



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Proxin, s. r. o.
Panónska cesta 17
851 04 Bratislava

Váš list
zo dňa 20.01.2025

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 48332/2025-
46261/Tot**

V Bratislave
03.02.2025

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

stavebník:	XX XX, v zastúpení Proxin, s. r. o.
stavba:	Turistická ubytovňa Nivy
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxx, xxxxxxx; k. ú. Nivy
miesto stavby:	ul. Malé pálenisko x
žiadosť doručená dňa:	20.01.2025
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	ARCHWORKS, s.r.o. Antolská 6, 851 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Michal Bajan autorizovaný architekt 2238AA
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**

Odôvodnenie:

Predložená dokumentácia obsahuje tieto údaje o stavbe:

Stavba turistickej ubytovne bola pôvodne užívaná ako rodinný dom postavený v roku 1967, zapísaný na LV so zastavanou plochou 52 m², neskôr v 90. rokoch dostavaný bez povolenia so zastavanou plochou 128 m², a od roku 2004 po interiérových úpravách je užívaný ako ubytovacie zariadenie – nebytová budova. Stavba je prístupná z ul. Malé pálenisko IV. Objekt nepravidelného pôdorysu s max. rozmermi 17,88 m x 8,65 m má 1 podzemné podlažie a 1 nadzemné podlažie a podkrovie. V objekte sú nebytové priestory ubytovacích jednotiek a prevádzkových priestorov. *V zmysle grafického zobrazenia vo výkresovej časti PD: Na 1.PP*

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

je pivnica, na 1. NP je ubytovacia jednotka č. 1 prístupná z exteriéru cez závetrie, dispozične pozostávajúca z miestností vstupu, dvoch izieb s dvomi lôžkami, kuchyne, dvoch komôr, kúpeľne, dvoch WC a schodiskom na úroveň 1. PP a schodiskom na úroveň podkrovia, tiež v úrovni 1. NP je jednotka prevádzkových priestorov prístupná z exteriéru (prechodom cez miestnosť závetria), dispozične pozostávajúca z miestností zádveria, skladu a umyvárne. V úrovni podkrovia je schodiskom prístupná časť ubytovacej jednotky č. 1 (v legende PD definovaná ako prevádzkový priestor) dispozične pozostávajúca z miestnosti chodby, skladu na bielizeň, skladu na čistiace prostriedky a priestoru skladu pre vybavenie prístupný rebríkom z úrovne 1. NP. Tiež v úrovni podkrovia je ubytovacia jednotka č. 2 prístupná exteriérovým schodiskom dispozične pozostávajúca z miestnosti chodby, kúpeľne s WC, kuchynky, izby s dvomi lôžkami a skladu na bielizeň (v legende PD definovaný ako prevádzkový priestor). Objekt je zastrešený sedlovou strechou, s výškou hrebeňa +6,11 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,400 m n.m. Bpv.)

Na stavebnom pozemku, konkrétne na parc. č. xxxxxxxx, sa nachádza existujúci objekt záhradnej chaty (v zmysle KN budova pre šport a na rekreačné účely) označený súpis č. 19082, a tiež prístrešok na drevo na parc. č. xxxxxx.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Stavba je prístupná z komunikácie na ul. Malé pálenisko IV cez vjazd na pozemku vo vlastníctve SR. V zmysle predloženého výpočtu statickej dopravy v projektovej dokumentácii sú pre turistickú ubytovňu potrebné 2 parkovacie miesta.

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

výmera záujmového územia:	415,00 m²	
zastavaná plocha:	128,00 m²	podľa MAG: 167,8 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	192,00 m²	podľa MAG: 245,2 m ²
plocha zelene:	160,90 m²	
spevnené plochy:	101,10 m²	
počet podlaží PP/NP:	1/1+ podkrovia	
počet parkovacích miest:	2	

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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, 3420/10, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód N**

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Predložená zrealizovaná stavba je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN. Nebytový účel zrealizovanej stavby nezvyšuje podiel bývania, čím je rešpektovaná podmienka limitovaného podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche č. 201.

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:

Upozorňujeme na nezrovnalosť v grafickej časti PD, v zmysle popisu v legende vo výkresoch pôdorysov sa má jednať o dve ubytovacie jednotky (jedna v úrovni 1. NP a druhá v úrovni

2. NP) a dve jednotky prevádzkových priestorov (jedna v úrovni 1. NP a druhá v úrovni 2. NP), podľa nášho posúdenia na základe predložených pôdorysov (dispozície) ide o stavbu s dvomi ubytovacími jednotkami (jedna prevádzkovo prepojená v úrovni 1. NP a 2. NP a druhá v úrovni 2. NP) a jednu prevádzkovú jednotku (v úrovni 1. NP), spolu sa jedná o tri samostatne prevádzkové jednotky s vlastným vstupom.

Stavba bude kolaudovaná ako nebytová budova. Upozorňujeme, že predložené podanie pre konanie podľa § 140d stavebného zákona nebolo posúdené odbornými útvarmi magistrátu, najmä oddelením dopravného inžinierstva.

Upozorňujeme, že v zmysle ÚPN sú záujmové pozemky súčasťou rozvojového územia označeného kódom N, ktoré je v súčasnosti neregulovateľné, vzhľadom na absenciu nadradených vstupov.

Upozorňujeme, že údaje v predloženej tabuľke vyhodnotenia územia dotknutej funkčnej plochy v rámci PD, najmä uvedený percentuálny podiel funkcie bývania a občianskej vybavenosti na základe uvedených výmer podlažných plôch považujeme za nesprávny.

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.

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: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:200/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:200/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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