



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **13.05.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52402/2024-
453503/Lab**

V Bratislave
17.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	Sloarian s.r.o., Karpatské námstie 10/A, 831 06 Bratislava, v zastúpení Mostafa Dashti
investičný zámer:	Zmena v užívaní stavby nebytový priestor 01A Bajzová xx, 821 08 Bratislava
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxx; k.ú. Nivy
miesto stavby:	Bajzova ulica
žiadosť doručená dňa:	16.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene účelu užívania stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia na ohlášku
spracovateľ dokumentácie:	playarchitects s.r.o., Roľnícka 187, 831 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Matúš Gondek autorizovaný architekt 1652AA
dátum spracovania dokumentácie:	03.2024

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) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu užívania nebytového priestoru č. 01A na 1. nadzemnom podlaží bytového domu na adrese Bajzova 12 v Bratislave. Navrhovaná zmena je riešená bez stavebných úprav, dôjde len k výmene mobiliáru iných interiérových prvkov. Predmetný priestor má vlastný vstup z exteriéru, je aktuálne užívaný pre administratívne účely a navrhuje sa zmeniť na zubnú ambulanciu.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: v posudzovanej dokumentácii je uvedené, že pred bytovým domom je pozemok s parkovacími miestami určenými pre byty a nebytové priestory bytového domu. Parkovacie plochy pri bytovom dome na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nivy, vo vlastníctve hlavného mesta boli zhotovené spolu s bytovým domom pre účely

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

jeho obsluhy. V Technickej správe je porovnaný výpočet nárokov statickej dopravy pre pôvodnú a novú funkciu nebytového priestoru, pričom zmenou funkcie nedôjde k navýšeniu nárokov statickej dopravy (2 stojiská).

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

- nedochádza k žiadnej zmene stavebných konštrukcií, plošné bilancie a kapacitné údaje sa nemenia.

Posúdenie zmeny účelu užívania časti 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. xxxxxxxx, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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 územia 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, patria zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia pre zdravotníctvo medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Podiel bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby v dotknutej funkčnej ploche zostáva zachovaný, mení sa len typ prevádzky občianskej vybavenosti.
 - Predložený návrh zmeny účelu užívania časti stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
 - V rámci posudzovanej zmeny účelu užívania časti stavby sa nenavrhuje žiadne zásahy do stavebných konštrukcií, nemenia sa plošné bilancie celej stavby a riešeného územia, intenzita využitia riešeného územia a dotknutej funkčnej plochy zostáva zachovaná.
 - Predložený návrh zmeny účelu užívania časti stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zmena účelu užívania časti stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

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.

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.

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.

dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /situácia, M 1:500/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia, M 1:500/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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