

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na schválenie spolupráce a združenia financií pri budovaní spoločných investícií vrátane majetkovoprávneho vysporiadania pri realizácii inžinierskych sietí a miestnych komunikácií a ich odovzdávaní do vlastníctva zákonným správcom v projekte Kampusu zdravia a športu Bratislava – Petržalka

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia
Komisia dopravy
Komisia územného plánovania, regionálneho rozvoja a životného prostredia
Komisia školstva, mládeže a športu
Komisia kultúry
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu
Komisia zdravotníctva
Komisia sociálnych vecí
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Radovan Pinka
referent právneho oddelenia

Mgr. Ľuboš Majer
vedúci oddelenia správy majetku

Ing. Marek Horváth
vedúci oddelenia strategických projektov

Bratislava
november 2025

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2025

zo dňa 12. 12. 2025

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

združenie finančných prostriedkov formou uzatvorenia Zmluvy o spolufinancovaní spoločných vyvolaných investícií medzi Bratislavským samosprávnym kraj a spoločnosťou JM – B1, s.r.o., so sídlom Banícka 1, 811 04 Bratislava, IČO: 47 254 629, za účelom realizácie spoločných vyvolaných investícií v rámci projektu výstavby stavby Kampusu zdravia a športu Bratislava – Petržalka,

s podmienkami:

- a) predmetom Zmluvy o spolufinancovaní spoločných investícií bude povinnosť Bratislavského samosprávneho kraja spolupodieľať sa na vybudovaní:
 1. Zastávky MHD v rozsahu stavebných objektov:
 1. SO-A01 „Zástavka MHD“
 2. SO-A01-b „Posun zastávky MHD Žehrianska – smer Rusovce“, vo výške 50 % vynaložených nákladov,
 2. Rekonštrukcií podchodu cez Dolnozemsú cestu v rozsahu stavebného objektu SO-A02 „Rekonštrukcia podchodu“, vo výške 50% vynaložených nákladov,
 3. Výstavbe Filákovskej ulice v rozsahu stavebných objektov:
 1. SO-01 časť A „Filákovská ulica, časť A“
 2. SO-01 časť B „Filákovská ulica, časť B“
 3. SO A03a Cyklotrasa,
 4. SO 01c časť A „Chodník, Časť A“,
 5. SO 01c časť B „Chodník, Časť B“vo výške 55 % vynaložených nákladov,
 4. Výstavbe inžinierskych sietí, a to v rozsahu stavebných objektov:
 1. Verejné osvetlenie „SO 01b – časť A , časť B“ (Filákovská),
 2. SO-01a „Dažďová kanalizácia A“ (Filákovská),
 3. SO-11 „Plynovod – sever, vetva A“ (Sitnianska),
 4. SO-11 „Plynovody – sever, vetva B1“,
 5. SO-11 „Plynovody – sever, vetva B2“,vo výške 55 % vynaložených nákladov,
 5. Výstavbe inžinierskych sietí, a to v rozsahu stavebných objektov:
 1. SO-09 „Vodovod – sever, vetva 1“(Sitnianska)
 2. SO-09 „Vodovod – sever, vetva 2“,
 3. SO-10 „Stoka SB“,
 4. SO-10 „Stoka SA“,vo výške 50 % vynaložených nákladov, pričom v prípade odplatného prevodu v prospech zákonného správcu vo výške 50 % zo zostávajúcich nákladov po odpočítaní odplatného prevodu.
- b) predmetom Zmluvy o spolufinancovaní spoločných investícií bude povinnosť spoločnosti JM – B1, s.r.o., so sídlom Banícka 1, 811 04 Bratislava, IČO: 47 254 629 (ďalej aj ako „**JM – B1, s.r.o.**“) uhradiť v zostávajúcej časti náklady potrebné na vybudovanie stavebných objektov uvedených pod písm. a) bodoch 1 až 5 tohto bodu

uznesenia. Súčasne bude súčasťou Zmluvy o spolufinancovaní spoločných investícií aj povinnosť JM-B1 s.r.o. zabezpečiť práva zákonným správcom inžinierskych sietí a pozemných komunikácií k pozemkom v ich vlastníctve a majetkovo a/alebo personálne prepojených spoločností, a to bez nároku na odplatu alebo časť odplaty od Bratislavského samosprávneho kraja (s výnimkou odplaty podľa písm. c)),

- c) spoločne so Zmluvou o spolufinancovaní spoločných investícií dôjde k uzatvoreniu zmlúv o budúcich vecných bremenách a zmluvy o vecnom bremene, zriadených za jednorazovú odplatu v sume vo výške 75.000,- EUR bez DPH, v prospech Bratislavského samosprávneho kraja, jeho poverených osôb a/alebo majetkovo, personálne, projektovo prepojených osôb a právom previesť práva z vecných bremien na zákonných správcov inžinierskych sietí a pozemných komunikácií, a to nasledovne:

1. so spoločnosťou JM – B1, s.r.o. uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene spočívajúcom v práve:

- i. na zriadenie, uloženie, užívanie, vedenie a prevádzkovanie, výmeny, údržby, opravy, kontroly, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie vedenia inžinierskej siete (trasy vysokého napätia),
- ii. v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávnenými z vecného bremena a ním poverenými osobami na účely výkonu oprávnení podľa bodu i,

na pozemkoch v k.ú. Petržalka, a to:

- i. novovytvorenom pozemku z pozemku CKN parc. č. 532/28, o výmere 146 m², v rozsahu podľa odčleňujúceho geometrického plánu na podklade koridoru vedenia trasy vysokého napätia,
- ii. pozemok CKN parc. č. 532/29, o výmere 693 m², v celosti,
- iii. pozemok CKN parc. č. 3021/122, o výmere 704 m², v celosti,
- iv. novovytvorenom pozemku z pozemku CKN parc. č. 3021/269, o výmere 1 761 m², v rozsahu podľa odčleňujúceho geometrického plánu na podklade koridoru vedenia trasy vysokého napätia,
- v. novovytvorenom pozemku z pozemku CKN parc. č. 3021/270, o výmere 269 m², v rozsahu podľa odčleňujúceho geometrického plánu na podklade koridoru vedenia trasy vysokého napätia,

pričom zmluvne bude dohodnutá povinnosť uhradiť odplatu za vecné bremená v sume vo výške 75.000,- EUR bez DPH,

2. so spoločnosťou JM – B1, s.r.o. uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene spočívajúcom v práve:

- i. na zriadenie, uloženie, užívanie, vedenie a prevádzkovanie, výmeny, údržby, opravy, kontroly, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie pozemnej komunikácie,
- ii. v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávnenými z vecného bremena a ním poverenými osobami a to aj na účely výkonu oprávnení podľa bodu i,

na pozemku v k.ú. Petržalka, a to:

- i. novovytvorenom pozemku z pozemku CKN parc. č. 3021/270, o výmere 269 m², v rozsahu podľa odčleňujúceho geometrického plánu podľa časti presahu pozemnej komunikácie na tomto pozemku,

pričom s ohľadom na úhradu odplaty podľa bodu 1 tohto písm. c) podmienok, bude zmluva uzatvorená bezodplatne,

3. so spoločnosťou JM – B1, s.r.o. uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene spočívajúcom v práve:

- i. na zriadenie, uloženie, užívanie, vedenie a prevádzkovanie, výmeny, údržby, opravy, kontroly, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie vedení inžinierskych sietí, pozemných komunikácií alebo parkovacích miest, a
 - ii. v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávnenými z vecného bremena a ním poverenými osobami,
- na pozemku v k.ú. Petržalka, a to:
- i. pozemok CKN parc. č. 3021/122, o výmere 269 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,
- pričom s ohľadom na úhradu odplaty podľa bodu 1 tohto písm. c) podmienok, bude zmluva uzatvorená bezodplatne,
4. so spoločnosťou POPPER, a. s. so sídlom Štúrova 11, 811 02 Bratislava IČO: 35 768 673 (ďalej aj ako „**POPPER, a.s.**“), uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene spočívajúcom v práve:
- i. na zriadenie, uloženie, užívanie, vedenie a prevádzkovanie, výmeny, údržby, opravy, kontroly, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie vedení inžinierskych sietí, pozemných komunikácií alebo parkovacích miest, a
 - ii. v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávnenými z vecného bremena a ním poverenými osobami,
- na pozemkoch v k.ú. Petržalka, a to:
- i. pozemok CKN parc. č. 3021/123, o výmere 11 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,
 - ii. pozemok CKN parc. č. 3021/3, o výmere 573 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,
 - iii. pozemok CKN parc. č. 3023/3, o výmere 6053 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,
 - iv. pozemok CKN parc. č. 3023/4, o výmere 1192 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,
 - v. pozemok CKN parc. č. 3022/2, o výmere 8541 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,
 - vi. pozemok CKN parc. č. 3022/59, o výmere 20748 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,
 - vii. pozemok CKN parc. č. 3023/5, o výmere 314 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,
- pričom s ohľadom na úhradu odplaty podľa bodu 1 tohto písm. c) podmienok, bude zmluva uzatvorená bezodplatne, za podmienky, že Bratislavský samosprávny kraj sa bude finančne podieľať na nákladoch vybudovania Filákovskej ulice v zmysle časti A tohto uznesenia. Súčasťou zmluvy bude aj záväzok spoločnosti POPPER, a.s. majetkovoprávne vysporiadať v prospech zákonných správcov pozemky dotknuté stavebnými objektmi v zmysle písm. a) týchto podmienok,,
5. so spoločnosťou POPPER Development, s.r.o. so sídlom Štúrova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 35 697 873 (ďalej aj ako „**POPPER Development s.r.o.**“), uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene spočívajúcom v práve:
- i. na zriadenie, uloženie, užívanie, vedenie a prevádzkovanie, výmeny, údržby, opravy, kontroly, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie vedení inžinierskych sietí, pozemných komunikácií alebo parkovacích miest, a

- ii. v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávnenými z vecného bremena a ním poverenými osobami,
na pozemkoch v k.ú. Petržalka, a to:
 - i. pozemok CKN parc. č. 532/12, o výmere 20467 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,
 - ii. pozemok CKN parc. č. 532/23, o výmere 279 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,pričom s ohľadom na úhradu odplaty podľa bodu 1 tohto písm. c) podmienok, bude zmluva uzatvorená bezodplatne,
- d) spoločne so Zmluvou o spolufinancovaní spoločných investícií dôjde odhládnuť od písm. c) vyššie aj k uzatvoreniu zmlúv o budúcich vecných bremenách v prospech Bratislavského samosprávneho kraja, jeho poverených osôb a/alebo majetkovo, personálne, projektovo prepojených osôb a právom previesť práva z vecných bremien na zákonných správcov inžinierskych sietí a pozemných komunikácií, a to nasledovne:
 - 1. so spoločnosťou POPPER, a. s. uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene spočívajúcom v práve:
 - i. na zriadenie, uloženie, užívanie, vedenie a prevádzkovanie, výmeny, údržby, opravy, kontroly, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie vedení inžinierskych sietí, pozemných komunikácií alebo parkovacích miest, a
 - ii. v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávnenými z vecného bremena a ním poverenými osobami,
na pozemkoch v k.ú. Petržalka, a to:
 - i. pozemok CKN parc. č. 3021/245, o výmere 2020 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,
 - ii. pozemok CKN parc. č. 3021/247, o výmere 177 m², v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania,pričom s ohľadom na skutočnosť nemožnosti v súčasnosti predpokladať zásah do týchto pozemkov bude odplata za zriadenie vecného bremena stanovená na základe znaleckého posudku spracovaného v čase po kolaudácii stavieb presahujúcich na tieto pozemky,
- e) JM-B1 s.r.o. podpíše Zmluvu o spolufinancovaní spoločných investícií do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote Zmluvu o spolufinancovaní spoločných investícií nepodpíše, uznesenie stráca v tejto časti A platnosť.

B s c h v a ľ u j e

zriadenie bezodplatného vecného bremena na pozemku vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, a to na:

- pozemku s parc. č. 3021/12, o výmere 12409 m², v k.ú. Petržalka, obec Petržalka, okres Bratislava V, v rozsahu podľa porealizačného geometrického zamerania novovybudovanej cesty C1 MO 8.5/40 na tomto pozemku,

v prospech oprávnených

- POPPER, a.s., so sídlom Štúrova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 35 768 673
- JM – B1, s.r.o., so sídlom Banícka 1, 811 04 Bratislava, IČO: 47 254 629

spočívajúcom v práve oprávnených a iných majetkovo-personálne prepojených spoločností na vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami,

s podmienkami:

- a) oprávnení z vecného bremena podpíšu zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote oprávnení z vecného bremena zmluvu nepodpíšu, uznesenie stráca v tejto časti B platnosť,
- b) predmetom zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene bude záväzok zmluvných strán uzatvoriť zmluvu o vecnom bremene v lehote do 180 dní odo dňa overenia porelizačného geometrického plánu na stavebný objekt prepojenia Orechovej cesty a Filakovskej cesty, vybudovanú na pozemku v k.ú. Petržalka CKN s parc. č. 3021/12.

C s c h v a ľ u j e

nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 3170, pre obec Bratislava-Petržalka, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to:

- pozemok parcely reg. „C“ evidovaný na katastrálnej mape s parc. č. 3021/130, o výmere 2147 m², druh pozemku: ostatná plocha,

za dohodnutú kúpnu cenu 0,66 EUR vrátane DPH / m², tj. za celkovú kúpnu cenu 1.417,02 EUR za podmienky, že Bratislavský samosprávny kraj sa bude finančne podieľať na nákladoch vybudovania Filakovskej ulice v zmysle časti A tohto uznesenia,

od predávajúceho POPPER a.s., so sídlom Štúrova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 35 768 673,

s podmienkami:

- a) predávajúci podpíše zmluvu o budúcej kúpnej zmluve do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote predávajúci zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca v tejto časti C platnosť,
- b) predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bude záväzok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu v lehote do 180 dní odo dňa overenia porelizačného geometrického plánu novovybudovanej cesty Filakovská ulica,

D s c h v a ľ u j e

nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 3170, pre obec Bratislava-Petržalka, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to:

- pozemok parcely reg. „C“ evidovaný na katastrálnej mape s parc. č. 3021/374, o výmere 359 m², druh pozemku: ostatná plocha,

za kúpnu cenu 285,22 EUR vrátane DPH / m², tj. za celkovú kúpnu cenu 102.393,98 EUR,

od predávajúceho POPPER a.s., so sídlom Štúrova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 35 768 673,

s podmienkami:

- a) predávajúci podpíše kúpnu zmluvu do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote predávajúci zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca v tejto časti D platnosť,

E s c h v a ľ u j e

nadobudnutie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 3525, pre obec Bratislava-Petržalka, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to:

- pozemok parcely reg. „C“ evidovaný na katastrálnej mape s parc. č. 3021/59, o výmere 853 m², druh pozemku: ostatná plocha,

za kúpnu cenu 285,22 EUR vrátane DPH / m², tj. za celkovú kúpnu cenu 243.292,66 EUR,

od predávajúceho PETRŽALKA INVEST, s.r.o., so sídlom Štúrova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 35 822 937,

s podmienkami:

- a) predávajúci podpíše kúpnu zmluvu do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote predávajúci zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca v tejto časti E stráca platnosť,

Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) v k.ú. Petržalka zabezpečuje vydanie všetkých stavebných povolení a realizáciu stavby Kampusu zdravia a športu Bratislava – Petržalka (ďalej aj ako „**Kampus zdravia a športu**“). Realizácia Kampusu zdravia a športu si vyžaduje vybudovanie primárnej infraštruktúry (miestne komunikácie, inžinierske siete, zastávky MHD a pod.), ktoré sú nevyhnutné nielen pre samotný projekt, ale aj pre širšie územie Južného mesta. Ide o tzv. vyvolané investície, ktoré vznikajú v dôsledku novej výstavby a majú verejný charakter. Hlavné mesto SR Bratislava vydalo stanovisko k investičnému zámeru Kampusu zdravia a športu pod č. MAGS OUIČ 43481/2022-65334; 68889/2021 zo dňa 07.02.2022 a záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 45759/2025-37637/Mar zo dňa 04.02.2025 (ďalej aj ako „**Záväzné stanoviská**“), ktorým potvrdilo súlad projektu s územnoplánovacou dokumentáciou a stanovilo podmienky realizácie, najmä v oblasti dopravného napojenia a technickej infraštruktúry. Súčasne v uvedených dokumentoch zaviazalo BSK koordinovať zámer s pripravovanou stavbou „Areál pre šport Petržalka, Primárna infraštruktúra – 1. fáza“ (ďalej aj ako „**Primárna infraštruktúra**“) investora JM-B1 s.r.o. . V rámci prípravy projekčných prác na Kampuse zdravia a športu tak došlo ku koordinácii s Primárnou infraštruktúrou, na ktorú sa v rozsahu inžinierskych sietí (voda, plyn, miestne komunikácie, cyklotrasy a pod.) stavba Kampusu zdravia a športu vecne napája. Z danej skutočnosti vyplynula nutnosť budovania inžinierskych sietí a pozemných komunikácií spoločne medzi investorom Primárnej infraštruktúry a BSK.

Zastupiteľstvo BSK už v roku 2022 uznesením č. 477/2022 schváli spoluprácu s investorom Primárnej infraštruktúry a vlastníkmí pozemkov dotknutých výstavbou Kampusu športu a zdravia. K uzatvoreniu zmlúv v zmysle daného uznesenia však nedošlo z dôvodu zmien v projektovaní Kampusu zdravia a športu, ako aj preklasifikovaníu a zmene konceptu pozemných komunikácií, ktoré buduje BSK v rámci vyvolaných investícií v Kampuse zdravia a športu odlišne od Primárnej infraštruktúry (Orechová cesta, Spojná ulica). V pôvodnom zámere sa taktiež uvažovalo s vybudovaním parkovacích miest v podobe parkovacieho domu avšak v súčasnosti sa pri projektovaní od uvedenej skutočnosti upustilo, čím došlo k zmene aj v rozsahu záberu pozemkov pre potreby Kampusu zdravia a športu. Rozsah zmien bol daný najmä vyššími stupňami projektovej dokumentácie a zmenami potrebnými aj v súvislosti so stanoviskami dotknutých správcov (BVS a.s., ZSDIS a.s. a pod.).

V súčasnosti sa navrhuje novým uznesením schváliť združenie finančných prostriedkov pre potreby vybudovania spoločných vyvolaných investícií projektom Primárnej infraštruktúry a Kampusu zdravia a športu v zmysle Záväzných stanovísk, a to pre potreby budovania nasledovných stavebných objektov:

1. Zastávky MHD v rozsahu stavebných objektov:
 1. SO-A01 „Zástavka MHD“
 2. SO-A01-b „Posun zastávky MHD Žehrianska – smer Rusovce“, podiel BSK na týchto stavebných objektoch predstavuje sumu vo výške 50 % vynaložených nákladov,
2. Rekonštrukcií podchodu cez Dolnozemsú cestu v rozsahu stavebného objektu SO-A02 „Rekonštrukcia podchodu“, podiel BSK na tomto stavebnom objekte predstavuje sumu vo výške 50% vynaložených nákladov,
3. Výstavbe Filákovskej ulice v rozsahu stavebných objektov:

1. SO-01 časť A „Filákovská ulica, časť A“
2. SO-01 časť B „Filákovská ulica, časť B“
3. SO A03a Cyklotrasa,
4. SO 01c časť A „Chodník, Časť A“,
5. SO 01c časť B „Chodník, Časť B“

podiel BSK na týchto stavebných objektoch predstavuje sumu vo výške 55 % vynaložených nákladov,

4. Výstavbe inžinierskych sietí, a to v rozsahu stavebných objektov:
 1. Verejné osvetlenie „SO 01b – časť A , časť B“ (Filákovská),
 2. SO-01a „Dažďová kanalizácia A“ (Filákovská),
 3. SO-11 „Plynovod – sever, vetva A“ (Sitnianska),
 4. SO-11 „Plynovody – sever, vetva B1“,
 5. SO-11 „Plynovody – sever, vetva B2“,

podiel BSK na týchto stavebných objektoch predstavuje sumu vo výške 55 % vynaložených nákladov,

5. Výstavbe inžinierskych sietí, a to v rozsahu stavebných objektov:
 1. SO-09 „Vodovod – sever, vetva 1“(Sitnianska)
 2. SO-09 „Vodovod – sever, vetva 2“,
 3. SO-10 „Stoka SB“,
 4. SO-10 „Stoka SA“,

podiel BSK na týchto stavebných objektoch predstavuje sumu vo výške 50 % vynaložených nákladov, pričom v prípade odplatného prevodu v prospech zákonného správcu vo výške 50 % zo zostávajúcich nákladov po odpočítaní odplatného prevodu.

Osobitne Úrad BSK uvádza, že podiel na financovaní stavebných objektov:

1. SO-11 „Plynovod – sever, vetva A“ (Sitnianska),
2. SO-11 „Plynovody – sever, vetva B1“,
3. SO-11 „Plynovody – sever, vetva B2“,
4. SO-09 „Vodovod – sever, vetva 1“(Sitnianska)
5. SO-09 „Vodovod – sever, vetva 2“,
6. SO-10 „Stoka SB“,
7. SO-10 „Stoka SA“,

nevyplýva priamo z povinnosti budovania zo Záväzných stanovísk ako vyvolaná investícia (nakoľko tie sa týkajú sietí iných správcov), avšak ich vybudovanie najmä z pohľadu kapacít (prietokov a pod.), muselo už v Primárnej infraštruktúre byť projektované tak, aby mohli byť využité aj pre projekt Kampusu zdravia a športu. Na uvedené inžinierske siete sa projektová dokumentácia Kampusu zdravia a športu priamo napája. Z uvedeného dôvodu investor Primárnej infraštruktúry požadoval úhradu časti nákladov na budovaní aj vyššie uvedených inžinierskych sietí zo strany BSK. Primárna infraštruktúra obsahuje samozrejme aj iné stavebné objekty (Sitnianska ulica a pod.), ktoré nepodliehajú spolufinancovaniu zo strany BSK, aj keď je obsahom projektovej dokumentácie Sitnianskej ulice ako celku.

Navrhované uznesenie predpokladá uzatvorenie Zmluvy o spolufinancovaní spoločných vyvolaných investícií medzi BSK a súkromným investorom (JM – B1, s.r.o.). Predmetom zmluvy bude podiel BSK na financovaní vybraných stavebných objektov (zastávky MHD, rekonštrukcia podchodu, Filákovská ulica, inžinierske siete), povinnosť investora uhradiť zostávajúcu časť nákladov a zabezpečenie práv k

pozemkom pre zákonných správcov bez nároku na odplatu alebo s čiastočnou odplatom.

Súčasťou spolupráce je aj uzatvorenie zmlúv o budúcich vecných bremenách a zmlúv o vecnom bremene (jednorazová odplata 75 000 EUR bez DPH), zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách na pozemky potrebné pre pozemné komunikácie (vybudovanie Spojnej ulice parc. č. 3021/130 za cenu 0,66 EUR s DPH/m²), alebo parkovacie miesta (parc. č. 3021/374 a 3021/59 za cenu 285,22 EUR s DPH/m²) a bezodplatných vecných bremien na pozemkoch vo vlastníctve BSK v prospech investorov. Tieto kroky zabezpečia právnu istotu pri odovzdávaní infraštruktúry do vlastníctva zákonných správcov. BSK taktiež pred navrhnutím tohto uznesenia osobitne overil možnosť odovzdania miestnej komunikácie Orechová cesta Hlavnému mestu SR, Bratislave s vysporiadaním majetkových práv formou vecných bremien. V danom prípade investor odmietal previesť vlastnícke právo k pozemkom dotknutým pozemnými komunikáciami, pričom na strane BSK tak vznikol problém pri budovaní, kedy Hlavné mesto SR pôvodne trvalo na vysporiadaní formou bezodplatného odovzdania aj vlastníckeho práva k pozemkom. Na základe rokovaní a odôvodnení BSK bol ustálený záver o súhlase Hlavného mesta SR s vysporiadaním formou vecných bremien.

Návrh uznesenia súčasne taktiež rieši vzniknutú situáciu požiadavky vysporiadania pozemkov pre Bratislavskú vodárenskú spoločnosť a.s. (ďalej aj „**BVS a.s.**“) pri vysporiadaní a odovzdávaní vodovodu a kanalizácie, ktorá bude budovaná pri projekte Kampusu zdravia a športu tým, že budú príslušnými vlastníkmi v prospech BVS a.s. zriadené vecné bremená.

Predpokladaný finančný podiel BSK na vybudovaní stavebných objektov sa v súčasnosti odhaduje na sumu 1 561 604,44 EUR. Okrem uvedeného je predmetom uznesenia aj schválenie odplatných vecných bremien v sume 75.000,- EUR bez DPH, pričom táto suma bude vyplatená pri uzatvorení prvej zmluvy o vecnom bremene. Investor JM-B1 s.r.o. je v súčasnosti v štádiu pred začatím prevodu vlastníckych práv k pozemkom parc. č. 532/28, 3021/269 a 3021/270, cez ktoré je plánovaná trasa vedenia vysokého napätia a časť pozemnej komunikácie pre objekt Kampusu zdravia a športu, a preto investor požaduje v blízkej budúcnosti spracovanie geometrického plánu na odčlenenie trasy VN z týchto pozemkov a ich zaťaženia vecným bremenom ešte pred samotným prevodom, aby nebol ohrozený projekt Kampusu zdravia a športu. Následne ostatné majetkovo a personálne prepojené spoločnosti uzatvoria zmluvy o budúcich zmluvách o vecných bremenách, ktoré sa budú zriaďovať v budúcnosti podľa porealizačných geometrických plánov a bezodplatne, s ohľadom na už uhradenú odplatu pri prvej zmluve o vecnom bremene.

Predkladaný materiál vychádza z ustanovenia § 11 ods. 2 písm. i) zákona č. 302/2001 Z. z. o samosprávnych krajoch, podľa ktorého je Zastupiteľstvu vyhradené rozhodovať o základných otázkach samosprávneho kraja, vrátane schvaľovania dohôd, združovania prostriedkov a činností samosprávneho kraja.

V zmysle § 11 ods. 2 písm. i) zákona č. 302/2001 Z.z. o samosprávnych krajoch (ďalej aj ako „**Zákon o VÚC**“): „*Zastupiteľstvu je vyhradené rozhodovať o základných otázkach samosprávneho kraja, a to*

- i) *schvaľovať dohody podľa § 5, schvaľovať združovanie prostriedkov a činností samosprávneho kraja, ako aj členstvo samosprávneho kraja v združeniach,*

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie.

Prílohou materiálu sú:

- katastrálna mapa
- Stanovisko k investičnému zámeru z 07.02.2022
- Záväzné stanovisko z 04.02.2025
- Koordinačná situácia Kampusu zdravia a športu
- Koordinačná situácia Primárnej infraštruktúry



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Bratislavský samosprávny kraj

Sabinovská 16

P.O.Box 106

820 05 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
MAGS OUIČ
43481/2022 - 65334
68889/2021

Vybavuje / Linka
Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 5935 6580

V Bratislave
07. 02. 2022

VEC: Stanovisko k investičnému zámeru

Listom zo dňa 13.12.2021 ste požiadali Magistrát hl. mesta SR Bratislavy o stanovisko k investičnému zámeru „**Kampus športu a zdravia**“, na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č. **2496/8; 2499/3; 2501; 2505/1; 2507/3; 2508/1, /4, /5, /6, /8; 2511/1, 2; 2512/1**, k. ú. **Petržalka**.

investor:	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava	
investičný zámer:	Kampus športu a zdravia	
projektová dokumentácia:	Urbanisticko – architektonická štúdia zóny – úprava a doplnenie zóny JUH	
žiadosť zo dňa:	13.12.2021	
spracovateľ dokumentácie:	at26 s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava	
dátum spracovania dokumentácie:	12/2021	

Pre územie, v rámci ktorého sa nachádza riešené územie navrhovaného kampusu, bola spracovaná a prerokovaná **Urbanistická štúdia „Športovo - rekreačný areál pri ČOV, MČ Bratislava – Petržalka“** (ďalej aj „UŠ“). Dôvodom pre obstaranie UŠ boli požiadavky vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie na územie vo funkčnej ploche s kódom X - šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401. Obstarávateľom UŠ bol Bratislavský samosprávny kraj, ktorý zabezpečil spracovanie a prerokovanie predmetnej UŠ. Urbanistická štúdia bola spracovaná na podklade zadania urbanistickej štúdie. Hlavné mesto v zmysle ustanovení § 4 ods. 3 stavebného zákona súhlasilo s obsahom a rozsahom spracovania urbanistickej štúdie. Vydalo stanovisko k návrhu zadania pod č. j. MAGS OOUPD 50049/2019-397366 zo dňa 09.09.2019, k čistopisu zadania UŠ vydalo stanovisko pod. č. MAGS OOUPD 59914/2019 zo dňa 20.11.2019. K návrhu riešenia UŠ hlavné mesto SR Bratislava vydalo stanovisko pod. č. MAGS OOUPD 40512/2020-525852 zo dňa 19.02.2020.

Predložená projektová dokumentácia rieši: súbor exteriérových a interiérových športovísk, ktoré sú prepojené na hlavný objekt kampusu prostredníctvom poloverejných priestorov. Kampus je koncipovaný pre približne 800 športovcov/študentov rôznych odborov a spája medzi sebou funkcie potrebné k prevádzke zariadenia a areálu športu, telovýchovy a voľného času, vrátane

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk



špičkového vzdelávania mladých ľudí so zameraním na šport a telovýchovu. Na hlavný objekt kampusu plynule nadväzuje objekt jedálne a internátu, ktorý umožňuje ubytovanie pre približne 15% športovcov a externých pracovníkov.

V severnej časti riešeného územia sú situované ústredné objekty – hlavný objekt kampusu, internát s jedálňou a športová hala kampusu. Objekty spolu definujú uličnú čiaru novonavrhovanej cestnej komunikácie, od ktorej sú odsadené 15 metrov. Medzi objektami vzniká jeden z nástupov do riešeného územia a súčasne hlavné predpolie. Hlavný objekt kampusu je prevádzkovo prepojený s objektom športovej haly kampusu prostredníctvom uzavretej lávky. Objekt internátu je najvyšším objektom v území, a vytvára akcentujúce nárožie v urbanisticko – architektonickej kompozícii územia. Interiérové športoviská vo forme halových objektov v návrhu sú situované v južnej časti riešeného územia. Objekt hokejovej haly spolu s objektom športovej haly tvorí bariéru medzi areálom a hlavnou cestnou komunikáciou (Dolnozemskou cestou) na západnej strane územia. Objekt multifunkčnej haly je osadený v JV časti lokality. V cípe územia je situovaný parkovací dom, ktorý z väčšej časti pokrýva potrebnú kapacitu parkovacích miest v území, na západnej strane územia ho dopĺňa navrhované parkovisko na teréne. Parkovacie plochy sú v optimálnom rozsahu doplnené aj po obvode celého riešeného územia. Primárnym motívom návrhu je najmä podporenie trvalo udržateľnej mobility, v rámci územia je preto navrhovaná cyklotrasa, odstavné plochy pre bicykle a zastávka MHD. Peší pohyb je podporovaný vytvorením peších trás prepájajúcich celé územie a ústredných zhromažďovacích priestorov.

Podstatnou súčasťou návrhu je vytvorenie zelených valov, ktoré plnia funkciu odizolovania športového areálu od cestných komunikácií (Dolnozemskej a Orechovej cesty) a vytvorenie pobytových plôch pre stretávanie športovcov aj verejnosti v príjemnej krajinárskej parkovej zeleni. V rámci celého areálu je navrhovaná výsadba trvalo udržateľnej zelene, tvorenej prevažne listnatými stromami. Vodné plochy na námestiach v kombinácii s diverzifikovanou zeleňou zabezpečujú žiadané zadržiavanie vody a ochladzovanie klímy v riešenej oblasti.

Dopravné riešenie navrhovaného zámeru vychádza zo štúdie „Športovo – rekreačný areál /Petržalka“. V rámci územia je navrhnutých niekoľko ciest, ktoré sa plynule napájajú na existujúcu infraštruktúru a rešpektujú napojenia navrhované v rámci štúdie „Športovo – rekreačný areál /Petržalka“. Vo výpočte parkovacích miest je zohľadnený koeficient mestskej polohy v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 – osobitne definované zóny (napr. verejné športoviská) – kmp = 0,7. V zmysle textovej časti predloženého investičného zámeru návrh „Kampusu športu a zdravia“ podporuje udržateľnú mobilitu, tzn. podpora mestskej hromadnej dopravy, podpora cyklistickej dopravy, čo umožňuje eliminovať nežiadúcu záťaž automobilovou dopravou v danom území, preto je súčasťou dopravného riešenia aj návrh cyklotrasy, odstavných plôch pre bicykle, ako aj zastávka MHD. Pešie trasy sú navrhnuté tak, aby prepájali celé územie. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN je potrebných 490 parkovacích miest, z ktorých 223 bude situovaných na teréne (parkovacie plochy pre pokrytie nárokov statickej dopravy sú v optimálnom rozsahu navrhnuté aj po obvode celého riešeného územia) a 267 v rámci parkovacieho domu.



Objektová skladba investičného zámeru:

OBJEKT A: Hlavný objekt kampusu – v dispozícii dominuje centrálny zhromažďovací a komunikačný priestor, ktorý prepája priestory učební, kabinetov a študovní v polohách po obvode objektu. V objekte sa navrhuje aj čiastočne zapustená multifunkčná aula s variabilnými pobytovými priestormi pre stretávanie študentov a športovcov, a pre prípadné navýšenie vyučovacích kapacít. Na 1.NP v susedstve auly a pobytového schodiska je situovaná knižnica, prepájajúca interiér objektu s exteriérom, konkrétne s ostrovnou zeleňou slúžiacou aj ako exteriérová čítareň knižnice.

OBJEKT B: Internát s jedálňou - tvorí spolu kompaktný celok, ktorý je s objektom kampusu prepojený prostredníctvom exteriérového prestrešenia, ktoré vyzdvihuje ideu prevádzky internátu a objektu kampusu ako jedného celku. Ubytovaným športovcom/študentom sú k dispozícii navrhované komunitné priestory v rámci jednotlivých podlaží, študovňa a klubovňa na 1.NP.

OBJEKT C: Športová hala kampusu – je navrhnutá vytvorením troch hál – gymnastickej, úpolovej a telocvičnej. Konštrukčne sa jedná o jednoduchý typ architektúry so skeletovou nosnou konštrukciou a funkčným usporiadaním prevádzky. Na streche telocvičnej haly je umiestnené exteriérové ihrisko.

OBJEKT D: Multifunkčná hala - konštrukčne vychádza z haly „C“. Jej prevádzka a dispozícia však bude odlišná, aby primárne spĺňala požiadavku na plnohodnotnú halu pre loptové hry.

OBJEKT E: Športová hala - funkčnou náplňou športovej haly bude bazén s rozmermi 33x25 metrov, alternatívne ľadová plocha s rozmermi 26/28 x 58 metrov. Súčasťou haly je wellness centrum so základným vybavením. Od cestnej komunikácie sa navrhuje objekt haly izolovať prostredníctvom zeleného valu s parkovou úpravou, čím sa zabezpečí nerušená prevádzka objektu. Na juh je orientovaná pobytová terasa, ktorú môžu návštevníci haly využívať v letných mesiacoch. Technologicky je objekt haly prepojený v rámci 1.PP s objektom hokejovej haly, kde je využívaný princíp spracovávania zostatkového tepla.

OBJEKT F: Hokejová hala - objekt pozostáva z dvoch ľadových plôch – hlavnej a vedľajšej, diagnostického centra, komerčných prevádzok v rámci 1.NP, šatní, zasadačiek a kancelárií na 2.NP, školiaceho priestoru, galérie, sky-boxu a tréningových priestorov. Hlavná ľadová plocha je primárne určená pre zápasy, je nad ňou umiestnená info kocka. Vedľajšiu plochu môže v stanovených hodinách využívať verejnosť. Architektonicky je druhé nadzemné podlažie haly členené na tri objekty, medzi ktorými je vytvorená pobytová terasa.

OBJEKT G: Pavilón atletického štadióna - je spolu s atletickým oválom ústredným prvkom priestoru. Konštrukčne sa jedná o hmotu poskytujúcu priestor pre multifunkčné podujatia na námestí, priestor pre športové a kultúrne aktivity.

OBJEKT H: Parkovací dom – je navrhnutý ako jednoduchý raster skeletového systému. Fasáda obrastená zeleňou podporuje ambíciu udržateľného konceptu



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

areálu. Na streche objektu je vytvorená korčuliarska dráha spolu s work-outovými prvkami a detským ihriskom.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	92 031,00 m ²
- maximálna zastavaná plocha:	
o vo funkčnej ploche 401:	23 891,89 m ²
o max. zastavaná plocha OV:	1 049,80 m ²
o sektor E7 vo funkčnej ploche 701:	2 954,43 m ²
- maximálna podlažná plocha nadzemných podlaží:	
o vo funkčnej ploche 401:	71 448,86 m ²
o max. podlažná plocha OV:	4 199,20 m ²
o sektor E3 vo funkčnej ploche 701:	11 817,72 m ²
- minimálna zeleň:	21 907,60 m ²
- počet podlaží:	
o Sektor E1-E3, E6-E7	4NP / max 21 m
o Sektor E4	7NP / max 21 m + 2 m
o Sektor E5	1NP / max 5 m
- počet parkovacích miest:	490

Navrhovaná zmena regulácie sektorov:

E-O	5 269 m ² (1 470 m ² - v riešenom území)	primárna dopravná infraštruktúra	-	-	-
E1	7 330 m ²	401	IZP – 0,44	IPP – 1,00	KZ – 0,22
E2	30 916 m ²	401	IZP – 0,013	IPP – 0,013	KZ – 0,20
E3	29 551 m ²	401	IZP – 0,47	IPP – 1,49	KZ – 0,30
E4	3 620 m ²	OV	IZP – 0,29	IPP – 1,16	KZ – 0,30
E5	2 166 m ²	OV	IZP – 0,31	IPP – 0,31	KZ – 0,25
E6	2 800 m ²	OV	IZP – 0,51	IPP – 1,70	KZ – 0,22
E7	5 793 m ²	701	IZP – 0,51	IPP – 2,04	KZ – 0,20

Poznamenávame, že v území evidujeme aj prípravu stavby „Areál pre šport Petržalka/Primárna infraštruktúra-1.fáza“. Ako súčasť stavby je navrhnutý úsek miestnej obslužnej komunikácie funkčnej triedy severo-južná miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C1, kategórie MO 8,5/40 výhľadovo prepájajúca Betliarsku / Sitniansku ulicu s križovatkou Dolnozemska cesta / Žehrianska ulica.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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:

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 2496/8; 2499/3; 2501; 2505/1; 2507/3; 2508/1, /4, /5, /6, /8; 2511/1, 2; 2512/1, k. ú. Petržalka** ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

A: šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie **401**, rozvojové územie kód **X** (okrem severovýchodnej časti východného cípu pozemku pri vozovni)

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

B: plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie **701**, rozvojové územie (pre severovýchodnú časť východného cípu pozemku pri Orechovej ceste)

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku:

A - mestskej hromadnej dopravy (MHD)

B - hromadnej dopravy (HD) autobusovej

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: A - depá nosného systému, vozovne a dielne električiek, trolejbusov a autobusov

B - stanice autobusovej dopravy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä :



A - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia verejného stravovania pre zamestnancov, garáže a dielne, sklady, skladovacie plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, ČSPH bez sprievodných prevádzok, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, meniarne

B - zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH bez sprievodných prevádzok, odstavné státi, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

A - zeleň líniovú a plošnú, byty v objektoch funkcie - služobné byty, zariadenia na separovaný zber odpadu.

B - zeleň líniovú a plošnú, byty v objektoch funkcie - služobné byty

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

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

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 E0-E5:

E-0	5 269 m ² (1 470 m ² ~ v riešenom území)	primárna dopravná infraštruktúra	-	-	-
E1	9 300 m ²	401	IZP - 0,15	IPP - 0,45	KZ - 0,20
E2	40 852 m ²	401	IZP - 0,15	IPP - 0,45	KZ - 0,20
E3	4 857 m ²	701	IZP -	IPP -	KZ -
E4	32 752 m ²	401	IZP - 0,50	IPP - 1,5	KZ - 0,20
E5	2 800 m ²	OV	IZP - 0,38	IPP - 1,5	KZ - 0,20



Plošné bilancie a kapacitné údaje podľa spracovanej urbanistickej štúdie „Športovo - rekreačný areál pri ČOV“:

výmera záujmového územia:	92 031,00 m ²
- maximálna zastavaná plocha:	
o vo funkčnej ploche 401:	24 962,80 m ²
o max. zastavaná plocha OV:	1 064,00 m ²
o sektor E3 vo funkčnej ploche 701:	neurčená
- maximálna podlažná plocha nadzemných podlaží:	
o vo funkčnej ploche 401:	75 896,40 m ²
o max. podlažná plocha OV:	4 200,00 m ²
o sektor E3 vo funkčnej ploche 701:	neurčená
- minimálna zeleň:	
- počet podlaží PP/NP:	4NP / max 21 m

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
- vo funkčnej ploche šport, telovýchova a voľný čas 401 patrí medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy umiestňovanie krytých a otvorených ihrísk, zariadení a areálov športu, telovýchovy a voľného času. Medzi prípustné v obmedzenom rozsahu je v území povolené umiestňovať najmä zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba je tvorená súborom objektov pre šport, telovýchovu a voľnočasové aktivity. V rámci prípustného rozsahu občianskej vybavenosti, prerozdeleného UŠ sa v území umiestňuje zariadenie internátu s jedálňou ako doplnenie funkcie telovýchovných objektov;
- vo funkčnej ploche zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy 701 patria medzi prípustný spôsob využitia funkčnej plochy garáže. Navrhovaná zástavba je tvorená štvorposchodovým parkovacím domom s pobytovou strechou, kde je navrhovaná korčuliarska dráha spolu s work-outovými prvkami a detským ihriskom.

