



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Bless D&T s.r.o.**  
Nobelova 1/A  
831 03 Bratislava

Váš list  
zo dňa **27.08.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 57583/2024-  
536954/Zsi**

V Bratislave  
**14.10.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Bless D&amp;T s.r.o., Nobelova 1/A, 831 03 Bratislava</b>
stavba:	<b>„Rekonštrukcia stánku rýchleho občerstvenia“</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	- <b>reg. C-KN xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto</b> - <b>reg. E-KN xxxxxxxx, ktorý je súčasťou poz. reg. C-KN 12142/1, k. ú. Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Račianska ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>27.08.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>zameranie skutkového stavu</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Peter Jančo</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2016</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 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 podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.**

Genéza a poznámky, vyplývajúce z poskytnutých podkladov:

- dňa 21.07.1993 bolo vydané kolaudačné rozhodnutie č. ŠSS-327-2381/93-Da-5 na „predajný stánok rýchleho občerstvenia na Račianskej ulici č. 85-77“, s dobou trvania do 31.12.1997;
- dňa 22.11.1999 bolo vydané rozhodnutie č. ŠOH-99/14799/004 o súhlase s kolaudáciou „stavby predajného stánku“;
- dňa 10.06.2004 bolo vydané rozhodnutie č. ÚKaSP-2004/541-Taš o predĺžení dočasného užívania stavby – „stánku na predaj rýchleho občerstvenia“, na dobu trvania do 30.06.2007;
- dňa 27.09.2016 bolo vydané rozhodnutie č. HV/13693/2016 o súhlase s uvedením do prevádzky „priestorov stánku s rýchlym občerstvením Ahoj, na Račianskej ulici 79“;
- pôvodne išlo o stánok rýchleho občerstvenia vo forme 8-hranného kiosku so zastavanou plochou 15 m<sup>2</sup>;
- predmetná stavba nie je zapísaná v katastri nehnuteľností.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zameranie skutkového stavu existujúceho stánku rýchleho občerstvenia, určeného na predaj a prípravu kebabu (prípadne iných pokrmov) a zmrzliny. Jednoduchá, jednopodlažná stavba obdĺžnikového tvaru s rozmermi 4,90 m x 7,30 m, s prístavbou s rozmermi 3,30 m x 1,25 m, má plochu vyspádovanú strechu, ktorej horná hrana dosahuje od úrovne priľahlého chodníka výšku + 3,869 m. Zastavaná aj podlažná plocha stavby je **39,90 m<sup>2</sup>**. Priestory sú prispôsobené na predaj a prípravu jedál, sklad a hygienické zázemie.

Záujmová plocha (ZaP) prislúchajúca k stánku nie je vyznačená ani oplotená a nachádza sa uprostred spevnenej plochy, ktorá slúži ako parkovisko. Väčšia časť ZaP o výmere 60 m<sup>2</sup> bola prenajatá už ako spevnená a ostatná časť (vlastnícky neusporiadaná) o výmere 9 m<sup>2</sup> sa nachádza na pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Prevádzkovateľ má v zmysle nájomnej zmluvy zabezpečené 2 parkovacie miesta vedľa stánku.

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

- výmera záujmového územia:	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>39,90 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha:	<b>39,90 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>29,10 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1</b>
- počet parkovacích miest:	<b>2</b>

**Posúdenie návrhu 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 pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxx a reg. E-KN parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. **V dotváraní území** je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup **podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha **musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni**.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy **funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

#### **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

##### **– z hľadiska funkčného využitia územia:**

- vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, je v obmedzenom rozsahu prípustné umiestňovať stavby občianskej vybavenosti lokálneho významu, medzi ktoré zaraďujeme aj predmetnú stavbu rýchleho občerstvenia;
- v danej funkčnej ploche dosahuje funkcia bývania 89,6 %; po započítaní podlažnej plochy predmetného stánku podiel občianskej vybavenosti neprekračuje 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;

##### **– z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - priemer. hodn. vo FP
– výmera záujmového územia:	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha:	<b>39,90 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,578</b>	<b>IZP = 0,182</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>39,90 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,578</b>	<b>IPP = 1,208</b>

- charakter predmetnej stavby je úplne odlišný od jestvujúcej zástavby tohto stabilizovaného územia, kde prevláda zástavba viacpodlažnými obytnými budovami, ktoré nie je možné porovnávať so stánkom rýchleho občerstvenia;
- konštatujeme, že pri uplatnení diferencovaného prístupu posudzovania intenzity podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby, je možné považovať existujúci stánok rýchleho občerstvenia za akceptovateľný;
- z dôvodu, že s hlavným mestom nie sú usporiadané vlastnícke vzťahy k pozemku pod časťou stavby, **možno súhlasiť so stavbou iba ako s dočasnou**.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predmetná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

##### **z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:**

- vzhľadom na neusporiadané vlastnícke vzťahy s hlavným mestom súhlasíme s dodatočným povolením stavby pod podmienkou, že bude daná do užívania na dobu určitú, pričom v prípade následného **predlžovania doby užívania si vyhradzuje právo na opätovné posúdenie** súladu stavby s aktuálnou územnoplánovacou dokumentáciou.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.**

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia a geometrický plán, Pôdorys a Pohľady

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto + potvrdené výkresy  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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