



# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
 10.09.2020                      MAGS OUIIC 59039/20-424972                      Ing. arch. Simonidesová /514                      28.09.2020

**Vec**  
**Záväzný stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	Zmena účelu využitia nebytového priestoru NP19 na bytový, Pražská xx, parc. č. xxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	10.09.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene účelu využitia stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu účelu využitia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Milan Haviar autorizovaný architekt 0317AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2020

**Predmetom projektovej dokumentácie** je zmena účelu využitia nebytového priestoru označeného na Liste vlastníctva č. 3219 ako NP19. Jedná sa o nebytový priestor, nachádzajúci sa na 1. PP bytového domu na Pražskej ulici č. 27. Bytový dom je postavený v svažitom teréne, má jedno podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia a obytné podkrovia prekryté sedlovou strechou s vikiermi. Riešený priestor je doposiaľ využívaný ako architektonický ateliér. Prístupný je samostatným vstupom priamo z vyrovňavacej rampy, ktorá zabezpečuje prístup na dvor a na schodisko objektu. Miestnosti majú zabezpečené priame osvetlenie a vetranie (úroveň podlahy je cca 1 100 mm nad príľahlým chodníkom). Zmena účelu využitia na 1-izbový byt s príslušenstvom (chodba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, hobby, izba, šatník, pivnica) s celkovou úžitkovou plochou 55,55 m<sup>2</sup>, nevyžaduje žiadne dispozičné úpravy ani stavebné zásahy do nosných a nenosných konštrukcií.

Zmenou účelu využitia nebytového priestoru na bytový nevznikajú nové nároky na riešenie statickej dopravy, ktoré bude naďalej zabezpečené na pozemku parc. č. xxxx vo dvore, ktorý je v podielovom vlastníctve majiteľa riešeného priestoru.

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 záväzný 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:

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN                      BANKOVÉ SPOJENIE                      IČO                      INTERNET                      E-MAIL  
 02/59 35 64 35                      ČSOB: 25829413/7500                      603 481                      [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)                      primator@bratislava.sk

**Posúdenie zmeny účelu využitia nebytového priestoru na bytový vo vzťahu k územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001 (ÚPN – Z).**

Záujmový pozemok parc. č. xxxx je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou sektoru č. 71.

**SEKTOR Č. 71 - záväzné regulatívy :**

**FUNKCIA:**

- **Funkčné využitie územia:**

**Prevládajúca funkcia - bývanie**

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

Nebytové funkcie osadzovať predovšetkým pozdĺž Pražskej cesty.

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily

bytový dom

**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

- **Minimálna stavebná parcela:**

pre všetky typologické druhy - 8 árov

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov**

- **Index zastavanej plochy objektom: 0,35**

- **Index prírodnej plochy: 0,55**

- **Maximálna podlažnosť:**

rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie, ostatné typologické druhy - 4 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie popri Pražskej ceste - 5 nadzemných podlaží a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie.

Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

Na parcelách č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sa nepripúšťa stavebná činnosť.

**Zmena účelu využitia** nebytového priestoru nemá vplyv na zmenu regulačných prvkov priestorového usporiadania – index zastavaných plôch a index prírodných plôch. Riešený priestor sa nachádza v objekte, ktorý je na liste vlastníctva vedený ako bytový dom. **Zmenou účelu využitia nebytového priestoru na 1-izbový byt s príslušenstvom bude v objekte 100 % podiel bytovej funkcie v súlade s prevládajúcou funkciou stanovenou pre sektor č. 71 v zmysle požiadavky ÚPN – Z.**

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

so zmenou účelu využitia:	<b>Zmena účelu využitia nebytového priestoru NP19 na bytový, Pražská xx, parc. č. xxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>parc. č. xxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna A6, sektor č. 71</b>
miesto stavby:	<b>Pražská ulica, Bratislava</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:**

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- V rámci konania je potrebné preukázať, že riešený priestor spĺňa požiadavky STN 73 4301 na preslnenie bytov a STN 73 0580 na denné osvetlenie obytných miestností.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – 1. Pôdorys 1. PP návrh, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –  
1 x potvrdené – 1. Pôdorys 1. PP návrh, M 1:50

Magistrát archív