



**APLAN spol. s r. o.**  
**Dlhé Diely II 9/B**  
**841 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
bez čísla

Naše číslo  
MAGS OUIK 44129/20-78573

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Barutová

Bratislava  
27.8.2020

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>REDI TRAVEL s. r. o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Ubytovacie zariadenie TARPAN</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.2.2020, posledné doplnenie dňa 27.8.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Gabriel Brogányi</b>
dátum spracovania dokumentácií:	<b>revízia 08/2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie nepodpivničeného objektu ubytovacieho zariadenia TARPAN – garní hotel (18 izieb a 2 apartmány) na mieste jestvujúceho 1-podlažného objektu reštaurácie TARPAN, nachádzajúceho sa na okraji existujúceho športového areálu. Jestvujúci objekt bude asanovaný. Návrh objektu pozostáva zo 4-och nadzemných a 1 ustúpeného podlažia. Na prízemí objektu sa nachádzajú vstupné priestory s recepciou, raňajkovou miestnosťou, technickým zázemím hotela a garážové státa. Na každom podlaží je umiestnených 6 izieb, každá izba je vybavená vlastnou kúpeľňou. Na ustúpenom podlaží sa nachádzajú 2 apartmány s prístupom na terasu a spoločenská terasa pre všetkých ubytovaných.

Súčasťou navrhovaného objektu bude aj garáž s 13 parkovacími miestami, pričom podľa výkresu „pôdorys 1. NP“ je vytvorených 10 PM a na 3 z nich budú použité zakladače (*uvedené nemá oporu v textovej časti PD*), 1 parkovacie miesto pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu je umiestnené pred objektom.

Dopravné pripojenie objektu je riešené priamym vjazdom cez jestvujúcu spevnenú plochu medzi objektom a príľahlou miestnou komunikáciou Májová ulica.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Gabriel Brogányi, revízia 08/2020):

Plocha pozemku: 939,00 m<sup>2</sup>  
Zastavaná plocha: 320,00 m<sup>2</sup>  
Podlažná plocha: 1395,13 m<sup>2</sup>

Plocha zelene na teréne:	318,53 m <sup>2</sup>
Spevnená plocha:	300,47 m <sup>2</sup>
Počet parkovacích stojísk:	14
Počet nadzemných podlaží:	5
Počet nebytových priestorov - izieb:	18
Počet nebytových priestorov apartmánov:	2
Počet zamestnancov:	5

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

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová parc. č. **xxxxxxx** je stanovené funkčné využitie územia: **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času

**Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, byty v objektoch funkcie – služobné byty

**Nepripustné:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia a areály výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavby na individuálnu rekreáciu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

V zmysle záväznej časti ÚPN mesta sa požaduje interpretovať funkčné skupiny nasledovne:

- Funkcie **prevládajúce** sú základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.
- Funkcie **prípustné** môžu byť v území povolené a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základné funkcie územia, konkrétne hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.
- Funkcie **prípustné v obmedzenom rozsahu** sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore so základným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.

- Funkcie **neprípustné** sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované 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. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. 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. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

#### **Dosahované indexy na riešené územie v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

IPP	1,49
IZP	0,34
KZ	0,34

Parcely riešeného územia 5498/5, 5498/6 s výmerou 939 m<sup>2</sup> tvoria 1,2% z celkovej funkčnej plochy.

#### **Vyhodnotenie funkčnej plochy 401 v zmysle predloženej dokumentácie (vrátane jestvujúceho objektu TARPAN a podľa reálneho prieskumu):**

Plocha pozemkov:	78 016,00 m <sup>2</sup>	
Zastavané plochy:	11 393,00 m <sup>2</sup>	IZP = 0,146
Podlažné plochy:	neuvedená	IPP = nevyhodnotený
Plochy športovísk a ihrísk:	11 513,00 m <sup>2</sup>	
Plochy zelene:	40 313,00 m <sup>2</sup>	KZ = 0,517
Spevnené plochy:	14 939,00 m <sup>2</sup>	

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:	<b>Ubytovacie zariadenie TARPAN</b>
na parc č.:	<b>xxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Májová ulica</b>

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**:

- objekt napriek zvýšeniu podlažnej plochy a počtu podlaží z jedného na päť (5. nadzemné podlažie riešené ako ustúpené zo všetkých strán), funkciou krátkodobého ubytovania vhodne dopĺňa celkové funkčné využitie územia. Samotné okolie pozemku je obklopené vysokou zeleňou – vzrastlými stromami. Preto za neoddeliteľnú súčasť predloženého riešenia, ktoré vstupuje do stabilizovaného územia považujeme vegetačnú strechu a fasádu, ktorá vhodne reaguje a dopĺňa územie s prevahou plochy zelene.
- vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov sa výhľadovo uvažuje s úpravou príľahlej komunikácie Májová ulica na komunikáciu v parametroch funkčnej triedy C1 s výhľadovým vedením trolejbusovej MHD; navrhnuté riešenie v zásade nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom mesta
- súčasne v zmysle celomestských materiálov „Návrh hlavných cyklistických komunikácií v Bratislave“ a „Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy“ sa v koridore Májovej ulice uvažuje aj s vedením cyklistickej trasy „okruh O4“
- obe uvedené výhľadové dopravné stavby môžu mať následne vplyv na súčasnú organizáciu dopravy v území, t. j. dotknuté môže byť aj aktuálne navrhnuté „voľné“ riešenie vjazdu na pozemok
- s umiestnením a riešením ubytovacieho zariadenia v zmysle predloženej dokumentácie je možné z hľadiska dopravného riešenia súhlasiť za predpokladu dodržania navrhnutej funkcie a kapacít objektu a zrealizovania minimálne 14 PM
- nakoľko je však ubytovacie zariadenie umiestnené v lokalite s obmedzenou možnosťou prístupu k MHD a navrhnuté riešenie statickej dopravy tak môže byť reálne nepostačujúce, pre užívanie stavby si uplatňujeme požiadavku, že prípadný vzniknutý deficit v parkovaní bude následne riešený zásadne na vlastných „vnútroareálových“ plochách.
- 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** (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**):

- parkovacie plochy a všetky spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- 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,
- 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),
- 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,
- 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 na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb,
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád realizovať navrhované vegetačné fasády.

**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  
4 x dokumentácia

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