

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 21. septembra 2021

Materiál číslo: 82/2021

**Návrh na prenájom pozemkov registra „C“ KN parc. č. 2843/30 a 2843/64 pod
stavebným objektom SO 11 – Južná pláž, ktoré budú dotknuté umiestnením stavby
„Polyfunkčný objekt - Tematínska“ pre spoločnosť V.D. LAKE, a.s. ako prípad hodný
osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Mgr. Petra Vančová
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko OÚR a D
4. Žiadosť č. Ing.Mk/210505-01
5. SO 11 – Južná pláž – popis
6. Záväzné stanovisko Hl. mesta
7. Súhlasné stanovisko – Lesy SR
8. 1 x DÚR
9. Vizualizácia
10. Mapu širších vzťahov
11. Výpis z obchodného registra
12. Fotodokumentácia
13. Návrh nájomnej zmluvy

Zodpovedná:

Mgr. Alžbeta Broszová
vedúca referátu
správy miestneho majetku

Spracovateľ:

Ing. Alenka Belanová
referát správy miestneho
majetku

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

schváliť

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia §9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prenájom pozemku registra „C“ KN parc. č. 2843/30, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 1560 m², zapísaný na LV č. 2644 v k. ú. Petržalka a pozemok registra „C“ KN parc. č. 2843/64, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 825 m², v k. ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 1748, spolu vo výmere 2385 m² pre žiadateľa **V.D. LAKE, a.s.**, Antolská 6, 851 07 Bratislava, IČO: 51 772 442, na dobu určitú do 31.12.2023, za cenu 10,00 €/m²/rok, čo spolu predstavuje sumu 23 850,00 €, za účelom vybudovania pešieho bulváru, zázemia Južnej pláže vrátane úpravy brehov, móla, promenády, líniovej zelene, drobnej výsadby tak, ako je uvedené v popise polyfunkčného objektu.

Zmluva o nájme pozemku bude s nájomcom podpísaná do 60 dní po schválení uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Žiadateľ: V.D. LAKE, a. s., so sídlom: Antolská 6, 851 07 Bratislava
IČO: 51 772 442
(ďalej len žiadateľ)

Predmet: Pozemok registra „C“ KN parc. č. 2843/30, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 1560 m², v k. ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 2644 v časti „B“ pod por. č. 1 v prospech vlastníka: Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava v podiele 1/1, zverený bol do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom č. 48/91 zo dňa 30.09.1991 a pozemok registra „C“ KN parc. č. 2843/64, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 825 m², v k. ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 1748 v časti „B“ pod por. č. 1 v prospech vlastníka: Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava v podiele 1/1, zverený bol do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom č. 48/91 zo dňa 30.09.1991.

Doba nájmu: do 31.12.2023

Výška nájomného : 23 850,00 € za rok

Na mestskú časť Bratislava-Petržalka sa obrátila so žiadosťou o stanovisko k vydaniu územného rozhodnutia spoločnosť V.D.LAKE., a.s. K žiadosti boli priložené aj stanoviská dotknutých vlastníkov a to Hlavného mesta SR Bratislavy a Lesov SR. Na uvedený investičný zámer vydalo hlavné mesto SR kladné záväzné stanovisko. V liste zároveň upozornilo žiadateľa, že je potrebné na predmetných pozemkoch situovaných pod stavebným objektom SO 11 – Južná pláž požiadať o uzatvorenie zmluvy o nájme pozemkov. Z uvedeného dôvodu predkladáme materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Na základe predloženej projektovej dokumentácie stavby s názvom „Polyfunkčný objekt – Tematínska“ – stavebný objekt SO 11 – Južná pláž, vypracovanej oprávneným projektantom Ing. arch. Máriou Kubečkovou v auguste 2019, za účelom vydania súhlasného stanoviska ide o doplnenie verejnoprospešných stavieb a to vybudovanie pešieho bulváru, zázemia Južnej pláže vrátane úpravy brehov, móla, promenády, líniovej zelene, drobnej výsadby a pod.

Oddelenie životného prostredia, územného rozvoja a dopravy vydalo k uvedenej žiadosti stanovisko (v prílohe materiálu), že navrhovaný investičný zámer s názvom „Polyfunkčný objekt – Tematínska“ – stavebný objekt SO 11 – Južná pláž v súčasnosti je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta.

Z vyššie uvedeného dôvodu považujeme tento nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia §9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Materiál bol predmetom rokovania operatívnej porady dňa 06.09.2021 a odborných komisií. Stanoviská komisií budú súčasťou materiálu.

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Kutlikova 17, 852 12 Bratislava

Oddelenie životného prostredia, územného rozvoja a dopravy

Vážená pani
Mgr. Alžbeta Broszová
vedúca referátu SMM
TU

Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/telefón/e-mail	Bratislava
5062/2021/08/Be	5774/2021/12-OURaD/16287	Ing. arch. Zuzana Gazsová	25.06.2021
11.05.2021		02 / 68 288 836	
		zuzana.gazsova@petrzalka.sk	

VEC Vyjadrenie

Listom zo dňa 11.05.2021 ste nás, s odvolaním sa na žiadosť spoločnosti V. D. LAKE, a.s., Antolská 6, 851 07 Bratislava zo dňa 05.05.2021, požiadali o vyjadrenie k nájmu pozemkov v k.ú. Petržalka reg. C-KN parc. 2843/30, 2843/64, ktoré sú dotknuté výstavbou stavebného objektu SO 11 – Južná pláž, ktorý je súčasťou investičného zámeru „Polyfunkčný objekt - Tematínska“.

Po posúdení Vašej žiadosti Vám oddelenie ŽPÚRaD dáva nasledovné vyjadrenie:

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN mesta) sú predmetné pozemky súčasťou stabilizovaných území určených na funkčné využitie plôch pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201 a pre šport, telovýchovu a voľný čas, číslo funkcie 401.

Mestská časť Bratislava-Petržalka k predmetnému zámeru nevydala stanovisko, pretože žiadateľ v roku 2019 vzal podanú žiadosť naspäť.

K navrhovanej činnosti je vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 56734/19-462451 zo dňa 27.08.2020, v ktorom hlavné mesto SR Bratislava s podmienkami súhlasí s umiestnením predmetného zámeru.

Zástupca spoločnosti V.D. Lake, a.s. však projekt prezentoval na zasadnutí tunajšej Komisie územného plánu, výstavby a rozvoja dňa 27.10.2020. Komisia sa uzniesla na viacerých pripomienkach a požiadavkách k investičnému zámeru.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka v časti b) uznesenia č. 326 prijatého dňa 18.11.2020 požiadalo starostu, aby v rámci ZaD ÚP žiadal zmenu funkčného využitia parciel č. 2843/93, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840 (ktoré sú dotknuté výstavbou „Polyfunkčného objektu – Tematínska“) určených pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) na funkčné využitie určené pre šport, telovýchovu a voľný čas a stabilizované územie mestskej zelene.

Mestská časť Bratislava-Petržalka listom č. 9126/2020/12-OURaD/40772 zo dňa 09.12.2020 požiadala magistrát hlavného mesta SR Bratislavy o zmenu funkčného využitia v zmysle hore uvedenej časti uznesenia.

Následne listom 64/2021/12-OURaD/5061 zo dňa 24.02.2021 mestská časť Bratislava-Petržalka zaslala hlavnému mestu SR Bratislava podnety na zmeny ÚPN mesta, ktoré z hľadiska komunálneho záujmu považuje za prioritné a medzi ktorými bol aj podnet „Draždiak-Veľký, juhozápad“, ktorého predmetom je zmena v zmysle uvedenej časti uznesenia č. 326 ako aj hore uvedeného listu. Odôvodnením verejného záujmu tejto navrhovanej zmeny je stabilizácia zelene a podpora verejného zdravia zabezpečením športovo-rekreačných aktivít v okolí potenciálneho prírodného kúpaliska. Schválenie takejto zmeny ÚPN mesta sa vylučuje s umiestnením predmetnej stavby.

Napriek uvedeným skutočnostiam konštatujeme, že navrhovaný investičný zámer vybudovania stavebného objektu SO 11 – Južná pláž, ktorý je súčasťou stavby „Polyfunkčný objekt - Tematínska“ je v súlade so v súčasnosti platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti ponechávame rozhodnutie o nájme predmetných pozemkov na MiZ.

Hlasovanie o uznesení o súhlase s nájmom predmetných pozemkov odporúčame spojiť s hlasovaním o zrušení časti b) uznesenia č. 326 a podmieniť ho:

1. Riešením hranice medzi súkromným a verejným priestorom v predmetnom území bez oplotenia.
2. Odovzdaním objektov v rámci verejných priestorov do vlastníctva, resp. správy hlavného mesta, resp. mestskej časti po ich kolaudácii.
3. Strechy objektov riešiť s vegetačným krytom.

S pozdravom

PaedDr. Bc. Daniela Vašková Kasáková
vedúca oddelenia OŽPÚRaD

Príloha:

- o vyjadrenie č. 9126/2020/12-OURaD/40772, ktorého prílohou je výpis z uznesení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 326 schváleného dňa 18.11.2020



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlikova 17, 852 12 Bratislava

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
Oddelenie OÚPD
Primaciálne nám. 1
P. O. Box 192
814 99 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa
MAGS OOUPD
62124/2020-455958
04.11.2020

Naše číslo
9126/2020/12-OURaD/40772

Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Zuzana Gazsová
02 / 68 288 836
zuzana.gazsova@petrzalka.sk

Bratislava
09.12.2020

VEC

Vyjadrenie k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, zmeny a doplnky 07“

Listom doručeným dňa 11.11.2020 ste v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona oznámili začatie verejného prerokovania a požiadali o vyjadrenie k návrhu „Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, zmeny a doplnky 07“ (ďalej len „návrh ÚPN mesta, ZaD 07“), ktorý spracoval Metropolitný inštitút Bratislavy a Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy v októbri 2020.

Hlavným cieľom predkladaných zmien a doplnkov celomestskej územnoplánovacej dokumentácie je jej aktualizácia z hľadiska celomestského verejného záujmu v oblastiach:

- rozvoja mestských častí,
- reklamných stavieb,
- dopravy,
- adaptácia na zmenu klímy,
- zabezpečenie plôch pre nakladanie s odpadmi,
- zapracovanie zmien a pripomienok ZaD 06;

Mestská časť Bratislava-Petržalka ako dotknutý orgán samosprávy dáva k predmetnému návrhu ÚPN mesta, ZaD 07 vyjadrenie s nasledujúcimi pripomienkami:

1. V navrhovanom úplnom znení časti B, ktoré je prílohou návrhu ÚPN mesta, ZaD 07 sú na strane 364 v odseku 5. *Zberné dvory a recyklačné miesta* v šiestej a siedmej odrážke uvedené zjavné nesprávosti. Čapajevova ulica bola premenovaná na Ulicu Ondreja Štefanka. Z uvedeného dôvodu je potrebné odstrániť chyby v týchto odrážkach, prípadne ich zlúčiť a do navrhovanej zmeny textovej časti B zapracovať opravy uvedených chýb.
2. Vo všeobecnosti súhlasíme s doplnením záväznej časti C územnoplánovacej dokumentácie o kapitolu 1.2.5. *Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb* v súčinnosti so

www.petrzalka.sk
IČO 00 603 201



schémou v prílohe E, zároveň však navrhujeme úpravu navrhovaného znenia bodu 3. písmena c. *územia kompozičných osí vymedzené ulicami a cestami* nasledovne:

- a) za text „Starý most – Jantárová cesta – Jantárová cesta v pokračovaní do Janikovho dvora“ doplniť text „a zóny Petržalka - juh“
- b) pred text „zberná komunikácia západne od diaľnice D2 (v úseku od Viedenskej po zónu Petržalka – juh“ doplniť text „most Lanfranconi – diaľnica D2 po Viedenskú cestu – „
- c) za text „Mlynská dolina“ doplniť text „- most Lanfranconi“
- d) za text „Viedenská cesta“ doplniť text „(v úseku od colnice Berg po Einsteinovu)“

Na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 326 zo dňa 18.11.2020, ktoré prikleďáme v prílohe Vás zároveň žiadame o zaradenie nasledujúcich zmien do prerokovávaného návrhu ÚPN mesta, ZaD 07:

- zmenu funkčného využitia na pozemkoch reg. C-KN v k.ú. Petržalka parc. č. 677/4, na ktorých je plánovaná výstavba bytového domu na ulici A. Gwerkovej, zo stabilizovaného územia určeného pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia (číslo funkcie 101) na stabilizované územie určené na funkčné využitie plôch pre mestskú zeleň,
- zmenu funkčného využitia na pozemkoch reg. C-KN v k.ú. Petržalka parc. č. 2843/93, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839 a 2840 zo stabilizovaného územia určeného pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (číslo funkcie 201) na stabilizované územie určené pre šport, telovýchovu a voľný čas a mestskú zeleň.

Ján Hrčka
Starosta

Príloha:

- o výpis z uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 326 schváleného dňa 18.11.2020



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Bratislava 10.12.2020

Vec

Výpis z uznesení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 18. novembra 2020

14.a Návrh riešenia projektu Habern Au na Gwerkovej ulici v Ovsišti a projektu Južná pláž na Draždiaku

Uznesenie č. 326

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

žiada starostu

a.) aby v rámci Zmien a doplnkov územného plánu 07 Bratislavy (ďalej len ZaD ÚP) žiadal zmenu funkčného využitia plochy parcely určenej na výstavbu bytového domu na pozemku v k.ú. Bratislava – Petržalka par. č. 677/4 na ul. A. Gwerkovej v Petržalke Ovsišti tak, že sa zmení funkčné využitie zo stabilizovaného obytného územia (kód 101) na stabilizované územie mestskej zelene a aby do času prijatia ZaD ÚP žiadal vyhlásiť na predmetnej parcele stavebnú uzáveru.

Termín plnenia: bezodkladne

b.) aby v rámci ZaD ÚP žiadal zmenu funkčného využitia parcel č. 2843/93, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840 určených pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) na funkčné využitie určené pre šport, telovýchovu a voľný čas a stabilizované územie mestskej zelene.

Termín plnenia: bezodkladne

Ján Hrčka v. r.
starosta


Za správnosť vyhotovenia:
Ing. arch. Štefan Hasička

www.petrzalka.sk
IČO 603 201

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12	
Došlo dňa: 06.05.2021	
Evidenčné číslo:	Číslo opisu: 33
Prílohy/listy: 	Vybavuje: 

V.D. LAKE

OSOBNĚ

Miestny úrad Petržalka
Referát správy miestneho majetku
Kutlíkova 12
852 12 Bratislava

Vaša značka: Naše číslo: Vybavuje: Miesto a dátum:
Ing.Mk/210505-01 Ing. Matulík Bratislava, 05.05.2021

Vec: **Žiadosť o vydanie stanoviska pre účely vydania územného rozhodnutia**

Žiadateľ/Investor: **V.D. LAKE, a.s., Antolská 6, 851 07 Bratislava, IČO: 51 772 442**

Meno poverenej osoby: **Ing. Tomáš Matulík, tel.: 0905 617 512, e-mail: matulik@vdlake.sk**

Názov stavby: **„Polyfunkčný objekt - Tematínska“**

Typ konania na stavebnom úrade: **územné konanie**

Lokalizácia stavby: **Tematínska ul., Okres: 105, Bratislava V., Obec: 529460 Bratislava - Petržalka
Katastrálne územie: 804959 Petržalka, List vlastníctva: č. 5441, parcelné číslo:
2843/93, výmera: 11.458 m², druh pozemku: ostatná plocha**

Spracovateľ projektu a zodpovedný projektant: **Ing. arch. Mária Kubečková, Autorizovaný architekt
(A1701), Adresa: Bujnáková 11, 841 01 Bratislava.**

Dátum spracovania projektovej dokumentácie: **12/2018.**

Žiadame Vás týmto o vydanie súhlasného stanoviska k územnému konaniu na vyššie označenú stavbu.

S úctou

V.D. LAKE ①
V.D. LAKE, a.s.
Antolská 6, 851 07 Bratislava
IČO: 51 772 442, IČ DPH: SK2120781377
Zápis v OR Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka č.: 6798/B

Ing. Tomáš Matulík
predseda predstavenstva

K žiadosti prikleďáme: **1x DÚR**

SO 11 – Južná pláž – popis stavebných a parkových úprav

Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti

Súhlasné stanovisko – Lesy Slovenskej republiky, štátny podnik

V.D. LAKE, a.s. ● Antolská 6, 851 07 Bratislava ● email: office@vdlake.sk
IČO: 51 772 442 ● IČ DPH: SK2120781377 ● IBAN: SK20 1111 0000 0014 9886 8003
Zápis v OR Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka č.: 6798/B
www.vdlake.sk

“Polyfunkčný objekt Tematínska” - stavebný objekt SO 11 - Južná pláž

Popis stavebných a parkových (sadových) úprav brehu jazera Veľký Draždiak a majetkoprávne vzťahy s plošným záberom.

Spoločnosť V.D. Lake a.s. predložila dotknutým orgánom svoj investičný zámer vybudovania polyfunkčného objektu Tematínska. Stavebné objekty (01-10) zámeru sa nachádzajú výlučne na pozemkoch vo vlastníctve investora a umožňujú samostatnú prevádzku.

V rámci zámeru má investor záujem o zveľadenie aj priľahlých pozemkov a o doplnenie drobnej vybavenosti pre verejnosť. Tieto úpravy sú označované ako stavebný objekt (SO 11- Južná pláž)

Umiestnenie objektov a parkových úprav je znázornené na priloženej mape, vrátane vyčíslenia záberu pozemkov.

Parcela : 2843/30 - 1 560 m² - Magistrát

Funkcie a úpravy:

- Peší bulvár (funkčný prepoj medzi Chorvátskym remenom a Jazerom Veľký Draždiak) vrátane osvetlenia, mobiliáru, stanoviska pre bicykle a odpadkových košov
- 18 vonkajších parkovacích miest pre verejnosť navštevujúcu jazero Veľký Draždiak. Účel miest : v prípadoch športových súťaží a kultúrnych podujatí je slúžiť pre organizátorov, účastníkov, záchranné a bezpečnostné zložky, štátnu vodnú službu a iné. Približne 50% plochy pod parkoviskom by bolo umiestnených na pozemku investora. (Z hľadiska statickej dopravy, tieto miesta nie sú potrebné pre zámer Polyfunkčného objektu Tematínska)
- Zázemie južnej pláže (wc, prezliekacie kabíny, sklad slnečníkov a stanovisko vodnej záchranej služby, bufet) sa navrhuje zriadiť vedľa pláže pri križovaní bulváru a novej promenády okolo jazera
- Líniová zeleň a drobná výsadba

Parcela : 2843/64 - 825 m² - Magistrát

Funkcie a úpravy:

- (čiastočne) Mólo na vyústení bulváru do jazera s vežou pre plavčíka
- (čiastočne) Nový okružný chodník - Promenáda Veľký Draždiak, jeho južná časť
- (čiastočne) Úprava brehu jazera. (ošetrenie vzrastlých stromov, odstránenie pozostatkov po ťažbe štrku - betónové panely, kovové konštrukcie, zábadlia a iný stavebný materiál, úprava brehu - vytvorenie drobných štrkových pláží v úrovni vodnej hladiny s plynulým vstupom do vody)

Parcela : 2843/10 - 5 184 m² - Lesy SR

Funkcie a úpravy:

- Mólo s nástupom na vodu pri amfiteátri
- (čiastočne) Mólo na vyústení bulváru do jazera s vežou pre plavčíka
- Nový okružný chodník - Promenáda Veľký Draždiak, jeho južná časť
- Úprava brehu jazera. (ošetrenie vzrastlých stromov, odstránenie pozostatkov po ťažbe štrku - betónové panely, kovové konštrukcie, zábadlia a iný stavebný materiál, úprava brehu - vytvorenie drobných štrkových pláží v úrovni vodnej hladiny s plynulým vstupom do vody)
- Work-outové ihrisko

Parcela : 2843/65 - 1 517 m² - Lesy SR

- (čiastočne) Mólo na vyústení bulváru do jazera s vežou pre plavčíka
- Nový okružný chodník - Promenáda Veľký Draždiak, jeho južná časť
- Úprava brehu jazera. (ošetrenie vzrastlých stromov, odstránenie pozostatkov po ťažbe štrku - betónové panely, kovové konštrukcie, zábadlia a iný stavebný materiál)



Lesy Slovenskej republiky, štátny podnik
Odštepný závod Smolenice

Trnavská 12, 919 04 Smolenice

V.D. LAKE, a.s.
Antolská 6
851 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
30117/2020 111

Vybavuje/linka:
Ing. Striežencová Roganská /033-5926144
katarina.striezenцова@lesy.sk

Smolenice
22.09.2020

Vec:

Žiadosť o súhlasné stanovisko k projektovej dokumentácii „Polyfunkčný objekt Tematínska“, Žiadosť o súhlasné stanovisko k revitalizácii časti brehu jazera Veľký Draždiak vo vlastníctve LSR, š.p. – stanovisko.

Na základe Vašej žiadosti o súhlasné stanovisko k projektovej dokumentácii „Polyfunkčný objekt Tematínska“ a o súhlasné stanovisko k revitalizácii časti brehu jazera Veľký Draždiak vo vlastníctve Lesov Slovenskej republiky, š.p., **nemajú Lesy Slovenskej republiky, š.p., OZ Smolenice** z pozície správcu stavbou dotknutých pozemkov parcelných čísel reg. „C“ KN č. **2843/10 a 2843/65** v k.ú. Petržalka námietky a k plánovanému záberu pozemkov podľa projektovej časti SO11 **vyjadrujeme súhlas, avšak za podmienky že:**

- **užívanie vyššie spomenutých pozemkov v južnej časti pláže jazera Veľký Draždiak ostáva aj naďalej verejne prístupné bez obmedzení,**
- **stavbu budete realizovať podľa návrhu projektovej dokumentácie a výhradne z vlastných zdrojov,**
- **sa okolie stavby neznečistí stavebným odpadom (odpad vzniknutý pri stavbe odstránite rovnako na vlastné náklady),**
- **dodržíte platné právne normy v oblasti požiarnej ochrany počas stavby a aj po jej ukončení,**
- **začiatok stavebných prác oznámíte 3 dni pred realizáciou vedúcemu LS Bratislava (Ing. Martin Knurovský, tel. +421 918 333 041).**

S pozdravom

Lesy Slovenskej republiky
štátny podnik
Odštepný závod Smolenice
Trnavská 12, 919 04 Smolenice

Ing. Ivan Danček
poverený riadením OZ Smolenice

Na vedomie: LS Bratislava

Telefón: +421335926111
E-mail: lesysm@lesy.sk
Web: www.lesy.sk

Bankové spojenie: VÚB, a.s., Trnava
IBAN: SK82 0200 0000 0000 2180 9212

IČO: 36038351
DIČ: 2020087982
IČ DPH: SK2020087982



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

V.D. LAKE, a. s.
Antolská 6
851 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 56734/19-462451 Ing. arch. Barutová 27.8.2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	V.D. LAKE, a. s., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt - Tematínska
žiadosť zo dňa:	15.10.2019, doručená dňa 17.10.2019, doplnená dňa 2.7.2020 a 27.7.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mária Kubečková
dátum spracovania dokumentácie:	08/2019, upravená 07/2020

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie polyfunkčnej stavby s dvoma samostatnými objektami a troma prevádzkovými celkami. Má jedno podzemné parkovacie podlažie, štyri nadzemné a jedno ustúpené piate podlažie. V objektoch sa nachádza 55 bytov a občianska vybavenosť – reštaurácia, kancelárske priestory, telocvičňa v prízemnom trakte pozdĺž bulváru. V parteri polyfunkčných objektov sa nachádza správa parku, materská škôlka pre 36 detí, dva kancelárske priestory, tri zubné ambulancie, zubný technik. Na ustúpenom podlaží severovýchodného objektu je celoročný wellness klub s vnútorným bazénom, saunami a vírivými vaňami. Súčasťou polyfunkčnej stavby sú aj verejné funkcie vo väzbe na vodnú plochu Veľký Draždiak - bulvár pre peších, promenáda, umelý potok, dažďová záhrada, komunitná záhrada, pláž so zázemím, mólo, oddychová lúka s ohniskom, vnútroblokový park, tri detské ihriská, amfiteáter pre drobné podujatia a stanovisko bike sharing.

Stavba je dopravne pripojená na jestvujúce komunikácie v území - Tematínska ulica popri Chorvátskom ramene s následným pripojením cez premostenie Chorvátskeho ramena na Jantárovú cestu a účelová prístupová komunikácia susedného hotela s následným pripojením na Antolskú ulicu.

Statická doprava (130 parkovacích miest) je riešená v spoločnej integrovanej hromadnej garáži (1 vjazd zo smeru od Jantárovej cesty a 1 vjazd zo smeru od Antolskej ulice), 18 verejných parkovacích miest je umiestnených ako kolmé parkovanie pri jestvujúcej komunikácii - úseku Tematínskej ulice, vedenej ku vodnej ploche Veľkého Draždiaka.

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Mária Kubečková, 08/2019, úprava 07/2020):

Širšie vzťahy:

Celá funkčná plocha 201:	29 800 m ²
Celá funkčná plocha 401:	33 029 m ²
Celá funkčná plocha 901:	184 852 m ²

Riešená časť funkčného bloku 201:	13 260 m ²
Riešená časť funkčného bloku 401:	4 091 m ²
Riešená časť funkčného bloku 901:	4 729 m ²

Územie funkčnej plochy 201 (vrátane návrhu, 29 800 m²)

Celková zastavaná plocha:	7 218 m ²
Celková podlažná plocha:	20 727 m ²
Celková plocha zelene započítateľná:	14 624 m ²

Bilancie v riešenej časti funkčného bloku 201

Riešené územie:	13 260 m ²
Zastavaná plocha:	2 772 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti:	8 426 m ²
Podlažná plocha bývania:	6 211 m ²
Podlažná plocha OV:	2 215 m ²
Plocha zelene započítateľná:	7 169 m ²
Spevnené plochy:	2 472 m ²
Počet nebytových priestorov:	11
Počet bytov:	55
Počet parkovacích miest:	130

Bilancie v riešenej časti funkčného bloku 401

Riešené územie:	4 091 m ²
Zastavaná plocha:	280 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti:	280 m ²
Plocha zelene započítateľná:	1 258 m ²
Spevnené plochy:	2 407 m ²

Bilancie na pozemku investora (SO 01 – SO 10)

Riešené územie:	12 861 m ²
z toho vo funkcii 201:	11 411 m ²
vo funkcii 401:	1 450 m ²

Bilancie vo funkčnom bloku 201

Riešené územie:	11 411 m ²
Zastavaná plocha:	2 772 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti:	8 426 m ²
Podlažná plocha bývania:	6 211 m ²
Podlažná plocha OV:	2 215 m ²
Spevnené plochy:	1 797 m ²
Plocha zelene započítateľná:	5 995 m ²

Bilancie vo funkčnom bloku 401

Riešené územie:	1 450 m ²
Zastavaná plocha:	66 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti:	66 m ²

Bilancie SO 11 – pláž (funkčná plocha 201, 401 a 901)

Riešené územie:	1 849 m ² (201)
z toho spevnené plochy:	675 m ²
Riešené územie:	2 641 m ² (401)
Riešené územie:	4 729 m ² (901)
Plocha mól nad vodnou hladinou:	cca 200 m ²

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

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

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. 2834-2841, 2843/93 a 2843/10,30,64,65,81 je stanovené funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, t. j. územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy
- **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401**, t. j. 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
- **vodné plochy a toky** číslo funkcie **901**, t. j. územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajíniovorné a rekreačné účely
- **námestia a ostatné komunikačné plochy**, t. j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií

alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

V stabilizovaných územiach funkčných plôch športu, telovýchovy a voľného času sa navrhuje intenzifikácia existujúcich telovýchovných zariadení a areálov organizovanej a neorganizovanej telovýchovy a ich dobudovanie. Návrh riešenia športových zariadení v MČ Petržalka vychádza z prírodného potenciálu územia a navrhuje postupne dobudovať existujúce zariadenia a areály:

- lokalita Veľký Draždiak - športovo-rekreačný areál s prírodným kúpaliskom, tenisový areál TJ Právnik na severozápadnej hrane jazera - v južnej časti pozemku dobudovať o tenisovú tréningovú halu, viacúčelovú športovú halu za účelom vybudovania špičkového zariadenia tohto druhu v rámci medzinárodných kritérií s celomestským významom.

Územný generel športu a rekreácie pre dotknuté územie v rámci širších vzťahov:

- potvrdzuje existujúce zariadenia v území
- navrhuje riešenie oddychových zón:
 - dobudovanie areálu prírodného kúpaliska Veľký Draždiak
 - vybudovanie promenádneho chodníka okolo vodnej plochy
 - dobudovanie služieb pre návštevníkov
 - územie Veľkého a Malého Draždiaka požaduje riešiť v zmysle spracovaných zonálnych riešení ÚŠ zóny Malý Draždiak a prerokovaného riešenia ÚŠ mestský lesopark Draždiak

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie na riešenom území (funkčná plocha 201, s výmerou 13 260 m²)

Spevnené plochy:	2 472 m ²	
Zastavané plochy:	2 772 m ²	IZP = 0,209
Podlažné plochy:	8 426 m ²	IPP = 0,635
Plocha zelene započítateľná:	7 169 m ²	KZ = 0,541

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie (na riešenej časti funkčnej plochy 201 vo vlastníctve investora s navrhovanou výstavbou s výmerou 11 411 m²):

Spevnené plochy:	1 797 m ²	
Zastavané plochy:	2 772 m ²	IZP = 0,243
Podlažné plochy:	8 426 m ²	IPP = 0,738
Plocha zelene započítateľná:	5 995 m ²	KZ = 0,525

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie (na časti funkčnej plochy 201 s existujúcou výstavbou s výmerou 16 540 m²)

Spevnené plochy:	4 648 m ²	
Zastavané plochy:	4 446 m ²	IZP = 0,269
Podlažné plochy:	12 301 m ²	IPP = 0,744
Plocha zelene započítateľná:	7 446 m ²	KZ = 0,450

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie – súčasný stav (na funkčnej ploche 201 s výmerou 29 800 m²)

Zastavané plochy:	4 446 m ²	IZP = 0,149
Podlažné plochy:	12 301 m ²	IPP = 0,413

Plocha zelene: 18 368 m² KZ = 0,616

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie – návrh (na funkčnej ploche 201 s výmerou 29 800 m²):

Zastavané plochy:	7 218 m ²	IZP = 0,242	+ 9,3 %
Podlažné plochy:	20 727 m ²	IPP = 0,696	+ 28,3 %
Plocha zelene započítateľná:	14 624 m ²	KZ = 0,491	- 12,5 %

Pomer plôch bývania a občianskej vybavenosti vo funkčnej ploche 201:

Bývanie = 29,9 %	6 211 m ²
OV = 70,1 %	14 516 m ²

Predložená dokumentácia deklaruje, že pomer funkcií vo funkčnom bloku je v súlade so stanovenými regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie a realizáciou navrhovaného zámery nedôjde v predmetnom urbanistickom bloku k zásadnému prekročeniu limitov, dosiahnutých jestvujúcou zástavbou v rámci dotknutého stabilizovaného funkčného bloku (201).

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

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

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt - Tematínska
na parc. číslo:	2834-2841, 2843/10,30,64,65,81,93
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Tematínska ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- stabilizované územie lokality Draždiak by malo slúžiť ako športovo rekreačné zázemie pre spádové územie Petržalky, ale aj ako bod celomestskej rekreácie. Navrhované riešenie prináša do predmetného územia vloženie novej funkcie - bývania, ktorá nebola v spracovaných koncepciách uvažovaná. Vzhľadom na to odporúčame v riešenom území vo väčšej miere umiestniť funkcie, ktoré výraznejšie dotvoria rekreačný charakter prostredia Draždiaku (zariadenia športu a súvisiace prevádzky)
- vzhľadom na to, že umiestnenie zariadenia školstva (materská škôlka) nemá z hľadiska dochádzkových vzdialeností a kapacít v tomto území opodstatnenie, odporúčame predmetné priestory využiť pre funkcie športu, resp. občiansku vybavenosť, viazanú na funkciu športu a rekreácie
- posudzovaný projekt deklaruje snahu investora a projektantov o adekvátne riešenie verejných priestorov a napojenie na pešie trasy pozdĺž vodnej plochy. Žiadame, aby vzhľadom na rekreačný a oddychový charakter lokality bol do priestorov, priľahlých k navrhovanej obytnej zástavbe trvalo zabezpečený neobmedzený verejný prístup
- do ďalšieho stupňa v súvislosti s prístupom k jazeru vytvorením dominantného pešieho koridoru cez pozemok p. č. 2843/101 žiadame prehodnotiť polohu vjazdu do podzemných garáží, umiestnenie trafostanice a kontajnerových nádob na komunálny odpad na východnej strane riešeného územia; v tejto súvislosti žiadame o zachovanie priestorovej rezervy pre vytvorenie predpoľa novej lávky cez Chorvátske rameno – realizácia v gescii HM SR

Bratislavy tak, aby bolo možné vytvoriť na pozemkoch IZ plnohodnotný verejný priestor ako nástup do územia jazera Draždiak

- popri peších komunikáciách z Temátskej k jazeru žiadame realizovať obojstranné stromové aleje
- úpravu prístupu v koridore priečneho prepojenia v osi objektu D z Temátskej ulice žiadame riešiť ako bezbariérovú, podobne aj v hlavných ťahoch na severnej ako aj na južnej strane riešeného územia
- z hľadiska dopravného riešenia s umiestnením stavby za predpokladu dodržania navrhovaných funkcií a kapacít **súhlasíme s podmienkou**, že možnosť verejnej dopravnej obsluhy polyfunkčnej stavby cez jestvujúcu účelovú komunikáciu (parkovacie plochy) susedného objektu „hotel Pressburg“ (bývalý hotel Bonbón) t. j. vjazdom od Antolskej ul. cez zabezpečovaciu elektronickú závoru bude preukázaná trvalým (časovo neobmedzeným) súhlasom vlastníka tejto účelovej komunikácie (resp. iným trvalým vzťahom medzi vlastníkmi susedných stavieb)
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

„V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami.“

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- **Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**
 - pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území
 - zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014
 - požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch a z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame tieto realizovať ako vegetačné (zelené) fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky, projekt sadových úprav riešiť vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Príloha: potvrdená situácia
1 x dokumentácia

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

PRÍLOHA

1

Predkladaný zámer na podklade ortofotomapy a katastra - stav
vlastníckych vzťahov s vyznačením záberu pozemkov pod jednotlivé
stavebné objekty

5/7/20

VÝMERA POZEMKOV POD SO 01-SO 10 : 12 861 m²
VÝMERA POZEMKOV POD SO 11 : 9 219 m²

SO 11	SO 01 - SO 10
2843/65 - 1 517 m ²	2834 - 204 m ²
časť pozemku 2843/10 - 5 317 m ²	2835 - 232 m ²
2843/64 - 825 m ²	2836 - 233 m ²
2843/30 - 1 560 m ²	2837 - 257 m ²
9 219 m ²	2838 - 68 m ²
	2839 - 103 m ²
	2840 - 109 m ²
	2841 - 197 m ²
	2843/93 - 11 458 m ²
	12 861 m ²

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
oddelenie územného plánovania a rozvoja mesta
referát územného rozvoja mesta
Prímaslána nám. 1, P.O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

potvrzuje prílohu k záväznému stanovisku hlavného mesta Slovenskej
republiky Bratislavy k investičnej činnosti

A. HESOVIC 56787/19 - dňa 27.8.2020
výška B - 462451



Výmera pozemkov - 12 861 m² V.D. LÁČEK a.s., Antónka 6, Bratislava, PSC 861 01, s.r.o. (správca vodného a vodotlačového RDC s.r.o.)
 Výmera pozemkov - 2 835 m² Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Prímaslána námestie 1, Bratislava, PSC 814 99, SR
 Výmera pozemkov - 6 834 m² SR - L'vov Slovenskej republiky, s.p., Námetánske SNP 6, Barata Zvezdica, PSC 97026, SR



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia správy nehnuteľnosti
oddelenie geodetických činností

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

V.D.LAKE, a.s.
Antolská 6
851 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGSOGC 63944/2020	Ing. Eva Richterová/449	27.11.2020
	404 270		

Vec

Oznámenie o spôsobe nakladania s majetkom mesta Bratislava

K Vašej žiadosti zo dňa 09.11.2020 o súhlas vlastníka pozemkov registra „C“ katastra nehnuteľností p.č. 2843/30 a 2843/64 katastrálnom území Petržalka, s plánovaným umiestnením stavebných objektov v súvislosti so stavbou: „Polyfunkčný objekt - Tematínska“ si Vám dovoľujeme oznámiť, že hlavné mesto SR Bratislava ako vlastníka pozemkov dotknutých investičným zámerom je povinné zo zákona majetok obce mesta Bratislavy chrániť, zveľaďovať a zhodnocovať a musí postupovať pri hospodárení s majetkom obce v súlade s platnými právnymi predpismi, predovšetkým v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Štatútom hlavného mesta SR Bratislavy.

Udelením súhlasu by došlo k obmedzeniu možnosti hlavného mesta SR Bratislava nakladať so svojim majetkom bez finančnej odplaty, čo je v priakrom rozpore s vyššie uvedenou povinnosťou hlavného mesta SR Bratislava vyplývajúcou zo zákona aj Štatútu hlavného mesta SR Bratislava.

Vzhľadom k vyššie uvedenému si Vás dovoľujeme požiadať, v prípade Vášho ďalšieho záujmu o vytvorenie právneho vzťahu k pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava ku konaniam stavebného úradu, aby ste vzťah k vyššie uvedeným pozemkom na čas výstavby usporiadali s Mestskou časťou Bratislava – Petržalka, ktorá má dotknuté pozemky zverené do správy Protokolom o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava Petržalka č. 48/91, formou uzatvorenia zmluvy o nájme pozemku.

V prípade, že si stavebník uvedené stavebné objekty ponechá vo svojom vlastníctve, je možné ukončiť nájomnú zmluvu po kolaudácii, zmluvou o zriadení vecného bremena práva umiestnenia stavby na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

V prípade, že sa stavebník rozhodne odovzdať stavebné objekty do majetku mesta, je možné ukončiť nájomnú zmluvu až uzatvorením zmluvy o bezodplatnom prevode stavebných objektov do vlastníctva mesta. Písomnú žiadosť o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena práva umiestnenia stavby a zmluvy o bezodplatnom prevode stavebných objektov je potrebné doručiť, po kolaudácii, do podateľne Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava, Prílohou

Primaciálne nám. 1, prizemie, 3. dverei 5

TELEFÓN
0239 35 65 71

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

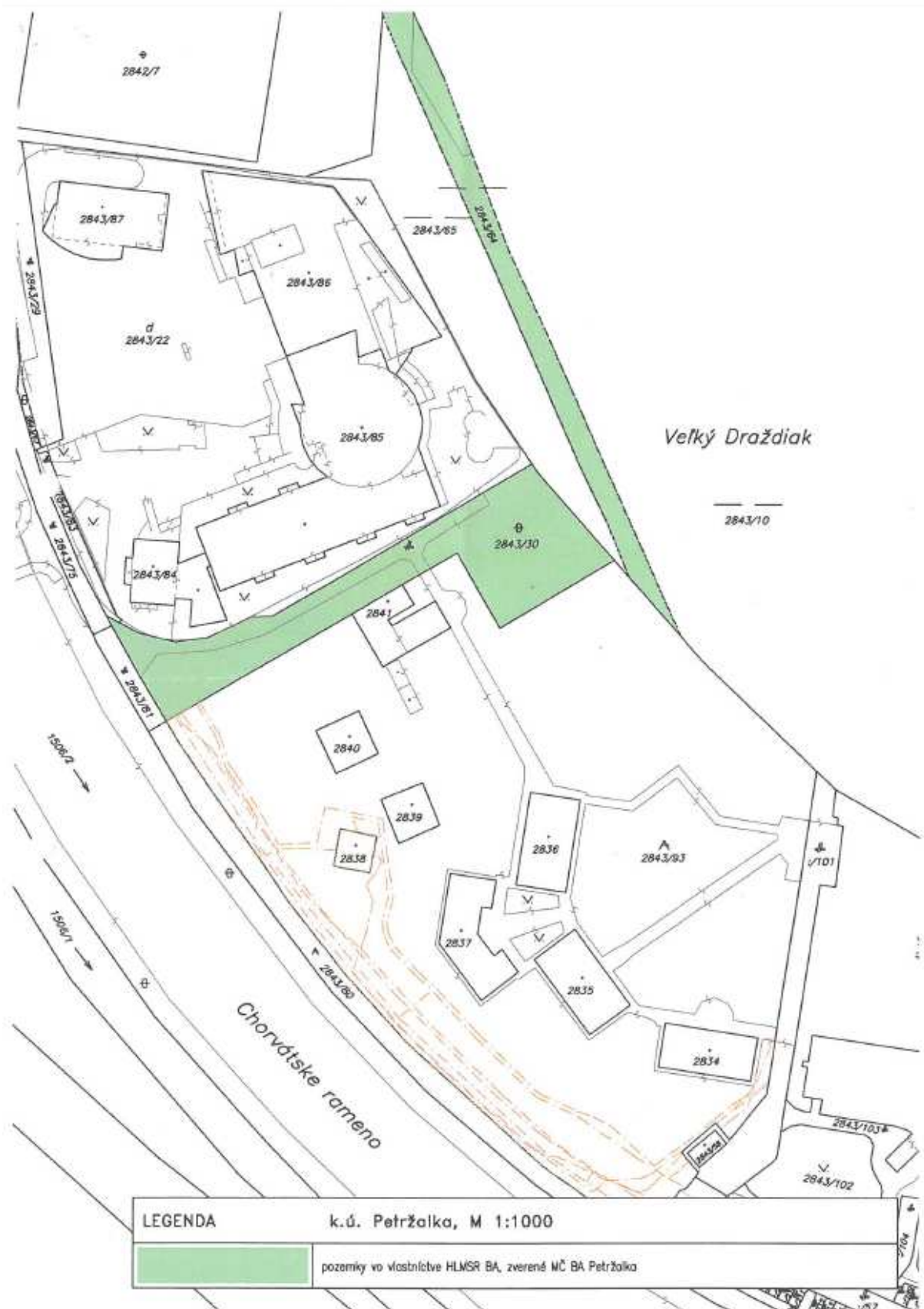
E-MAIL
geodeti@bratislava.sk

žiadosti o bezodplatný prevod stavebných objektov bude aj súhlas budúceho správcu so správou stavebných objektov a majetkovoprávne usporiadanie pozemkov v prospech hlavného mesta SR Bratislava v celom rozsahu stavebných objektov.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislava
Oddelenie geodetických činností
Príručské námestie č. 1
814 00 Bratislava

Ing. Jana Korčáková
vedúca oddelenia





Lesy Slovenskej republiky, štátny podnik
Odštepný závod Smolenice

Trnavská 12, 919 04 Smolenice

V.D. LAKE, a.s.
Antolská 6
851 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka:	Smolenice
	30117/2020-111	Ing. Striežencová Roganská /033-5926144 katarina.striezencova@lesy.sk	22.09.2020

Vec:

Žiadosť o súhlasné stanovisko k projektovej dokumentácii „Polyfunkčný objekt Tematínska“. Žiadosť o súhlasné stanovisko k revitalizácii časti brehu jazera Veľký Draždiak vo vlastníctve LSR, š.p. – stanovisko.

Na základe Vašej žiadosti o súhlasné stanovisko k projektovej dokumentácii „Polyfunkčný objekt Tematínska“ a o súhlasné stanovisko k revitalizácii časti brehu jazera Veľký Draždiak vo vlastníctve Lesov Slovenskej republiky, š.p., nemajú Lesy Slovenskej republiky, š.p., OZ Smolenice z pozície správcu stavbou dotknutých pozemkov parcelných čísel reg. „C“ KN č. 2843/10 a 2843/65 v k.ú. Petržalka námietky a k plánovanému záberu pozemkov podľa projektovej časti SO11 vyjadrujeme súhlas, avšak za podmienky že:

- užívanie vyššie spomenutých pozemkov v južnej časti pláže jazera Veľký Draždiak ostáva aj naďalej verejne prístupné bez obmedzení,
- stavbu budete realizovať podľa návrhu projektovej dokumentácie a výhradne z vlastných zdrojov,
- sa okolie stavby neznečistí stavebným odpadom (odpad vzniknutý pri stavbe odstránite rovnako na vlastné náklady),
- dodržíte platné právne normy v oblasti požiarnej ochrany počas stavby a aj po jej ukončení,
- začiatok stavebných prác oznámite 3 dni pred realizáciou vedúcemu LS Bratislava (Ing. Martin Knurovský, tel. +421 918 333 041).

S pozdravom

Lesy Slovenskej republiky
štátny podnik
Odštepný závod Smolenice
Trnavská 12, 919 04 Smolenice

Ing. Ivan Danček
poverený riadením OZ Smolenice

Na vedomie: LS Bratislava

Telefón: +421335926111
E-mail: lesysm@lesy.sk
Web: www.lesy.sk

Bankové spojenie: VÚB, a.s., Trnava
IBAN: SK82 0200 0000 0000 2180 9212

IČO: 36038351
DIČ: 2020087982
IČ DPH: SK2020087982

POLYFUNKČNÝ OBJEKT TEMATÍNSKA

Petržalka, Bratislava

Projekt pre územné rozhodnutie
A. Sprievodná správa

8/2019

Obsah

A.	Sprievodná správa.....	2
A.1	Identifikačné údaje stavby.....	2
A.2	Prehľad východiskových podkladov.....	4
A.3	Zdôvodnenie stavby.....	4
A.4	Základné údaje charakterizujúce stavbu a jej budúcu prevádzku.....	5
A.5	Charakteristický obraz a proporcie súčasného územia, jeho akceptácia, ochrana a rozvoj.....	8
A.6	Plošné bilancie navrhovanej stavby.....	12
A.6.1	Plošné bilancie SO01-SO10 - Objekty na pozemkoch investora na území funkčného kódu 201....	12
A.6.2	Plošné bilancie SO01-SO10 - Objekty na pozemkoch investora na území funkčného kódu 401....	13
A.6.3	Plošné bilancie SO11- Južná pláž - Rozvoj verejného priestoru na pozemkoch magistrátu hl. m. Bratislavy a Lesov SR na území funkčného kódu 401 a 901.....	13
A.7	Vyhodnotenie súladu so schváleným územným plánom hl. M. Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01-05.....	14
A.7.1	Vyhodnotenie regulatívov intenzity a funkčného využitia plôch (SO01-SO10) vo funkcii 201.....	14
A.7.2	Vyhodnotenie regulatívov intenzity a funkčného využitia plôch (SO01-SO10) vo funkcii 401.....	16
A.7.3	Vyhodnotenie regulatívov intenzity a funkčného využitia plôch (SO11) vo funkcii 401.....	16
A.7.4	Vyhodnotenie regulatívov intenzity a funkčného využitia plôch (SO11) vo funkcii 901.....	17
A.8	Dopravné napojenie, technické napojenie a statická doprava.....	18

A. Sprievodná správa

Predkladaný zámer Polyfunkčného objektu Tematínska pozostáva z 11 stavebných objektov (SO).

Stavebné objekty SO01 až SO10 sa nachádzajú výlučne na pozemkoch investora a umožňujú samostatnú výstavbu, prevádzku aj užívanie.

Stavebný objekt SO11 - Južná pláž je zámerom investora zvefadiť na svoje náklady aj príahlé verejné priestory. Tieto sa nachádzajú aj na pozemkoch Magistrátu hl. Mesta Bratislavy a SR-Lesy Slovenskej Republiky, š.p.. V prípade, že štatutári týchto organizácií prejavia záujem o spoluprácu, investor tento stavebný objekt zrealizuje. V prípade, že nebude o túto investíciu záujem, stavebný objekt SO11 sa z dokumentácie k územnému konaniu vypustí.

A.1 Identifikačné údaje stavby

Názov dokumentácie: Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka - Bratislava

Typ stavby: Polyfunkčný objekt

Investor: V.D.LAKE a.s.
Antolská 6, Bratislava, PSČ 851 07, SR
IČO: 51 772 442

Miesto zámeru **SO01-SO10**:
Okres : 105 Bratislava V.
Obec : 529460 Bratislava - Petržalka
Katastrálne územie : 804959 Petržalka
List vlastníctva : č. 5441

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2834	204	Zastavaná plocha a nádvorie
2835	232	Zastavaná plocha a nádvorie
2836	233	Zastavaná plocha a nádvorie
2837	257	Zastavaná plocha a nádvorie
2838	68	Zastavaná plocha a nádvorie
2839	103	Zastavaná plocha a nádvorie
2840	109	Zastavaná plocha a nádvorie
2841	197	Zastavaná plocha a nádvorie
2843/93	11458	Ostatná plocha

Vlastník pozemkov: V.D.LAKE a.s.
Antolská 6, Bratislava, PSČ 851 07, SR
IČO: 51 772 442

Miesto zámeru **SO11** : Okres : 105 Bratislava V.
 Obec : 529460 Bratislava - Petržalka
 Katastrálne územie : 804959 Petržalka
 List vlastníctva : č. 273

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2843/10	164769	Ostatná plocha
2843/65	1517	Ostatná plocha
2843/81	115	Zastavaná plocha a nádvorie

Vlastník pozemkov: SR - Lesy Slovenskej republiky, š.p.,
 Námestie SNP 8, Banská Bystrica, PSČ 97566, SR
 IČO: 36038351

List vlastníctva : č. 2644

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2843/30	1560	Ostatná plocha

List vlastníctva : č. 1748

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2843/64	825	Ostatná plocha

Vlastník pozemkov: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava,
 Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
 IČO: 603481

Všetky pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Spracovateľ projektu,
 autor arch. návrhu
 a zodpovedný projektant:

Ing. Arch. Mária Kubečková, Autorizovaný architekt (A1701),
 Bujnáková 11, 841 01 Bratislava, Slovenská republika

Projekt vypracovaný: 8/ 2019

A.2 Prehľad východiskových podkladov

Pri spracovaní dokumentácie pre územné rozhodnutie boli použité nasledovné podklady:

- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jeho neskoršie zmeny a doplnky (01-05), jeho grafická aj textová časť
- Kópia z katastrálnej mapy
- List vlastníctva č. 5441, 273, 2644, 1748
- Geodetické zameranie – polohopis a výškopis
- Osobná obhliadka miesta zámeru
- Lokálny program investora
- Dendrologický prieskum
- Ortofotomapa – maps.google.sk
- Konzultácie s predstaviteľmi dotknutých orgánov

A.3 Zdôvodnenie stavby

Hlavným zámerom investora je zvýšenie kvality, rozvoj a dotvorenie dlhodobého chátrajúceho prostredia v blízkosti vodnej plochy Veľký Draždiak. Veľký potenciál územia nebol v posledných rokoch nijako využitý. Nezáujem predchádzajúceho majiteľa viedol ku kompletnému schátraniu provizórnych drobných stavieb (bufet, sociálne zariadenia, detské ihrisko, sprchy). V kombinácii s neudržiavanou zeleňou a zamedzeným prístupom na pozemok (kompletné oplotenie areálu) poskytuje tento krásny pozemok posledné roky nulovú pridanú hodnotu pre verejnosť.

Investor má zámer túto situáciu zásadne zmeniť a v spolupráci s magistrátom, mestskou časťou Bratislava-Petržalka, štátnym podnikom Lesy Slovenskej Republiky naštartovať dlho plánovaný rozvoj v okolí jazera Veľký Draždiak - minimálne v jeho južnej, zatiaľ prakticky nevyužívanej, časti.

Zvýšenie kvality územia, pri zachovaní funkcie a regulácie v zmysle územného plánu, je hlavným motívom predkladaného zámeru.



A.4 Základné údaje charakterizujúce stavbu a jej budúcu prevádzku

Súhrnný popis objektov (SO 01-10):

Navrhovaný zámer je polyfunkčná stavba s dvoma samostatnými objektami a troma prevádzkovými celkami. Má jedno podzemné parkovacie podlažie, štyri nadzemné a jedno ustúpené strešné/piate podlažie. Počet parkovacích miest je 130 v 1.PP. V objektoch sa nachádza 55 bytov a občianska vybavenosť. Tá pozostáva z reštaurácie, kancelárskych priestorov a telocvične, ktoré sa nachádzajú v prízemnom trakte pozdĺž bulváru. V parteri polyfunkčných objektov sa nachádza správa parku, materská škôlka pre 36 detí od 4-6 rokov, dva kancelárske priestory pre 6 zamestnancov, tri zubné ambulancie a jeden zubný technik. Na ustúpenom podlaží severovýchodného objektu je celoročný wellness klub s vnútorným bazénom, saunami a vírivými vaňami. V rámci zámeru sú navrhnuté aj tri detské ihriská pre deti rôznych vekových skupín, detský amfiteáter s tieniacou plachtou, umelý potok, dažďová záhrada, rozfahlá komunitná záhrada, udržiavaná pláž so zázemím, stanovisko bike sharing, oddychová lúka s ohniskom a široký bulvár pre peších spájajúci chorvátske rameno s jazerom Veľký Draždiak.

Detailný popis objektov (SO 01-10):

Podzemná parkovacia garáž:

Spoločné prvé podzemné podlažie má funkciu parkovacieho domu s dvoma vjazdmi. Východný, je z Tematinskej ulice cez prístupovú cestu hotela Pressburg (bývalý Bonbón) na základe zriadeného vecného bremena a západný z Tematinskej ulice napojenej na Jantárovú ulicu. Na podlaží sa nachádza 130 parkovacích miest kategórie O2 rozmerov 2,55 x 5,5 a 3,3 x 5,5m (norma požaduje 2,4x5,3). Priamo za väčšinou parkovacích miest sa nachádzajú pivničné kobky. Svetlá výška minimálne 2,6 metra umožňuje zásobovanie a sťahovanie sa do objektu bez potreby parkovania na teréne. Z podzemného podlažia vedú dve komunikačné jadrá na vyššie podlažia. Sú vybavené veľkokapacitnými výťahmi a rozmernými schodiskami. V južnej časti podzemného podlažia sú uvažované priestory na technické miestnosti (strojovňa tepla/chladu, vzduchotechnická strojovňa, kotolňa, strojovňa ZTI a iné.) Úroveň podlažia je -3,5 m (131,30 m.n.m.). Hladina úrovne podzemnej vody je na kóte -4,1m (130,70m.n.m) Základová doska stavby nebude v kontakte s podzemnou vodou (ani pri občasne zvýšenej hladine podzemných vôd).

Na kóte 0,000 (134,80 m.n.m) je navrhnutá nová úroveň upraveného terénu, od ktorej sa odvíjajú pozície ostatných funkcií stavby.

Polyfunkčný trakt (reštaurácia, služby, telocvičňa):

Služby a reštaurácia so zmáčaným chodníkom sa umiestňujú v napojení na bulvár pre peších. Dopĺňajú možnosti rekreácie a služieb v okolí Veľkého Draždiaka. Motivujú k častejšiemu a hlavne celoročnému využívaniu tohoto priestoru, ktorý v zimných mesiacoch verejnosti nič neponúka. Zeleň, lavičky, osvetlenie, vodná plocha, drobné vyvýšené záhony a okrasná zeleň vytvoria príjemné prostredie na stretávanie ľudí, prechádzky s deťmi a iné voľnočasové aktivity. Kapacita je 50 stoličiek. Orientácia výhľadovej a v lete otváratej časti je smerom na jazero. Reštaurácia je doplnená letnou terasou v blízkosti zmáčaného chodníka. Prevádzky so službami budú tichého charakteru (drobný predaj, ateliér, ambulancia, kaderník a iné podobné služby). Oddychové služby dopĺňa multifunkčná telocvičňa s 10m vežou. Súčasťou promenády je aj verejný wc s kabínou pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a prebaľovací kútik.

Juhozápadný objekt sa nachádza nad parkovacím domom, má 4 nadzemné podlažia a jedno ustúpené piate podlažie. V parteri sa nachádza občianska vybavenosť. So samostatnými vstupmi sú tu materská škôlka pre 36 detí s vlastnou trávnatou plochou a správa parku (južnej pláže). Vstup do bytov je vybavený veľkým vstupným jadrom s dvoma veľkokapacitnými výťahmi a priehľadmi na oba vodné fenomény a miestnosť na bicykle a kočíky pre obyvateľov. Úroveň podlahy 1.NP je +1,0 m nad vonkajším terénom. Zo strany od jazera je okrem vstupného schodiska aj rampa pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Z vonkajšej strany fasády v prekrytej časti budú osadené elektromery prístupné pre zamestnancov ZSE. Medzi vstupom do objektu a polyfunkčným traktom s nebytovými priestormi na prenájom pri bulvári je priechodná otvorená zelená pasáž.

Na druhom a treťom podlaží sa nachádza po 10 bytov. Všetky byty sú s vyloženými balkónmi pozdĺž celej fasády smerujúcej na jazero a hrádzu. Konštrukčná výška nadzemných podlaží je 3,3 metra. Na štvrtom podlaží je 13 bytov, z ktorých 4 sú mezonety s dennou časťou na piatom, ustúpenom podlaží. Na piatom ustúpenom podlaží sú dva byty s priestranými terasami a vrchné podlažia z mezonetových bytov zo štvrtého podlažia.

Severovýchodný objekt má tiež 4 nadzemné a jedno ustúpené piate podlažie. V parteri je občianska vybavenosť ktorú tvoria dva kancelárske priestory pre 6 zamestnancov, tri stomatologické ambulancie a jeden zubný technik. Vstupné jadro je prístupné zo schodiska s rampou pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Vybavenosť objektu dopĺňa miestnosť pre bicykle a kočíky. Na druhom podlaží sa nachádza 7 bytov. Všetky byty sú s vyloženými balkónmi pozdĺž celej fasády smerujúcej na jazero alebo hrádzu. Na treťom podlaží je 7 bytov. Na štvrtom podlaží je 5 bytov. Na piatom, ustúpenom podlaží je občianska vybavenosť vo forme celoročného wellness klubu s bazénom, vírivými vaňami a saunami.

Izbovosť bytov podľa podlažia:

	1.NP	2.NP	3.NP	4.NP	5.NP	Spolu
1 izbový (do 60m ²)		1	1	1		3
2 izbový (do 60m ²)		3	3	8		14
2 izbový (nad 60m ²)						0
3 izbový (do 90m ²)		10	10	4		24
3 izbový (nad 90m ²)				2		2
4 izbový		3	3	4		10
5 izbový					2	2
Spolu		17	17	19	2	55

Bulvár pre peších so službami sa umiestňuje na západnej strane pozemku medzi uvažovaným objektom a poliklinikou Medissimo. Vytvára nové prepojenie medzi hrádzou Chorvátskeho ramena a jazerom Veľký Draždiak. Jeho šírka je približne 20 metrov. Po celej jeho dĺžke je uvažovaná udržiavaná okrasná zeleň (trávy, dreviny, kriky, okrasné rastliny a iné), oddychové zóny s lavičkami, bezbariérové chodníky, umelé osvetlenie, závlhový systém, odpadkové koše, pitná fontána, jednoduché prestrešenie a stanovisko pre bikesharing.

Južná pláž je označenie voľnej udržiavanej trávnej plochy, ktorá sa zvykla aj v minulosti na tento účel využívať. Jej využitie ostane zachované v pôvodnom rozsahu. Terén sa upraví. Odstránia sa pozostatky po ťažbe štrku, oplotenia a nefunkčné sprchy (nové sprchy a prezliekacie kabíny budú súčasťou SO 11). Doplnia sa odpadkové koše a verejné osvetlenie.

Amfiteáter pre deti je umiestnení na spojnici polyfunkčného objektu a jazera. Vzrastlé stromy v pozadí utvárajú prírodné zákulisie pre vystúpenia. Pódium sa môže využívať v letných mesiacoch na drobné podujatia a vystúpenia, premietania filmov, organizovanie diskusií pod holým nebom a rôzne outdoorové výstavy a podujatia. Z konštrukčného hľadiska pôjde o otvorený priestor s možnosťou inštalácie sezónnych sietňových plachiet. Javisko je vytvorené v rámci práce s terénom.

Vnútroblokový park je riešený ako poloverejný priestor primárne určený pre obyvateľov bytov. Budú ho tvoriť zatrávnené plochy, okrasné trávy, nízke dreviny a rastliny, ktorým vyhovuje substrát s výškou okolo 0,5-0,7 metra. Účel tejto vegetácie bude okrasný a park bude vybavený automatickým závlahovým systémom.

Komunitná záhrada bude pozostávať s vyvýšených hrantov zakomponovaných do terénu na domáce pestovanie zeleniny, ovocia a bylín. Doplnená bude kompostérom. Závlaha bude riešená zo zbernej nádoby na dažďovú vodu.

Oddychová lúka bude vybavená lavičkami a altánkom s ohniskom. Umiestnená bude v dostatočnej vzdialenosti od obytných priestorov, aby nedošlo k rušeniu bytov dymom z ohniska.

Umelý potok je povrchovým variantom vedenia použitej vody z vrtu tepelného čerpadla, ktoré bude vypúšťané do dažďovej záhrady pri severnej hranici pláže. V zimných mesiacoch bude táto voda vedená podzemným potrubím.

Detiské ihriská budú tri. Hracie prvky budú vyberané podľa vekovej kategórie detí, pre ktoré bude určené.

Rozšírenie hrádze je novou "občerstvovacou stanicou" pre športovcov, mamičky s deťmi aj ľudí na prechádzke. Doplnia možnosť posedenia a oddychu si pri ramene na lavičke, ktoré v tejto lokalite chýbajú. Bezpečnosť vo večerných hodinách zvýši verejné osvetlenie.

Popis objektov SO11:

Investor má v prípade spolupráce Magistrátu hlavného mesta Bratislavy záujem zveľadiť aj pozemok medzi uvažovaným zámerom a poliklinikou Medissimo vytvorením nového širokého bulváru pre peších.

18 vonkajších parkovacích miest pre verejnosť navštevujúcu jazero Veľký Draždiak (z hľadiska statickej dopravy, tieto miesta nie sú potrebné pre zámer Polyfunkčného objektu Tematínska) je navrhnutých v tomto priestore. Účel týchto miest v prípadoch športových súťaží a kultúrnych podujatí je slúžiť pre organizátorov, účastníkov, záchranne a bezpečnostné zložky, štátnu vodnú službu a iné. Približne 50% plochy pod parkoviskom by bolo umiestnených na pozemku investora.

Zázemie južnej pláže (wc, prezliekacie kabíny, sklad slnečníkov a stanovisko vodnej záchrannej služby) sa navrhuje zriadiť vedľa pláže pri križovaní bulváru a novej promenády okolo jazera. Bulvár následne pokračuje až nad plochu jazera ukončeného mólom s posedením .

Mólo sa uvažuje vybudovať na vyústení bulváru do jazera Draždiak a na vyústení z detského amfiteátra. Vznikla by tak bezpečná možnosť nástupu na vodnú hladinu (rybárske nafukovacie člny, padle-boardy, osobné kajaky a kanoe na rekreáciu a iné drobné nemotorové plavidlá na rekreáciu).

Štrková pláž je označenie divokého brehu jazera, ktorá sa zvykla aj v minulosti na tento účel využívať. Jej využitie ostane zachované. Terén sa upraví. Odstránia sa pozostatky po ťažbe štrku a oplatenia. Doplnia sa odpadkové koše, prípadne verejné osvetlenie.

Nový okružný chodník Promenáda Veľký Draždiak je iniciatíva investora odštartovať prvú fázu revitalizácie jazera realizáciou chodníka pre peších. Nenachádza sa na pozemku investora a na jeho realizáciu bude potrebovať súhlas Magistrátu a Lesov SR. Poloha chodníka vychádza z dnes existujúceho betónového chodníka ktorý sa rozšíri a predĺži. Doplnkovú funkciu môže plniť outdoorové workoutové fitness.

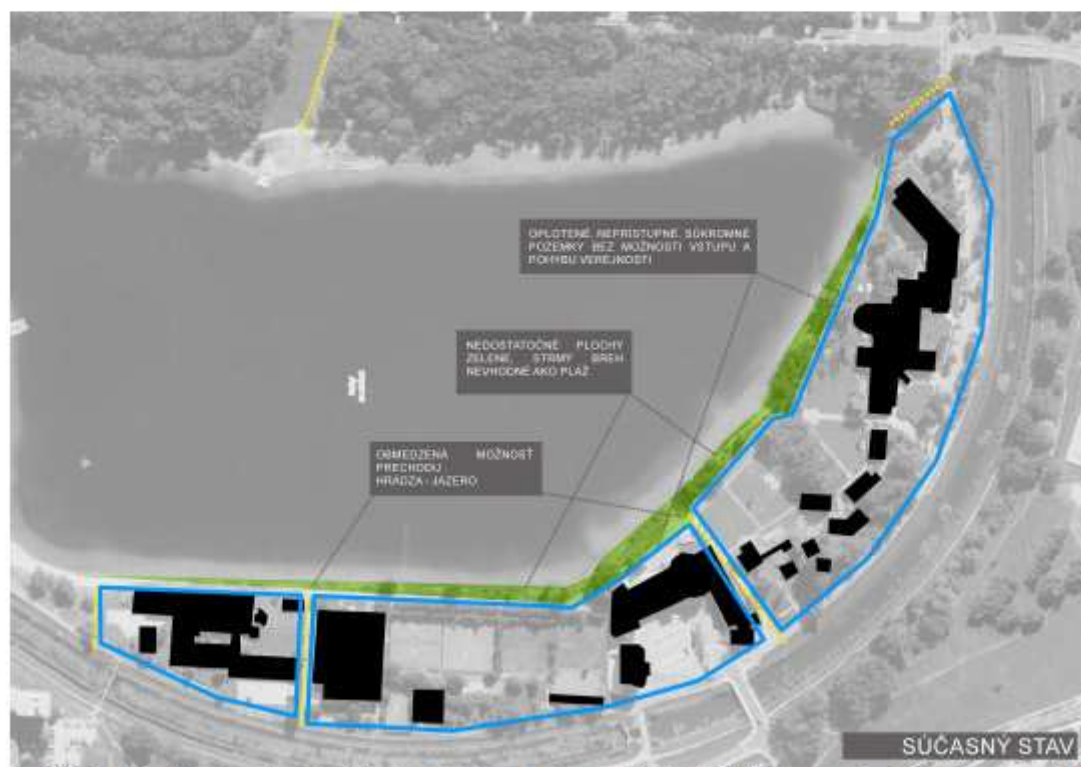
Finálny rozsah Objektu SO11 - Južná pláž sa vzíde z rokovania a požiadaviek štatutárov majiteľov pozemkov a verejnosti.

A.5 Charakteristický obraz a proporcie súčasného územia, jeho akceptácia, ochrana a rozvoj

Charakteristika pozemku a najbližšieho okolia – súčasný stav

Predmetná parcela sa nachádza na Tematinskej ulici medzi jazerom Veľký Draždiak a Chorvátskym ramenom v Bratislave v Petržalke. Prístup/vjazd na pozemok je vybudovaný v západnej časti parcely z Tematinskej od Medissima a v južnej časti popred hotel Pressburg. V priečnom reze medzi hladinami terén plynulo vystúpa na úroveň + 3,3 metra a následne klesne znovu na úroveň vodnej hladiny. Pozemok je oplotený a neprístupný. Nachádza sa tu stará vzrastlá náletová zeleň (prevažne topoľ). Pri brehu Draždiaka je trávnatá plocha so schátraným detským ihriskom a nefunkčnými sprchami. Medzi náletom v južnej časti sú pozostatky schátraných drevených objektov (bývalý bufet a prezliekárne). (V čase písania tohto textu boli objednané práce na odstránenie týchto konštrukcií). Celá južná časť je neudržiavaná, nekosená, nachádza sa tu stavebný odpad a pozostatky rôznych konštrukcií z historického fungovania areálu.

Celý pozemok (dokonca nad rámec jeho vlastníckych vzťahov) je oplotený a neprístupný (vrátane hotela Pressburg s celým jeho areálom). Okoloidúca verejnosť je izolovaná a na úseku dlhom cez 350 metrov je jej znemožnený prechod medzi dvoma vodnými elementami.



Južná časť je dlhodobou bez funkcie, bez prístupu a bez základnej údržby pozemku. Stal sa z nej sklad nepotrebného odpadu z prevádzky hotela. V pozostatkoch objektov prespávali bezdomovci. Na pozemku sa nachádza aj trafostanica, ktorú bude potrebné presunúť v rámci pozemku na novú polohu. Časť Tematinskej

medzi riešenou lokalitou a Medissimom je v provizórnom stave (polámaný betónový kryt). Chodníky sú betónové, poškodené, s výškovými skokmi medzi jednotlivými blokmi.

Počas letných prázdnin sa areál sprístupnil, no nebol takmer vôbec využívaný. Riešená lokalita, v stave, v akom sa nachádza neposkytuje verejnosti adekvátne benefity, pridanú hodnotu a nemá z nej žiaden úžitok.

Objemové, plošné a výškové proporcie – zhodnotenie

Navrhovaný zámer kopíruje nastavenú mierku jestvujúcimi susednými objektami. Najvyšší objekt Medissima má 4+1 podlažie, objekt hotela Pressburg má 4+1 podlažie. Plošné ukazovatele IPP, IZP a KZ sú vypočítané v kapitole A.7. Súlad súčasnej a navrhovanej funkcie využitia územia je v kapitole A.7.

Akceptácia charakteristického obrazu, ochrana a rozvoj hodnôt územia - navrhovaný stav

Fundamentálnym princípom pri hľadaní riešenia bolo zachovať a rozvinúť historické funkcie územia pri súčasnom doplnení funkčného využitia územia v zmysle platného územného plánu.

Predkladaný zámer sa nachádza na pozemku o výmere približne 12 000 m². V návrhu sú tri štvrtiny tejto plochy nezastavané a sú na nich nové, alebo rozvinuté pôvodné verejné a poloverejné funkcie.

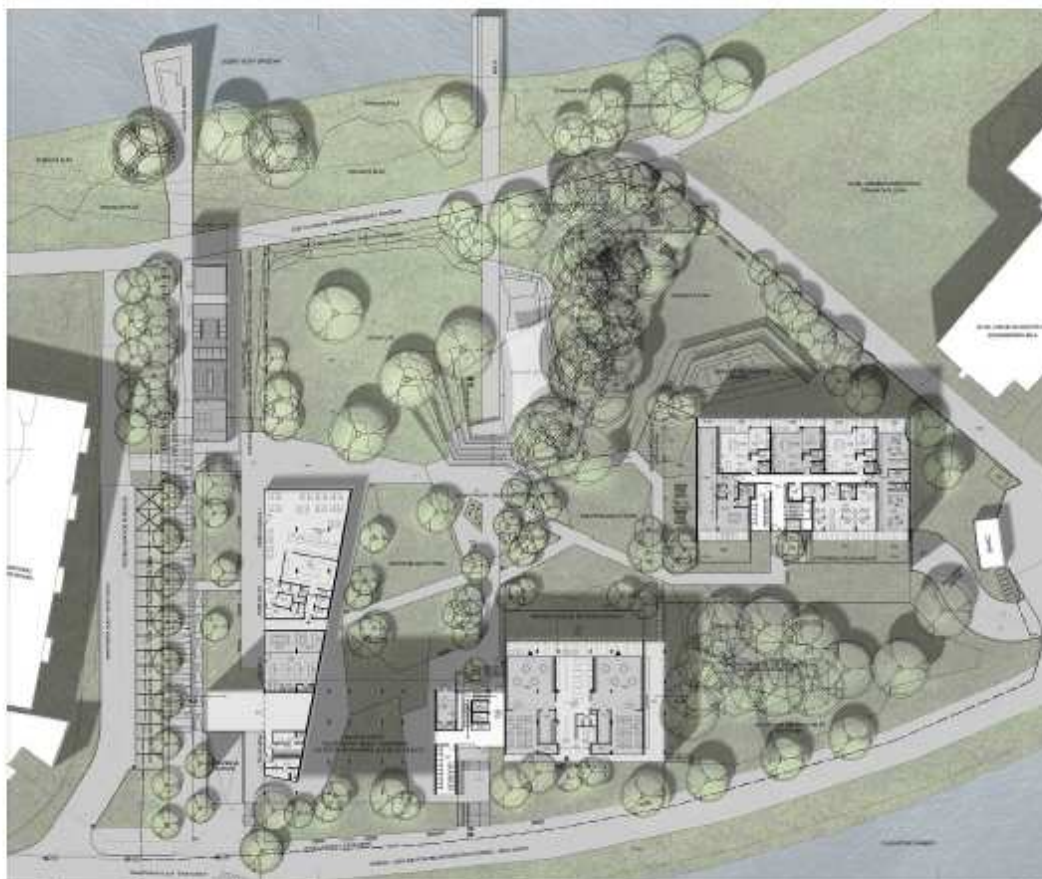
Prvotným zámerom bolo celý areál vytvoriť a spriechodniť. Poloverejná zeleň priamo pri objektoch bude oddelená len nepriamymi prostriedkami (výškové odlíšenie, detské javisko, typ vegetácie a iné). Pohyb po pozemku bude vítaný a podporovaný rozmiestnením jednotlivých funkcií v celom priestore, nie jeho koncentráciou v jednom "rohu" a sprivatizovaním zvyšného priestoru.



Návrh plne rešpektuje existujúce ťahy peších a cyklotrasu pozdĺž ramena. Vjazd na pozemok je z existujúcich polôh a nemení zaužívanú dopravnú situáciu v území. Doprava opúšťa Tematínsku ulicu pred existujúcou závorou. Zámer počíta s vybudovaním nového okružného chodníka, s novým 20 metrov širokým bulvárom pre peších ukončeným mólom a s novými "odbočkami" z hlavného okruhu do územia za novými funkcionalitami (podrobne opísané a vymenované v kapitole 4.).

Lokalita sa po rokoch znovu stane VEREJNOU a jej benefity celoročne dostupné pre všetkých.

V čase predkladania zámeru (jeseň 2019) prebieha likvidácia schátraných objektov



Vyodnotenie charakteristických princípov v území

- Súlad s funkciou občianska vybavenosť mestského a celomestského významu resp. šport (časť telocvične)
- Súlad s priemernou podlažnosťou v území (4+1)
- Súlad s umiestnením občianskej vybavenosti do parteru
- Zachovanie a rozvinutie funkcií (verejná pláž a zeleň)
- Súlad s regulatívmi intenzity využitia územia definovanými jestvujúcim objektom hotela
- Zachovanie umiestnenia objektov do južnej časti pozemku (zachovanie pláže)
- Zachovanie väčšiny vzrastlých stromov
- Zachovanie status quo v organizácii dopravy v území

Zvýšenie kvality prostredia

- Odstránenie oplotenia brániaceho prístupu na pozemok
- Rozšírenie, doplnenie a oživenie funkcie pláže
- Doplnenie doplnkových funkcií (sprchy, verejné wc, detské ihriská, mólo)
- Dobudovanie drobnej občianskej vybavenosti v súčasných technických štandardoch (reštaurácia, služby)
- Vybudovanie verejného osvetlenia
- Osadenie lavičiek popri hrádzi a vybudovanie chodníka pre peších
- Nový vodný prvok v parteri
- Vybudovanie južnej časti nového bezpečného okružného chodníka (bežci, kočíky)
- Nový stánok pre kultúrne podujatia malých foriem s javiskom (amfiteáter)
- Nový bulvár pre peších s plochou okolo 2000m² spájajúci dva vodné fenomény
- Nová výsadba vzrastlej zelene (druhovo rozmanitej) vzácnejších drevín (90 kusov)

Navrhované riešenie výrazne oživuje, rozvíja a znásobuje funkcie, na ktoré bola v tejto lokalite v minulosti zvyknutá verejnosť. Cieľ zámeru je znovu vniesť život do južnej časti Jazera Draždiak a stať sa vyhľadávanou zastávkou (alebo cieľom) prechádzok, rekreácie a kultúry.

Komerčná časť zámeru je situovaná a orientovaná tak, aby prebrala nastavenú mierku zo susedných objektov, nemenila charakter územia a nebola záťažou, ale naopak prínosom do skvalitnenia prostredia.

A.6 Plošné bilancie navrhovanej stavby

Pre jednoznačnosť a prehľadnosť výpočtov sú bilancie a súlad s územným plánom rozdelené na tri časti podľa funkčného celku v ktorom sa nachádzajú.

- 1.časť - SO01-SO10 - Objekty na pozemkoch investora na území funkčného kódu 201
- 2.časť - SO01-SO10- Objekty na pozemkoch investora na území funkčného kódu 401
- 3.časť - SO11- Južná pláž - Rozvoj verejného priestoru na pozemkoch magistrátu hl. m. Bratislavy a Lesov SR na území funkčného kódu 401 a 901

A.6.1 Plošné bilancie SO01-SO10 - Objekty na pozemkoch investora na území funkčného kódu 201

Na funkčnom kóde 201 sa nachádza hlavná časť predkladaného projektu. Z rozlohy celej funkčnej plochy 27 968m² zaberá plochu 11 443m². Na tejto časti funkčného celku sú umiestnené objekty s nasledovnými plošnými bilanciami.

Tabuľka 1 -Plošné bilancie objektov

Podl.	Funkcia	Úžitková plocha**									Podlažná plocha (byt/nebyt)*
		Parking	Pivnice	Služby	Nebyt. Interiér	Nebyt. exteriér	Byty Interiér	Byty exteriér	Ostatné	Spolu	
5NP	Nebytová				380	235	342	361	125	1 443	759 / 494
4NP	Bytová				39	8	1579	565	185	2 376	1 724 / 43
3NP	Bytová						1364	360	189	1 913	1 864 / 0
2NP	Bytová						1364	360	189	1 913	1 864 / 0
1NP	Nebytová			443	772	577			222	2 014	0 / 1 678
1PP	Parking	3 911	367							4 278	4 583
Suma		3 911	367	443	1 191	820	4 649	1 646	910	13 937	13 009

*Podlažná plocha bez balkónov do šírky 1,5m

**Úžitková plocha vrátane balkónov a logí

Úžitkové plochy miestností mezonetov nachádzajúce sa na 5.NP sú vykázané v tabuľke v 4.NP

Funkcia:	polyfunkcia
Celková úžitková plocha:	13 937 m ²
Úžitková plocha nadzemných podlaží:	9 659 m ²
Celková podlažná plocha:	13 009 m ²

Celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	8 426 m ²
Celková plocha zelene:	6 007 m ²
Zastavaná plocha:	2 958 m ²
Počet nebytových priestorov:	11
Počet bytov:	55
Počet parkovacích miest:	130

A.6.2 Plošné bilancie SO01-SO10 - Objekty na pozemkoch investora na území funkčného kódu 401

Na funkčnom kóde 401 sa nachádza časť telocvične (jej veža) a líniová zeleň ako súčasť bulváru pre peších, chodníky a približne 50% plochy pod parkovacími miestami pre verejnosť.

Z rozlohy celej funkčnej plochy 32 207m² zaberá plochu 1 413m². Na tejto časti funkčného celku sú umiestnené objekty s nasledovnými plošnými bilanciami.

Funkcia:	šport a líniová zeleň
Celková úžitková plocha:	63 m ²
Úžitková plocha nadzemných podlaží:	63 m ²
Celková podlažná plocha:	66 m ²
Celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	66 m ²
Celková plocha zelene:	379 m ²
Spevnené plochy:	968 m ²
Zastavaná plocha:	66 m ²

A.6.3 Plošné bilancie SO11- Južná pláž - Rozvoj verejného priestoru na pozemkoch magistrátu hl. m. Bratislavy a Lesov SR na území funkčného kódu 401 a 901

Objekt SO11-Južná pláž sa nachádza v dvoch funkčných celkoch. Časť medzi polyfunkčným objektom Tematínska a poliklinikou Medissimo je v kóde 401 (šport telovýchova a voľný čas). Tu sa nachádza rozšírenie Tematínskej s novým kolmým parkovaním pre verejnosť a pokračovanie líniovej zelene a chodníkov v rámci bulváru pre peších

Z rozlohy celej funkčnej plochy 32 207m² zaberá plochu 1 561m².

Na ploche funkčného kódu 901 sa uvažuje s rekonštruovaným a predĺženým okružným chodníkom okolo jazera, úpravou jestvujúcej zelene a jej doplnením novou výsadbou, novými mólami, s rekonštruovanými sprchami a prezliekacími kabinami. V rámci zázemie vybavenosti pláže sa uvažuje aj so stanoviskom pre štátnu vodnú službu, s vyhladkovou vežou pre záchranára.

Z rozlohy celej funkčnej plochy 184 852m² zaberá plochu 7 649m².

A.7 Vyhodnotenie súladu so schváleným územným plánom hl. M. Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01-05

Vypracované na základe:

- Územnoplánovacej informácie vydané k predmetnej lokalite mestskou časťou Bratislava - Petržalka č. 11349/2017/12-OURaD/va73 zo dňa 6.12.2017.
- Územného plánu hl. m Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01-05.
- Metodického postupu na vybavenie žiadosti o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.
- Grafický podklad výpočtu (viď grafické prílohy):

A.7.1 Vyhodnotenie regulatívov intenzity a funkčného využitia plôch (SO01-SO10) vo funkcii 201

Intenzita:

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) celej funkčnej plochy bez plochy pozemku navrhovaného investičného zámeru - Súčasný stav (príloha 5)

Veľkosť funkčného bloku	16 525 m ²
Podlažná plocha	12 301 m ²
Zastavaná plocha	4 446 m ²
Plocha zelene	7 446 m ²

Výpočet:

IPP	$16\,525 / 16\,525 =$	0,744
IZP	$4\,446 / 16\,525 =$	0,269
KZ	$7\,446 / 16\,525 =$	0,450

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) vrátane plochy pozemku navrhovaného investičného zámeru - Navrhovaný stav (príloha 6)

Veľkosť funkčného bloku	27 968 m ²
Podlažná plocha	20 727 m ²
Zastavaná plocha	7 404 m ²
Plocha zelene	13 453 m ²

Výpočet:

IPP	$20\,727 / 27\,968 =$	0,741
IZP	$7\,404 / 27\,968 =$	0,264
KZ	$13\,453 / 27\,968 =$	0,481

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) na ploche záujmových pozemkov (príloha 7)

Veľkosť riešeného územia	11 443 m ²
Podlažná plocha	8 426 m ²
Zastavaná plocha	2 958 m ²
Plocha zelene	5 742 m ²

Výpočet:

IPP	8 426 / 11 443 =	0,736
IZP	2 958 / 11 443 =	0,258
KZ	6 007 / 11 443 =	0,524

Funkčné využitie:

Investor predkladajúci zámer sa stal vlastníkom (prostredníctvom spriaznenej spoločnosti RDC s.r.o.) aj vlastníkom pozemkov pod hotelom Pressburg, preto uvažuje pri výpočte podielu (bytovej a nebytovej) funkcie aj s týmito plochami.

Podľa platného územného plánu je funkčné využitie plôch stanovené pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 s následnou charakteristikou:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú ochranu.

Funkcie umiestnené v danom území (vrátane navrhovaného) možno interpretovať nasledovne:

Prevládajúce:

Zariadenia cestovného ruchu - **hotel a apartmány na prenájom**
Zariadenia verejného stravovania - **kongresové centrum s reštauráciou a nová reštaurácia**
Zariadenia obchodu a služieb - **ateliér**
Zariadenia kultúry a zábavy - **detský amfiteáter / letné kino / pódium**

Prípustné:

Areál voľného času - **detské ihrisko, južná pláž**
Zeleň líniová a plošná - **zelené plochy a lesíky**

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

Bývanie v rozsahu do 30% - **časť novej výstavby**
Vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - **vodná plocha pri reštaurácii**
Zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov - **zapustené kontajnery na odpad**

Výpočet podielu bytovej a ostatnej funkcie : (viď grafickú prílohu 8)

Plocha bývania / Celková podlažná plocha = 4 149 / 20 727 = **0,299** t.j. ≤ 30%

Záver: Objekty umiestnené vo funkčnom kóde 201 sú v súlade s platným územným plánom z hľadiska intenzity aj funkčného využitia.

A.7.2. Vyhodnotenie regulatívov intenzity a funkčného využitia plôch (SO01-SO10) vo funkcii 401

Intenzita:

Na ploche s funkčným kódom 401 sa nachádza len časť telocvične (jej veža) s podlažnou plochou 66m² a spevnené plochy s líniovou zeleňou bulváru pre peších. Zastavaná plocha polikliniky je 3 345 m². Podlažná plocha polikliniky je 7 797m². Rozloha celej funkčnej plochy je 32 207m². Riešené územie zaberá plochu 1 413m².

Z pohľadu koeficientov sa jedná o zanedbateľnú zmenu o približne dve tisíciny.

Súčasný stav:	Nový stav:	Zmena:
IZP: 3 345 / 32 207 = 0,103	IZP: (3 345+66) / 32 207 = 0,105	+0,002
IPP: 7 797 / 32 207 = 0,242	IPP: (7 797+66) / 32 207 = 0,244	+0,002
KZ: 7 485 / 32 207 = 0,232	Nový stav sa nemá vypočítavať samostatne, pretože zmena nastáva aj v rámci SO11.	

KZ sa mierne zníži, nakoľko sa vybuduje nový široký bulvár pre peších.

Funkčné využitie:

Podľa platného územného plánu je funkčné využitie plôch stanovené pre šport telovýchovy a voľný čas, číslo funkcie 401 s následnou charakteristikou:

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

Funkcie umiestnené v danom území (vrátane navrhovaného) možno interpretovať nasledovne:

Prevládajúce:

Kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času - časť telocvične

Prípustné:

Zeleň líniová a plošná - zeleň v rámci bulváru pre peších
Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti a obsluhu územia - vjazd do podzemných garáží

Záver: Časť telocvične umiestnenej vo funkčnom kóde 401 je v súlade s platným územným plánom z hľadiska intenzity aj funkčného využitia.

A.7.3 Vyhodnotenie regulatívov intenzity a funkčného využitia plôch (SO11) vo funkcii 401

Intenzita:

Na ploche s funkčným kódom 401 sa nenachádza žiadna nová navrhovaná budova. Zasahujú tu len spevnené plochy s líniovou zeleňou bulváru pre peších a mierne rozšírenie Tematínskej s 18 novými parkovacími miestami

pre verejnosc. Zastavaná plocha polikliniky je 3 345 m². Podlažná plocha polikliniky je 7 797m². Rozloha celej funkčnej plochy je 32 207m². Riešené územie zaberá plochu 1 413m².

Z pohľadu koeficientov nedôjde k zmene, nakoľko sa nebuduje žiadna nová budova

KZ sa mierne zníži, nakoľko sa vybuduje nový široký bulvár pre peších.

Funkčné využitie:

Podľa platného územného plánu je funkčné využitie plôch stanovené pre šport telovýchovu a voľný čas, číslo funkcie 401 s následnou charakteristikou:

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

Funkcie umiestnené v danom území (vrátane navrhovaného) možno interpretovať nasledovne:

Prevládajúce:

Kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času - **Zázemie južnej pláže (zázemie pre plavcov a ostatné športové aktivity a podujatia v lokalite)**

Prípustné:

Zeleň líniová a plošná - **zeleň v rámci bulváru pre peších**
Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti a obsluhu územia - **18 vonkajších parkovacích miest s rozšírenou cestou na 6m.**

Záver: Bulvár pre peších a zázemie pláže umiestnene vo funkčnom kóde 401 je v súlade s platným územným plánom z hľadiska intenzity aj funkčného využitia.

A.7.4 Vyhodnotenie regulatívov intenzity a funkčného využitia plôch (SO11) vo funkcii 901

Intenzita:

Na ploche s funkčným kódom 901 sa ráta s vybudovaním dvoch mól (jedno s vežou štátnej vodnej služby) a okružný chodník, ktorý sa plánuje revitalizovať v polohe súčasného betónového chodníka.

Z pohľadu koeficientov dôjde k zanedbateľnej zmene, keďže veľkosť celého funkčného bloku 901 je 184 852 m² a plocha mól nad vodnou hladinou má v návrhu 200 m².

KZ sa nezmení, keďže okružný chodník sa plánuje v polohe jestvujúceho betónového chodníka.

Funkčné využitie:

Podľa platného územného plánu je funkčné využitie plôch stanovené vodné plochy a toky, číslo funkcie 901 s následnou charakteristikou:

Územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a rekreačné účely.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

Plávajúce zariadenia pre rekreáciu zakotvené, vyviazané - **móla**

Záver: Móla a okružný chodník pre peších vo funkčnom kóde 901 je v súlade s platným územným plánom z hľadiska intenzity aj funkčného využitia.

A.8 Dopravné napojenie, technické napojenie a statická doprava

Východiská a ciele dopravného riešenia

Návrh riešenia dopravných vzťahov súvisí s riešením prevádzkových pomerov rozvojového územia na Tematínskej ulici v Bratislave, v mestskej časti Petržalka. Dopravné stavby sú skoordované so súčasným stavom v území, resp. s aktuálnym stavom organizovania dopravy (*miestna komunikácia - Jantárová, Tematínska*).

Vymedzenie záujmového územia z pohľadu riešenia dopravných vzťahov sa týka širšie ohraničeného územia zohľadňujúceho dopravné nároky na zapojenie rozvojového územia na nadradený dopravný systém a územia priamo súvisiaceho s miestnymi prevádzkovými vzťahmi. Širšie vymedzené územie súvisí s organizovaním prístupovej a zásobovacej dopravy. Takto voľne ohraničené územie je vymedzené obslužnou miestnou komunikáciou funkčnej triedy C1, vedenou po Jantárovej ceste. Táto bude v cieľovom stave v inom usporiadaní, čo súvisí s vedením električkovej trate. Súčasťou realizácie električkovej trate (Bosákova - Janíkov Dvor) je prebudovanie križovatky miestnych komunikácií Lietavská / Jantárová. Užšie vymedzené územie súvisí s hranicou vlastníckych vzťahov.

Dopravno-urbanistické a predbežné technické riešenie (vjazdy do územia)

Cieľom dopravno-urbanistického a predbežného dopravno-technického riešenia je návrh dopravného riešenia polyfunkčného objektu na Tematínskej ulici. Funkčný profil územia sa viaže na prevažujúcu bytovú funkciu v hromadnej forme bývania (byty). Doplnkovú funkciu tvoria služby a stravovacie zariadenie.

Rozvojové územie je sprístupnené nepriamo zo strany miestnej obslužnej komunikácie vedenej po Jantárovej ceste. Sprístupnenie záujmového územia je prostredníctvom obslužnej a prostredníctvom účelových a upokojených komunikácií vedených popri toku Chorvátskeho ramena. Komunikácie sú prevádzkované v režime zóny s obmedzeným prístupom motorovej dopravy. Priame napojenie polyfunkčného objektu a jeho garážovej časti (hromadná garáž 1.PP) je navrhované zo strany areálu hotela a zo strany upokojenej komunikácie vedenej po favostrannej komunikácii, resp. hrádzi Chorvátskej ramena.



Riešenie dopravných vzťahov je členené do 2 samostatných stavebných objektov:

SO-02 SPEVNENÉ PLOCHY - Zahnuté funkcie : (byty, služby, administratíva, stravovacie zariadenie)

SO-11 JUŽNÁ PLÁŽ - Zahnuté funkcie : (park 5500m²)

Areálové plochy nemotorovej dopravy sú začlenené do stavebného objektu SO-03 DETSKÉ IHRISKO, SADOVÉ A TERÉNNÉ ÚPRAVY.

Stavebný objekt SO-02 Spevnené plochy zahŕňa vjazdy do hromadnej garáže situovanej na 1.PP polyfunkčného objektu a súvisiacu plochu nemotorovej dopravy. Dopravné plochy stavebného objektu SO-02 sa nachádzajú na parcele stavebníka.

Súčasťou riešenia SO-11 JUŽNÁ PLÁŽ je návrh sústredenej exteriérovej plochy statickej dopravy. Parkovacie miesta sú navrhnuté v kolmom radení. Kapacita plochy statickej dopravy je 18 parkovacích miest. Dve miesta sú navrhnuté ako vyhradené pre vozidlá s telesne postihnutou osobou. Základný rozmer parkovacích miest je 2500x5000mm (s previsom).

Navrhovaná komunikačná sieť je štruktúrovaná do samostatných prevádzkových vetiev. Vetvu A (SO-11 Južná pláž) reprezentuje prístupová účelová komunikácia k miestam statickej dopravy. Šírkové usporiadanie 6000mm vychádza z normových nárokov komunikácie s kolmými parkovacími miestami. Výškové vedenie komunikácie zohľadňuje prieťah na vodnú hladinu Veľkého Draždiaka.

Vetvy R1 a R2 (SO-Spevnené plochy) reprezentujú krátke prístupové komunikácie a rampy do 1.PP (integrovanej hromadnej garáže).

Statická doprava

Riešenie statickej dopravy navrhovaného polyfunkčného objektu vychádza z predpokladaného funkčného využitia. Nároky sa viažu na odstavné miesta a parkovacie miesta súvisiace s potrebou odstavovania a krátkodobého a dlhodobého parkovania osobných automobilov.

Dopravno-urbanistické a technické charakteristiky navrhovaných komunikácií

VETVA	DĹŽKA (m)	KATEGÓRIA - ŠÍRKA (mm)	MAX.POZDĹŽNY SKLON (%)	CHODNÍK (mm)	ODVODNENIE	POZNÁMKA
A	64,95	6.000+4.500	4%	-	VSAKOVACIA JAMA	ASFALTOBETÓNOVÝ KRYT BETÓNOVÁ DLAŽBA
R1	25,00	6.000	9%	-	ODTOKOVÝ ŽLAB	CEMENTOBETÓNOVÝ KRYT BETÓNOVÁ DLAŽBA
R2	34,23	6.500	4%	-	ODTOKOVÝ ŽLAB	CEMENTOBETÓNOVÝ KRYT BETÓNOVÁ DLAŽBA

Smerové usporiadanie komunikácií definuje trasovanie základných geometrických charakteristik (priamky, oblúky). Výškové usporiadanie komunikácií a spevnených plôch dáva do vzájomnej relácie pôvodný terén, nároky na odvodnenie spevnených plôch i predpokladané vstupy do objektov. Minimálny sklon nivelety vychádza z minimálneho pozdĺžneho sklonu pre potrebu povrchového odvodnenia dažďových vôd 0,6%. Maximálny

pozdĺžny sklon navrhovaných spevnených plôch nepresiahne v rovinnatom území hodnotu 2,0-4,0%. Pozdĺžny sklon prístupových rámp nepresahuje normové parametre a nepresahuje sklon 9,0%.

V zmysle článku 16.3.10 (STN 73 6110/Z2) boli stanovené redukčné súčinitele:

$k_{mp} = 1,0$ ostatné územie $k_d = 1,2$ delba dopravnej práce IAD/ostatné 45:55 (odhad)

$$\begin{aligned}
 N &= 1,1xO_0 + 1,1xP_0xk_{mp}xk_d = \\
 &= 1,1x(17x1+24x1,5+14x2) + 1,1(5/5+162/25+4/4+15/5+16/4+50/8+5/5)x1,0x1,2 \\
 &= 1,1x(81) + 1,1(1+6,48+1+3+4+6,25+1) x1,0 x 1,2 \\
 &= 1,1x(81) + 1,1(22,73) x 1,0 x 1,2 \\
 &= \mathbf{PM 120 (119,104)}
 \end{aligned}$$

Bilancia nárokov statickej dopravy pre - SO 01 (POLYFUNKČNÝ OBJEKT TEMATÍNSKA)

Zahnuté funkcie : (byty, služby, administratíva, stravovacie zariadenie)

FUNKCIA	ÚČELOVÁ JEDNOTKA	MNOŽSTVO	NÁROKY SD	
			KRÁTKODOBÉ	DLHODOBÉ
BÝVANIE 1-izb. (do 60m ²) - 17 b.j.x1=17 2-3-izb. (60-90m ²) - 24 b.j.x1,5=36 3-4 -izb. (nad 90m ²) -14 b.j.x2=28	POČET BYTOVÝCH JEDNOTIEK	55	8,1	81
ŠKÓLKA	ZAMESTNANCI	5	0,132	1,188
SLUŽBY Ateliér - 49 Telocvičňa - 113	ODBYTOVÁ PLOCHA (m ²)	162	8,554	-
SLUŽBY Wellnes klub	ZAMESTNANCI	4	-	1,32
	NÁVŠTEVNÍCI DO 2 HODÍN	15	3,96	-
ADMINISTRATÍVA Kancelárie - 6 Zubný technik - 3 Zubná ambulancia - 6 Správa parku - 1	ZAMESTNANCI	16	-	5,28
STRAVOVACIE ZARIADENIE	STOLIČKOVÁ KAPACITA	50	8,25	-
	POČET ZAMESTNANCOV	5	-	1,32
krátkodobé a dlhodobé nároky statickej dopravy CELKOM			28,996	90,108
S P O L U			119,104=120PM	

Požiadavka podľa STN 120 miest. K dispozícii 130 miest v 1.PP objektu SO 01.

Bilancia nárokov statickej dopravy pre - SO 11 (JUŽNÁ PLÁŽ)

Zahnuté funkcie : (park 5500m²)

FUNKCIA	ÚČELOVÁ JEDNOTKA	MNOŽSTVO	NÁROKY SD	
			KRÁTKODOBÉ	DLHODOBÉ
PARKY	NÁVŠTEVY Z ÚŽITKOVEJ PLOCHY(m ²)	5500	12,1	-
krátkodobé a dlhodobé nároky statickej dopravy CELKOM			12,1	-
S P O L U			12,1=13PM	

Požiadavka podľa STN 13 miest. K dispozícii 18 miest na teréne.

Z návrhu odstavných a parkovacích stojísk vyplýva potreba 124+13 = 137 miest. V objekte je navrhnutých 130+18 = 148 miest. Norma STN 73 6110 / Z2 je splnená.

Norma požaduje parkovacie miesta pre vozidlá kategórie O2 s minimálnym rozmerom miesta 2,4 x 5,3 metra. V projekte sa nachádzajú miesta väčších rozmerov a to 2,55 x 5,5 a 3,3 x 5,5m.

Nároky statickej dopravy posudzovaného polyfunkčného objektu na Tematínskej ulici sú uspokojené v rámci integrovanej garáže situovanej na 1.PP objekte. Doplnkové kapacity reprezentujú exteriérové parkovacie miesta (krátkodobé parkovacie miesta). Tieto by mali uspokojiť časť nárokov návštevníkov rekreačných plôch. Šírkové usporiadanie komunikácií a dopravných plôch statickej dopravy je podriadené normovým nárokom.

štandardné miesto 2500x 4500mm (kolmé parkovacie miesto s previsom)

rozšírené miesto pre TPO 3500 x 4500 mm (kolmé parkovacie miesto s previsom)

Šírka komunikácia medzi kolmými parkovacími miestami je 6000mm.

Referenčným výškovým bodom pre napojenie a stanovenie úrovne novonavrhaných komunikácií (vetva A) a vjazdov do objektu (prístupová rampa do 1.PP) je výšková úroveň verejných a neverejných komunikácií.

Plán organizácie dopravy

vychádza z predpokladaných prevádzkových podmienok prestavbového územia súvisiaceho s navrhovaným polyfunkčným objektom. Návrh organizácie dopravy rešpektuje súčasný dopravný režim na dotknutých komunikáciách. Zámer realizácie novostavby nemení zásadne dopravno-inžiniersku situáciu v území. Vjazd do územia je orientovaný z miestnej obslužnej komunikácie Jantárova, resp. dopravne upokojenej komunikácie (favostranná hrádza Chorvátskeho ramena) a z neverejnej areálovej komunikácie (hotel) vo väzbe na miestnu obslužnú komunikáciu vedenú po Antolskej ulici.

Organizovanie dopravy vo všeobecnosti je regulované vodorovnými a zvislými dopravnými značkami. Podrobný návrh organizácie bude predmetom ďalších projektových stupňov dokumentácie - projekt stavby na stavebné konanie (návrh na určenie dopravných značiek a dopravných zariadení).

Dopravné napojenie

Výstavba objektu nevyžaduje budovanie novej dopravnej infraštruktúry (križovatky, cesty ani premostenia). Vjazdy do podzemných parkovacích miest sú z dvoch rôznych vjazdov a smerov.

Východný vjazd je z Tematínskej ulice popred hotel Pressburg (bývalý Bonbón) z Antolskej ulice. Právo na prejazd súkromnou časťou komunikácie na pozemku parcely 2843/57 je zabezpečené zriadeným vecným bremenom zapísaným na LV.č. 2131. Západný vjazd je cez jestvujúcu verejnú komunikáciu Tematínska, vyústenú na Jantárovú ulicu. Oba smery napojenia na pozemok sú využívané automobilovou dopravou. Premostenia cez Chorvátske rameno sú dimenzované aj pre nákladnú dopravu a ako také boli využívané pri budovaní susedných objektov (Medissimo, Rezidencia Draždiak). Západný vjazd do podzemného parkoviska je umiestnený pred rampou oddeľujúcou časť Tematínskej ulice, ktorá sa nevyužíva pre osobnú dopravu. Nie je potrebné meniť organizáciu dopravy v území.

Technické napojenie

Priamo na pozemkoch zámeru (v jeho južnej časti pozdĺž Tematínskej ulice) sa nachádzajú všetky potrebné inžinierske siete.

Kanalizácia - DN 600 (betónová) s tromi prípojkami DN 300

Plynovod - STL DN 150 (oceľová) s prípojkou DN 100

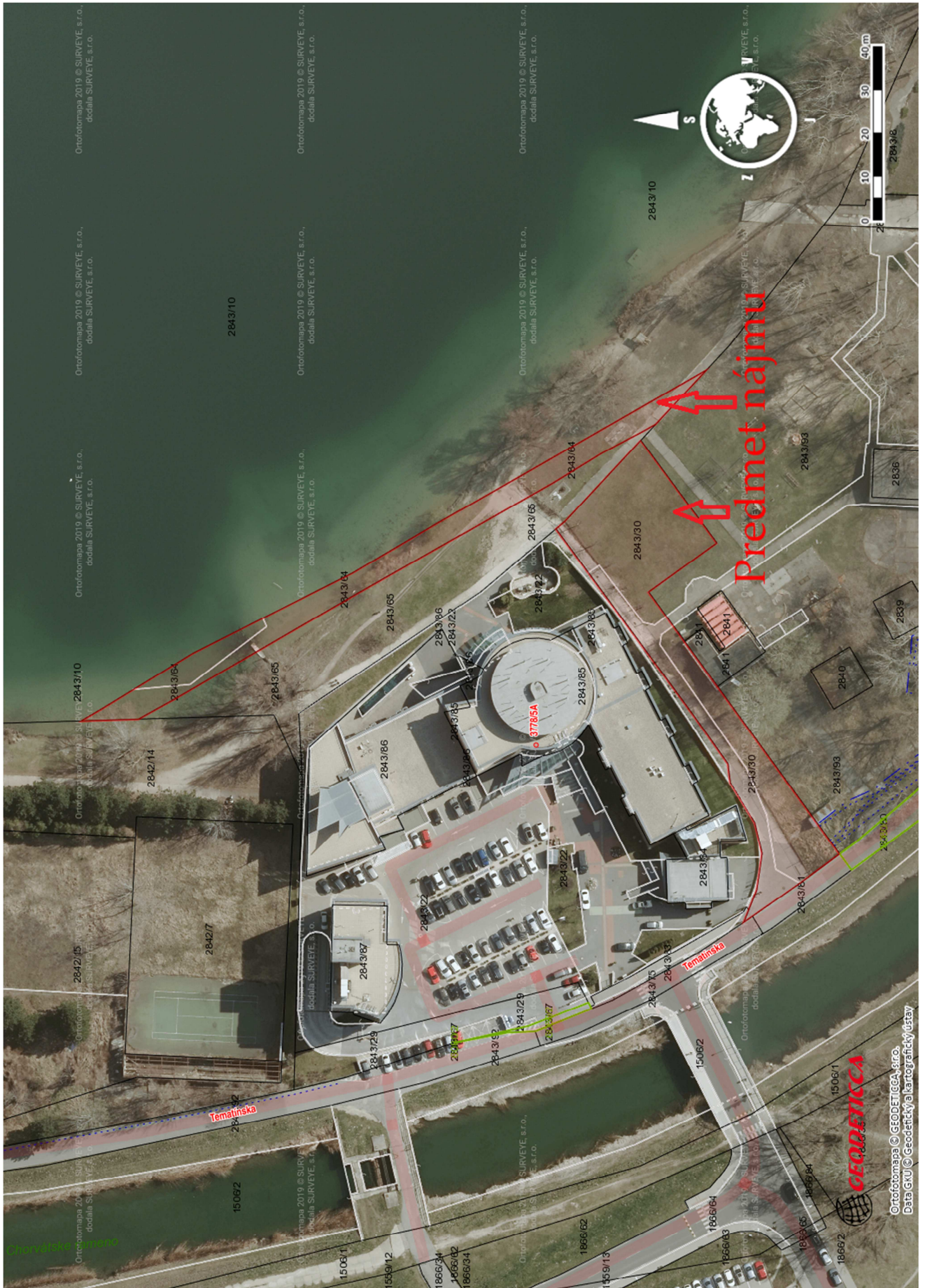
Vysoké napätie (elektro) - podzemné, vyústené do trafostanice na pozemku zámeru. Bude potrebná prekládka TS v rámci pozemku.

Vodovod - vnútroareálový vodovod DN 160 (PVC)

Presné požiadavky na kapacity inžinierskych sietí sú stanovené a preukázané v projekte pre územné rozhodnutie - časť technická správa. Na základe dostatočných dimenzií jestvujúcich zariadení sa však nepredpokladá potreba budovania nových sietí.

.....
(autorizovaný architekt AA1701)
Ing. Arch. Mária Kubečková





MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY


OBCHODNÝ REGISTER
 NA INTERNETE


Slovensky | English


Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I
Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sa		Vložka číslo: 6798/B
Obchodné meno:	V.D. LAKE, a. s.	(od: 13.06.2018)
Sídlo:	Antolská 6 Bratislava - mestská časť Petržalka 851 07	(od: 13.06.2018)
IČO:	51 772 442	(od: 13.06.2018)
Deň zápisu:	13.06.2018	(od: 13.06.2018)
Právna forma:	Akciová spoločnosť	(od: 13.06.2018)
Predmet činnosti:	Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení	(od: 13.06.2018)
	Uskutočňovanie stavieb a ich zmien	(od: 13.06.2018)
	Administratívne služby	(od: 13.06.2018)
	Prenájom huteľných vecí	(od: 13.06.2018)
	Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom	(od: 13.06.2018)
	Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	(od: 13.06.2018)
	Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloochod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)	(od: 13.06.2018)
	Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov	(od: 13.06.2018)
	Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností	(od: 13.06.2018)
	Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov	(od: 13.06.2018)
	Vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti	(od: 13.06.2018)
	Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí	(od: 13.06.2018)
	Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky	(od: 13.06.2018)
	Faktoring a forfaiting	(od: 13.06.2018)
	Finančný lízing	(od: 13.06.2018)
	Vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knižárske práce	(od: 13.06.2018)
Štatutárny orgán:	predstavenstvo	(od: 13.06.2018)
	Ing. <u>Tomáš Matulík</u> - predseda predstavenstva	(od: 13.06.2018)
	Zohorská 981/35	
	Lozorno 900 55	
	Vznik funkcie: 13.06.2018	
Konanie menom spoločnosti:	Za spoločnosť koná v prípade jednočlenného predstavenstva - tento člen samostatne, ak má predstavenstvo viac ako jedného člena vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.	(od: 05.03.2019)
	Konanie menom spoločnosti je oprávnený predseda predstavenstva. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému názvu spoločnosti a funkcie pripojí svoj podpis.	(od: 13.06.2018 do: 04.03.2019)
Základné imanie:	40 000 EUR Rozsah splatenia: 40 000 EUR	(od: 13.06.2018)

29. 6. 2021

Výpis z obchodného registra SR

Akcie:	Počet: 40 Druh: kmeňové Podoba: listinné Forma: akcie na meno Menovitá hodnota: 1 000 EUR Obmedzenie prevoditeľnosti akcií na meno: Prevoditeľnosť akcií spoločnosti je obmedzená v zmysle čl. IV body 13. - 15. stanov spoločnosti.	(od: 13.06.2018)
Dozorná rada:	JUDr. <u>Martin Marko</u> Grobská 19 Bernolákovo 900 27 Vznik funkcie: 13.06.2018 Mgr. <u>Ida Matulíková</u> Studenohorská 2062/21 Bratislava - mestská časť Lamač 841 03 Vznik funkcie: 13.06.2018 Ing. <u>Štefan Matulík</u> Clementisova 1 Nitra 949 01 Vznik funkcie: 13.06.2018	(od: 13.06.2018) (od: 13.06.2018) (od: 13.06.2018)
Ďalšie právne skutočnosti:	Obchodná spoločnosť bola založená ako súkromná akciová spoločnosť zakladateľskou zmluvou zo dňa 31.05.2018 vo forme notárskej zápisnice č. N 171/2018, Nz 17611/2018, NCRIs 17953/2018 v zmysle ust. § 154 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.	(od: 13.06.2018)
Dátum aktualizácie údajov:	28.06.2021	
Dátum výpisu:	29.06.2021	

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa 
Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Aktuálne zmeny | Oprava údajov štatutárov | Kontakty na registrové súdy
Formuláre na podávanie elektronických návrhov na zápis do OR
Zoznam osôb, ktoré môžu byť vymazané (§768s OBZ)











Nájomná zmluva č. xx-xx-2021

uzatvorená v zmysle § 663 a následných ustanovení Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“ alebo „nájomná zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

1. Mestská časť Bratislava-Petržalka,

Sídlo: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava-Petržalka
Zastúpená: Ing. Jánom Hrčkom, starostom
V zastúpení Jana Hrehorová zástupkyňa starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka
Na základe písomného poverenia zo dňa 31.05.2019
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a. s., pobočka Bratislava
Číslo účtu: IBAN SK 41 5600 0000 0018 0059 9001
IČO: 603 201
DIČ: 2020936643

ďalej len „prenajímateľ“

a

2. V.D. LAKE, a.s.

Sídlo: Antolská 6, 851 07 Bratislava
Zastúpený:
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro
Vložka číslo: 6798/B.
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IČO: 51 772 442
DIČ:
(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom znení tejto zmluvy:

Článok I. Predmet nájmu

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je vlastníkom pozemkov registra „C“ KN parc. č. 2843/30, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 1560 m² a parc. č. 2843/64, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 825 m², v podiele 1/1, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku, ktorá mu bola zverená do správy na základe protokolu č. 48/91 zo dňa 30.09.1991, na základe ktorého je oprávnený túto nehnuteľnosť ďalej prenechať do nájmu.
3. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemky registra „C“ KN parc. č. 2843/30, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 1560 m² a parc. č. 2843/64, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 825 m².

Celkovo vo výmere 2385 m² (ďalej len „predmet nájmu“), tak ako je to vyznačené na kópii z katastrálnej mapy, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve za účelom usporiadania právneho stavu pod stavebným objektom SO 11 – Južná pláž, ktoré sú dotknuté umiestnením stavby „Polyfunkčný objekt - Tematínska“.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté využívanie a v takom stave ho preberá.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Doba nájmu po dohode zmluvných strán sa stanovuje v zmysle uznesenia č. zo dňa schváleného Miestnym zastupiteľstvom na **dobu určitú do 31.12.2023**.
2. V prípade, ak nájomca bude mať záujem užívať predmet nájmu (čl. 1 tejto zmluvy) aj po skončení doby nájmu (ods. 1 tohto článku), je povinný písomne požiadať prenajímateľa najneskôr 60 dní pred skončením doby nájmu o jej predĺženie.

Článok IV. Nájomné a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka, č. ... zo dňa, a to vo výške €/m²/rok, čo pri výmere **2385 m²** predstavuje ročné nájomné vo výške € (slovom eur).
2. Splatnosť nájmu je dohodnutá zmluvnými stranami bez vyzvania prevodom v peňažnom ústave, vždy rok vopred do 15. januára príslušného kalendárneho roka na príjmový účet prenajímateľa: PRIMA banka Slovensko, a. s., pobočka Bratislava, č. účtu IBAN: **SK 41 5600 0000 0018 0059 9001**, variabilný symbol
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že pomernú časť nájomného vo výške € za obdobie užívania predmetu nájmu od 2021 do 31.12.2021, nájomca uhradil pred podpisom tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: každoročná valorizácia nájomného vyplývajúca z medziročnej mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok s účinnosťou vždy od 01. marca príslušného roka. Valorizácia výšky ročného nájomného sa prvýkrát uplatní v kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola zmluva nadobudla účinnosť.
5. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť ihneď po obdržaní nového rozpisu platieb úhrad nájomného vystaveného

prenajímateľom. Ak výška valorizácie v danom roku nedosiahne vzhľadom na výšku nájomného 5,00 € sa valorizácia neuplatní.

6. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku.
7. V prípade neuhradenia nájomného v stanovenej lehote je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania nájomcovi. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa §517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
8. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa

Článok V. Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že pozná prenajatý predmet zmluvy a berie ho do nájmu v takom stave, v akom sa nachádza ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - a) na predmete nájmu vytvorí riadne pracovné a prevádzkové podmienky v súlade s platnými hygienickými predpismi, predpismi o ochrane a bezpečnosti práce, požiarnej ochrane,
 - b) bude užívať predmet nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi a zabezpečovať riadnu ochranu užívania majetku,
 - c) bude vykonávať bežnú údržbu a opravy chodníka nachádzajúceho sa na predmete nájmu,
 - d) bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom, na ktorý mu bol prenajatý,
3. Nájomca sa zaväzuje celoročne, na vlastné náklady zabezpečovať čistotu verejného priestranstva, riadne a včas odstraňovať závady v schodnosti, a to po celej dĺžke až do 2 m a v šírke min. do 1,5 m od premetu nájmu. Závadami sa rozumie znečistenie komunikácií najmä, ale nielen snehom, mrznúcim mrholením, námrazou, poľadovicou, lístím, blatom a pod. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetku škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi v súvislosti porušením tejto povinnosti nájomcom. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- € za každé porušenie tejto povinnosti.
4. Nájomca súhlasí, že na vlastné náklady a v celom rozsahu odstráni škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností vyplývajúcich z ustanovení tejto zmluvy.
5. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
6. Nájomca sa zaväzuje pri prevádzke prístupového chodníka zabrániť alebo obmedziť činnosť, ktorou by došlo k záberu alebo poškodeniu zelene, zároveň je povinný chrániť zeleň v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi týkajúcich sa ochrana

prírody. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 500,- €.

7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

Článok VI. Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu aj bez udania dôvodu,
 - c) jednostranným písomným odstúpením od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve a/alebo v Občianskom zákonníku.
2. Nájomca má právo od tejto zmluvy odstúpiť ak bez toho, že by porušil svoju povinnosť, nastanú také zmeny okolností, v dôsledku ktorých nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel.
3. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu na iný než dohodnutý účel,
 - nájomca je v omeškaní so zaplatením ročného nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní,
 - nájomca dá predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - predmet nájmu bude užívať iná osoba ako nájomca.
4. Výpovedná lehota v prípade zániku nájomného vzťahu podľa ods. 1 písm. b) tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. V prípade odstúpenia od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).
6. V prípade ukončenia nájomného vzťahu sa nájomca zaväzuje predmet nájmu formou písomného zápisu odovzdať prenajímateľovi v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. Ak táto zmluva zanikne z akýchkoľvek dôvodov, nemá nájomca právo na náhradu nákladov vynaložených na vykonanie rekonštrukčných prípadne iných prác na predmete nájmu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom od jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy sú pre nich záväzné aj v období od2021 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. Nájom pozemku schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka Uznesením č. zo dňa2021 v súlade s ustanovením §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa.

4. Zmeny alebo doplnky k tejto nájomnej zmluve je možné urobiť len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán. Podmienkou nadobudnutia jej účinnosti je jej zverejnenie na webovej stránke prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, zmenu adresy, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom predmetu nájmu.
6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti doručované poštou na poslednú udanú adresu sa budú považovať za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude vrátená poštou prenajímateľovi ako zásielka nájomcom neprevzatá. Za deň doručenia sa bude považovať deň, kedy bola zásielka vrátená poštou.
7. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú zmluvu v tiesni, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu túto zmluvu potvrdzujú svojimi podpismi.
9. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých štyri vyhotovenia dostane prenajímateľ a dve vyhotovenia tejto zmluvy dostane nájomca.
10. Prílohou tejto zmluvy je grafické vyobrazenie predmetu nájmu.

Bratislava

Bratislava

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....

.....

V.D. LAKE, a. s.

Ing. Ján Hrčka
starosta
v zastúpení Jana Hrehorová
zástupkyňa starostu mestskej časti
Bratislava-Petržalka na základe písomného
poverenia zo dňa 31. 05. 2019