



**Archatelier s. r. o.**  
**Nad lomom 16**  
**811 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
23.03.2021                      MAGS OUIK 48613/21-190363                      Ing. Martančík/580                      07.05.2021

Vec

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

stavebník:	ÚLK Invest, s. r. o., Hriňovská 7540/7, Bratislava 811 02
investičný zámer:	Dermatologické centrum, Antolská 2
žiadosť zo dňa:	23.03.2021, doručená dňa 25.03.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena účelu využitia

**Predložená dokumentácia rieši:** Predložená je dokumentácia pre stavebné povolenie na rekonštrukciu odbytovej plochy reštaurácie jestvujúceho objektu hotela Bonbon, a to zriadenie priestorov pre dermatologické centrum (7 ambulancií + kozmetika, 12 zamestnancov). Rekonštrukcia prebehne v interiéri existujúcej budovy, zásahmi do budovy sa nezmení zastavaná ani podlažná plocha.

Jestvujúci areál hotela je dopravne orientovaný na Antolskú ul., vytvorené sú vnútroareálové komunikácie - spevnené plochy s parkovaním; pre potreby dermatologického centra bude vyčlenených (zazmluvnených) 15 PM. Parkovacie miesta aj komunikácie sú existujúce preto nedôjde zásah do plôch zelene.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej Ing. arch. Barbora Bojňanská, 01/2021:

Zastavaná plocha:	nepríde k zmene
Podlažná plocha:	nepríde k zmene
Plocha zelene:	nepríde k zmene
Celková plocha riešeného priestoru:	326,27 m <sup>2</sup>
Plocha úžitkového priestoru:	303,94 m <sup>2</sup>
Počet miestností pre ambulancie:	7
Počet miestností pre kozmetiku:	1
Počet zamestnancov:	12
Počet parkovacích miest (v prenájme):	15

**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 zámeru 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: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, 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.

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.

Po preštudovaní a posúdení predloženej architektonickej štúdie navrhovaného investičného zámeru odbornými útvarmi magistrátu konštatujeme nasledovné:

#### **Z hľadiska funkčného využitia:**

- Investičný zámer dermatologického centra z hľadiska funkčného využitia plochy **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Z hľadiska funkčného využitia sa zmenou z odbytovej časti reštaurácie na dermatologické centrum nemení funkcia vzhľadom na účel využitia územia.

#### **Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- vo vzťahu k platnému ÚPN navrhovaná stavba nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom mesta
- súčasné využitie a kapacity areálu/ hotela nepoznáme, preto na základe predloženej DSP s rekonštrukciou súhlasíme len s podmienkou, že v prípade vzniku deficitu parkovania v areáli budú zodpovedajúce nové nároky na statickú dopravu riešené zásadne na vlastných pozemkoch v rámci areálu
- pre úplnosť uvádzame, že s predloženým výpočtom statickej dopravy sa nestotožňujeme (neakceptujeme uvažované koeficienty), avšak návrh zabezpečenia statickej dopravy počtom 15 PM akceptujeme.

### **Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í**

so zmenou účelu využitia:	<b>nebytového priestoru odbytovej časti reštaurácie na nebytový priestor dermatologického centra</b>
na parc. číslo:	<b>xxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Antolská ulica</b>

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát OUIC – archív