



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Stanislav Fekete

Aleva s.r.o.

Drieňová 34

821 03 Bratislava b

Váš list

zo dňa 01.04.2025

Naše poradové číslo

**MAGS OUI 52303/2025-
208509/Dim**

V Bratislave

22.04.2025

VEC:

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

stavebník:	EQUIS INVEST CONSULTING, spol. s.r.o., Ul. 29.augusta 28, 811 09 Bratislava, v zastúpení Aleva.r.o.
stavba:	Doplnenie prekrytia terasy objektu s hornou terasou a prechodovou lávkou.
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Žabotova ulica
žiadosť doručená dňa:	01.04.2025
druh podanej dokumentácie:	projekt pre dodatočné povolenie stavby
spracovateľ dokumentácie:	Aleva s.r.o.
zodpovedný projektant:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxx
dátum spracovania dokumentácie:	1/2025

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: Na záujmových pozemkoch parc. reg. C-KN č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ktoré sú vo vlastníctve Slovenskej Republiky, v správe ŽSR, sa podľa LV č. 7540 nachádza existujúci objekt zapísaný v katastri nehnuteľností ako iná budova s popisom: „občerstvovacie zariadenie – 2 uzavreté terasy“, vo vlastníctve spol. EQUIS INVEST CONSULTING, spol. s.r.o., Ul. 29. augusta 28/D, 811 09 Bratislava.

V zmysle predložených podkladov bola stavba postupne realizovaná a povoľovaná v niekoľkých etapách bez záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy. Stavebník následne zrealizoval bez stavebného povolenia prístavbu k existujúcej stavbe

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

občerstvovacieho zariadenia - reštaurácie za účelom zvýšenia kapacity odbytovej plochy, ktorá je predmetom posúdenia tohto záväzného stanoviska.

Predložená PD rieši prístavbu objektu občerstvenia – reštaurácie, ktorá pozostáva z troch častí:

1. na pozemku parc. č. **xxxxxxx** zrealizovaná **strešná terasa „C“**, umiestnená na časti strechy pôvodného objektu, bez plného prestrešenia, prekrytá len tieniacou textíliou na zvislých kovových stĺpikoch po obvode terasy s rozlohou 66,5 m² (nezapočítava sa do podlažnej plochy, nakoľko nemá plné pevné prestrešenie).
2. na časti pozemku parc. č. **xxxxxxx** zrealizovaná prestrešená **terasa „D“** na úrovni terénu. Terasa vznikla pevným plným prekrytím pôvodne len spevnenej plochy (započítava sa do zastavanej plochy).
3. do pozemku parc. č. **xxxxxxx** zasahuje **drevená prechodová lávka** spájajúca úroveň terasy „D“ na teréne s úrovňou strešnej terasy „C“. Prechodová lávka má plnú drevenú pochôdznu konštrukciu, zvislé nosné stĺpiky lávky sú kotvené do terénu trávnatého násypu koľajiska. Lávka nie je zastrešená, jej celková plocha je 19,90 m² (započítava sa do zastavanej plochy, nakoľko teleso lávky je pevne spojené so zemou a tvorí na teréne úplne prekrytú plochu).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dopravné riešenie sa nemení oproti pôvodnému riešeniu. Zásobovanie má vyhradené parkovacie miesto na chodníku pri reštaurácii, návštevníci parkujú na verejných parkovacích miestach systému PAAS v okolí.

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

	Pôvodný stav	Existujúci stav
Výmera dotknutého územia – celá funkčná plocha 702:	103 243,00 m ²	103 243,00 m²
- z toho zastavaná plocha budovami (orientálny údaj na podklade katastra):	približne 11 039,06 m ^{2*}	približne 11 117,06 m^{2*}
- z toho plocha zastavaná celou stavbou reštaurácie:	160,70 m ²	238,70 m^{2*}
- z toho plocha zastavaná len riešenou prístavbou:	-	78,00 m² (58,10 m ² + 19,90 m ²)
- z toho zeleň na teréne (orientálny údaj na podklade katastra):	približne 23 974,00 m ^{2*}	približne 23 954,10 m^{2*}
Počet bytov:	0	0
Počet podlaží PP/NP:	0 / 1/ 0	0/ 1/ 0
Počet parkovacích miest:	1	1

Pozn.:

* - prepočet HM podľa verejne dostupných údajov z katastra

Posúdenie zrealizovanej 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 sú **záujmové časti pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje nasledovnú reguláciu:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- **ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta – **zóna B**, územie **Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť („PZ CMO“)**;

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**

Vo funkčnom využití územia: plochy zariadení železničnej dopravy, **číslo funkcie 702**, je v území určenom pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku osobnej železničnej dopravy prípustné umiestňovať aj zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou.

V zmysle kapitoly „C.4.10. Verejné stravovanie“ textovej časti záväznej časti ÚPN môžu byť súčasťou občianskej vybavenosti železničných a autobusových nádraží aj zariadenia verejného stravovania.

- Predložená zrealizovaná prístavba k existujúcemu verejnému stravovaciemu zariadeniu – reštaurácii vo funkčnej ploche s číslom funkcie 702 je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.

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:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom železničných tratí.

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.

Prílohy: 1. potvrdený výkres č. 01 „Situácia zákres do katastrálnej mapy“;
2. potvrdený výkres č. 03 „Nový pôdorys strechy (terasy C), lávky a prekrytia exist. terasy“;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava + prílohy

Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor