



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 55197/20-387946 Ing. arch. Barutová 12.8.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt PEGAS II, nebytový priestor č. xxx – 3. p
žiadosť zo dňa:	16.7.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena účelu využitia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu účelu využitia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Košťial
dátum spracovania dokumentácie:	06/2020

Dňa 16.7.2020 ste podali žiadosť o stanovisko **k zmene účelu využitia nebytového priestoru na byt, bez stavebných úprav**. K žiadosti ste priložili výpis z listu vlastníctva č. 4061, rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. UKSP 3891-TX3/2008-Kb-47 zo dňa 13.6.2008 (1. strana), ktorou povolila užívanie predmetného polyfunkčného objektu, dokumentáciu zmeny účelu využitia, riešenie protipožiarnej bezpečnosti s výkresom pôdorysu bytu II-402v M 1 :50.

Predmetný priestor sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží nebytovej budovy na Vyšehradskej ulici 3732/14, umiestnenej na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx v k. ú. Petržalka, s úžitkovou plochou 51,74 m² a balkónom vo výmere 6,89 m².

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová parc. č. xxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so zmenou účelu využitia:	nebytového priestoru č. xxxx – 3. p na byt v Polyfunkčnom objekte PEGAS II,
na parc. číslo:	xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Vyšehradská ulica

Odôvodnenie :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán Bratislavy“) v kap. C.2 Regulácia funkčného využitia plôch, v rámci funkčnej plochy zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, s číslom funkcie 502, reguluje prípustnosť umiestnenia bývania **v obmedzenom rozsahu** v objektoch určených pre inú funkciu

Pre úplnosť informácií uvádzame, že byty v objektoch určených pre inú funkciu predstavujú služobné byty, pre ktoré platí zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov. V zmysle § 1 ods. 2 tohto zákona služobným bytom je:

a) „byt postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a trvale určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou

- činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, najmä byt, ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia, zdravotníckeho zariadenia, zariadenia sociálnej starostlivosti, hájovne, stavby slúžiacej vodnému hospodárstvu alebo železničnej doprave,*
- b) *byt v obytnom dome trvale určený na bývanie zamestnanca, ktorý je vlastníkom alebo správcom 1) tohto domu, poverený údržbou domu alebo výkonom niektorých služieb pre nájomcov bytov v dome (domovnícky byt),*
- c) *byt stavebne súvisiaci s nebytovými priestormi určenými na výkon obchodnej, výrobnnej alebo inej podnikateľskej alebo prevádzkovej činnosti a trvale určený na bývanie osoby, ktorá vykonáva v týchto nebytových priestoroch uvedenú činnosť,*
- d) *byt trvale určený na bývanie zahraničného lektora, ktorý sa podieľa na výchove a vzdelávaní žiakov alebo študentov v školách alebo zariadeniach, alebo zahraničného stážistu,*
- e) *byt získaný vojenskou správou zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je vojak z povolania (vojenský byt),*
- f) *byt získaný Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, Federálnym ministerstvom vnútra alebo Zborom väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je policajt Policajného zboru Slovenskej republiky, Federálneho policajného zboru alebo Zboru hradnej polície alebo príslušník Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky (ďalej len "príslušník")."*

Podľa § 1 ods. 3 citovaného zákona služobným bytom je aj byt vo vlastníctve štátu trvalo určený na bývanie, cit.:

- a) *„profesionálnych vojakov ozbrojených síl,*
- b) *príslušníkov ozbrojených bezpečnostných zborov a príslušníkov ozbrojených zborov, príslušníkov Slovenskej informačnej služby a príslušníkov Národného bezpečnostného úradu,*
- c) *zamestnancov štátnych rozpočtových organizácií a štátnych príspevkových organizácií a zamestnancov Armády Slovenskej republiky,*
- d) *sudcov a prokurátorov.““*

Ďalej v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov kapitola 2., podkapitola 2.2.4. platí nasledovné:

„Funkcie **prípustné v obmedzenom rozsahu**: sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však **musí byť** posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.

Funkcie **neprípustné** sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím **počtom, rozsahom, účelom**, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

Mestská časť Bratislava – Petržalka rozhodnutím č. UKSP 3891-TX3/2008-Kb-47 zo dňa 13.6.2008, (ktorého 1. strana je prílohou žiadosti o záväzné stanovisko) povolila užívanie SO 01 nebytovej budovy so skladovými priestormi na 1. PP, 8 nebytovými priestormi – obchodné priestory na 1. NP, na 2. NP – 7. NP 100 bytov, určených na trvalé bývanie, 50 nebytových priestorov – ateliéry a na 8. NP 6 apartmánov určených na prechodné ubytovanie.

Pre úplnosť konštatujeme, že zmeny stavby pred jej dokončením, uvedené v predmetnom rozhodnutí Mestskej časti Bratislava – Petržalka, neboli hlavnému mestu predložené na zaujatie stanoviska.

Následne Mestská časť Bratislava – Petržalka opravou rozhodnutia č. UKSP 10460-TX3/2008-Kb zo dňa 11.7.2008, povolila užívanie SO 01 nebytovej budovy - Polyfunkčný objekt so skladovými priestormi na 1. PP, 8 nebytovými priestormi – obchodné priestory na 1. NP, na 2. NP 30 nebytových priestorov – ateliéry, na 3. NP 10 nebytových priestorov – ateliéry, a 20 bytov

určených na trvalé bývanie, na 4. NP – 10 nebytových priestorov – ateliéry, a 20 bytov určených na trvalé bývanie, na 5. NP - 10 nebytových priestorov – ateliéry, a 20 bytov určených na trvalé bývanie, na 6. NP - 10 nebytových priestorov – ateliéry, a 20 bytov určených na trvalé bývanie, na 7. NP - 10 nebytových priestorov – ateliéry, a 20 bytov určených na trvalé bývanie a na 8. NP - 6 apartmánov určených na trvalé bývanie.

Vzhľadom na to, že na liste vlastníctva č. 4061 je objekt klasifikovaný ako „iná budova“ (nebytová), konštatujeme, že už súčasný stav nezodpovedá uvedenému typologickému druhu stavby.

Polyfunkčný objekt „PEGAS II“ je umiestnený v stabilizovanom území medzi Panónskou cestou, Vyšehradskou ulicou a výhľadovým dopravným zámernom mesta - verejnoprospešnou stavbou č. D2. MÚK na diaľnici D2 v Petržalke (Vyšehradská), s prepojovacím úsekom na Panónsku, vrátane MÚK na Panónskej ceste (MÚK – mimoúrovňová križovatka).

Mestská časť Bratislava – Petržalka v zmysle rozhodnutia z roku 2008 v nadzemnej časti objektu povolila užívanie 100 bytových jednotiek a 6 apartmánov určených na trvalé bývanie, pričom v objekte sú ďalšie „nebytové priestory“, užívané ako priestory prechodného ubytovania.

Podľa predloženej dokumentácie zmeny účelu využitia v súčasnosti objekt obsahuje už 107 bytov oproti užívaciemu povoleniu, čo predstavuje 46,15 % funkcie bývania z podlažných plôch jestvujúceho objektu, pričom v objekte sú ďalšie „nebytové priestory“ určené, resp. užívané, na trvalé a prechodné ubytovanie.

V súvislosti s uvedeným tiež upozorňujeme, že v zmysle § 43b stavebného zákona sú bytové budovy stavby, ktorých najmenej polovica ich podlahovej plochy je určená na bývanie, pričom medzi bytové budovy patria okrem bytových a rodinných domov aj ostatné budovy na bývanie, napr. detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov. V zmysle uvedeného jestvujúci objekt je bytovou budovou, pričom plochy apartmánov a ateliérov s dispozičným riešením zodpovedajúcim obytnej funkcii je potrebné započítavať do plôch bývania. Upozorňujeme tiež, že objekt je zasahovaný hlukom zo železnice a z frekventovanej komunikácie Panónskej cesty, čo nie je vhodné pre saturovanie funkcie trvalého bývania.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti konštatujeme, že predložená zmena účelu využitia je z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát OUIK – archív