelet, s rozmermi 7,8 m x 7,8 m, pričom na juhozápadnej fasáde bude vystupujúci železobetónový stužujúci komunikačný trakt so schodiskom a s dvoma výťahmi. Hlavné otvorené schodisko bude situované v strednom trakte v blízkosti severozápadnej fasády a bude prechádzať cez galériu, o veľkosti jedného modulu a bude tak prepájať 3 nadzemné podlažia. Fasáda objektu bude riešená ako plná murovaná fasáda s úzkymi oknami, ktoré budú vytvárať efekt svetelných štrbín a iba na prízemí bude väčší podiel presklenia, ktoré bude tvoriť fasádu dvoch predajní športových potrieb.

Objekt „Activity House Pasienky“ bude určený predovšetkým pre komplexné športové vyžitie s doplňujúcimi funkciami ako športové obchody, detský kútik, fitness, fitness bar a pod. Na 1.PP je navrhnutá garáž pre 32 parkovacích stojísk, príjazdová rampa, 2 sklady, chodba, schodisko, 2 výťahy, 2 technické miestnosti, trafostanica a rozvodňa. Na 1.NP je navrhnutý hlavný vstup so zádverím a schodiskom, lobby bar, športový priestor, detský kútik so zázemím, vedľajšie vstupy, komunikačné jadro (schodisko a 2 výťahy), 2 predajne športových potrieb, 2 zázemia, sociálno-hygienické zázemie, rozvodňa, upratovačka, multifunkčný športový priestor, šatňa ženy, šatňa muži, chodba a WC. Na 2.NP je riešené schodisko/galéria, trenažéry, stolný tenis, biliard, recepcia, relax priestor, seminárna miestnosť, komunikačné jadro, sociálno-hygienické zázemie, sklad a zázemie pre recepciu. Na 3.NP je riešené schodisko/galéria, telocvičňa pre bojové športy, sociálno-hygienické zázemie (šatne a WC), komunikačné jadro, chodby a 2 relaxačné miestnosti. Na 4.NP (ustúpenom podlaží) je riešené komunikačné jadro, chodba, recepcia, športový priestor, sauny, 2 miestnosti pre maséra, sociálno-hygienické zázemie, kotolňa, strojovňa chladenia, sklad a multifunkčný priestor pre skupinové cvičenia a 1 služobný byt, o celkovej ploche 43,9 m², otvorená terasa a v určitej časti navrhnutá aj krytá časť terasy s bazénom. Objekt bude napojený na inž. siete prípojkami na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďová kanalizácia bude zaústená do vsakovacieho systému v areáli objektu. Strechy budú riešené ako zelené strechy v kombinácii s pochôdznyimi drevenými terasami a strecha nad 4.NP bude riešená ako zaštrkovaná a bude slúžiť ako priestor pre zariadenie vzduchotechniky. Dopravné pripojenie, riešenie nárokov statickej dopravy a prístupu pre peších je predmetom stavebného objektu pod názvom „SO 03 – Komunikácie a spevnené plochy“. Areál bude dopravne pripojený na Trnavskú cestu prostredníctvom existujúcej komunikácii pozdĺž pozemkov investora. Nároky statickej dopravy sú vypočítané v objeme 37 parkovacích stojísk. Parkovanie je zabezpečené v počte 46 odstavných a parkovacích stojísk, z toho je 14 stojísk na povrchu za objektom a 32 stojísk je umiestnených v podzemnej garáži.

V súčasnosti sa na predmetných pozemkoch nachádza nefunkčný objekt bývalej kolkárne Pasienky. Pred výstavbou nového objektu sa pôvodný objekt asanuje. Na hranici pozemku sa nachádzajú inž. siete, ktoré bude potrebné preložiť (horúčovod, VN prípojka) a zároveň bude nutné vykonať aj výrub stromov. Celková plocha pozemkov je 2907 m², celková zastavaná plocha objektom je 1288 m², celková podlažná plocha objektu je 4515 m², spevnené plochy majú cca 606 m², komunikácie a parkovacie miesta majú 681 m² a plochy zelene na rastlom teréne tvoria 332 m².

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401, stabilizované územie**.

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

- ako súčasť stavby požadujeme riešiť chodníkové telesá a stavebné úpravy chodníka v mieste vjazdu/výjazdu pre motorové vozidlá i v celom rozsahu stavby, ako aj prípadné dopravné značenie pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (DSP) žiadame opraviť výpočet nárokov statickej dopravy – doplniť do výpočtu odstavné stojiská pre služobný byt a lokalizovať stojiská pre zdravotne znevýhodnených občanov, podľa Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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

z hľadiska budúcich majetko - 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

ODPORÚČANIE:

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

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/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 protiľahlými stojiskami.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie 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).

UPOZORNENIE:

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI