



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

R.B.I, spol s r.o.
Hlavné nám. 3
811 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **21.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50257/2025-
152472/Syk**

V Bratislave
31.3.2025

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

stavebník:	R.B.I, spol s r.o., Hlavné nám. 3, 811 01 Bratislava
stavba:	Dom na Sedlárskej ulici č. x
pozemky, parc. č., k. ú.:	xx reg. C-KN, k.ú. Bratislava-Staré Mesto
miesto stavby:	Sedlárska ul. č. x, Bratislava
žiadosť doručená dňa:	21.02.2025
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	SUMBAL+PRIEHODA s.r.o., Jurigovo námestie 9 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Daniel Priehoda autorizovaný architekt 1428AA
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

Predložená dokumentácia obsahuje tieto údaje o stavbe:

Objekt je historická budova na Sedlárskej ulici v Bratislave na pešej zóne, zapísaný ako kultúrna pamiatka v ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 212/1.

Jedná sa o objekt s jedným podzemným podlažím, tromi nadzemnými podlažiami a s neúplným podlažím so šikmou strechou. Zastavaná plocha objektu sa nemení. Exteriér budovy a fasády sú pôvodné.

Na prízemí sa nachádza obchodný priestor prístupný zo Sedlárskej ulice a tiež oddelený vstup slúžiaci pre nadzemné podlažia. Pre obchodný priestor sa na podzemnom podlaží nachádzajú sklady a toalety. V súčasnosti je v obchodnom priestore prevádzka reštaurácie, baru a kaviarne. Od druhého nadzemného podlažia až po podkrovie sa nachádzajú byty a aj

ubytovacie jednotky, ktoré nespĺňajú charakteristiky bytu. Každý ubytovací priestor má svoje hygienické zázemie s umývadlom, WC a sprchou, malú kuchynku, spoločenskú časť a spálňovú časť.

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

výmera záujmového územia:	310,00 m²
zastavaná plocha:	272,5 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1044,70 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	533,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	511,70 m²
počet bytov a ubytovacích jednotiek:	6
počet podlaží PP/NP:	1/3 + neúplné podlažie
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. xx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie, územie Mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislava („MPR“).**

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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria zariadenia obchodu a služieb; ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	19 981,30 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	2 184,00 m²	10,93 %	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	17 797,30 m²	89,07 %	min. 70%

- Do podlažnej plochy bytovej funkcie vo funkčnej ploche sú zahrnuté všetky byty a ubytovacie jednotky v danom objekte.
- Predložená existujúca stavba je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 10,93 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30% v riešenom území rešpektovaný.

UPOZORNENIE:

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.

Príloha: potvrdené výkresy: 03 – 1.NP, 04 – 2.NP, 05 – 3.NP, 06 - podkrovie

Co: MČ Bratislava–Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava
potvrdené výkresy: 03 – 1.NP, 04 – 2.NP, 05 – 3.NP, 06 – podkrovie
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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