



Hbr advokáti s. r. o.
Advokátska kancelária
Štefánikova 15
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.06.2020 MAGS OUIK 50860/21-342782 Ing. Martančík 21.05.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Zmena účelu využitia z nebytového priestoru č. xxxx na byt, na Úderníckej ulici x v Bratislave, k. ú. Petržalka
žiadosť zo dňa:	27.04.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	Zmena v užívaní stavby
spracovateľ dokumentácie:	Dipl. Ing. arch. Petra Čeman, PhD.
dátum spracovania dokumentácie:	08/2020

Predložená dokumentácia rieši: zmenu účelu využitia nebytového priestoru č. 12-61 na byt bez stavebných úprav a zásahov do dispozičného riešenia. Priestor sa nachádza na 6. podlaží polyfunkčného objektu so 6 nadzemnými podlažiami, na pozemku parc. č. xxxxxx v kat. území Petržalka na Úderníckej ul. č.x, súp. č. xxxx.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Dipl. Ing. arch. Petra Čeman, PhD., 08/2020):

Plocha pozemku: 440,00 m²
Podlahová plocha riešeného priestoru: 82,08 m² + terasa 47,97 m²
Parkovacie miesta: 2 ks

Nároky statickej dopravy sú v zmysle aktuálne predloženej dokumentácie pokryté parkovacím miestom na teréne vedľa polyfunkčného objektu.

Funkčné plochy v rámci bytového domu so zmenou nebytového priestoru na byt (riešené ako čistá podlažná plocha):

Nebytové priestory: 1 946,54 m² - 75,73%
Bytové priestory: 623,72 m² - 24,27%

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 záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxx v k. ú. Petržalka nie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni, ktorá by definovala využitie územia s podrobnosťou na parcely.

Pre predmetné územie je v platnosti Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, v zmysle ktorého je dotknutý pozemok súčasťou funkčnej plochy: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, rozvojové územie, kód **F**

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:

Parcela č. **xxxxxxx** v k. ú. Petržalka sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného 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 nadzemnej časti polyfunkčného objektu. V rámci objektu bytová funkcia nepresiahne 30% aj so započítaním pomerovej časti plochy domového vybavenia. Vo funkčnom bloku v dotknutom území sú jestvujúce objekty s funkčným využitím prevažne pre administratívne a skladové účely (administratívna budova Údernicka 7 a 15, skladové a výrobné haly za administratívnou budovou na Údernickej 15, administratívna budova Septimo 2 offices, atď.). Zmena účelu využitia nebytového priestoru na byt o celkovej rozlohe 82,08 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, zmena priestoru nemá vplyv na riešenie statickej dopravy.

Zmena účelu využitia v požadovanom rozsahu, nemení charakter územia a **nemá vplyv na reguláciu stanovenú 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 z nebytového priestoru č. xxxxxx na byt, na Údernickej ulici x v Bratislave, k. ú. Petržalka
na parc. číslo:	xxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Údernická ulica xxxxxx

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdené pôdorysy polyfunkčnej budovy 1-6NP

Co: Magistrát – OUIC – archív