



**BLAHO-BYT, s. r. o.**  
**Prokopa Veľkého 51**  
**811 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
bez čísla                      MAGS OUIK 57729/19-470016                      Ing. arch. Barutová                      22.6.2020

Vec

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

investor:	<b>Vlastníci bytov a NP Budatínska 16, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Zmena dokončenej stavby Budatínska xx, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>29.10.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ing. arch. Tomáš Žáček</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby 13-podlažného bytového domu, kde v mieste jestvujúceho pôdorysného odskoku sa na každom podlaží vytvorí nový priestor o rozmeroch 5 800 mm x 3 450 mm (20,01 m<sup>2</sup>) – t. j. 5 izieb s prepojením na jestvujúce garzónky a 8 skladov (bez bližšej špecifikácie konkrétneho využitia) s prepojením na chodbu príslušného podlažia. Objekt bol v r. 1981 kolaudovaný ako ubytovňa, v r. 2003 ako bytový dom.

Ostatné hmotovo-objemové a kapacitné údaje, súvisiace s predmetným zámerom a jestvujúcou stavbou v predloženej dokumentácii nie sú uvedené.

Podľa našich výpočtov (výkresy nie sú v skutočnej mierke):

Zastavaná plocha jestvujúcim objektom:                      cca 820 m<sup>2</sup>  
Podlažná plocha jestvujúceho objektu celkom:                      cca 10 388 m<sup>2</sup>  
Novovytvorená podlažná plocha:                      cca 21 m<sup>2</sup>  
Novovytvorená podlažná plocha celkom:                      cca 273 m<sup>2</sup>

**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 Slovenskej národnej rady 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. **xxxxxxx** 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 **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).

V prípade návrhov investičných zámerov v stabilizovanom území sa teda vyžaduje v predloženej dokumentácii preukázať, že stavba rešpektuje charakter a princípy stabilizovaného územia reprezentované existujúcou zástavou vo funkčnej ploche, t. j. posúdiť a preukázať, že stavba (resp. stavby) navrhovanou intenzitou (IZP, IPP, KZ) využitia územia (záujmových pozemkov) rešpektuje princípy stabilizovaného územia, najmä jeho charakteristický obraz a proporcie, ktoré sú merítkom a limitom pre navrhovanú stavebnú činnosť v stabilizovanom území.

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

Konštatujeme, že dotknutá stavba 13-podlažného bytového domu je umiestnená v dotknutom funkčnom bloku, kde jeho prevažnú časť zaberá areál Autocentra AAA Auto, a. s. Bratislava s extenzívnou jednopodlažnou zástavbou a prevládajúcimi spevnenými plochami. V predpolí objektu pri Budatínskej ulici sa nachádzajú plochy zelene a spevnené plochy. Jestvujúci objekt bytového domu značne prevyšuje zastavané a podlažné plochy ostatnej zástavby v stabilizovanom funkčnom bloku občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu a už v súčasnosti podiel funkcie bývania prekračuje 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer **nie je v súlade** 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:	<b>Zmena dokončenej stavby Budatínska xx, Bratislava</b>
na parc. číslo:	<b>xxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Budatínska ulica</b>

**Odôvodnenie :**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán Bratislavy“) v kap. C.2 Regulácia funkčného využitia plôch, v rámci funkčnej plochy občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, s číslom funkcie 201, reguluje prípustnosť umiestnenia bývania **v obmedzenom rozsahu**. Jeho podiel nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Konštatujeme, že už v súčasnosti podiel funkcie bývania prekračuje 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby stabilizovanej funkčnej plochy **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, v ktorej sa bytový objekt nachádza.

Ďalej v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov kapitola 2., podkapitola 2.2.4. platí nasledovné: *„Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu: sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným 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.“*

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov v kap. C.3 určuje zásady a regulatívy umiestnenia novej bytovej výstavby. V zmysle záväznej časti ÚPN v rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, námestia, parkové a rekreačné plochy.

Jestvujúci objekt bytového domu je situovaný v stabilizovanom území medzi frekventovanou komunikáciou Budatínska a areálom autocentra s rozsiahlymi odstavnými plochami pre automobily. Pre funkčnú náplň objektu chýbajú verejné priestory spoločenského kontaktu, kvalitné ucelené verejné priestory parkovo upravenej zelene.

**Z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch je umiestnenie a realizácia zámeru „Zmena dokončenej stavby Budatínska xx, Bratislava“ v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

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.

Dokumentáciu, časť sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: dokumentácia (časť)

Co: MČ Bratislava – Petržalka

Magistrát – OUP, ODI, OUIK – archív