

**A.S. PROJEKT – ING. s.r.o.**
Horská 11
831 52 BratislavaVáš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.09.2019 MAGS OUIK 53462/2019-429953 Ing. Kuchtová/225 24.04.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hoffman a Albrecht, s.r.o., Obchodná 35, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	Športový klub Hoffman a Albrecht Rusovce
žiadosť zo dňa:	06.09.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ivan Tonhauzer, PhD. č. oprávnenia 2943*A1
dátum spracovania dokumentácie:	04/2019

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu rekreačného športového klubu so zameraním na tenis, plážový volejbal a cvičenie jogy. Športový klub pozostáva z 2 objektov (objekt Albrecht a objekt Hoffman) s príslušnými športovými plochami. Architektonické riešenie klubových objektov je tvarovo identické. Projektová dokumentácia pojednáva o dvoch nepodpivničených objektoch s 2-mi nadzemnými podlažiami prestrešenými s plochou strechou. Objekty sú nepravidelného tvaru s celkovými rozmermi 11,8 x 19,2. Objekty budú poskytovať zázemie vo forme možností prezliekania, hygienického zázemia, skladových priestorov a miestností pre teoretickú prípravu. Na 2. nadzemnom podlaží sa predpokladajú priestory pre prechodné ubytovanie pre účastníkov kurzov jogy, prípadne inštruktorov a správcu areálu. Statická doprava je riešená v rámci areálu s parkovacími plochami (4PM + 8 PM) pri klubových objektoch a dopravná obsluha je zabezpečená po miestnych komunikáciách ul. Pri gaštanovej aleji a ul. Pri Pieskovom hone.

Bilancie údajov uvedené v predloženej PD

celková výmera riešeného územia	8184 m ²
výmera pozemku (<i>pre funk. plochu 401</i>)	7459 m ²
zastavaná plocha objektmi	406 m ²
spevnené plochy	3862 m ²
(<i>športoviská, komunikácie, spevnené plochy</i>)	
spevnené plochy (<i>pre funk. plochu 1003</i>)	114 m ²
zelené plochy	3192 m ²
index zastavanej plochy	33%

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 64 35	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

index zelene	43%
podlažnosť	2

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , xxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia:

- A. šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, rozvojové územie, kód X**
- B. rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003, rozvojové územie**

A. šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401

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.

Nepripustné:

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.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu 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.

B. rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekrečné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

Prírodné prostredie: zeleň líniová a plošná, les, vodné plochy pre rekreáciu, rekreačno-oddychové prírodné areály, pobytové lúky.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, krajinná a ekostabilizačná zeleň.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, autokempingy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Nepripustné:

Nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu okrem autokempingov, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, ostatné stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Predmetný investičný zámer sa nachádza v území, pre ktoré bol schválený **Územný plán zóny - Pamiatková zóna Rusovce**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Rusovce. Riešené územie sa nachádza v **regulačných blokoch E29 a E32**:

- **E29 šport, telovýchova a voľný čas**, (ŠP) pre ktorý platí:

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport telesnú výchovu.

Dominantný spôsob využitia: kryté športové zariadenia, športové otvorené ihriská a zariadenia, špecifické zariadenia športu slúžiace pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase; kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času.

Vhodný spôsob využitia: 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; dopravné a technické vybavenie; plochy líniovej a plošnej zelene.

Obmedzene prípustný spôsob využitia: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy; byty v objektoch funkcie – služobné byty.

Zakázaný spôsob využitia: 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.

Rešpektovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre urbanistický blok v nasledujúcom členení a znení:

Reg. blok	Funkcia	Index zastavanosti	Max. podlažnosť	Index zelene
E29	ŠP	40	2,5	25

- **E32 rekreácia v prírodnom prostredí, (RP)** pre ktorý platí:

Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarúšajú prírodný charakter územia.

Dominantný spôsob využitia: rekreačné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia; vymedzené územia určené pre lokalizáciu zelene, vodných plôch pre rekreáciu; pobytové lúky.

Vhodný spôsob využitia: rekreačno-oddychové prírodné areály; krajinná a ekostabilizačná zeleň.

Obmedzene prípustný spôsob využitia: náučné chodníky, turistické chodníčky a cyklistické trasy; drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou rekreácia; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy; tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu.

Zakázaný spôsob využitia: všetky ostatné funkcie.

Rešpektovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre urbanistický blok v nasledujúcom členení a znení:

Reg. blok	Funkcia	Index zastavanosti	Max. podlažnosť	Index zelene
E32	RP	0	0	100

Regulačný blok E29 je vyčlenený ako verejnoprospešná stavba **VPS 12 – Športový areál Juh**.

V zmysle ÚPN-Z je rozvoj regulačného bloku E32 potrebné koordinovať s príslušnými územiami mimo pamiatkovej zóny so spoločným širším dopravným napojením a obsluhou týchto plôch športu.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: športový areál je v zmysle ÚPN hl. mesta SR Bratislavy umiestnený prevažne vo funkčnej ploche šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, kde prevládajú kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času a časť riešeného územia sa nachádza vo funkčnej ploche rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003 v ktorom prevláda prírodné prostredie: zeleň líniová a plošná, les, vodné plochy pre rekreáciu, rekreačno-oddychové prírodné areály, pobytové lúky. V zmysle ÚPN-Z sa umiestňuje v regulačných blokoch – E29 šport, telovýchova a voľný čas, čo je územie prevažne areálového charakteru s využitím pre šport telesnú výchovu a časť riešeného územia sa nachádza v regulačnom bloku E32 rekreácia v prírodnom prostredí. V časti územia nachádzajúca sa v zmysle ÚPN vo funkčnej ploche 1003 a v zmysle ÚPN-Z v regulačnom bloku E32 sa neumiestňuje žiadny objekt a táto plocha ostáva nedotknutá.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Pamiatková zóna Rusovce.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so stavbou:	Športový klub Hoffman a Albrecht Rusovce
na parcelných číslach:	xx
v katastrálnom území:	Rusovce
miesto stavby:	ul. Pri gaštanovej aleji

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:

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP.
- upozorňujeme, že do zastavanej plochy je potrebné započítať aj prestrešenia nakoľko zastavanou plochou sa rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- ďalej upozorňujeme, že časť pozemku nachádzajúca sa vo funkčnej ploche rekreácia v prírodnom prostredí (číslo funkcie 1003) a v zmysle ÚPN-Z v regulačnom bloku rekreácia v prírodnom prostredí (E32) musí tvoriť súčasť zelene a nesmie dôjsť k zastavaniu danej časti plochy.
- prechodné ubytovanie navrhované v objektoch športových klubov musí byť evidované ako nebytové priestory tj. občianska vybavenosť.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Rusovce, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát - OUIK – archív, ODI