



Váš list
zo dňa 19.08.2024

Naše poradové číslo
MAGS OUIIC 57263/2024-
572425/Kol

V Bratislave
17.10.2024

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX
stavba:	Zmena užívania stavby nebytového priestoru č. 102 na bytový bez stavebných úprav
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx, xxxxxxxx; k.ú. Trnávka
miesto stavby:	Doležalova xxx, Bratislava
žiadosť doručená dňa:	19.08.2024
druh podanej dokumentácie:	návrh na povolenie zmeny v užívaní stavby bez stavebných úprav
spracovateľ dokumentácie:	PRODISAN PICHOVÁ, Ľubovníková 30, 841 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Marta Pichová autorizovaný stavebný inžinier 0165*A1
dátum spracovania dokumentácie:	09.2024

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 časti stavby bez stavebných úprav, t. j. nebytového priestoru č. 102 v stavbe s. č. 3424, vchod – Doležalová xxx, na bytový. Riešený priestor sa nachádza na 2.NP existujúceho bytového domu v mestskej časti Bratislava – Ružinov, k.ú. Trnávka, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxx, xxxxxxx medzi ulicami Rožňavská – Doležalová – Na Úvrati – Slovinská.

Navrhovaný stav zachováva pôvodné dispozičné členenie priestoru s pôdorysnými rozmermi 3,76 x 8,30 m. Kuchyňa je oddelená od izby navrhovanou tenkou zástenou sklo/drevotrieska. Za kuchyňou sa nachádza pôvodné hygienické zázemie, kúpeľňa a z nej prístupné WC a vstupná chodba.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Nároky na statickú dopravu v počte 2 PM budú zabezpečené na verejnom parkovisku bez vyhradeného miesta.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- zastavaná plocha: 1 564,00 m² - nemení sa
- podlažná plocha nadzemných podlaží: 6 780,71 m²
 - podlažná plocha bytovej funkcie: 5 790,77 m²
 - podlažná nebytovej funkcie: 989,94 m²
- počet bytových jednotiek: 151
- počet nebytových jednotiek: 85
- počet podlaží PP/NP objekt: 1/6 – nemení sa
- počet parkovacích miest: 99 (z toho 2 PM exis. pre bytový priestor)

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 parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, k. ú. Trnávka, 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 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, patria bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zmena účelu užívania časti stavby z nebytového priestoru na bytový priestor, ktorý je súčasťou existujúceho bytového domu nemá vplyv na funkčné využitie pôvodného objektu a jeho charakter.
- 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):

- Zmena v užívaní nebytového priestoru na bytový neovplyvňuje ukazovatele intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ) vo funkčnej ploche ani v rámci riešeného územia. Navrhovaná zmena je riešená bez stavebných úprav.

- Predložený návrh zmeny účelu užívania časti stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Predložený návrh zmeny účelu užívania časti 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:

- 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;

z hľadiska dopravného vybavenia:

- predložený zámer nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.

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 neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne 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 vyplývalo 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 a 1 x doplnenie sme si ponechali.

Príloha: 2 x doplnenie

potvrdené výkresy: výkres č. 6 - Pôdorys priestoru č. 102 (2.NP) - navrhovaný stav, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: výkres č. 6 - Pôdorys priestoru č. 102 (2.NP) - navrhovaný stav
M 1:50

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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