



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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.08.2018 MAGS OUIK 51765/18-404901 Ing. Mosná /59356508 03.12.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bemak real, s.r.o., Niva 59, 916 21 Čachtice
investičný zámer:	„SPORT 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 komplexné športové vyžitie s doplnujúcimi funkciami ako sú prenajímateľné obchodné priestory, detský kútik, bowling, fitness, fitness bar a pod., ktorý je navrhnutý v blízkosti existujúcej športovej haly „Hant aréna“. Objekt má tvar obdĺžnika, o pôdorysnych rozmeroch cca 25,50 m x 40,50 m, bude mať 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia, pričom 4.NP je ustupujúcim podlažím, a ktoré bude zastrešené plochou strechou. Objekt je koncipovaný ako železobetónový skelet s pevným železobetónovým jadrom, v ktorom bude umiestnené schodisko a 2 výťahy, ale aj sociálno-hygienické zázemie. Fasáda objektu bude riešená ako plne presklená. Na 1.PP je navrhnutá garáž pre 36 parkovacích miest, príjazdová rampa, 5 skladov, chodba, schodisko, 2 výťahy, 2 technické miestnosti a trafostanica. Na 1.NP je navrhnutý hlavný vstup, zádverie, recepcia, zázemie recepcie, chodba, vedľajšie vstupy, komunikačné jadro (schodisko a výťahy), zázemie pre bowling, zázemia pre prenajímateľné priestory, 2 elektrické rozvodne a sociálno-hygienické zázemie. Na 2.NP sú riešené 2 fitness priestory, komunikačné jadro, sociálno-hygienické zázemie (šatne muži, WC muži a pod.), chodba, sklady pre trénerov, miestnosť pre upratovačku a priestor - ochoz po celom obvode budovy. Na 3.NP sú navrhnuté miestnosti pre pilates, fitness, komunikačné jadro, sociálno-hygienické zázemie (šatne ženy, WC ženy a pod.), chodba, sklady pre trénerov, miestnosť

pre upratovačku a ochoz po celom obvode budovy. Na 4.NP (ustupujúcom podlaží) je riešené komunikačné jadro, chodba, sociálno-hygienické zázemie, strojovňa chladenia, kotolňa, 2 miestnosti pre TRX, spinning, sklad, veľkoplošná terasa a 1x 5-izbový služobný byt, o celkovej ploche cca 124,2 m² s terasou. 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 „SO 02 – Komunikácie a spevnené plochy“. Areál bude dopravné pripojený na Trnavskú cestu prostredníctvom existujúcich komunikácii pozdĺž pozemkov investora s vjazdom/výjazdom situovaným na severnej strane areálu. Parkovanie je zabezpečené v počte 50 odstavných a parkovacích stojísk, z toho je 14 stojísk na povrchu za objektom a 36 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 celý 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 2692 m², celková zastavaná plocha objektom je 1033 m², celková podlažná plocha je 3619 m², spevnené plochy majú cca 653 m², komunikácie a parkovacie miesta majú 717 m² a plochy zelene na rastlom teréne tvoria 289 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. xx, 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

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.

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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho

územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde 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 území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia hodnotíme predložený zámer ako dotvorenie existujúcej štruktúry zástavby športových, ale aj polyfunkčných objektov a objektov občianskej vybavenosti pozdĺž ul. Trnavská cesta, pričom svojou mierkou a hustotou zastavania zodpovedá jestvujúcej pomerne intenzívnej zástavbe v danej lokalite. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,38 IPP = 1,34 KZ = 0,11.

Konštatujeme, že v rozvoji športu je potrebné rešpektovať dlhodobu rezervovanú plochu pre rozvoj vrcholového a výkonnostného športu a športových aktivít vo voľnom čase v MČ Bratislava – Nové Mesto, hlavne v lokalite pri Trnavskej ceste. Uvažovaný 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:	„SPORT HOUSE PASIENKY – polyfunkčný objekt“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	ul. Trnavská cesta

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 riešenia dopravného vybavenia:

- pri výpočte nárokov statickej dopravy je potrebné z celkového počtu vyčleniť 4 stojiská ako dlhodobé pre zamestnancov a služobný byt, ostatné stojiská vzhľadom na charakter funkčného využitia budú krátkodobé;
- 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 a doplniť do výpočtu odstavné stojiská pre služobný byt, odstrániť formálne chyby 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 budúceho majetku - 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 – OUIK, ODI

