



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 62657/20-459116 Ing. arch. Barutová 30.11.2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Zmena účelu využitia – uvedenie do pôvodného stavu
žiadosť zo dňa:	29.10.2020 , doručená dňa 2.11.2020 , doplnená dňa 26.11.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena v užívaní nebytových priestorov na bytové
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Anton Kiska
dátum spracovania dokumentácie:	10/2020 , celkový elaborát – doplnenie 11/2020

Predložená dokumentácia rieši: zmenu účelu využitia nebytového priestoru č. 209 (obytného ateliéru) späť na byt bez stavebných úprav a zásahov do dispozičného riešenia. Priestor sa nachádza na 2. podlaží polyfunkčného objektu so 7 nadzemnými podlažiami, na pozemku parc. č. xxxxxxxx v k. ú. Petržalka na Švabinského ul. č. 17, súp. č. 36829.

Riešený priestor bol pôvodne bytom, v r. 2007 bol na žiadosť vlastníčky zmenený bez stavebných úprav na obytný ateliér, aktuálne ide teda o uvedenie účelu využitia nebytových priestorov do pôvodného stavu, t. j. bytového priestoru – „rekolaudáciu“.

Nároky statickej dopravy sú v zmysle aktuálne predloženej dokumentácie pokryté parkovacím miestom v garážovom dome, ktorý je súčasťou polyfunkčného objektu, zakúpeným do vlastníctva žiadateľky a parkovacím miestom vymedzeným v rámci rezidenčného parkovania v Mestskej časti Bratislava – Petržalka.

K žiadosti ste priložili kópie rozhodnutí: rozhodnutie Okresného úradu Bratislava V, odbor životného prostredia č. ÚPOP 1130-FV1/99-Cs-17 zo dňa 21.4.1999 o umiestnení stavby „Polyfunkčný objekt ANDALEX II. etapa, Švabinského ulica“, rozhodnutie Okresného úradu Bratislava V, odbor životného prostredia č. SP 3294-FX9/99-Ja-128 zo dňa 28.12.1999 o povolení stavby „Polyfunkčný objekt ANDALEX, Švabinského ulica - II. etapa,“, rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. UKSP 8593-TX1/05-Vi-27 zo dňa 17.10.2005, o povolení zmeny stavby pred dokončením, vrátane stavebných úprav na II. a III. nadzemnom podlaží objektu, spojených so zmenou funkčného určenia z nebytových priestorov (kancelárií) na byty a rozhodnutie Mestskej

časti Bratislava – Petržalka č. UKSP 11863-TX3/07-La-55 zo dňa 14.12.2007, o povolení užívania zariadenia služby – ateliéru v polyfunkčnom objekte Andalex na Švabinského ul. č. 17 v Bratislave, súp. č. 3682 v pôvodnom byte č. 209.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Anton Kiska, 10/2020, celkový elaborát – doplnenie 11/2020):

Plocha pozemku: 924,00 m²
 Podlahová plocha bytu: 97,00 m² + loggia 8,00 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. **xxxxxx** je stanovené funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, t. j. 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 požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Parcela je 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.

Vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s reguláciou funkčného využitia plôch v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie je vykonané na základe aktuálnych plôch bytov a nebytových priestorov nadzemných častí stavebných objektov. Vo funkčnom bloku v dotknutom území sú jestvujúce objekty s funkčným využitím prevažne s pre administratívne účely (Daňový úrad a Slovenská sporiteľňa, obchodno-prevádzkový objekt UPC + objekt garážového domu, administratívno-prevádzkový objekt +7dní, čerpacia stanica pohonných hmôt SHELL, autopredajňa, atď.). Zmena účelu využitia nebytového priestoru na byt o celkovej rozlohe 105,00 m² bude mať v pomere k rozsahu zastavaných a podlažných plôch jestvujúcich objektov a zariadení občianskej vybavenosti v dotknutom funkčnom bloku minimálny vplyv na zmenu pomeru funkčných plôch občianskej vybavenosti a bývania. Zmenou z nebytového priestoru na byt sa nemení typologický druh stavby, v ktorom je záujmový priestor umiestnený, pričom predmetný priestor bol v minulosti byt, zmena priestoru nemá vplyv na riešenie statickej dopravy.

Zmena účelu využitia v požadovanom rozsahu, nemení charakter územia a **nemá vplyv na súlad s územným plánom** hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Po posúdení konštatujeme, 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

s umiestnením stavby:	Zmena účelu využitia – uvedenie do pôvodného stavu
na parc. číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Švabinského xx

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**:

- objem a výška objektu ostanú nezmenené, čím nedochádza k zmene regulatívov na stavebnom pozemku, ani vo funkčnom bloku
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdený pôdorys bytu a situácia širších vzťahov
1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – ODI, OUIK – archív