

Dobro dňa:  
- 6 - 09 - 2023

U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa  
30.08.2023

Naše číslo  
8586/2023/OŽP-GIS/35817

Vybavuje/telefón/e-mail  
Jana Jantová  
02 / 68 288 839  
[jana.jantova@petrzalka.sk](mailto:jana.jantova@petrzalka.sk)

Bratislava  
04.09.2023

VEC

### Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	U9, a.s.
žiadosť doručená dňa:	30.08.2023
pozemok reg. C-KN parcela číslo	2154/7
katastrálne územie:	Petržalka
lokalita / podlokalita:	Lúky / Stredné lúky; Budatínska ul.
zámer žiadateľa:	Výkon záložného práva

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“) je **pozemok reg. C-KN parc. č. 2154/7 v k.ú. Petržalka súčasťou stabilizovaného územia určeného pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**, s nasledujúcou charakteristikou: 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 povoľované 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 **nepripustné** 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.

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. 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.

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 je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na **zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Zároveň Vás informujeme, že textová a grafická časť ÚPN mesta sú zverejnené na adrese: <https://bratislava.sk/sk/uzemny-plan>. Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do tohto zverejneného dokumentu.

Územnoplánovacia informácia k tomu istému pozemku môže byť vydaná viacerým žiadateľom a jej predmetom nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Má len informatívny charakter a platí jeden rok odo dňa jej vydania. Ak počas jej platnosti boli schválené zmeny a doplnky alebo nová územnoplánovacia dokumentácia, ktorými sa menia údaje v nej, stráca platnosť.

**Ing. Ján Hrčka**  
starosta MČ Bratislava-Petržalka  
v z. podľa poverenia č. 23/2023 zo dňa 17.02.2023  
**Ing. arch. Viktor Kasala**  
vedúci Referátu územného rozvoja a GIS  
Miestneho úradu MČ Bratislava-Petržalka