

**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 44908/19-331619 Ing. arch. Barutová 12.7.2019

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	K9, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Kopčianska
žiadosť zo dňa:	2.5.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Vršanský
dátum spracovania dokumentácie:	03/2019

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie stavby polyfunkčného objektu s 1 čiastočným podzemným a 8 nadzemnými podlažiami v lokalite na Kopčianskej ulici. V objekte sa nachádzajú 2 obchodné prevádzky, 16 ubytovacích jednotiek na prenájom, a 2 byty. Dopravný prístup k objektu je navrhnutý novým vjazdom (len s pravo-pravým odbočením) z príľahlej miestnej obslužnej komunikácie Kopčianska ul. Podľa jedného z výkresov „situácia“ bude dopravná obsluha (ku štyrom PM a pre zásobovanie) zabezpečená aj cez susedný areál – v textovej správe uvedený režim nie je zmienený. Súčasťou navrhovanej stavby je aj riešenie statickej dopravy v počte 16 PM (podľa situačných výkresov na viacerých plochách pri objekte, s príjazdom z rôznych smerov). Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Michal Vršanský, 03/2019).

Plocha riešeného územia: 725 m²
Zastavaná plocha: 211 m²
Podlažné plochy nadzemnej časti zástavby: 1 303 m²
Plochy zelene: 184 m²
Počet bytov: 2
Počet obytných jednotiek nájomného bývania: 16
Počet obchodných prevádzok: 2
Počet parkovacích miest: 16

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

Posúdenie 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. **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.

Dosahované indexy na riešené územie v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP	1,80
IZP	0,30
KZ	0,25

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer je v **rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt Kopčianska
na parc č.:	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Kopčianska ulica

Odôvodnenie :

Funkcia (občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201) je určená pre umiestnenie areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania (zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu), kde podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, pričom 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 záväzné pre celú funkčnú plochu.

V textovej časti dokumentácie sa nesprávne uvádza, že funkcia bývania v objekte predstavuje 24% podiel úžitkovej plochy nadzemných podlaží, avšak vzhľadom na to, že v navrhovanom polyfunkčnom objekte prevažuje obytná funkcia (trvalé bývanie a prechodné bývanie), konštatujeme, že zámer nespĺňa základnú charakteristiku danej funkčnej plochy v zmysle záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska spôsobu využitia funkčných plôch, ktorá stanovuje maximálny podiel funkcie bývania 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Prevládajúce funkcie sú základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy. Funkcie, ktoré majú v danom funkčnom bloku prevládať, v predloženej dokumentácii sú zastúpené 2-mi obchodnými prevádzkami v 1. nadzemnom podlaží. Napriek tomu, že v textovej časti dokumentácie absentuje výpočet pomeru plôch s funkciou občianskej vybavenosti a bývania, je zrejmé, že prevažná časť podlažných plôch objektu je určená pre funkciu bývania (trvalého a prechodného) čo je v rozpore s charakteristikou danej funkčnej plochy v zmysle záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Funkcia bývania je funkciou, ktorú je v danej funkčnej ploche prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu. V zmysle záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov umiestňovanie funkcií prípustných v obmedzenom rozsahu musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.

V súvislosti s uvedeným konštatujeme, že investičné zámery, umiestnené v polohe frekventovaných dopravných koridorov, majú plniť funkciu clony a hlukovej bariéry od prilahlej železničnej trate pre budúcu zástavbu v zóne bývalého areálu Matador (pozn. Územný generel bývania v predmetnom území nenavrhuje funkciu bývania). Posudzovaná dokumentácia investičného zámeru Polyfunkčný objekt „Kopčianska“ umiestňuje stavbu v ochrannom pásme železničných tratí, v blízkosti železničnej stanice, pričom nerieši hlukové pomery (najmä vo vzťahu k navrhovanej prevažne obytnej funkcii uvažovaného objektu). Z environmentálneho hľadiska a vzhľadom na hygienické požiadavky nie je predmetná lokalita vhodná pre funkciu bývania (tak trvalého ako aj bývania na dlhodobý, resp. sezónny prenájom - vrátane apartmánov). V nadväznosti na uvedené odporúčame orientovať sa v rámci funkčnej náplne a aj vo vzťahu k blízkej železničnej stanici na občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu - administratívu, správu a riadenie, ubytovacie zariadenia hotelového typu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, atď...

Pre úplnosť uvádzame pripomienky, ktoré vyplynuli z posúdenia predloženej dokumentácie:

- predložené podanie je neúplné, riešenie je nejednoznačné, text a grafika nekorešponduje, jednotlivé časti dokumentácie nie sú zosúladené (napr. kapacitné údaje stavby, uvedené v jednotlivých kapitolách sprievodnej správy sa rôznia, atď...)
- chýbajú jednotlivé kapacitné a plošné údaje (spevnené plochy, plochy bývania a občianskej vybavenosti)

- upozorňujeme, že plochy domovej vybavenosti sa bilancujú v rámci plôch obytnej funkcie
- navrhovaný objekt sa nachádza v prostredí, zasahovanom hlukom z cestnej a železničnej dopravy
- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:
 - záujmový pozemok 3675/30 resp. jeho podstatná časť sa nachádza v ochrannom pásme železnice
 - predložené riešenie hodnotíme z hľadiska funkčno-prevádzkových vzťahov v dotknutom území ako nevhodné a neúplné, pre zaujatie záväzného stanoviska k umiestneniu investičných zámerov v predmetnom území je nevyhnutné splniť nasledovné:
 - pre dopravnú obsluhu nevytvárať nový vjazd z príľahlej Kopčianskej ul., ale využiť dopravné riešenie susedného (aktuálne riešeného) objektu
 - dopravné riešenie preukázať korektným dopravným výkresom („schéma“ len s čiastočným kótovaním a nezodpovedajúca uvedenej mierke je nepostačujúca) spracovaným v súlade s príslušnými platnými technickými normami a predpismi, s dôrazom na vecnú a technickú koordináciu s pripravovaným susedným investičným zámerom
 - jednoznačne v textovej aj výkresovej časti zadefinovať jednotlivé riešené dopravné stavebné objekty
 - preukázať prístup pre peších s väzbou na jestvujúce chodníky a zastávky MHD
 - korektne zadefinovať funkciu objektu a zo stanovenej funkcie vychádzať pri výpočte nárokov na statickú dopravu
 - vypočítané nároky statickej dopravy zabezpečiť v plnom rozsahu ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľnú súčasť stavby s umiestnením na pozemku stavby
 - 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

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: 1 x dokumentácia

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