



Váš list  
zo dňa **11.11.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 45477/2025-  
25250/Mos**

V Bratislave  
**23.01.2025**

**VEC: Záväzný stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XX
stavba:	<b>„Zmena nebytového priestoru na bytovú jednotku“</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx; k. ú. Rača
miesto stavby:	<b>Kadnárova ul. č. 97</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>11.11.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby v rozsahu zmeny v užívaní časti stavby bez stavebných úprav</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ľubica Stanovská</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2024</b>

**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 záväzný 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 v užívaní časti stavby bez stavebných úprav v existujúcom 6-podlažnom bytovom dome na Kadnárovej č. 97. Zmena v užívaní časti stavby pozostáva zo zmeny nebytového priestoru č. B104, ktorý slúžil ako kancelária na 1.NP bytového domu, na nový účel - bytovú jednotku. Nebytový priestor má samostatný vstup z exteriéru (zo spevnenej a parkovacej plochy) na 1.NP a nebytový priestor má celkovú plochu 38,36 m<sup>2</sup>. Priestor pozostáva zo vstupu, zádveria, kúpeľne a jednej izby s kuchynským kútom a balkónom. Nebytový priestor je pripojený existujúcimi prípojkami na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Zmena v užívaní časti stavby nevyžaduje žiadne stavebné úpravy. Architektonické a stavebnotechnické parametre stavby sú zachované a bez zmien.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Stavba je dopravne pripojená na ul. Kadnárovú. Žiadateľ k nebytovému priestoru predložil výpis z listu vlastníctva č. 10240, ktorým preukazuje vlastníctvo k jednému parkovaciemu miestu pod č. C043, ktoré je umiestnené v parkovacom dome C2-Kadnárova, na pozemku parc. č. xxxxxxx, k. ú. Rača.

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

výmera záujmového územia:	<b>13 194,70 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha bytového domu:	<b>612,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytového domu:	<b>3 672,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha riešenej bytovej jednotky:	<b>38,36 m<sup>2</sup></b>
počet parkovacích miest pre riešenú bytovú jednotku:	<b>1</b>

**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 časť **záujmového pozemku parc. č. xxxxxxx, k. ú. Rača**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie, regulačný kód F.**

**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

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **F**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Bytové domy – viaceré formy zástavby	0,28	0,30
					0,24	0,30

**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 viacpodlažné bytové domy k prevládajúcim spôsobom využitia funkčných plôch. Navrhovaná zmena v užívaní stavby nemá vplyv na zmenu typologického druhu hlavnej stavby (bytový dom). V danej funkčnej ploche navrhovanou zmenou dochádza k nárastu podielu funkcie bývania, ktorý ÚPN stanovil na minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby.
  - Predložený **návrh zmeny v užívaní časti stavby** je z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**
  - V rámci posudzovaného návrhu zmeny v užívaní časti stavby bez stavebných úprav sa v zmysle predloženej projektovej dokumentácie nemenia parametre stavby.

**Predložený návrh zmeny v užívaní 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 **neuplatňuje záväzné podmienky.**

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

**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, si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.**

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Upozorňujeme, že pri zmene v užívaní nebytovej jednotky na bytovú je potrebné predložiť na stavebný úrad aj svetlotechnický posudok.

**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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres: „Pôdorys NB 104, 1. nadzemné podlažie“, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdený výkres: „Pôdorys NB 104, 1. nadzemné podlažie“, M 1:50  
Magistrát ODI, OUI – archív

S pozdravom

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