



NOTION s.r.o.
Hlboká 5965/4
917 01 Trnava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
14.11.2018 MAGS OUIČ 56849/18-464291 Ing. Mosná /59356508 29.04.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Tenisová škola Vajnory“ – CLUB HAUS, Regrútska ul., kat. úz. Vajnory
žiadosť zo dňa:	14.11.2018 a doplnená dňa 24.01.2019 a 28.02.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	KOSI architekti s.r.o., Rožňavská 4, 821 01 Bratislava, Ing. arch. Pavel Kosnáč, reg. č. 0095 AA a Ing. arch. Martin Križan
Dátum spracovania dokumentácie:	11.2018

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu samostatne stojacej tenisovej haly, štyroch tenisových kurtov, tribúny, ubytovacieho zariadenia – dom správcu a 2 bazénov pri hale, v lokalite pri Regrútskej ul. Navrhovaný areál pozostáva zo stavebných objektov: SO.01 Budova tenisového klubu s dvojicou zastrešených kurtov s tvrdým povrchom na 2.NP a exteriérovými bazénmi; SO.02 Ubytovacie zariadenie; SO.03 Exteriérový skladový priestor/tribúna; SO.04 Štvorica exteriérových kurtov s antukovým povrchom; SO.05 Vnútroareálové komunikácie a parkovacie plochy; SO.06 Záhradné a sadové úpravy a pešie komunikácie v rámci areálu; SO.07 Oplotenie areálu a vnútroareálové oplotenie tenisových kurtov a domu správcu; SO.08 Prípojka elektrickej energie VN (prípadne trafostanice); SO.09 Prípojka telekomunikačných (dátových) sietí; SO.10 Prípojka vody; SO.11 Splašková kanalizácia a SO.12 Dažďová kanalizácia v rámci areálu.

Budova tenisovej školy (SO.01) je navrhnutá s 1-podzemným (čiastočným) podlažím, dvomi nadzemnými podlažiami a v stredovej časti s navrhnutým schodiskom a s rozhľadňou, ktorá bude zastrešená „nafukovacou halou“, ktorá je po obvode 1.NP doplnená o samotnú konštrukciu z totožného materiálu, ktorá opticky kotví halu do terénu a poskytuje zatienie pre jednotlivé

interiérové priestory. Objekt má pôdorysný tvar štvorca, o celkových rozmeroch 42,50 m x 42,50 m a o max. výške objektu +14,00 m. V 1.PP, ktoré je čiastočné a nachádza sa v strednej časti objektu je navrhnuté schodisko, predsieň, výťah, strojovňa vzduchotechniky, strojovňa a kolektor – vzduchovod a inštalácia chodba. Kolektor vyúsťuje do exteriéru v severovýchodnej časti pozemku. Hlavná časť technológií bude umiestnená v suteréne budovy, vrátane jednotky na udržiavanie tlaku v pneumatickej konštrukcii haly. Z tohto dôvodu bude suterén spojený s exteriérovým kolektorom, ktorý bude slúžiť na transport rozmerného technického vybavenia do suterénu, ale aj ako prívod vzduchu k jednotke určenej pre udržiavanie tlaku v pneumatickej konštrukcii haly. Na 1.NP je navrhnutý hlavný vstup, recepcia, lobby, komunikačné jadro (výťah a schodisko), konferenčná miestnosť, salón, bar, obchod, sklady, sociálno-hygienické zázemie pre mužov aj pre ženy, reštaurácia (pre cca 66 osôb), zázemie pre reštauráciu a kuchyňu, ubytovacia časť, ktorá pozostáva z: 8x 1-izbových miestností pre prechodné bývanie a 2x 2-izbových apartmánov (spolu 20 lôžok). Ďalej na 1.NP podlaží sú riešené kancelárie, chodby, sociálno-hygienické zázemie pre zamestnancov, cigárovňa, sklad fitness vybavenia, severná chodba a vstup, sklady pre reštauráciu, sauna, oddychové a masážne miestnosti, posilňovňa, vonkajšia terasa a 2 bazény. Na 2.NP je navrhnuté schodisko, výťah, predsieň, sklad, hygienické zariadenia, dve oddychové plochy a 2 kurty s tvrdým povrchom. V stredovej časti nad kurtami na 2.NP je navrhnutá rozhládňa s max. výškou zábradlia +8,100 m. Pri tenisovej škole sú navrhnuté 2 bazény a 4 kurty, pričom pri kurte č. 1 a 2 sa navrhuje tribúna/sklad materiálu a technické vybavenie pre údržbu areálu. Tribúna je navrhnutá ako opláštená oceľová konštrukcia, obdĺžnikového tvaru, o max. rozmeroch 20,10 m x 4,55 m a o celkovej výške objektu +3,350 m. V juhovýchodnej časti pozemku je navrhnutý dom správcu na vyhradenej ploche o výmere pozemku cca 750 m², spolu s terasou a bazénom. Objekt správcu bude nepodpivničený, dvojpodlažný, pričom 2.NP bude ustúpené. Objekt správcu má tvar obdĺžnika, o max. rozmeroch 29 m x 10,40 m a o max. výške strechy +7,050 m. Areál tenisovej školy bude napojený na inž. siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie.

Riešený pozemok je dopravne napojený na komunikáciu Regrútskej ul. Vnútroareálové komunikácie sú navrhnuté ako obojsmerné účelové neverejné komunikácie so šírkou 6,0 m. Nároky statickej dopravy sú riešené na pozemku investora ako súčasť stavby, v počte 43 stojísk (vrátane garáže) z toho 2 stojiská sú navrhnuté pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Rozmery stojísk sú navrhnuté v rozmeroch 4,5 m x 2,5 m (s možnosťou previsu), resp. 5,3 m x 2,5 m a pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu sú navrhnuté v rozmeroch 4,5 m x 3,5 m (s možnosťou previsu). Nároky statickej dopravy sú v zmysle príslušnej STN 73 6110 splnené. Celková výmera pozemku je 8565 m², celková zastavaná plocha objektami je 2023,67 m², celková zastavaná plocha budovy tenisovej školy je 1593 m², zastavaná plocha ubytovacieho zariadenia SO.02 je 254,16 m², zastavaná plocha tribúny/skladu je 92,76 m², zastavaná plocha bazénov je 83,75 m², celková výmera areálu tenisovej školy je 7852,76 m², celková výmera pre ubytovacie zariadenie je 712,24 m², športové plochy (tenisové kurty) majú 2847,74 m², spevnené plochy majú 2539,17 m², celková nadzemná podlažná plocha tenisovej školy má 3240,14 m² a celková plocha zelene tvorí 1057,02 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 je záujmová parc. č. xxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, rozvojové územie, informačný kód X.**

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

- **kód X:** 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.

Konštatujeme, že pre územie, ktoré je vymedzené administratívno – správnymi hranicami hlavného mesta SR Bratislavy je spracovaný „Územný generel športu a rekreácie hl. mesta SR Bratislavy“, rok 2009, obstarávateľom územného generelu je Hlavné mesto SR Bratislava. Účelom spracovania územného generelu (ÚG) bolo prehĺbiť riešenie územného rozvoja funkčných zložiek dotýkajúcich sa športu a rekreácie, ktoré sú stanovené v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Hlavným cieľom spracovania ÚG bolo objektivizovať súčasnú situáciu v oblasti infraštruktúry a spodrobiť riešenie so stanovením plošných, funkčných a priestorových zásad rozvoja športu a rekreácie v lokalitách, ktoré sú v súlade s platnou celomestskou územnoplánovacou dokumentáciou a v oblasti športu zabezpečiť a vytvárať lepšie, efektívnejšie a rozmanitejšie podmienky pre školský, rekreačný, výkonnostný ale aj vrcholový šport, so zameraním na podporu športovania širokej verejnosti prostredníctvom bohatej ponuky športových aktivít pre všetky vekové kategórie obyvateľstva, pričom je potrebné vo vzťahu k športu preferovať a podporovať populárne aktivity, ktoré sú výrazne ovplyvňované aj celkovou ekonomickou a kultúrnou úrovňou spoločnosti. Na základe uvedeného konštatujeme, že predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša proporcie konkrétneho územia. Uvádzame, že v záujme tvorby ponuky siete nenáročných športových zariadení v kontaktnom prírodnom prostredí, ale aj v dostupnosti pre denné a hodinové využitie máme za to, že predložený zámer vytvára predpoklady pre zabezpečenie zdravého a harmonického vývinu detí a mládeže a bude prispievať aj k regenerácii telesných a duševných síl obyvateľstva, k upevňovaniu zdravia a k zvyšovaniu jeho telesnej zdatnosti. 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:	„Tenisová škola Vajnory“ – CLUB HAUS
na parc. č.:	xxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Regrútska ul.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- konštatujeme, že rozvoj športu, telovýchovy a športových aktivít v predmetnom území vnímame ako návrh na nových plochách určených pre zariadenia športu a telovýchovy v rozvojovom území mesta. V navrhovanom riešení sú rešpektované, ale aj využité prírodné danosti lokality, ako je dobré dopravné napojenie a vybavenie pre statickú dopravu tzn., zabezpečená dostupnosť z hlavných dopravných komunikácií, uzlov MHD a riešenie dostatočného počtu parkovacích miest pre individuálnu dopravu;
- uvádzame, že v územnom genereli v kapitole „3. Návrh lokalizácie plôch a zariadení športu a rekreácie pre výkonnostný a rekreačný šport“ boli vytypované viaceré urbanistické plochy, pričom lokalita: 07/3 Bratislava – Vajnory, ul. Pri letisku – je vytypovaná ako lokalita s prevahou otvorených športovísk a zariadení (č. urbanistického obvodu: 164). Navrhovaná výstavba a prevádzka infraštruktúry športu a rekreácie bola posudzovaná jednotlivo pre podmienky v danej lokalite, v závislosti od veľkosti a kapacity zariadenia, ale aj diváckej kapacity a pod., pričom rôzne formy zástavby, či už krytých alebo otvorených ihrísk, zariadení a areálov športu, telovýchovy a voľného času sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,236; IPP = 0,378 a KZ = 0,135;
- pre informáciu uvádzame, že predmetný pozemok bol súčasťou spracovanej „UŠ zóny Staré letisko“, v zmysle ktorej sa v jednom z variantných riešení plánovalo vybudovanie obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MO 7,5/30, a to pre výstavbu rodinných domov. Predmetná UŠ slúžila ako podklad pre ZaD 04 ÚPN hl. mesta a toho času je proces neukončený;

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

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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