

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Primaciálne nám. 1
811 01 Bratislava

List zo dňa
13.09.2024

Naše číslo
9678/2024/RÚRaGIS/49641

Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Lucia Končal
02 / 68 288 836
lucia.koncal@petrzalka.sk

Bratislava
11.10.2024

VEC

Vyjadrenie mestskej časti Bratislava-Petržalka

investor:	MB trade EU s.r.o.
investičný zámer:	Klinika ENGERAU, Kopčianska 6, Bratislava V nie je jednoduchá stavba
žiadosť doručená dňa:	13.09.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
projektant:	Kašovský Kostka Architekti s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2024
pozemok parc. číslo:	3725/1, 3724/1, 3724/2, 3726/7, 3726/8, 3726/9
katastrálne územie:	Petržalka
miesto stavby:	Kopčianska 316/6

Predložená projektová dokumentácia rieši rekonštrukciu v súčasnosti nevyužívaného jestvujúceho objektu na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 3725/1, 3724/1, 3724/2, 3726/7, 3726/8, 3726/9 v k. ú. Petržalka. Objekt je nehnuteľnou národnou kultúrnou pamiatkou vedenou pod evidenčným číslom 10493 v ÚZPF a má 2 nadzemné, 1 podzemné podlažie a podkrovia so šikmou strechou. Predmetom ochrany je len samotný objekt – jeho fasáda a strecha. Navrhovaný koncept nemení objemové riešenie pôvodného objektu, dopĺňa ho o prestrešenie pôvodného átria s vytvorením priestoru recepcie s výťahom a anglický dvorec z JV strany objektu určený pre TZB tak, aby boli všetky jednotky VZT/CHL ukryté (požiadavky KPU).

Hlavná funkcia objektu bude súkromné zdravotnícke zariadenie s ambulanciami s rôznou špecializáciou (1-3.NP). V suteréne sú navrhnuté priestory TZB a administratíva. Výškové úrovne stavby (jednotlivé podlažia, hrebeň a okap strechy) zostávajú nezmenené v pôvodných úrovniach. Vzájomné odstupové vzdialenosti nadzemnej časti stavby voči susedným objektom a hraniciam pozemku zostávajú nezmenené.

Oplotenie na vlastnom pozemku prejde rekonštrukciou a bude doplnené krytým stojiskom smetiakov, posuvná brána a bránka pre peších. Všetky spevnené plochy budú rekonštruované. Všetky vegetačné plochy budú rekultivované a doplnené o vzrastlú zeleň (kríky a stromy) a celkovo rozšírené oproti súčasnému stavu.

Súčasťou riešenia sú aj vegetačné prekrytia s popínavou zeleňou parkovacích státí tak, aby sa zlepšili mikroklimatické podmienky a nedochádzalo k prehrievaniu spevnených plôch.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Peší vstup do objektu je z Kopčianskej ulice. Vjazd pre dopravu je z Vranovskej ulice. Vjazd je existujúci, v rámci stavby nebude dotknutý, vybuduje sa nové oplotenie s posuvnou bránou. Oproti vjazdu je styková križovatka Vilovej a Vranovskej ulice. Na strane stavby je pri Vilovej ulici chodník, ktorý končí pred vjazdom do dvora stavby. Parkovanie bude vo dvore objektu, na existujúcich spevnených plochách, s povrchom z kamennej dlažby, ktorá zostane zachovaná na manipulačných plochách medzi parkovacími stojiskami, stojiská budú z betónovej vegetačnej dlažby. Vo dvore je navrhnuté parkovisko so 17 kolmými stojiskami, na južnej strane objektu, medzi klinikou a objektom Vienna Gate sú 3 pozdĺžne a 6 kolmých stojísk, z ktorých budú 2 vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

STAVEBNÉ OBJEKTY

SO.01 Hlavný objekt a dostavba

SO.02 Rekonštrukcia oplotenia a spevnených plôch

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

<u>ZÁKLADNÉ ÚDAJE</u>	<u>SÚČASNÝ STAV</u>	<u>NAVRHOVANÝ STAV</u>
Celková výmera rieš. pozemkov	1 747 m ²	1 747 m ²
Počet podlaží	3NP + 1.PP	3NP + 1PP
Počet parkovacích státí	-	26
Zastavaná plocha nadz. objektami	470 m ²	522 m ²
- z toho pôvodný objekt	470 m ²	470 m ²
- z toho dostavba átria	-	52 m ²
Podlažné plochy	1 328 m ²	1 398 m ²
- z toho podzemné pôvod. objektu	228 m ²	228 m ²
- z toho nadzemné pôvod. objektu	1 100 m ²	1 100 m ²
- z toho nadzemné dostavby átria	-	70 m ²
Vegetačné plochy	211 m ²	291 m ²
Spevnené plochy	1 066 m ²	934 m ²
- z toho kamenná dlažba	1 050 m ²	436 m ²
- z toho anglické dvorce	16 m ²	108 m ²
- z toho zatrávňovacia dlažba	-	390 m ²
Index zastavaných plôch - IZP	0,27	0,30
Index podlažných plôch - IPP	0,63	0,67
Koeficient zelene - KZ	0,15 (*)	0,25 (**)

Mestská časť Bratislava-Petržalka v súlade s ustanovením § 24 a § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v spojitosti s § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 7a ods. 2 písm. j) a § 7d zákona č. 377/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení

neskorších predpisov, po posúdení žiadosti a predloženej dokumentácie vydáva nasledovné vyjadrenie:

Posúdenie novostavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“):

Funkčné využitie územia:

Predmetné pozemky sú súčasťou územia určeného na funkčné využitie plôch pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**: 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.

Intenzita využitia územia:

Z hľadiska regulácie sú predmetné pozemky súčasťou **rozvojového** územia, kód **H 201**, s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch 2,1
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov 0,52
 - zástavba mestského typu 0,35
 - zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo) 0,30
- minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov 0,15
 - zástavba mestského typu 0,25
 - zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo) 0,30

Index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. **Podlažná plocha** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. **Zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN mesta uvádzame:

• **z hľadiska funkčného využitia:**

Vo funkčnom využití územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patrí umiestňovanie zariadení zdravotníctva medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** v zmysle metodiky ÚPN mesta na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby:

	plošné bilancie návrh / jestvujúci stav	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN mesta
výmera záujmového územia:	1 747 m² /1 747 m ² /		
zastavaná plocha:	522 m² /470 m ² /	IZP = 0,30 /0,27/	IZP _{MAX} : 0,30
podlažná plocha (NP):	1 170 m² /1 100 m ² /	IPP = 0,67 /0,63/	IPP _{MAX} : 2,1
započítateľná zeleň:	291 m² /211 m ² /	KZ = 0,17 /0,12/	KZ _{MIN} : 0,30

Plochy zelene na pozemkoch v súčasnom stave nedosahujú minimálne hodnoty KZ určené ÚPN mesta. Predmetný investičný zámer v zmysle metodiky ÚPN mesta nespĺňa dané hodnoty min. koeficientu zelene a pri výpočte KZ ráta aj so zatrávňovacími tvárniciami, umiestnenými pod navrhovanými parkovacími miestami na pozemku.

Investičný zámer navyšuje plochy zelene, dopĺňa prvky popínavej zelene na svojom pozemku, čím zlepšuje stav a kvalitu jestvujúceho územia. Návrh deklaruje nárast KZ zo súčasnej hodnoty 0,15 na KZ=0,17 (bez zarátania zatrávňovacej dlažby). Zmena súčasnej plochy nepriepustnej dlažby na zatrávňováciu sa berie ako vhodné riešenie, ale nemôže byť zarátaná ako zeleň na rastlom teréne v zmysle metodiky ÚPN mesta.

Investičný zámer je nehnuteľnou národnou pamiatkou vedenou pod evidenčným číslom 10493 v ÚZPF a je vo verejnom záujme a v záujme mestskej časti obnova objektu, jeho využitia a zvýšenie kvality prostredia.

Uvažovaný investičný zámer **je akceptovateľný** z hľadiska Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Mestská časť Bratislava-Petržalka

SÚHLASÍ

s navrhovanou zmenou dokončenej stavby „**Klinika ENGERAU, Kopčianska 6, Bratislava V**“ na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 3725/1, 3724/1, 3724/2, 3726/7, 3726/8, 3726/9 v k.ú. Petržalka na Kopčianskej ulici v Bratislave v zmysle predloženej dokumentácie, ktorú spoločnosť Kašovský Kostka Architekti s.r.o. vypracovali v apríli 2024 a určuje nasledovné podmienky, ktoré sa navrhujú zapracovať do záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie, kapitoly 12.1. záväznej časti ÚPN mesta posúdiť vplyv stavby a činností na podzemné vody a do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie zapracovať závery hydrogeologického prieskumu;
- v zmysle Zásad a regulatívov tvorby krajiny, kapitoly 11.2. záväznej časti ÚPN mesta v maximálnej miere ochraňovať jestvujúce krajinotvorné prvky - jestvujúci vzrastlý solitér rastúci v prednej časti pri vchode od Kopčianskej ulice.

Mestská časť Bratislava-Petržalka podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. p) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných

komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení mestskej časti v zmysle § 7a ods. 2e zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- Žiadame predložiť projektovú dokumentáciu pre zistenie nárokov na statickú dopravu (ďalej len „SD“) spracovanú v zmysle platnej legislatívy (v zmysle platnej STN 73 6110:2024).
- Žiadame predložiť určenie pre regulačné koeficienty (čl. 16.3.9) mestskej polohy a súčiniteľ vplyvu dĺžky prepravnej práce (čl. 16.3.10, tab. 61), ktoré určuje obec, čiže Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, podľa normy STN 73 6110:2024.
- Žiadame predložiť obcou určené podmienky pre zástupnosť pri výpočte nárokov na parkovacie stojiská (ďalej len „PS“) pre **návštevníkov administratívy** – Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, podľa čl. 16.3.10 STN 73 6110:2024 „*Pri návrhu parkovacích stojísk pre občiansku vybavenosť, prípadne iné zariadenia treba počítat' aj s ich zástupnosťou. Podmienky určuje obec.*“
- Žiadame použiť vyššie z vypočítaných hodnôt pre parametre zamestnanci/plocha, podľa 16.3.7 STN 73 6110:2024.
- V ďalšom kroku konania vyznačiť dopravnou značkou DZ 203 a 304 prednosť protiidúceho vozidla v zúženej časti parkoviska (pozemná komunikácia v parkovisku má rozmer 3,40 m pre oba smery, podľa F.1.01 SITUÁCIA – DOPRAVNÉ RIEŠENIE.pdf)

UPOZORNENIE:

Toto vyjadrenie nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia mestskej časti Bratislava-Petržalka požadované podľa osobitných predpisov.

Ing. Ján Hrčka
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka