

Antafor, s.r.o.
Dunajská 4
811 08 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa
29.11.2021

Naše číslo
183/2022/RÚRaGIS-08/37540

Vybavuje/telefón/e-mail Bratislava
Ing. arch. Zuzana Gazsová 10.01.2022
02 / 68 288 836
zuzana.gazsova@petrzalka.sk

VEC

Vyjadrenie

Listom doručeným dňa 29.11.2021 ste nás požiadali o vyjadrenie k zriadeniu ubytovacieho zariadenia cestovného ruchu – ubytovne na pozemku reg. C-KN v k.ú. Petržalka parc. č. 3574/2 v existujúcej budove, súpis. č. 3426 na Hálovej 5.

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“) je predmetný pozemok súčasťou stabilizovaného územia určeného pre **občiansku vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, s nasledujúcou charakteristikou:

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu okrem iného aj ubytovacie zariadenia cestovného ruchu.

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.

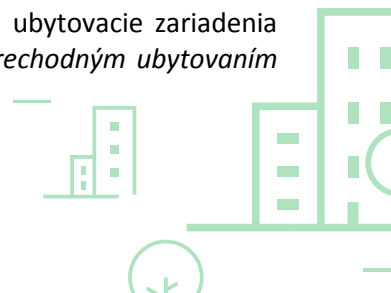
Z hľadiska regulácie je predmetný pozemok súčasťou **stabilizovaného** územia. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

V dotváraní území je 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. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy **funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality).

Po posúdení žiadosti mestská časť Bratislava-Petržalka v súlade so zákonom č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov a podľa čl. 29 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších dodatkov dáva nasledovné **vyjadrenie**:

Podľa § 43c ods. 1 písm. a) zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, patria *hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty* medzi *nebytové budovy*. *Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely.*

Podľa § 1 ods. 2 písm. n) vyhlášky č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov *sa rozumie jednoduchým ubytovacím zariadením s prechodným ubytovaním*



budova alebo jej časť, v ktorej sa poskytuje ubytovanie na určitý čas v súvislosti s výkonom práce, najmä robotnícke ubytovne alebo ubytovanie na určitý čas v súvislosti s výkonom sezónnej práce nepresahujúcej osem mesiacov, najmä ubytovne pre brigádnikov.

Predmetná stavba po zmene využitia na ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty nebude slúžiť pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Touto novou funkciou sa navyše v stabilizovanom území obytného súboru zvýši intenzita statickej dopravy, čím dôjde k zníženiu prevádzkovej kvality prostredia. Z uvedených dôvodov považujeme zámer za **nesúlad s funkčným využitím stanoveným v platnom ÚPN mesta**.

Ján Hrčka
starosta

