



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Modulor Architecture s.r.o.

Žihľavová 10/B
821 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **07.04.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50902/2022-
386545**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová 10.06.2022
+421 2 59356 305**

VEC: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	I.B.I.S. spol. s r.o., Jozefa Hagaru 4, 831 51 Bratislava
investičný zámer:	Zmena účelu využitia – B. J., k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.04.2022, doplnená 01.06.2022 a 07.06.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene účelu využitia
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	Modulor Architecture s.r.o., Žihľavová 10/B, 821 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Gabriela Fukatschová autorizovaný architekt 1391AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2021, revízia 04/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu využitia nebytového priestoru č. 12/C1 s pôvodnou funkciou kancelárskych priestorov na bytovú jednotku. Záujmový priestor sa nachádza na 1.NP bytového domu na ul. J. Hagaru, vchod č. 4. Vstup do tohto priestoru je z chodby bytového domu. Navrhovaná zmena v užívaní predstavuje zmenu dispozičného riešenia pôvodného nebytového priestoru na 4-izbovú bytovú jednotku s podlahovou plochou 121,80 m². Za vstupnou halou sa navrhuje WC, kúpeľňa, obývací izba spojená s kuchyňou a tri izby, pričom v dvoch je uvažovaný šatník.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- podlahová plocha záujmového priestoru: **121,80 m²**
- počet bytov: **1**
- počet parkovacích miest: **2**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Objekt bytového domu, v ktorom sa nachádza záujmový priestor je dopravne napojený na existujúcu prístupovú komunikáciu na ul. J. Hagaru. K bytovému domu sú zrealizované prislúchajúce parkovacie stojiská na spevnenej ploche zo severozápadnej strany objektu. V rámci týchto stojísk boli zabezpečené nároky pre statickú dopravu k pôvodnému využitiu nebytového priestoru a rovnakým spôsobom budú pokryté nároky statickej dopravy k navrhovanej funkcii – bytovej jednotke.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny účelu využitia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok 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, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické

princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 musí podiel funkcie bývania tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Navrhovaná zmena účelu využitia nebytového priestoru na bytový priestor **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

- Navrhovaná zmena účelu využitia neovplyvňuje ukazovatele intenzity využitia územia (IZP, IPP, KZ) vo funkčnej ploche ani v rámci riešeného územia.

Zmena účelu využitia nebytového priestoru na bytovú jednotku **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 využitia:	Zmena účelu využitia – B. J.
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. J. Hagaru

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v projektovej dokumentácii absentuje korektný výpočet statickej dopravy; parkovanie riešiť v zmysle §8 *Rozptylová, odstavná a parkovacia plocha* Vyhlášky č. 532/2002 Z.z, Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky z 8. júla 2002;

UPOZORNENIE:

V predloženej projektovej dokumentácii je deklarované, že zmenou účelu využitia nebytového priestoru na bytovú jednotku nebudú ovplyvnené nároky na statickú dopravu, ani napojenie na inžinierskej siete. Z uvedeného dôvodu nebola projektová dokumentácia posudzovaná inými odbornými útvarmi magistrátu.

K žiadosti nie je priložený stupeň projektovej dokumentácie zodpovedajúci typu uvedeného konania. Podľa upresnenia doplneného dňa 07.06.2022 je na príslušnom stavebnom úrade vedené „*správne konanie vo veci vydania rozhodnutia o zmene v užívaní stavby*“.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: situácia

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: situácia
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor