

**Consult s. r. o.**  
**MUDr. Jána Straku 13**  
**969 01 Banská Štiavnica**Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
bez čísla      MAGS OUIK 54687/18-438197      Ing. arch. Barutová      17.1.2019

Vec

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

investor:	<b>Consult s. r. o., Banská Štiavnica</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt Tematínska</b>
žiadosť zo dňa:	<b>8.10.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Marián Šulík</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** rekonštrukciu, prestavbu a nadstavbu v súčasnosti 2-podlažného objektu (pôvodná funkcia školstvo a vzdelávanie) na 3-podlažný polyfunkčný objekt (prechodné ubytovanie – 27 apartmánov a bývanie – 12 b. j.), s dopravným pripojením na príľahlú zaslepenú miestnu komunikáciu Tematínska ulica. Súčasťou dopravného riešenia stavby je aj riešenie statickej dopravy - parkovisko na teréne (37 státí) a parkovanie v hromadnej garáži na 1.NP (13 státí)

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Marián Šulík 08/2018):

Celková výmera funkčného bloku:	6 010 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha jestvujúca:	1 558 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha návrh:	1 528 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha nadzemnej časti jestvujúca:	2 259 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha nadzemnej časti návrh:	4 095 m <sup>2</sup>
Spevnená plocha jestvujúca:	1 658 m <sup>2</sup>
Spevnená plocha návrh:	1 752 m <sup>2</sup>
Plocha zelene na teréne jestvujúca:	2 794 m <sup>2</sup>
Plocha zelene na teréne návrh:	2 733 m <sup>2</sup>

Plocha bývania: 1 248 m<sup>2</sup>  
 Plocha nebytových priestorov – apartmány: 2 847 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, § 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. xxxxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia:

**občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, t. j. 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 sú definované nasledovne:

**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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

**Stabilizované územie** je v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie 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. neúmerné 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).

**Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

Jestvujúci stav:	Návrh:
IPP 0,38	IPP 0,68
IZP 0,26	IZP 0,25
KZ 0,46	KZ 0,45

Pomer funkcií v riešenom území:

Bývanie	30,5 %
Nebytové priestory - apartmány	69,5 %

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>Polyfunkčný objekt Tematínska</b>
na parc č.:	<b>xxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Tematínska ulica</b>

**Odôvodnenie :**

Funkcia (**občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**) je určená pre územia občianskej vybavenosti, slúžiacej predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Intenzifikácia (zvýšenie IPP z 0,38 na 0,68) dotknutého územia s ukončenou stavebnou činnosťou formou predloženého zámeru s obytnou funkciou (trvalé bývanie a prechodné ubytovanie) 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, ako aj intenzity využitia územia a s tým súvisiacim dopravným zaťažením.**

**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 vôbec nie sú zastúpené.**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**, v ktorom je predpokladaná taká miera stavebných zásahov, ktorou sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Aj pri posudzovaní návrhov dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území, primerane vo vzťahu k danému územiu sa vyhodnocujú dosahované ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Pre stabilizované územie je dôležitým regulatívom, že nie je možné stavbu v stabilizovanom území umiestniť, ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku. Zároveň je potrebné, aby bol naplnený základný princíp pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste, ktorým je uplatnenie požiadaviek a regulatívov funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

V súvislosti s uvedeným a vzhľadom na to, že sa jedná o stabilizované územie s ukončenou stavebnou činnosťou konštatujeme, že navrhovaný zámer v zmysle základných princípov pri stanovení záväznej regulácie v stabilizovanom území podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie **neprináša zvýšenie kvality prostredia. Umiestnenie funkcií bývania (trvalého a prechodného) 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 a predložený zámer nie je možné považovať za prínos pre zvýšenie prevádzkovej kvality stabilizovaného územia.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - OUIIC – archív, ODI, OSRMT