

**Ateliér obchodu a cestovného ruchu s. r. o.
Úradnícka 28
831 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
190502/03 MAGS OUIK 52893/19-425443 Ing. arch. Barutová 11.5.2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	K9, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Hotel SPHINX Kopčianska, Bratislava
žiadosť zo dňa:	2.9.2019, doplnená dňa 5.9.2019 a 25.3.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Vršanský
dátum spracovania dokumentácie:	08/2019, revidovaná 03/2020

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie stavby hotela v lokalite na Kopčianskej ulici, v súčasnosti zastavaným bývalou výrobnou halou, ktorá bude asanovaná. Hotel bude čiastočne podpivničený, s 8 nadzemnými podlažiami, z toho 2 ustúpené. V objekte sa nachádza raňajkáreň/kaviareň, recepcia, 2 byty, 16 hotelových izieb a prislúchajúce zázemie hotela. Dopravný prístup k objektu je uvažovaný z príľahlej komunikácie Kopčianska ulica využitím jestvujúceho dopravného pripojenia a upravených areálových komunikácií na pozemkoch investora v susednom areáli skladov, v ktorom je riešená aj statická doprava pre potreby hotela v počte 18 PM (*SO 03 Cesty a spevnené plochy*). Ako súčasť stavby bude pred objektom hotela priamo na Kopčianskej ulici vybudované miesto pre krátkodobé zastavenie motorového vozidla (taxi), vrátane úpravy príľahlého chodníka a cyklotrasy (*SO 02 Úprava chodníka a cyklotrasy*).

K žiadosti investor doložil aj výhľadové riešenie pre celý areál v jeho vlastníctve - hmotovo-priestorový štúdiu Polyfunkčného areálu Kopčianska (PAK, (Ing. arch. Michal Vršanský, 03/2019). Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Michal Vršanský, revízia 03/2020).

Plocha riešeného územia s objektom hotela:	725,0 m ²
Zastavaná plocha:	211,4 m ²
Podlažné plochy nadzemnej časti zástavby:	1 305,0 m ²
Plochy zelene:	242,3 m ²
Plocha bývania:	351,7 m ²
Spevnené plochy:	271,3 m ²

Počet bytov:	2
Počet hotelových izieb:	16
Počet parkovacích miest:	18

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 navrhovaného objektu hotela, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. **xxxxxxxxxx**, a susediace pozemky vo vlastníctve investora, kde je riešené dopravné napojenie a prislúchajúca statická doprava, t. j. parc. č. **xxxxxxxxxx** 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.

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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Investičný zámer je situovaný do územia kde sa v súčasnosti nachádzajú prevažne objekty a areály výrobných a nevýrobných služieb a administratívy, ktoré sú určené na reštrukturalizáciu a prestavbu.

Dosahované indexy na riešené územie v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP	1,80
IZP	0,29
KZ	0,33

Pomer plôch bývania a občianskej vybavenosti:

bývanie = 26,9 %

OV = 73,1 %

V zmysle ÚPN, v území – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, nesmie funkcia bývania prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Realizáciou investičného zámeru bude podiel funkcie bývania v riešenej časti funkčnej plochy 26,9 %, čím predložené riešenie rešpektuje stanovený limit podielu funkcie bývania (do 30%) z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Z hľadiska funkcie – konštatujeme súlad s UPN.

Navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP=0,29, IPP=1,80, KZ=0,33) investičný zámer rešpektuje záväzné regulované prvky intenzity využitia územia vo funkčnej ploche – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, viažuce sa ku kódu regulácie G (IZP=0,30; IPP=1,80; KZ=0,25) pre priestorové usporiadanie - zástavba mestského typu. Z hľadiska intenzity využitia územia konštatujeme súlad s UPN.

Po posúdení 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:	Hotel SPHINX Kopčianska, Bratislava
na parc č.:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Kopčianska 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, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- **umiestnenie hotela a navrhovanú dopravnú obsluhu akceptujeme, stavebné úpravy na Kopčianskej ul. žiadame realizovať v koordinácii so stavebnými úpravami súvisiacimi s aktuálne riešenou susednou stavbou „Polyfunkčný objekt Brány“**
- upozorňujeme, že záujmový pozemok 3675/30, resp. jeho podstatná časť sa nachádza v ochrannom pásme železnice
- 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 mikroklímy 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 protiľahlými stojiskami.“

ODPORÚČANIE:

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.

- 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).
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

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 v.r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia
1 x dokumentácia

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