



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

H-PROBYT spol. s r.o.
Račianska 153
831 54 Bratislava

Váš list
zo dňa 17.12.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 46601/2025-
45161/Dim**

V Bratislave
06.02.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pre konanie podľa § 140d

stavebník:	H-PROBYT spol. s r.o., Račianska 153, 831 54 Bratislava	
stavba:	Dom na Obchodnej ulici	
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxx; k. ú. Staré Mesto	
miesto stavby:	Obchodná	
žiadosť doručená dňa:	17.12.2024	
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia	
spracovateľ dokumentácie:	SUMBAL + PRIEHODA s.r.o.	
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Sumbal autorizovaný architekt 1310AA	
dátum spracovania dokumentácie:	12/2024	

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm.b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväzné stanovisko pre konanie podľa § 140d stavebného zákona.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

K O N Š T A T U J E ,

že stavba v rozsahu predloženej dokumentácie

nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08

Odôvodnenie:

Predložená dokumentácia obsahuje tieto údaje o stavbe:

Posudzovaný historický objekt je situovaný v staršej radovej zástavbe na nároží ulíc Obchodná a Mariánska. Objekt má pôdorys štvorca s ústredným otvoreným nádvorím. Severovýchodné a severozápadné krídla sú uličné, juhozápadné a juhovýchodné krídla sú dvorové. Juhozápadné a juhovýchodné dvorové krídlo majú z väčšej časti len po jednom nadzemnom podlaží a pultovú strechu, ostatné dve krídla sú dvojpodlažné, zastrešené sedlovou strechou. Podkrovie je nevyužívané, objekt je čiastočne podpivničený.

Predložená dokumentácia obsahuje zameranie existujúceho stavu objektu, ktoré neobsahuje zameranie výškovej úrovne $\pm 0,000$ vzhľadom k úrovni m.n.m. BPV.

Predmetom posudzovania je aktuálny stav objektu z hľadiska dispozičných úprav, ktoré boli bez predchádzajúceho povolenia realizované vlastníckmi v priebehu užívania objektu. Vlastníci

požiadali o posúdenie z dôvodu požiadavky na legalizáciu úprav podľa §140d stavebného zákona a následný zápis aktuálneho stavu do katastra nehnuteľností.

Posudzovaná stavba je podľa predloženej dokumentácie polyfunkčným objektom, kde na 1.NP sa nachádza 1 lekáreň, 5 obchodných prevádzok, 1 skladový priestor a 1 byt. Na 2.NP sa nachádza 6 ks bytových jednotiek. Suterén je rozdelený na 3 nebytové jednotky využívané ako technické zázemie a sklady.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Stavba je z hľadiska dopravného napojenia v pôvodnom stave – prípadný vjazd na pozemok (vnútorné nádvorie) je možný len cez pôvodnú historickú bránu a podbránie z ulice Obchodná. PD neuvádza žiadne parkovacie plochy.

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

výmera záujmového územia:	681,00 m²
zastavaná plocha:	592,90 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1016,50 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	554,30 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	462,20 m²
plocha zelene:	
na teréne:	0,00 m²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0,00 m²
započítateľná zeleň:	0,00 m²
spevnené plochy:	88,10 m²
počet bytov:	7
počet podlaží PP/NP:	1/2/0
počet parkovacích miest:	0

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje nasledovné funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód H, územie kompaktného mesta – zóna A, územie Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť („CMO“).**

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria bytové domy a zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Podiel funkcií vo funkčnej ploche :

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	81 904 m²		
– podl. plocha bytovej funkcie:	50 909 m²	62,2%	do 70%
– podl. plocha nebytovej funkcie:	30 995 m²	37,8%	od 30%

- Predložená zrealizovaná stavba je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 37,8%, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie do 70% v riešenom území rešpektovaný.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba je v súlade s funkčným využitím územia v znení Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že pre bytovú funkciu nie sú v rámci objektu vykázané žiadne parkovacie miesta.

Upozorňujeme, že historický objekt v existujúcom stave nespĺňa záväznú reguláciu ÚPN z hľadiska zelene a zastavanej plochy. V prípade budúcich zámerov na úpravy objektu je potrebné dodržať všetky dotknuté regulatívy tak, ako sú stanovené pre rozvojové územie s regulačným kódom H 501.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: 1. „Situácia“ č. výkresu 1.

2. „Pôdorys 1.NP“ č. výkresu 2.

3. „Pôdorys 2.NP“ č. výkresu 3.

Co: MČ Bratislava – Staré mesto, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava
potvrdené výkresy: 1. – 3.
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt