

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **03.01.2025**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 47309/2025-
77637/Dim**V Bratislave
14.02.2025**VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
stavba:	Heydukova
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxx, xxxxx ; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Heydukova ulica č.
žiadosť doručená dňa:	03.01.2025
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	Grau architects s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Andrej Olah autorizovaný architekt SKA 2205AA
dátum spracovania dokumentácie:	03.06.2024

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.**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu užívania nebytového priestoru č. 10, na prízemí bytového domu na Heydukovej ulici č. x, bez realizácie stavebných úprav. Priestor je v katastri vedený ako druh nebytového priestoru kód 12 – iný nebytový priestor (posledný účel využitia bol parochňové štúdio). Vlastník má zámer využívať priestor v existujúcom stave na stravovacie zariadenie a preklasifikovať účel užívania nebytového priestoru na kód 7 – stravovacie zariadenie. Stavebník v priloženej kópii žiadosti pre stavebný úrad deklaruje, že existujúca dispozícia si nevyžaduje žiadne stavebné zmeny, ani žiadne technické, či ďalšie úpravy a zostáva v pôvodnom stave - bez úprav.
Riešený nebytový priestor je priamo prístupný z ulice Heydukova a tvorí ho odbytová miestnosť, ktorá zaberá celú dĺžku priestoru a na ňu nadväzujúce miestnosti zázemia (sklad a WC), ktoré sú situované v zadnej časti popri severo-východnej obvodovej stene.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: K riešenému priestoru je peší prístup priamo z ulice Heydukova. Na zásobovanie a taktiež pre zákazníkov prevádzky budú využívané možnosti „drop off“ zóny a krátkodobého verejného parkovania v rámci systému PAAS. Prevádzka predpokladá obsluhu najmä peších zákazníkov v rámci lokality.

EMAIL
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

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

Úžitková plocha 63,80 m²

Predpokladané kapacity: návštevníci – 16, zamestnanci (celkový počet) - 4

Posúdenie návrhu zmeny v užívaní 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. xxxxx, xxxx ; k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu:

- **Funkčné využitie územia:**

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

Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí **do 70 %** celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. **Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.** Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, **zariadenia verejného stravovania**, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné: najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **Intenzita využitia územia:**

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity

využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre centrum mesta** - regulačný kód **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,42	0,25

- **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Zájmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry a tak, aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta.

V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

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 zariadenia verejného stravovania, ako vstavané zariadenia v parteri v rámci bytových a polyfunkčných objektov medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

- Predložený **návrh zmeny v užívaní stavby** je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN. Zmena účelu užívania nebytového priestoru z kódu 12 na kód 7 – z iného nebytového priestoru na stravovacie zariadenie **nemá z hľadiska metodiky ÚPN vplyv na spôsob funkčného využitia územia.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- Navrhovaná zmena účelu využitia bez stavebných úprav **nemá vplyv** na územný plánom regulované ukazovatele intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ) v zmysle metodiky ÚPN.

- **z hľadiska urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta**

- Navrhovaná zmena účelu využitia bez stavebných úprav **nemá vplyv** na urbanistickú kompozíciu a obraz mesta v zmysle metodiky ÚPN.

Predložený návrh zmeny v užívaní stavby je v súlade s Územným plánom 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:

- dodržiavať pri ďalšom užívaní priestoru regulatívy umiestňovania reklamných stavieb a označení prevádzok na území CMO tak, ako sú stanovené v kapitole „1.2.5.Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb“ záväznej časti textovej časti ÚPN a v zmysle princípov a štandardov Manuálu verejných priestorov, ktorý je prístupný na web stránke: <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/>

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

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, 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 práva 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1. potvrdený výkres: „Pôdorys – nový stav“, výkres č. 01

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

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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