



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**FISCHMANN & PARTNERS spol. s r. o.**

Devín 4283  
841 10 Bratislava

Váš list  
zo dňa **13.01.2017**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 25989/2022-  
402194**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Zuzana Kuchtová  
+421 2 59356 225**

V Bratislave  
**30.06.2022**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>FISCHMANN &amp; PARTNERS spol. s r. o., Devín 4283, 841 10 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný dom Castello, k.ú. Čunovo, Bratislava V</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.01.2017, 11.06.2019 urgencia</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Architektonická kancelária G&amp;D</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Gabriel Drobniak, autorizovaný architekt 1241AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2016</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu polyfunkčného domu s jedným podzemným podlažím, jedným nadzemným podlažím a podkrovím. Objekt je obdĺžnikového tvaru s celkovými rozmermi 12,805 x 41,434 m (v zmysle predloženej Koordinačnej situácie), zastrešený sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy 8,215 m. Navrhovaný objekt bude slúžiť v prevažnej miere ako ubytovacie zariadenie (penzión). Ďalej sú v objekte navrhnuté obchody a služby a 2 byty. Riešené územie je na juhozápadnej strane v priamom kontakte s územím areálu čunovského kaštieľa.

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

- výmera záujmového územia:	<b>2664,30 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>638,50 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>994,08 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>272,67 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>721,41 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>1353,82 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>671,98 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>2</b>
- počet izieb (penzión):	<b>9</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/1 + podkrovie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>29</b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

### Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená v podzemnej garáži objektu v počte 18 státí. Pred objektom sú navrhnuté kolmé státi na priľahlej miestnej komunikácii – 11 státí. Dopravný prístup je riešený priamo z miestnej komunikácie Petržalskej ulice.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. 541/5, k.ú. Čunovo**, ÚPN stanovuje:

#### **Funkčné využitie územia:**

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202, stabilizované územie**

#### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

#### **Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia.

#### **Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

#### **Nepripustné:**

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

**Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

**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).**

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:****- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202 patria zariadenia drobných prevádzok služieb bez rušivých vplyvov na okolie medzi prípustné využitie územia a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi využitie územia prípustné v obmedzenom rozsahu. 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.
- Podiel bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií na riešenom území:

	plošné bilancie	podiel funkcie na riešenom území	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>994,08</b> m <sup>2</sup>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>272,67</b> m <sup>2</sup>	<b>27,43%</b>	<b>max. 30%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>721,41</b> m <sup>2</sup>	<b>72,57%</b>	<b>min. 70%</b>

- Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešeného územia 27,43 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný. Splnenie pomeru funkcií vo funkčnej ploche nie je v projektovej dokumentácii preukázané.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (dosahované kapacitné údaje stavby umiestňovanej v stabilizovanom území)
- *(bilancie nie sú v PD deklarovane, intenzita využitia územia je získaná z prepočtu uvedených plošných bilancií z predloženej PD):*

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>2664,30</b> m <sup>2</sup>	
- zastavaná plocha:	<b>638,50</b> m <sup>2</sup>	I Z P = <b>0,239</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>994,08</b> m <sup>2</sup>	I P P = <b>0,373</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1353,82</b> m <sup>2</sup>	K Z = <b>0,508</b>

- Predložená projektová dokumentácia neobsahuje priemerné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia v danej funkčnej ploche. Dosahované hodnoty I Z P, I P P a K Z považujeme, vzhľadom na veľkosť záujmového pozemku a ponechaný väčšinový podiel plochy prírodného terénu na riešenom pozemku za akceptovateľné.

- **z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre stabilizovaného územia:**

- Hlavným merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Základným princípom stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).**
- **Uvedené princípy a zásady pri umiestňovaní novostavieb v rámci stabilizovaných území navrhovaná stavba nezohľadňuje. Jej umiestnenie v predpolí NKP narúša existujúcu zástavbu a znižuje prevádzkovú kvalitu celého riešeného územia.**

Uvažovaný investičný 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>Polyfunkčný dom Castello</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>541/5</b>
v katastrálnom území:	<b>Čunovo</b>
miesto stavby:	<b>Petržalská ul.</b>

**ODÔVODNENIE:**

- **Navrhovaná stavba nerešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia.** Novostavba v stabilizovanom území musí vhodne dopĺňať charakteristický obraz a proporcie územia, nesmie narúšať, ale naopak, musí zlepšiť estetickú a prevádzkovú kvalitu územia. Kontextom riešenia verejného priestoru, jeho členenia a organizáciou pešieho pohybu musí reagovať na danosti územia, predovšetkým na kontakt s významnou historickou dominantou mestskej časti - NKP Kaštieľ Čunovo a zlepšovať jeho kvality v súvislosti s jeho novým funkčným využitím.

*V súčasnosti prebieha rekonštrukcia Čunovského kaštieľa, sýpky a príľahlej záhrady na ekocentrum, ktoré by malo slúžiť ako koordinátor environmentálno-vzdelávacích centier v krají. Projekt okrem iného počíta aj so zriadením interaktívnej expozície v kaštieli, s biotopovým jazierkom, vtáčím hniezdom či záchrannou stanicou pre zvieratá v záhrade. Sýpka bude kultúrno-výstavným priestorom.*

V zmysle záväznej časti ÚPN:

- kap. C.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - V rámci urbanistickej kompozície a obrazu mesta, je potrebné rešpektovať východiskové princípy formujúce obraz Bratislavy:
  - **historické dominanty**, chránené urbanizované celky a prírodné prvky **vytvárajúce špecifický obraz jednotlivých mestských častí**.
- kap. C.9. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt je **neprípustná stavebná činnosť a funkcie, ktoré by negatívne ovplyvnili ochranu, zachovanie a prezentáciu pamiatkových hodnôt národných kultúrnych pamiatok, vrátane ich prostredia a pamiatkových území**.
- kap. 9.2 Ochrana pamiatok v kompetencii samosprávnych orgánov... je uvedená **požiadavka zachovať pamiatkové hodnoty pamätihodností a súborov dotvárajúcich identitu a historický obraz jednotlivých mestských častí a ich špecifického prostredia**.

Je nevyhnutné zachovanie identity obrazu historického územia klasicistického kaštieľa a sýpky v Čunove, vrátane jeho predpolia, ktoré bolo pôvodne súčasťou rozsiahleho krajinárskeho parku.

- navrhovaný objekt je umiestnený v predpolí historického kaštieľa na ploche časti pôvodného krajinárskeho parku v priamom kontakte s pôvodnou zástavbou mestskej časti;
- navrhovaný objekt je nevhodne architektonicky stvárnený vo forme repliky, čo je z hľadiska urbanistického riešenia celého historického areálu NKP Kaštieľ Čunovo rušivé;
- navrhovaná stavba svojou dopravnou obsluhou zaťažuje predpolie kaštieľa dynamickou dopravou nesúvisiacou s prevádzkou historického areálu;
- areál kaštieľa nadväzuje na historickú os Čunova – dnešnú Hraničiarsku ulicu so zachovalou urbanistickou štruktúrou. Považujeme za nevyhnutné zachovanie kontaktu vstupného predpolia z tohto smeru ako aj z koridoru Petržalskej ulice;
- je dôležité nadviazať na historické sadové a parkové úpravy a obnoviť krajinársky park okolo NKP, v uličnej časti ponechať rezervu na revitalizáciu Petržalskej ulice so zachovaním charakteru ulice so stromovou alejou, s dostatočnou rezervou pre chodníky pre peších v šírke min 2,0 m, cyklotrasy s izolačným pásom zelene;
- z hľadiska tvorby zelene je žiadúce zachovať, resp. revitalizovať pôvodné plochy krajinárskeho parku v areáli čunovského kaštieľa, t.j. v jeho predpolí ako významného prvku historickej kultúrnej krajiny a budúceho prírodného areálu vysokej adaptačnej hodnoty.

#### **UPOZORNENIE:**

Pre informáciu uvádzame, že pre predmetný investičný zámer bolo v minulosti vydané nesúhlasné záväzné stanovisko evidované pod č. MAGS ORM 51739/14-291442 zo dňa 23.09.2014 vzhľadom na nesúlad s ÚPN. Predmetné záväzné stanovisko je vydané k upravenému projektovému riešeniu.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

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.

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 sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Čunovo  
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor