



**TATRA REAL, a. s.**  
**Dunajská 25**  
**811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
25.02.2020

Naše číslo  
MAGS OUIK 44867/20-85748

Vybavuje/linka  
Ing. Zsírosová/230

Bratislava  
21.07.2020

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>TATRA REAL, a. s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Škultétyho – Dom techniky – stavebné úpravy a zmena účelu využitia“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>25.02.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zmena účelu užívania</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Michal Tačovský, 1922*AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2020, doplnené 04/2020, 07/2020</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby jestvujúcej nebytovej budovy – stavebné úpravy vnútorných priestorov časti 2. NP, za účelom zmeny spôsobu užívania kancelárií na byty.

Nebytová budova má jedno podzemné a tri nadzemné podlažia. Na 1. PP sa nachádzajú skladové priestory, technologické vybavenie budovy a 12 parkovacích státí. Plocha 1. NP slúži ako predajňa so samoobsluhou, ku ktorej prislúchajú prevádzkové priestory. Na 2. a 3. NP sú kancelárie. V severozápadnom krídle budovy, ktoré je prevádzkovo oddelené od ostatnej časti sa na každom nadzemnom podlaží nachádza jeden trojizbový byt.

Zmena sa týka časti 2. NP: priestory kancelárií, orientované na juhozápadnú stranu budú stavebnými úpravami zmenené na byty: 7 jednoizbových bytov, 1 dvojizbový a 1 trojizbový, sklad a spoločenské priestory (od administratívy budú prevádzkovo oddelené chodbou); z kancelárie v juhovýchodnom trakte vznikne trojizbový byt; existujúci byt v severovýchodnom krídle bude chodbou rozdelený na dva priestory: jednoizbový byt a nebytový priestor s možnosťou krátkodobého ubytovania. Celkovo bude na 2. NP 10 bytov.

Statická doprava pre celý objekt je zabezpečená na jestvujúcich parkoviskách pred objektom s vjazdom zo Škultétyho ulice a vo dvore s vjazdom z Kukučínovej ulice – spolu v počte 96 a na 1. PP vnútornými parkovacími státiami v počte 12.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie je celková plocha pozemkov 5998 m<sup>2</sup> a zastavaná plocha, ktorá zostáva bez zmeny je 1720,00 m<sup>2</sup>.

V zmysle územného rozhodnutia č. 88/2018a 10238/2017/UKSP/POBA-26, zo dňa 18.10.2018, právoplatného dňa 21.11.2018 bola na predmetnom stavebnom objekte umiestnená (okrem iného aj) nadstavba dvoch podlaží (4. a 5. NP) „... s prevažne bytovou funkciou ...“. Hlavné mesto SR Bratislava vydalo k uvedenej nadstavbe záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 43987/14-296533

zo dňa 10.06.2017, podľa ktorého sa na dvoch nadstavených podlažiach (4. a 5. NP) bude nachádzať 22 bytov a 23 ateliérov.

Vzhľadom na to, že v budove sú plánované dve zmeny: nadstavba (na ktorú je vydané územné rozhodnutie) a zmena účelu jestvujúcich kancelárií na byty (ktorá je predmetom tohto záväzného stanoviska), vyhodnotenie súladu s ÚPN BA z hľadiska dodržania max. 30 % podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche bolo potrebné urobiť súhrnne pre obe zmeny stavby.

**Plošné bilancie riešeného územia (podľa projektovej dokumentácie):**

	aktuálne	so zmenou účelu na 2. NP	s nadstavbou 4. a 5. NP a zmenou účelu na 2. NP
Podlažná plocha nadzemných podlaží:	4808,47 m <sup>2</sup>	4808,47 m <sup>2</sup>	7812,79 m <sup>2</sup>
Podlažná plocha – bytová funkcia:	291,00 m <sup>2</sup>	996,70 m <sup>2</sup>	4001,02 m <sup>2</sup>
Počet nadzemných podlaží:	3	3	5
Podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche:	1%	2%	8,4%

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4 § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:** Pre územie, ktorého súčasťou je navrhovaná stavba Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje:

**Funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201**

**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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** Zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a 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, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. predmetnou zmenou účelu

Investičný zámer vnáša do územia pre funkčné využitie - občianska vybavenosť s celomestským a nadmestským významom navýšenie podielu bývania, ktoré je podľa územnoplánovacej dokumentácie prípustné v obmedzenom rozsahu a to maximálne 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy: podiel bývania vo funkčnej ploche narastie z aktuálneho 1% na necelé 2%, pričom ukazovatele intenzity využitia územia sa nezmenia vôbec. Po započítaní nadstavby dvoch nadzemných podlaží sa podlažná plocha pre bývanie vo funkčnej ploche zvýši na 8,4 %. Maximálne prípustný limit stanovený ÚPN BA nebude zmenami stavby prekročený.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **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 užívania časti stavby:	„ <b>Škultétyho – Dom techniky – stavebné úpravy a zmena účelu využitia</b> “
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Škultétyho ulica</b>

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

- **hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**
  - podlažná plocha nadstavby 6. NP, ktorú projektant vo vyhodnotení uvádza nie je v plošných bilanciách započítaná, pretože táto nadstavba je zatiaľ iba vo výhľade investora;
  - upozorňujeme, že v projektovej dokumentácii je do podlažnej plochy bytov na 2. NP započítaná aj plocha nebytového priestoru;
  - v prípade poškodenia komunikácie, chodníka, spevnenej plochy a zelenej plochy, tieto uviesť po ukončení stavebných prác do pôvodného stavu;
- **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**
  - **uplatňujeme si podmienku**, aby bolo pre potreby bývania vyhradených 16 dlhodobých parkovacích stojísk a 2 krátkodobé parkovacie stojiská;

- **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

- **z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: pôdorys 2. NP

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto  
Magistrát – ODI  
Magistrát OUIC + príloha – archív