Predložený investičný zámer je overením naplnenia funkčného využitia územia, stanoveného UŠ.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie - UŠ	plošné bilancie - návrh
- výmera záujmového územia:	92 031,00 m ²	92 031,00 m ²
- max. zastavaná plocha:		
- vo funkčnej ploche 401:	24 962,80 m ²	23 891,89 m ²
- max. ZP OV:	1 064,00 m ²	1 049,80 m ²
- vo funkčnej ploche 701:	-	2 954,43 m ²
- podlažná plocha (NP):		
- vo funkčnej ploche 401:	75 896,40 m ²	71 448,86 m ²
- max. ZP OV:	4 200,00 m ²	4 199,20 m ²
- vo funkčnej ploche 701:	-	11 817,72 m ²
- započítateľná zeleň:	17 140,80 m ²	21 907,60 m ²



Z posúdenia predloženej dokumentácie je zrejmé, že navrhovaný zámer deklaruje, že z hľadiska hmotovo – priestorového, objemového riešenia a regulácie rešpektuje a preveruje súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Investičný zámer je spracovaný v súlade s prehľbovacou UŠ, preusporiadanie hmoty v rámci blokov sa prispôsobuje požadovaným funkciám naplňajúcich územie účelným zámerom, ktorý nielen zvyšuje kvalitu zástavby, ale aj zvyšuje prevádzkovú kvalitu územia.

Navrhované riešenie reflektuje požiadavky na tvorbu verejných priestorov zo stanovísk HM, redukuje v tejto časti UŠ cestné komunikácie, prehodnocuje situovanie statickej dopravy v území a vytvára centrálny verejný priestor (Plaza) s nadväznosťou na pešiu dostupnosť areálu. Pre tvorbu verejného priestoru vnímame pri predložení riešenia veľký potenciál pre jeho aktiváciu ako priestoru pre šport a voľnočasové aktivity.

Po preštudovaní a posúdení predloženej architektonickej štúdie navrhovaného investičného zámeru odbornými útvarmi magistrátu konštatujeme nasledovné:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia spracovať v zmysle definícií a metodiky ÚPN a tento doložiť grafickou časťou, obsahujúcou údaje k prevereniu IZP, IPP a KZ;
- prepočet zelene požadujeme v ďalších stupňoch vypracovať v zmysle tabuľky zápočtov (uvedená v záväznej časti C platného ÚPN mesta), kde je určený aj spôsob zápočtu zelene plôch na rastlom teréne

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koefic. zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou



max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

v ďalšom stupni projektovej prípravy – dokumentácii pre územné rozhodnutie požadujeme spracovať dopravné riešenie (textovú aj grafickú časť – dopravný výkres), ktoré bude obsahovať:

- návrh dopravnej obsluhy ako aj širšie vzťahy, vrátane riešenia dopravného pripojenia stavby - technické parametre navrhnuť v súlade s príslušnými platnými STN, šírkové usporiadanie komunikácií s náležitým kótovaním; nevyhnutné stavebné úpravy prístupových komunikácií žiadame riešiť ako súčasť stavby a zahrnúť medzi stavebné objekty;
- riešenie peších ťahov s prepojením na jestvujúce chodníky a zastávky MHD (preukázanie dostupnosti na zastávky MHD);
- riešenie statickej dopravy – nároky stanoviť výpočtom vykonaným v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110/Z2;
- cyklistickú komunikáciu žiadame vybudovať ako obojsmernú v minimálnej šírke 1,75 metra pre jeden jazdný pruh, budovanú v červenom asfalte;
- križovanie s odbočením do zámeru musí byť riešené s priebežnou konštrukciou cyklistickej komunikácie, vedenej v úrovni chodníka bez výškových rozdielov v smere cyklistickej komunikácie;
- pre parkovanie bicyklov žiadame vybudovať kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s navádzaním od príľahlej cyklotrasy;
- v podzemných garážach žiadame vybudovať bezpečné státie pre parkovanie bicyklov s navádzaním od plánovanej cyklotrasy pre zamestnancov a obyvateľov,
- v spoločných priestoroch obytného domu na 1NP žiadame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov;
- opatrenia pre cyklistov žiadame realizovať v súlade s TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- chodníky pozdĺž ulice žiadame v križovaní s odbočením do zámeru riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové/ zdvihnuté oproti vozovke s priebežnou konštrukciou chodníka a slúžiace ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu;
- bezbariérové opatrenia žiadame vykonávať podľa TP 048 Navrhovanie debarierizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách a Technických listov mesta Bratislava;
- predložený investičný zámer **žiadame vecne koordinovať** s pripravovanou stavbou „**Areál pre šport Petržalka, Primárna infraštruktúra – 1. fáza**“ (investor **JM-B1, s.r.o.**), ktorá v zmysle predloženej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie z roku 2020 riešila severnú časť (t. j. územie severne/nad IZ „Kampus



športu a zdravia“) základnej primárnej infraštruktúry - hlavné pozemné komunikácie, VN pripojenie, trafostanice a nadväzné NN rozvody, SLP pripojenie, vodovody, splaškovú kanalizáciu, plynofikáciu, dažďovú kanalizáciu a verejné osvetlenie riešených ciest;

- v zmysle záverov dokumentácie „Športovo-rekreačný areál Bratislava – Petržalka, dopravno – kapacitné posúdenie“ (DICONSLT, s. r. o., november 2019), ktoré bolo súčasťou schváleného čistopisu UŠ Športovo - rekreačný areál pri ČOV – Dolnozemská cesta žiadalo ODI do objektovej skladby stavby „Areál pre šport Petržalka, Primárna infraštruktúra – 1. fáza“ zahrnúť aj vybrané **podmieňujúce investície**:

- **vybudovanie protismernej zastávky MHD Dolnozemská (Žehrianska)**
- **rekonštrukciu jestvujúceho podchodu cez Dolnozemskú cestu**

Nakoľko je územie, ktoré rieši predložený investičný zámer situované južne od spomínaného zámeru „Areál pre šport Petržalka, Primárna infraštruktúra – 1. fáza“ máme zato, že realizácia spomínaných stavieb (okrem iných) je nevyhnutná aj pre urbanizáciu územia „Kampusu športu a zdravia“.

- v zmysle záverov dokumentácie „Športovo-rekreačný areál Bratislava – Petržalka, dopravno-kapacitné posúdenie“ (DICONSLT, s. r. o., november 2019) považujeme za nevyhnutné pre rozvoj územia investičného zámeru „Kampus športu a zdravia“ aj nasledovné **podmieňujúce investície**:
 - úprava, rekonštrukcia, rozšírenie Orechovej cesty a úprava pripojenia na turbookružnú križovatku,
 - dopravné (pravo-pravé) pripojenie na Dolnozemskú cestu v mieste križovatky so Žehrianskou, t. j. výstavba Fil'akovskej ulice,
 - vybudovanie severo - južného prepojenia (pozemná komunikácia pozdĺž depa) t. j. cesta „športový areál Petržalka – Jarovské rameno“ podľa ÚPN (v zodpovedajúcom úseku v rámci územia „Kampusu športu a zdravia“),
 - vybudovanie protismernej zastávky MHD Dolnozemská (Žehrianska),
 - rekonštrukcia jestvujúceho podchodu cez Dolnozemskú cestu
 - úprava križovatky Dolnozemská – Žehrianska v zmysle DKP – t. j. doplnenie 4. ramena do územia, ktorého súčasťou je aj Kampus športu a zdravia len s pravo-pravým pripojením k Dolnozemskej ceste, doplnenie priechodov pre chodcov a cyklistov cez Dolnozemskú cestu severne od križovatky (je vysoko pravdepodobné, že najmä cyklisti nebudú v značnej miere využívať existujúci podchod) a doplnenie riadenia križovatky CDS vrátane odsadených priechodov s vnútornou koordináciou riadenia v hlavnom smere (Dolnozemská).
- Upozorňujeme: Pre úplnosť uvádzame, že s ohľadom na dopravno-urbanistické riešenie a funkčno-prevádzkové väzby v území považujeme za účelné následne po výstavbe novo navrhované cesty funkčnej triedy C2 kategórie MO 7,5 (Fil'akovská ulica, Orechová cesta), ako aj C1(spojnice medzi Betliarskou ul. a Orechovou cestou) zaradiť do siete miestnych ciest hl. mesta ako miestne cesty podľa vopred dohodnutých podmienok.



z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia a tvorby verejných priestorov:

- verejný priestor ulíc - (chodníky, cyklotrasy, predpolia objektov, námestí a nezastavaných území) predstavuje základnú kostru urbanistického riešenia. Pri tvorbe športových areálov v súčasnosti tvorí spolu s jednotlivými špecificky zameranými objektami jednotný celok určený pre individuálnu alebo skupinovú rekreáciu a šport. Podmienkou sú bezpečné a bezbariérové pešie a cykloprepojenia prestriedané pobytovými priestormi resp. doplnkovými športovými plochami v exteriéri (napr. exteriérové ihrisko pre loptové športy, pumptracková dráha pre bicykle, kolobežky, skejtboardy, kolieskové korčule a pod.). V súvislosti s touto požiadavkou žiadame v ďalšom stupni dokumentácie doriešiť:
 - koncepciu verejných priestorov športového areálu v súlade s požiadavkami Manuálu verejných priestorov MIB - spoločný verejný priestor športového areálu by mal mať pre všetky jeho časti jednotný architektonický výraz, charakterizovaný jednotným riešením peších trás a cyklotrás, povrchov komunikácií, drobnej architektúry až po druhovosť prvkov zelene. Použitie rovnakých identifikačných prvkov pri architektonickom riešení verejného priestoru dodá celému areálu jedinečnú identitu miesta, zjednocujúci charakter a prispeje k lepšej orientácii v území;
 - riešenie vstupov a verejného priestoru vnútrobloku na jednej nivelete (zásada bezbariérovosti);
 - koncepciu mobility v území založenú na preferencii pešieho a cyklopohybu s prepojeniami na jestvujúci systém MHD s možnosťou prístupu MHD do územia;
 - infraštruktúru pre cyklodopravu v priestore predpolí budov, v blízkosti vstupov umiestňovať parkovanie a úschovu bicyklov je potrebné situovať pri hlavných vstupoch do objektov;
 - doriešiť sieť chodníkov ako spojených peších trás pozdĺž komunikácií, ako aj vo vnútroblokových priestoroch IZ, ako aj bezbariérových prepojení v križovatkách obsluhovaných komunikácií (priechody pre chodcov, vjazdy na parkoviská, budovanie prahov na úrovni chodníka); 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;
 - všetky parkovacie miesta riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu, tzv. zelené parkoviská, kvôli zatieneniu prestriedať parkovacie miesta stromami; (v zmysle platnej normy STN 736110 – „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);
 - ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 14.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:



- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody; využívať vodozadržné opatrenia založené na prírode blízkych riešení (suché poldre, prírodné vodopriepustné povrchy aj pre spevnené plochy a pod.);
- 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;
- podporiť adaptačnú rolu zelenej infraštruktúry - aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň a pod. pre dotvorenie priestorov pri komunikáciách resp. pri objektoch. Výsadba sprievodnej izolačnej zelene popri komunikáciách, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z prítalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- podporiť adaptačnú rolu modrej infraštruktúry ako súčasti verejných priestorov – vodné plochy, fontány, suché poldre ako prírode blízke vodozadržné opatrenia a pod.;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z novourbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, otvorené vodné plochy, fontánky, retenčné nádrže a vsakovacie zariadenia;
- upozorňujeme, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prítalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l. s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prítalovú zrážku (pre lokality Petržalka, Jarovce, Rusovce, Čunovo, Nové mesto, Nivy, Trnávka, Ružinov, Staré mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prítalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky.



z hľadiska budúcich majetkovo - 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.

ZÁVER:

Na základe posúdenia Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje prípustnosť predloženého investičného zámeru „Kampus športu a zdravia“, v zmysle predloženej urbanisticko-architektonickej štúdie, za predpokladu akceptovania a zapracovania vyššie uvedených požiadaviek do ďalšieho stupňa projektovej prípravy stavby (do dokumentácie pre územné rozhodnutie).

Pri prepracovaní dokumentácie, resp. pri spracovávaní ďalšieho stupňa dokumentácie (dokumentácia pre územné rozhodnutie v rozsahu zodpovedajúcom ustanoveniam vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, opatrená autorizačnou pečiatkou zodpovedného projektanta) žiadame v rámci vyhodnocovania súladu zámeru so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou dodržať postupy v zmysle platnej metodiky a zohľadniť pripomienky a požiadavky, uvedené v tomto stanovisku.

Informujeme Vás:

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, 02, 03, 05, 06 a 07, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:
<https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mesta>
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov;
- postup na vybavenie žiadosti o vydanie Stanoviska k investičnému zámeru alebo vydanie Záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti spolu s požiadavkami na potrebný obsah predloženej dokumentácie potrebnej k riadnemu a úplnému posúdeniu predmetu veci je zverejnený na adrese:
<https://www.bratislava.sk/sk/chcem-stavat>.

Stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti.

Upozorňujeme, že predmetom tohto stanoviska nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku.

Zároveň upozorňujeme na skutočnosť, že toto stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako vlastníka pozemkov a nehnuteľností, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

vo vlastníctve mesta. Zároveň nezaručuje ani predpoklad na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov vo vlastníctve iných subjektov.

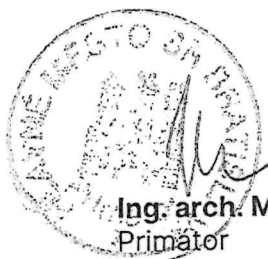
Upozorňujeme, že stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: Magistrát – ODI, OUI – archív

S pozdravom



Ing. arch. Matúš Vallo
Primátor



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

STAT-KON s.r.o.
Legionárska 7158/5
911 01 Trenčín

Váš list
2023_045_1
zo dňa 20.11.2024

Naše poradové číslo
MAGS OUIK 45759/2025-
37637/Mar

V Bratislave
04.02.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Bratislavský samosprávny kraj Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, v zastúpení STAT-KON s.r.o.
stavba:	Kampus zdravia a športu, Bratislava - Petržalka
na pozemkoch parc. č.; kataster:	532/12, 23, 28, 29; 2599/5; 2064; 3021/2, 3, 12, 18, 59, 87, 107, 123, 130, 132, 133, 226, 227, 228, 245, 247, 248, 269, 270, 374,; 3023/3, 4, 5; 3022/2, 59; k.ú. Petržalka
miesto stavby:	Sitnianska ulica, Orechová cesta
žiadosť doručená dňa:	20.11.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	STAT-KON s.r.o., Legionárska 7158/5, 911 01 Trenčín
zodpovedný projektant:	Ing. Juraj Letko autorizovaný stavebný inžinier 6952*A1*100
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Genéza:

- K riešenému územiu bola spracovaná a prerokovaná **Urbanistická štúdia „Športovo - rekreačný areál pri ČOV, MČ Bratislava – Petržalka“** (ďalej len „UŠ“). Dôvodom pre obstaranie UŠ boli požiadavky vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie na územie vo funkčnej ploche s kódom X - šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401. Obstarávateľom UŠ bol Bratislavský samosprávny kraj, ktorý zabezpečil spracovanie a prerokovanie predmetnej UŠ. Urbanistická štúdia bola spracovaná na podklade zadania urbanistickej štúdie. Hlavné mesto v zmysle ustanovení § 4 ods. 3 stavebného zákona súhlasilo s obsahom a rozsahom spracovania urbanistickej štúdie. Vydalo stanovisko

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

k návrhu zadania pod č. j. MAGS OOUPT 50049/2019-397366 zo dňa 09.09.2019, k čistopisu zadania UŠ vydalo stanovisko pod č. MAGS OOUPT 59914/2019 zo dňa 20.11.2019. K návrhu riešenia UŠ hlavné mesto SR Bratislava vydalo stanovisko pod č. MAGS OOUPT 40512/2020-525852 zo dňa 19.02.2020.

- Dňa 07.02.2022 bolo vydané k zámeru „Kampus športu a zdravia“ Stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIČ 43481/2022 – 65334 (ďalej len SIŽ). Investičný zámer bol spracovaný v súlade s prehlbovacou UŠ, preusporiadanie hmoty v rámci blokov sa prispôsobuje požadovaným funkciám naplňajúcich územie účelným zámerom, ktorý nielen zvyšuje kvalitu zástavby, ale aj zvyšuje prevádzkovú kvalitu územia.
- Riešené územie je naviazané na stavbu „Areál pre šport Petržalka/Primárna infraštruktúra-1.fáza“, na ktorú bolo vydané dňa 09.01.2022 záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS POD 41872/2023-554096/2022. Súčasťou stavby je úsek severno-južnej miestnej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C1, kategórie MO 8,5/40 prepájajúca Betliarsku / Sitniansku ulicu s križovatkou Dolnozemska cesta / Žehrianska ulica, na ktorú sa riešené územie napája.

Predložená projektová dokumentácia (ďalej len PD) **rieši:** urbanistický komplex „Kampus zdravia a športu“, ktorý je tvorený súborom objektov určených pre vzdelávanie a ubytovanie mladých študentov primárne v odbore športu a telovýchovy, exteriérových a interiérových športovísk, ktoré komunikujú s ťažiskovým objektom kampusu prostredníctvom poloverejných priestorov. Poloha jednotlivých celkov v rámci areálu kampusu je determinovaná primárne ich funkciou a orientáciou k svetovým stranám, vhodnou insoláciou a technologickou nadväznosťou objektov. Objekty sú osadené úrovňou podlahy $\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 134,200 m n.m. Bpv.

Stavebné objekty:

SO 100.01 Hlavný objekt kampusu má 4 NP a 1 PP. Pôdorysne má budova tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 37,10 x 66,80 m. Hlavný vstup do objektu je situovaný na západnej strane budovy smerom do hlavného námestia. Na 1. NP sa nachádza hlavná vstupná hala a bufet v nadväznosti na exteriérové plochy; v centrálnej časti je prednášková sála – aula s kapacitou 200 osôb, výstavný priestor a pobytové schodisko slúžiace aj ako centrálna komunikačné schodisko; po stranách sú dve komunikačné a hygienické jadrá; na severnej strane je situovaná knižnica a administratívny úsek. Na 2.NP sú umiestnené primárne kmeňové triedy 2. stupňa základnej školy a dve spoločenské zóny; multifunkčné a jazykové učebne ako aj spoločenská zóna; v severnom premostení je vytvorený spoločný kancelársky priestor pre trénerov. 3.NP kopíruje podlažie pod ním s obmenou učební na multifunkčné učebne pre blok IT. Z 3.NP je taktiež umožnený prístup do športovej haly prostredníctvom dvojice premostení. V severnom premostení sú navrhnuté dve seminárne miestnosti, v južnom premostení sa nachádza jazyková učebňa a multifunkčná učebňa. V centrálnom priestore dispozície 3.NP je situovaná učebňa so stupňovitým sedením, slúžiaca ako kino, prípadne prednášková/diskusná miestnosť. 4.NP je ustúpené, tvorené blokom odborných učební a laboratórií. Z komunikačných priestorov je prístupná terasa so zatienenou relaxačnou zónou, intenzívna zelená záhrada a zastrešená exteriérová učebňa. 1.PP je funkčne rozdelené na dva celky - diagnostické centrum, ktoré tvorí samostatnú prevádzku so samostatným vstupom z exteriéru vytvoreným prostredníctvom odkopu terénu a časť učební slúžiacich pre odbor „masér“. V časti medzi hlavným objektom a športovou halou je navrhnutá športovo-rekreačná časť tvorená rozcvičovňou, posilňovňou a rehabilitačným centrom so saunami a masážami, ktorá je prevádzkovo napojená na suterén športovej haly. V rámci 1.PP hlavného objektu je situovaná aj dielňa školníka, technická miestnosť, archív a potrebné skladové priestory.

SO 100.02 Športová hala kampusu má 1 PP a 2 NP; pôdorysne má budova tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 41,25 x 63,20 m. Hlavný vstup pre návštevníkov haly je situovaný v juhozápadnom nároží 1. NP objektu. Vo vstupnej hale sa nachádza recepcia, za ktorou je situované zázemie pre zamestnancov a sociálne zariadenia pre divákov. Hľadisko pre divákov je navrhované pre 300 osôb a plynule prepája hraciu plochu na 1.PP s komunikačnými priestormi na 1.NP. Pod hľadiskom sa nachádzajú dva sklady športových potrieb. Z hracej plochy sú priamo prístupné šatne pre trénerov, sociálne zariadenia pre športovcov, ošetrovňa, individuálne šatne, rozcvičovňa, posilňovňa, rehabilitačné centrum a technická miestnosť. Na 2.NP sú situované šatne pre študentov, dopingová miestnosť

a šatňa trénerov, priestory sú priamo prístupné aj z objektu školy prostredníctvom dvojice premostení. V športovej hale nad hľadiskom sú navrhnuté tri multifunkčné miestnosti s výhľadom na hraciu plochu; väčšia zasadacia miestnosť sa nachádza nad hlavnou vstupnou halou, vizuálne je so vstupným priestorom prepojená prostredníctvom galérie. Strecha objektu je čiastočne extenzívna vegetačná strecha s umiestnením solárnych panelov a technických zariadení a čiastočne pobytová terasa s workout vybavením, ping – pongovými stolmi a posedením pre študentov. Workoutová zóna je od ostatnej strechy oddelená subtilnou oceľovou konštrukciou s obdĺžnikovým rastrom s výškou cca 3,5 m, obdĺžniky sú vyplnené pletivom, nad exteriérovým sedením sú ako tienenie navrhnuté pohyblivé tieniace plachty.

SO 100.03 Internát s jedálňou má 1 PP a 7 NP. Hlavný vstup do objektu je situovaný smerom od námestia, vchody pre zásobovanie a personál sú situované na západnej a severnej strane objektu smerom od ciest. Na severnej strane vstupného podlažia sa nachádza byt správcu a administratívny úsek internátu. Zo vstupnej haly je prístupné centrálné schodisko s výťahom, za schodiskom sa nachádza sklad pre bicykle. Prevažná väčšina vstupného podlažia je tvorená jedálňou s kuchyňou a zázemím. Jedáľenská časť má kapacitu 206 osôb. V 1.PP sa okrem technickej miestnosti nachádza aj posilňovňa a fitness pre ubytovaných študentov s prislúchajúcim hygienickým zázemím, práčovňa so sušiarňou a skladové a hygienické priestory prislúchajúce k prevádzke kuchyne. Ubytovacie priestory pre študentov sú vyčlenené na 2.,3.,4.,5. a 6.NP. Na podlaží je ubytovaných 28 študentov a 1 vychovávateľka. Ubytovanie je riešené systémom buniek – 1 bunka obsahuje hygienické zázemie a 2 izby, v každej izbe sa nachádzajú 2 postele. V rámci podlažia je v centrálnej polohe navrhnutý spoločenský priestor s lodžiou. 7.NP je vyčlenené pre ubytovanie zamestnancov, externých spolupracovníkov prípadne návštevníkov areálu. Toto podlažie je riešené s ubytovacou kapacitou 16 osôb (10 x jednolôžková izba + 3 x apartmán).

SO 100.04 Atletický štadión je situovaný v centrálnej časti areálu a tvorí determinatívny prvok urbanistického návrhu celého komplexu. Štadión je situovaný v pomyselnom strede riešeného územia obklopený zeleňou. V bezprostrednej blízkosti sú navrhované aj ďalšie objekty, ktoré priamo komunikujú s objektom atletického štadióna a funkčne ho dopĺňajú (stavebné objekty **SO 100.06 Prístrešok pri úvode do šprintárskej rovinky** drobné objekty **SO 010.06 Workoutové ihrisko**, **SO 010.07 Petangové ihrisko** a **SO 010.10 Streetballové ihrisko**). Atletický ovál a sektory technických disciplín sú navrhnuté podľa platných pravidiel WA (IAAF) "Track and Field Facilities Manual 2019 Edition". Atletický štadión je navrhovaný tak, aby spĺňal požiadavky pre možnosť konania medzinárodných atletických súťaží a priamych televíznych prenosov z týchto podujatí, čomu zodpovedá aj návrh osvetlenia a ozvučenia štadiónu.

SO 100.05 Prístrešok na hlavnom námestí, **SO 100.07 Sklad náradia**; **SO 110 – Elektrotechnické silnoprúdové a slaboprúdové objekty**; **SO 120 – Vodohospodárske objekty**; **SO 130 – Plynotechnické objekty**; **SO 140 – Dopravné objekty**; **SO 150 – Sadové úpravy**.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: zo západu ohraničená Dolnozemskou cestou, zo severu Betliarskou a Sitnianskou ulicou, z východu areálom Vozovne Petržalka a čistiarne odpadových vôd, z juhu v súčasnosti účelovou cestou „Orechová cesta.“ Územie je dopravne prístupné zo všetkých vyššie menovaných ciest.

Súčasťou opätovne predloženej PD sú aj dopravnoinžinierske podklady (sprac. K&K PROJECT, s.r.o., júl 2024, ku ktorým uvádzame:

- Predložená dokumentácia sa zaoberá posúdením dopravného pripojenia navrhovaného zámeru Kampus, areál zdravia a športu na nadradenú cestnú sieť. Zámer je pripojený cez Orechovú ul. a cez Filákovskú ulicu, ktorá bude vybudovaná v rámci stavby Areál pre šport Petržalka / Primárna infraštruktúra (predpoklad v r. 2025). Plánovaný zámer uvažuje s počtom 356 parkovacích miest.
- Generovaná doprava: v riešenom území sú zastúpené funkcie: verejná inštitúcia (škola), kultúra a šport, administratíva a ubytovanie, stravovanie. Celkový počet novogenerovanej dopravy je uvažovaný v počte 56/25 (príjazdy/odjazdy) v rannej šph a 63/67 v popoludňajšej šph.
- V predložených dopravnoinžinierskych podkladoch (ďalej len DIP) boli posúdené 2 križovatky, ktoré nevyhovujú už súčasnemu dopravnému zaťaženiu: Turbookružná

križovatka (ďalej len TOK) Dolnozemská – Panónska – Azúrová – Orechová a Dolnozemská – Žehrianska.

- Zvýšenie kapacity križovatiek sú navrhnuté nasledovnými úpravami, ktoré boli aj preverené:
V TOK Panónska - Dolnozemská - Orechová - Azúrová - Chalupovej
- realizácia bypassu Z. Chalupovej – Azúrová,
- zväčšenie počtu pruhov na okruhu nad ramenom Azúrová (z 1 na 2) a Panónska (z 2 na 3),
- úprava smeru Dolnozemská – Azúrova mimoúrovňovým križovaním.
- V križovatke Dolnozemská - Žehrianska bude možné po prebudovaní križovatky na svetelne riadenú (bude možné uvažovať s návrhom na úpravu pripojenia Filákovskej ulice tak, aby bolo možné aj ľavé odbočenie).
Uvedenými opatreniami sa zvýši priepustnosť križovatiek ($FÚ = B, C$).
Vzhľadom na minimálne prťaženie cestnej siete od posudzovanej investície, uvedené dopravné opatrenia nie sú navrhnuté ako súčasť predkladaného zámeru.
- Je zrejmé, že dominantný podiel na celkovom prťažení cestnej siete je urbanizáciou zóny Južného mesta (27 – 29% v roku 2039) a posudzovaný samostatný zámer Kampus zdravia a športu Bratislava - Petržalka bude mať na dopravnú obsluhu územia minimálny vplyv. Podmienkou však je zrealizovaná Filákovská ulica s pripojením na Dolnozemskú, ktorá bude vybudovaná v rámci stavby Areál pre šport Petržalka/Primárna infraštruktúra (predpoklad v r. 2025). Súčasťou tejto križovatky je aj navrhnuté opatrenie - vybudovanie Cestnej dopravnej signalizácie.

K predloženému DIP uvádzame:

- PD preukázala výpočet špičkových objemov generovanej dopravy posudzovaným zámerom a ostatnými započítanými zámermi (aj s uvedením %-tuálneho podielu príjazdov a odjazdov pre každú funkciu v riešenom území).
- PD preukázala navrhovanými dopravnými opatreniami skapacitnenie v obidvoch posudzovaných križovatkách (CDS v križovatke Dolnozemská – Žehrianska a by-pass v TOK medzi ramenami ul. Chalupovej – Azúrova a navrhnuté zvýšenie počtu pruhov v TOK).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	96 783,42 m ²
zastavaná plocha:	6 742,11 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	15 446,41 m ²
zeleň:	47 207,26 m ²
počet parkovacích miest:	356
SO 100.01 HLAVNÝ OBJEKT KAMPUSU	
zastavaná plocha:	2 751,97 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	9 004,39 m ²
výška atiky od ±0,000:	+ 20,00 m
počet podlaží PP/NP:	1/4
SO 100.02 ŠPORTOVÁ HALA KAMPUSU	
zastavaná plocha:	2 608,08 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 925,86 m ²
výška atiky od ±0,000:	+ 12,73 m
počet podlaží PP/NP:	1/3
SO 100.03 INTERNÁT S JEDÁLŇOU	
zastavaná plocha:	1 047,91 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	4 182,01 m ²
výška atiky od ±0,000:	+ 23,00 m
počet podlaží PP/NP:	1/7
SO 100.04 ATLETICKÝ ŠTADIÓN	
Celková plocha:	17 047,56 m ²
Celková plocha zelene:	8 024,70 m ²

SO 100.05 PRÍSTREŠOK NA HLAVNOM NÁMESTÍ

zastavaná plocha:	150,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	150,00 m ²
výška atiky od ±0,000:	+ 4,00 m
počet podlaží PP/NP:	0/1

SO 100.06 PRÍSTREŠOK PRI ÚVODE ŠPRINTERSEK ROVINKY

zastavaná plocha:	95,26 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	95,26 m ²
výška atiky od ±0,000:	+ 4,00 m
počet podlaží PP/NP:	0/1

SO 100.07 SKLAD NÁRADIA

zastavaná plocha:	64,80 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	64,80 m ²
výška atiky od ±0,000:	+ 4,00 m
počet podlaží PP/NP:	0/1

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 532/12, 23, 28, 29; 2599/5; 2064; 3021/2, 3, 12, 18, 59, 87, 107, 123, 130, 132, 133, 226, 227, 228, 245, 247, 248, 269, 270, 374,; 3023/3, 4, 5; 3022/2, 59, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA ŠPORTU, šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, rozvojové územie, kód regulácie X** (okrem severovýchodnej časti východného cípu pozemku pri vozovni);
- **ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 701, rozvojové územie** (pre severovýchodnú časť východného cípu pozemku pri Orechovej ceste).

Intenzita využitia územia:

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

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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - vo funkčnej ploche šport, telovýchova a voľný čas 401 patrí medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy umiestňovanie krytých a otvorených ihrísk, zariadení a areálov športu, telovýchovy a voľného času. Medzi prípustné v obmedzenom rozsahu je v území povolené umiestňovať najmä zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy. Navrhovaná zástavba je tvorená súborom objektov pre šport, telovýchovu a voľnočasové aktivity. V rámci prípustného rozsahu občianskej vybavenosti, prerozdeleného UŠ sa v území umiestňuje zariadenie internátu s jedálňou ako doplnenie funkcie telovýchovných objektov;
 - vo funkčnej ploche zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy 701 patria medzi prípustný spôsob využitia funkčnej zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia kam radíme aj navrhované parkovacie plochy.
 - Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
 - vzhľadom na uvedené pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni územnoplánovacej dokumentácie 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 krajinnú – ekologické danosti územia;

- ďalej bol pre bližšiu špecifikáciu územia predložený investičný zámer, na ktorý bolo vydané SIZ, v ktorom sa spodrobnil zámer ako podklad pre ďalšie spracovanie územia;
- na podklade presných geometrických zameraní a projektovania v stupni DUR sa vyskytli mierne odchýlky, ktoré koriguje predložená PD (druhý stĺpec tabuľky);
- vyhodnotenie koeficientov na podklade spodrobnených údajov zo SIZ:

	SIZ [m²] PD [m²]	ZP	IZP	IZP max	PP	IPP	IPP max	zeleň	KZ	KZ min
E-0	1 470 1 349,73	-	-	-	-	-	-	17,30	-	-
E1	7 330 7 330,10	-	-	0,44	-	-	1,00	3 699,00	0,505	0,22
E2	30 916 30 897,74	95,26	0,003	0,013	95,26	0,003	0,013	13950,58	0,452	0,20
E3	29 551 29 551,91	16,89	0,001	0,47	16,89	0,001	1,49	22 144,92	0,749	0,30
E4	3 620 3 620,05	1 047,91	0,29	0,29	4 182,01	1,155	1,16	1 099,92	0,304	0,30
E5	2 166 2 165,72	150,00	0,069	0,31	150,00	0,069	0,31	552,57	0,255	0,25
E6	11 185 11 174,94	5 360,05	0,48	0,51	10 930,25	0,98	1,70	2 476,47	0,222	0,22
E7	5 793 6 267,53	72,00	0,012	0,51	72,00	0,012	2,04	1 744,00	0,278	0,20

- Predložený návrh stavby **deklaruje, že z hľadiska hmotovo – priestorového, objemového riešenia a regulácie rešpektuje a preveruje súlad** s platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre funkčné využitie územia: šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, rozvojové územie, regulačný kód X;
- **z hľadiska technického vybavenia:**
- riešené územie stavby sa prekrýva s ochranným pásmom kanalizačného zberača DN 3700 (východná časť územia okolo prepojovacej komunikácie medzi Orechovou cestou a Sitnianskou) a vodovodu DN 1400 (západná časť územia súběžne s Dolnozeskou cestou). Navrhované stavby sú umiestnené s rešpektom na ochranné pásma sietí;
- parkovisko vo východnom cípe (sektor E7) je zasiahnuté ochranným pásmom ČOV;
- v zmysle grafickej časti ÚPN výkres 4.6 Telekomunikácie je územie zasiahnuté verejnoprospešnou stavbou TK 26 – MOK Dolnozemská – Panónska – Orechová (Miestny optický kábel).

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Mestská časť Bratislava - Petržalka vyjadrením číslo 11414/2024/RÚRaGIS/59108 zo dňa 17.12.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou „Kampus zdravia a športu, Bratislava-Petržalka“ a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- v zmysle Zásad a regulatívov tvorby krajiny, kapitoly 11.2. záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA je potrebné v maximálnej miere ochraňovať jestvujúce krajínovotvorné prvky – existujúca alej navrhovaná na zachovanie (24 ks *Platanus hispanica*);
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2, 1.A) záväznej časti územného plánu hlavného mesta SR BA je potrebné dodržať plán výsadby vegetácie v nadväznosti na adaptačné opatrenie, ktorého cieľom je zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, areálov a komplexov, komunikácií a parkovísk, vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi a živými plotmi, trávnatými plochami. Pri výsadbe uprednostniť pôvodné a stanovištne vhodné druhy drevín tolerantnejšie voči prejavom klimatickej zmeny;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2, 1.A) záväznej časti územného plánu hl. m. SR BA je potrebné v rámci zvyšovania energetickej efektívnosti budov zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavby proti prehrievaniu a úniku tepla, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, bod 12.7.2, 1.B) do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie zapracovať návrh realizácie vhodných vodozádržných opatrení (vypádovanie do infiltračných pásov pozdĺž komunikácií, zachytávanie zrážkovej vody, parkovacie státi z retenčnej štrkovej alebo zatravnovacej dlažby a pod.).

Mestská časť Bratislava-Petržalka podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. p) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení mestskej časti v zmysle § 7a ods. 2e zákona Slovenskej národnej rady

č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky, ktoré sa navrhujú zapracovať do záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy a do ďalšieho stupňa:

- žiadame do ďalšieho stupňa doložiť regulačný koeficient (čl. 16.3.9) súčiniteľ vplyvu delby prepravnej práce (čl. 16.3.10, tab. 61), ktorý určuje obec, v tomto prípade Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, podľa normy STN 73 6110:2024, pretože použitý súčiniteľ vplyvu delby prepravnej práce výrazne ovplyvňuje vybudovanie parkovacích stojísk a znižuje nároky na statickú dopravu. V predkladanom návrhu „B. Súhrnnej technickej správe“ investor deklaruje vybudovať 352 PS na základe výpočtu nárokov na statickú dopravu pomocou koeficientov mestskej polohy a súčiniteľa vplyvu prepravnej práce. (Koeficient mestskej polohy je určený Magistrátom hl. mesta SR Bratislavy, súčiniteľ vplyvu delby prepravnej práce žiadame doložiť.);
- žiadame do ďalšieho stupňa predložiť obcou určené podmienky pre zástupnosť pri výpočte nárokov na parkovacie stojiská– Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, podľa čl. 16.3.10 STN 73 6110:2024 „*Pri návrhu parkovacích stojísk pre občiansku vybavenosť, prípadne iné zariadenia treba počítat' aj s ich zástupnosťou. Podmienky určuje obec.*“;
- v prípade vyvolanej zmeny v počte PM v nadväznosti na predchádzajúce body je potrebné opätovné posúdenie súladu upraveného riešenia investičného zámeru;
- súhlasíme so zaradením navrhovaných komunikácií do siete miestnych ciest, nesúhlasíme však s ich zverením do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka, nakoľko v riešenom území nie sú ďalšie miestne cesty III. triedy.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Kampus zdravia a športu, Bratislava – Petržalka“ je vybudovanie:
 - o miestnej cesty 2. triedy, funkčnej triedy MO2 kategórie MO2 7,5 (Filákovská ulica – riešená v rámci stavby Areál pre šport Petržalka, Primárna infraštruktúra – 1. fáza);
 - o SO 140.01 Chodníky a spevnené plochy;
 - o SO 140.02 Cesta pripojená na Filákovskú cestu + príslušné parkoviská – miestna cesta 3. triedy, funkčnej triedy MO3 kategórie MO3 7,5;
 - o SO 140.03 Prepojenie Orechovej cesty a Filákovskej cesty + príslušné parkoviská – miestna cesta 1. triedy, funkčnej triedy MO1 kategórie MO1 8,5;
 - o SO 140.04 Úprava Orechovej cesty + príslušné parkoviská – miestna cesta 2. triedy, funkčnej triedy MO2 kategórie MO2 7,5;
 - o SO 140.05 Cyklistické cestičky v areáli Kampusu;
 - o SO 140.06 Areálové cesty a parkovacie plochy;
 - o SO 140.07 Parkovacie plochy Filákovská cesta.
 Chodníky pre peších pozdĺž spomenutých ciest budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.
- navrhované cyklotrasy (SO 140.05 Cyklistické cestičky v areáli Kampusu) pozdĺž celého zámeru žiadame umiestniť ako účelové verejné cesty.
- povoliť umiestnenie a realizáciu miestnej cesty/ciest možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty/ciest, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejavíť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom avšak musí byť zrejmé, kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce.

Upozorňujeme:

- dopravnoinžinierske podklady preukázali vzhľadom na narastajúcu dopravu od výstavby v území naplnenie kapacity križovatky TOK Panónska - Dolnozemska - Orechová - Azúrová - Chalupovej a križovatky Dolnozemska - Žehrianska a z toho vyplývajúcu potrebu ich stavebných úprav:
 - TOK Panónska - Dolnozemska - Orechová - Azúrová - Chalupovej
 - realizácia bypassu Z. Chalupovej – Azúrová;
 - zväčšenie počtu pruhov na okruhu nad ramenom Azúrová (z 1 na 2 pruhy) a Panónska (z 2 na 3 pruhy);
 - Dolnozemska – Žehrianska - prebudovanie na svetelne riadenú (bude možné uvažovať s návrhom na úpravu pripojenia Filakovskej ulice tak, aby bolo možné aj ľavé odbočenie). Na základe uvedeného považujeme za nevyhnutné pre všetky zámery v rámci celého Športového areálu pri ČOV realizáciu vyššie uvedených opatrení.
- Parkovacie miesta budované pri miestnych cestách musia byť odovzdané bezodplatne spolu s pozemkom hlavného mesta. To isté platí aj pre parkovacie miesta budované pri nových cestách, ktoré budú odovzdávané do majetku hlavného mesta. Takéto parkovacie miesta môžu byť vykázané v rámci výpočtu statickej dopravy ako krátkodobé (návštevnícke) miesta, ale nemôžu byť vykázané ako dlhodobé parkovacie miesta, musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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 vyplývalo z tejto skutočnosti.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: D.1 Koordinačná situácia;

SO100.03 – Internát s jedálňou - 011 Pôdorys 1.NP a 019 Rezy;

SO100.01+SO100.02 – Hlavný objekt kampusu, Športová hala
kampusu - 011 Pôdorys 1.NP a 016 Rezy

Co: MČ Bratislava – Petržalka

potvrdené výkresy: D.1 Koordinačná situácia;

SO100.03 – Internát s jedálňou - 011 Pôdorys 1.NP a 019 Rezy;

SO100.01+SO100.02 – Hlavný objekt kampusu, Športová hala
kampusu - 011 Pôdorys 1.NP a 016 Rezy

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom




Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt



Katastrálna mapa

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne účony.

Mieranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vyjádrenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vyjádrenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba