



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **20.04.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 51611/2022-
404240**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 59356 610**

V Bratislave
21.11.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Obytný ateliér – akad. mal. Vladimír Osif, Bratislava, Pionierska ul., parc. č. xxxxxxxx – ZMENA ÚČELU STAVBY NA BYTOVÚ, k.ú. Nové Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.04.2022, doplnená, 30.08.2022, 27.10.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene účelu využitia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu účelu stavby
zodpovedný projektant:	Ing. Jaroslava Glosová autorizovaný stavebný inžinier 4065 I1; Akad. arch. Štefan Mitro autorizovaný architekt 0855 AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu využitia nebytového priestoru s pôvodnou funkciou umeleckého ateliéru na bytovú jednotku. Stavba je tvorená jedným stavebným objektom SO 01 Zmena ateliéru na byt. Existujúci objekt, ktorého súčasťou je záujmový priestor sa nachádza v území stanovenom na obytné účely. Je osadený do terénu a je súčasťou osem podlažného bytového domu. Záujmový objekt má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Navrhovaná zmena v užívaní predstavuje minimálne stavebné úpravy v rámci interiéru.

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

- zastavaná plocha: **159,00 m²**
- podlažná plocha NP: **neuvedená** (po prepočte 328,43 m²)
- počet bytov: **1**
- počet parkovacích miest: **2**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Objekt je dopravne prístupný z Kyjevskej ulice. Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené v garáži: 1 stojisko v garáži vo vlastníctve investora na parc. č. xxxxxxxx a 1 stojisko v garáži parc. č. xxxxxxxx zabezpečené formou dlhodobého prenájmu.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny účelu využitia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok 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 požiarnu 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. 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:

- **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:**

- vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 musí podiel funkcie bývania tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;
- navrhovaná zmena účelu využitia nebytového priestoru na bytový priestor **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN;**
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**
- navrhovaná zmena účelu využitia neovplyvňuje ukazovatele intenzity využitia územia (IZP, IPP, KZ) vo funkčnej ploche ani v rámci riešeného územia. Navrhovaná zmena je riešená formou minimálnych stavebných úprav v rámci interiéru.

Zmena účelu využitia nebytového priestoru na bytovú jednotku **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou účelu využitia:	Obytný ateliér – akad. mal. Vladimír Osif, Bratislava, Pionierska ul., parc. č. xxxxxxxx – ZMENA ÚČELU STAVBY NA BYTOVÚ, k.ú. Nové Mesto, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Pionierska ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky:**

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;
- požadujeme zachovanie pôvodného vizuálu objektu v maximálnej možnej miere;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Nároky statickej dopravy budú zabezpečené nasledovne:

- 1 stojisko v garáži vo vlastníctve žiadateľa na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto;
- 1 stojisko dlhodobým prenájomom garáže vo vlastníctve pani xxxxxxxxxxxx na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto;
- návštevy budú parkovať vo verejne prístupnom parkovacom dome v polyfunkčnom komplexe Urban Residence alebo v rámci pravidiel pripravovanej parkovacej politiky v zóne s riešenou stavbou.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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. 3 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 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Pôdorys 1. podzemného podlažia – navrhovaný stav, M 1:100
Pôdorys 1. nadzemného podlažia – navrhovaný stav, M 1:100
Pôdorys 2. nadzemného podlažia – navrhovaný stav, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdené výkresy: Pôdorys 1. podzemného podlažia – navrhovaný stav, M 1:100
Pôdorys 1. nadzemného podlažia – navrhovaný stav, M 1:100
Pôdorys 2. nadzemného podlažia – navrhovaný stav, M 1:100

Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor