

**RELEVANT Investment, a.s.**  
**Jakubovo námestie 2556/3**  
**811 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
23.03.2021	MAGS OUIK 48606/2021- 379009	Ing. Martančík/580	22.06.2021

Vec

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a RELEVANT Investment, a.s., Bratislava
investičný zámer	SO 03,04 – Multifunkčná športová hala
žiadosť zo dňa:	23.03.2021, doplnené mailom 14.04.2021 - revízia
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Tačovský
dátum spracovania dokumentácie:	03/2021

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie stavby „SO 03,04 – Multifunkčná športová hala“, t. j. dva nepodpivničené dvojpodlažné objekty pre celoročné využívanie na športové a kultúrne podujatia, v lokalite Betliarska – Dolnozemska cesta, v časti rozvojového územia pod Sitnianskou ul.

Dopravne sú objekty pripojené na jestvujúcu sieť miestnych komunikácií (Urpínska/Sitnianska ul.) a na navrhovaný úsek miestnej komunikácie v rámci aktuálne pripravovanej susednej stavby „SO 01 Pohybové centrum“ príp. aj športového areálu MakFootballArena novonavrhovanou komunikáciou vrátane príslušného chodníka šírky 2,00 m (SO 07 Verejná komunikácia). Súčasťou areálu sú aj spevnené plochy - parkovisko s kapacitou 20 + 20 PM.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Michal Tačovský, 03/2021, doplnené mailom 14.04.2021 o revíziu: textová časť str. 7 z 37, Situácia-Súlad s UP-HM\_urban blok D4):

Riešené územie bloku D4:	9 170,00 m <sup>2</sup>
- pozemky investora	6 613,00 m <sup>2</sup>
- časť p. č. 3021/134 (výhľadové riešenie so súhlasom majiteľa)	2 557,00 m <sup>2</sup>

Zastavaná plocha SO03, SO04:	3 716,02 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha SO03, SO04:	4 951,16 m <sup>2</sup>
- 1NP	1 858,01 m <sup>2</sup> – pre jednu halu
- 2NP	617,57 m <sup>2</sup> – pre jednu halu
Plocha zelene:	2 175,82 m <sup>2</sup>
- pozemky investora	1 104,89 m <sup>2</sup>
- pozemok 3021/134 (výhľadové riešenie)	1 037,36 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy:	2 829,45 m <sup>2</sup>
- pozemky investora	1 792,09
- ,+ m <sup>2</sup>	
- pozemok 3021/134 (výhľadové riešenie)	1 037,36 m <sup>2</sup>
Parkoviská:	20+20 na teréne

V dotknutom území evidujeme požiadavky na umiestnenie viacerých stavieb súvisiacich so športovou funkciou územia, pričom pre stavby sú spracované samostatné DUR a samostatne sú predkladané na vyjadrenie:

DUR na stavbu „SO 01 – Pohybové centrum“

DUR na stavbu „SO 02 – Ubytovacie zariadenie“

DUR na stavbu „SO 03,04 – Multifunkčná športová hala“

DUR na stavbu „SO 05 – Denné centrum, nadstavba“

a samostatne DUR na stavbu „MakFootball Arena“

Zrejma je vzájomná previazanosť uvedených stavieb (najmä v dopravnom riešení), ako súčasť jednotlivých samostatných DUR je spracovaný koordinačný výkres všetkých stavieb, s vyznačením súvisiacich dopravných objektov; súčasne je súčasťou každej predloženej DUR koordinácia v území preukazovaná vo vzťahu k regulácii územia podľa UŠ Športovo - rekreačný areál pri ČOV.

Súčasne poznamenávame, že v území evidujeme aj prípravu stavby športového areálu MakFootballArena; ako súčasť stavby je navrhnutý aj zodpovedajúci úsek miestnej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C2 kategórie MO 7,5 (SO 201) a príľahlé chodníky (SO 202), pričom táto stavba je taktiež zahrnutá do koordinácie s vyššie uvedenými stavbami SO 01 – SO 05.

Aktuálne predložená DUR na stavbu „SO 03,04 – Multifunkčná športová hala“ je spracovaná tak, že je možné ju posudzovať aj jednotlivo.

**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 a ods. 4, § 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, súčasťou ktorého je navrhovaný investičný zámer je stanovené funkčné využitie územia, **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401**, rozvojové územie kód **X**, t. j. rozvojová plocha je natoľko významná, alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou, alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

Vzhľadom na uvedené pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí Bratislavský samosprávny kraj zabezpečil prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním **urbanistickej štúdie „Športovo - rekreačný areál pri ČOV“** (ďalej len UŠ), ktorá mala za úlohu overiť možnosti optimálneho využitia územia, stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, ako aj dopravného a technického vybavenia územia. Stanovila zásady a regulatívy funkčného využitia a hmotovo - priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, dopravného vybavenia a technického vybavenia územia, životného prostredia, krajiny, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability v nadväznosti na krajinno – ekologické danosti územia.

V zmysle uvedenej UŠ je riešené územie súčasťou regulačného bloku D4:

D4	9 170 m <sup>2</sup>	401
IZP – 0,5	IPP – 1,5	KZ – 0,20

**Indexy dosahované navrhovanou zástavbou na pozemky vo vlastníctve investorov (6 613,00 m<sup>2</sup>) v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

IPP	0,75
IZP	0,56
KZ	0,17

**Indexy dosahované navrhovanou zástavbou v urbanistickom bloku D4 (9 170 m<sup>2</sup>) so súhlasom vlastníka časti pozemku č. 3021/134 v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

IPP	0,54
IZP	0,41
KZ	0,23

Po posúdení konštatujeme, že navrhované stavby sú 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:	<b>SO 03,04 – Multifunkčná športová hala</b>
na parc. číslo:	<b>vo vlastníctve investorov: 3021/57, 289, 290, xxx, xxxx, 231; prípojka VN a trafostanica – 3021/xxx,273 v bloku D4 3021/134 (súhlas majiteľa s DUR)</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Sitnianska ulica, Športovo - rekreačný areál pri ČOV</b>

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 tvorby verejných priestorov:**

Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie **konštatujeme:**

- záujmové pozemky sú súčasťou územia, na ktoré je spracovaná platná dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny „Športovo-rekreačný areál – Petržalka“, ktorý spodobňuje reguláciu zástavby. Predmetný IZ sa nachádza urbanistickom bloku D4;
- Pripomienky zo stanoviska HA z 02/2021 boli v predloženej IZ akceptované a zapracované nasledovne:
  - *Verejné priestory športových areálov v súčasnosti tvoria spolu s jednotlivými špecificky zameranými objektami jednotný celok určený pre individuálnu alebo skupinovú rekreáciu a šport. Preto predstavujú základnú kostru verejného priestoru bezpečné a bezbariérové pešie a cykloprepojenia prestriedané pobytovými priestormi resp. doplnkovými športovými plochami v exteriéri (napr. exteriérové ihrisko pre loptové športy (tzv. kliečka) alebo pumptracková dráha pre bicykle, kolobežky, skejtboardy či kolieskové korčule. Verejný priestor športového areálu bude pre všetky jeho časti spoločný a mal by byť charakterizovaný jednotným riešením peších trás a cyklotrás, povrchov komunikácií, drobnej architektúry až po druhovosť prvkov zelene. Identifikačné prvky a prístupy k tvorbe verejného priestoru dodajú celému areálu zjednocujúci charakter a pridanú hodnotu „genius loci“. Z toho dôvodu žiadame v rámci širších vzťahov v súlade s výstupmi UŠ pre riešenie územia športového areálu dopracovať manuál verejných priestorov vrátane koncepcie zelene (viď. bod B), peších trás a cyklotrás, ich prepojenie na MHD a pod. - požiadavka akceptovaná, cyklotrasy však nie sú zakreslené vo výkresovej časti PD, sú spomínané iba v časti textovej;*
  - *z hľadiska orientácie žiadame riešiť aj komunikačné uzly/ križovatky komunikácií, drop off zóny resp. budúce zastávky MHD v území, vjazdy do areálov jednotlivých IZ jednotným, pre zónu jedinečným spôsobom - požiadavka akceptovaná, v ďalšom stupni odporúčame dopracovať projekt sadových úprav spolu s parkovými chodníkmi;*
  - *žiadame doriešiť sieť chodníkov ako spojených peších trás pozdĺž komunikácií, ako aj vo vnútroblokových priestoroch IZ, ako aj bezbariérových prepojení v križovatkách obslužných komunikácií (priechody pre chodcov, vjazdy na parkoviská a vybudovanie prahov na úrovni chodníka) požiadavka akceptovaná;*
  - *niveletu chodníkov neprerušovať ani vjazdami na parkoviská - pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať súčasnú niveletu chodníka. Pri vjazde resp. výjazde sa niveleta chodníka nemení, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení napr. dlažbovými kockami, zarezanými do asfaltu; požiadavka akceptovaná;*
  - *všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská, kvôli zatieneniu prestriedať parkovacie miesta stromami; (aj STN 736110/Z1 – „Na všetkých parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore medzi príľahlými stojiskami); požiadavka akceptovaná.*

### **z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia a regulácie:**

- posudzovaná dokumentácia vyhodnocuje regulatívy, dosiahnuté navrhovanou zástavbou, na výmeru celého regulačného bloku a počíta aj s časťou pozemku č. 3021/134 zahrnutého v bloku D4 podľa UŠ (k DUR bol doložený súhlas majiteľa pozemku s dokumentáciu pre územné rozhodnutie „SO 03,04 – Multifunkčná športová hala“ v bloku D4), celková výmera stavebných pozemkov vo vlastníctve investorov (v zmysle textovej časti PD riešené územie) je 6 613 m<sup>2</sup> dosiahnutý IZP a KZ nespĺňa regulatív stanovený v bloku D4 v zmysle prerokovanej UŠ bez započítania časti pozemku č. 3021/134.

### **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 riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov umiestnenie stavby nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým zámerom dopravy
- z hľadiska vecnej koordinácie výstavby a dopravnej koncepcie v záujmovom území uvádzame, že v dotknutom území evidujeme UŠ Športovo - rekreačný areál pri ČOV, pričom predložené riešenie areálu je v zásade v zhode s jej koncepčným riešením, aktuálne riešená stavba je súčasťou sektora D4
- s umiestnením a stavbou SO 03, 04 Multifunkčná športová hala v zmysle predloženej PD (s dôrazom na kap. B. 12 Doprava a situačné výkresy č. 10 Zastavovacia situácia a č. 11 Dopravná situácia) súhlasíme; súčasne však upozorňujeme na čiastočnú zmätočnosť v údajoch uvedených v ostatnej textovej časti – najmä:
  - str. 4 (objektová skladba) - súčasťou riešenia nie je SO 08 Úprava existujúcej spevnenej plochy ale SO 06 Verejná cestná komunikácia
  - str. 5 (charakteristika územia aj urbanistické riešenie) – „severnú hranicu tvorí novovybudovaná komunikácia SO 06“ – komunikácia SO 06 je navrhovaným objektom predkladanaj DUR a nie jestvujúca komunikácia v území
  - str. 6 (vyhodnotenie regulatívov) – na pozemku sa navrhuje 40 PM a nie 20 PM (*text pojednáva o oboch objektoch/halách, 20 PM sa vzťahuje len k jednej hale*).

### **z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:**

- Z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd s navrhovaným riešením hospodárenia s dažďovou vodou na úrovni DUR súhlasíme.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie je nutné pri výpočte objemov retenčno-infiltračných zariadení, pre lokalitu Petržalka, podľa požiadaviek SVP, š.p., použiť minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku s intenzitou dažďa  $i=180 \text{ l.s-1.ha-1}$ , trvajúcu 15 minút a  $k=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku.
- Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických a hydrogeologických pomerov horninového prostredia, ktoré určujú priestorové a objemové nároky infiltračných zariadení.
- Nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.

### **z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**

- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:**

- všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská,
- v zmysle platnej normy STN 736110 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 protiahlými stojiskami.
- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 a naďalej aktuálne – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné, 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)
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
  - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
  - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády
  - v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
  - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu.

### **UPOZORNENIE:**

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.

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

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: Potvrdené výkresy: Situácia, Pôdorys 1NP, Pôdorys 2NP, Zvislý rez, Pohľady  
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát – ODI, OUIK – archív