



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **28.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 60726/2024-
620300/Sim**

V Bratislave
27.11.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	P & PARK, s.r.o., Plynárenská 2/A, 811 09 Bratislava v zastúpení xxxxxxxxxxxxxxxx
stavba:	Budova správy Žižkova zmena funkčného využitia časti stavby
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx, k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Žižkova ulica
žiadosť doručená dňa:	28.10.2024, doplnená 07.11.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Mário Borák, Budatínska 24, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavlína Kašparová autorizovaný architekt 1829AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024

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: navrhovanú zmenu účelu v užívaní časti existujúcej administratívnej budovy na Žižkovej ulici bez stavebných úprav. Objekt pôvodne slúžil ako administratívna budova pre správu bazénu nachádzajúceho sa pri objekte. Objekt s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 10,50 m x 9,50 m má 1 podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia, pričom 3.NP je čiastočne ustupujúce. Pôvodný administratívny priestor na 3.NP bude zmenený na 2-izbový byt. Tento priestor je samostatne prístupný jestvujúcim exteriérovým schodiskom. Celková úžitková plocha riešeného priestoru je 47,17 m². Navrhovaná zmena v užívaní neovplyvňuje vonkajšie parametre stavby.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

V zmysle výpočtu statickej dopravy sú podľa STN 736110 (apríl 2024) potrebné 2 parkovacie miesta (PM). Parkovanie pre potreby objektu je riešené v blízkosti objektu v 2 garážach postavených na pozemkoch parc. č. xxxxxx a xxxxx vo vlastníctve stavebníka. Zmenou funkčného využitia nedôjde k navýšeniu nárokov na statickú dopravu. Dopravný prístup je bez zmeny zachovaný z miestnej cesty Žižkova.

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) údaje, pri ktorých je zmena, sú porovnávané s pôvodným stavom/PS

- výmera záujmového územia:	167,00 m²	
- zastavaná plocha:	91,35 m²	
- podlažná plocha:	241,64 m²	
podlažná plocha nebytovej funkcie:	182,14 m²	PS: 241,64 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	59,50 m²	PS: 0 m²
- spevnená plocha:	75,65 m²	
- počet bytov	1	PS: 0
- počet podlaží PP/NP:	1/3*	

* označenie výkresov v projektovej dokumentácii: pivnica, prízemie, 1.NP, 2.NP

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje **funkčné využitie územia:**

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**, územie kompaktného mesta - zóna B, rozvojové územie, kód F.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 je bývanie prípustné v rozmedzí do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	3 260,47 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	642,42 m²	19,70%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	2 618,05 m²	80,30%	min. 70%

* *pri výpočte bola zohľadnená metodika zápočtu podlažnej plochy 3.NP v zmysle ÚPN (pôdorysné vymedzenie 3.NP ohraničené zvislými konštrukciami);*

- Predložený **návrh zmeny v užívaní stavby** je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia

- V rámci posudzovaného návrhu zmeny v užívaní stavby bez stavebných úprav sa v zmysle predloženej projektovej dokumentácie nenavrhujú zásahy, ktoré by mali vplyv na pôvodné hmotovo-priestorové riešenie stavby. **Prvky intenzity využitia územia stanovené v ÚPN sa nemenia.**

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Predmetný pozemok je dotknutý výhľadovou dopravnou stavbou – nosný systém MHD – špeciálna dráha.

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 **neuplatňuje záväzné podmienky.**

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 podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je súčasťou rajónu potenciálne nestabilných území.

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.

Príloha: potvrdené výkresy (výkresy bez uvedenej mierky): 01. Situácia, 05. Pôdorys 2.NP pôvodný/nový stav, 06. Pohľady pôvodný/nový stav, 07. Rez pôvodný/nový stav

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: (výkresy bez uvedenej mierky): 01. Situácia, 05. Pôdorys 2.NP pôvodný/nový stav, 06. Pohľady pôvodný/nový stav, 07. Rez pôvodný/nový stav
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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