



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Alex Rudi

Lead Automation, s.r.o.
Stará Prievozska 2
821 09 Bratislava

Váš list
zo dňa **27.01.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49117/2025-
145752/Dim**

V Bratislave
26.03.2025

VEC:

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

stavebník:	Lead automation, s.r.o., Stará Prievozska 2, 821 09 Bratislava
stavba:	Spojenie bytov x a x na ulici Sokolska x a Capkova x
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx; k. ú. Bratislava – Staré Mesto
miesto stavby:	Sokolska xx, Capkova xx
žiadosť doručená dňa:	03.02.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia v rozsahu pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Milan Zelina
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Milan Zelina autorizovaný architekt 1318AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2024

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 a so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu zóny „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ (1994), v znení zmien a doplnkov.

Odôvodnenie:

Predložená dokumentácia (PD) obsahuje tieto údaje o stavbe:

Bytový dom je situovaný na pozemku medzi ulicami Sokolská a Čapkova a je koncovým objektom doplneným (kolaudačné rozhodnutie č. SU – 2008/52369/53487-4/43) k staršej radovej zástavbe bytových domov medzi týmito ulicami.

Predložená PD rieši legalizáciu už zrealizovaných stavebných úprav bytu č. 5 a bytu č. 6 na 3.poschodí bytového domu, ktoré boli spojené do jedného funkčného celku – jedného bytu, záberom časti spoločnej chodby v rozsahu 1,80 m². Byty č. 5 a 6. sú podľa LV č. 8600 vo vlastníctve stavebníka.

Byt č. 5: chodba, 3 izby, kúpeľňa + 2 balkóny – výmera bytu 52,21 m²

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Byt č. 6: chodba, 2 izby, kuchyňa, 2 kúpeľne + 1 balkón – výmera bytu 108,82 m²

Byty boli na podlaží umiestnené vedľa seba, pričom ich vstupy boli orientované oproti sebe v nika prístupnej zo spoločnej podesty schodiska bytového domu.

Oba byty boli spojené do jedného bytu tak, že nika pred vstupmi do oboch bytov bola uzatvorená stenou s novým hlavným vstupom do takto vzniknutého spojeného bytu, ktorého plochu vymedzenú stavebnými konštrukciami uvádza PD ako 162,83 m². Vstup do bytu je v súčasnosti priamo z podesty spoločného schodiska. Pôvodné vstupné dvere do oboch bytov boli spolu s príslušnými priečkami odstránené. Takto vytvorený nový byt tvorí jeden prevádzkový celok s už zrealizovaným vlastným meraním médií, vlastnou zdravotníckou inštaláciou a spojeným vlastným vykurovaním. Spojený byt pozostáva z chodby, piatich izieb, kuchyne, troch kúpeľní a troch balkónov. Spojením bytu sa nemení vonkajší vzhlľad stavby, ani pôdorysné a výškové ohraničenie hmoty existujúceho bytového domu.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Riešenie statickej dopravy PD neuvádza. V zmysle LV č. 8600 je stavebník spoluvlastníkom podielu na nebytovom priestore – garáži.

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. xxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, kód S, územie kompaktného mesta – zóna B, územie Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť („PZ CMO“);**

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu zóny „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ - schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994 zo dňa 07.10.1994, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“).

V uvedenom ÚPN - Z je záujmový pozemok **súčasťou sektoru č. 70**, pre ktorý platí nasledovná záväzná regulácia:

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 65% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci, radový

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:**

rodinný dom - 6 árov

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 8 árov

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov

- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,35

- **Index prírodnej plochy:** 0,55

- **Maximálna podlažnosť:**
rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie
bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 3 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie,
alebo podkrovie
Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.
- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA: Niekoľko objektov v sektore je zapísaných v zozname kultúrnych pamiatok. Nesmie sa pripustiť ich zničenie alebo zníženie ich kultúrno-historicko a sociálnej hodnoty.

Objekty zapísané do zoznamu kultúrnych pamiatok:

Eklektický objekt niekdajšieho sirotinca, dnes škola z roku 1900, Hlboká č.4 parc. č. xxxx;
Eklektická vila so záhradou z roku 1910-1920, Hlboká č.6 parc. č. xxxx; Novoklasicistická vila z konca 20.storočia, Hlboká č.8 parc. č. xxxx; Eklektická vila so záhradou z roku 1910, Čapkova ulica č.1 parc. č. xxxx;

Na základe výsledkov posúdenia zrealizovanej stavby vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria bytové domy do výšky 4NP medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Posudzované spojenie dvoch bytových jednotiek do jednej bytovej jednotky v rámci jedného podlažia existujúceho, skolaudovaného, bytového domu bez zásahov do exteriéru stavby, nemá vplyv na urbanistické ukazovatele sledované ÚPN. Zmenou dispozície bytov nedochádza k zmene funkčného využitia územia z hľadiska ÚPN.

Na základe výsledkov posúdenia zrealizovanej stavby vo vzťahu k ÚPN – Z uvádzame:

Pre sektor č. 70 stanovuje ÚPN Z stanovuje funkčné využitie územia:

- **Funkčné využitie územia:**
Prevládajúca funkcia - bývanie
Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 65% objektov sektoru.
Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť.
Zrealizovaná stavba: byt v bytovom dome určený na bývanie – **súlad**
- Posudzované spojenie dvoch bytových jednotiek do jednej bytovej jednotky v rámci jedného podlažia existujúceho, skolaudovaného, bytového domu bez zásahov do exteriéru nemá vplyv na urbanistické ukazovatele sledované ÚPN -Z. Zmenou dispozície bytov nedochádza k zmene funkčného využitia z hľadiska ÚPN -Z.

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 a územného plánu zóny: „Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“ v znení zmien a doplnkov.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko nerieši majetkoprávne vzťahy k dotknutým priestorom v rámci nehnuteľnosti.

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: 1. potvrdený výkres č. 1: „Pôdorys – skutkový stav bytu“

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava + príloha č. 1
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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