



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **21.05.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52988/2024-
408930/Syk**

V Bratislave
12.06.2024

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XX
investičný zámer:	Zmena účelu užívania nebytového priestoru na podkrovný byt, Björnsonova ulica
pozemky, parc. č., k.ú.:	XXXXXXXX; k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Björnsonova ulica
žiadosť doručená dňa:	04.06.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene účelu užívania stavby
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Architektonický ateliér o_blok s.r.o., Hollého 103, 051 01 Rajec
zodpovedný projektant:	Ing. Lukáš Holúbek autorizovaný stavebný inžinier 6525*I1
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
ako príslušný orgán územného plánovania

S Ú H L A S Í
so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu užívania nebytového priestoru na podkrovný byt v existujúcom bytovom dome. Stavba sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, na parcele č. xxxxxxxx, súp. č. xxxxxxxx. Objekt bytového domu má 1 podzemné podlažie, 5 nadzemných podlaží a podstrešné priestory využívané ako bytové a nebytové priestory. Existujúci vstup do objektu je z príľahlej komunikácie - Björnsonova

ulica. Podstrešný priestor aktuálne slúži investorovi ako ateliér. Na podlažie sa vstupuje bytovým schodiskom, z podesty schodiska sa pokračuje do bytového zádveria. Celý podstrešný priestor je opticky a funkčne delený priznanými trámami krovu a presvetlený strešnými oknami v kombinácii s oknami v priečelí objektu. Miestnosti bytu sú priamo osvetlené a odvetrané. Dispozícia priestoru aj po zmene účelu ostáva nezmenená. Mení sa účel jednotlivých miestností. Nedôjde k zmene ani zásahu do napojenia objektu či už dopravného alebo inžinierskymi sieťami.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Stavebník má zriadený trvalý pobyt v existujúcich nebytových priestoroch, využíva jedno parkovacie miesto na príľahlých parkovacích miestach. Dopravné pripojenie objektu sa nemení.

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

- výmera záujmového územia:	3896 m²
- zastavaná plocha:	2290 m²
- podlahova plocha bytu:	138 m² + 6m² terasa
- počet podlaží PP/NP:	1/5 + podstrešný priestor
- počet parkovacích miest:	1

Posúdenie zmeny účelu užívania stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“). Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101, stabilizované územie, kód S**, územie kompaktného mesta - **zóna B, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“)

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 požiaru 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.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. 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:

- Vo funkčnom využití územia: obytné územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101 patria viacpodlažné bytové domy za **prevládajúce** využitie funkčnej plochy. **Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70%** z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Navrhovaná bytová jednotka zvyšuje percentuálny podiel bývania v danej funkčnej ploche.

Predložená zmena účelu užívania stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

- Predložená zmena účelu užívania stavby **nemá** charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry.

- **z hľadiska dopravného vybavenia**

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia si k stavbe „Zmena účelu užívania nebytového priestoru na podkrovný byt“ neuplatňuje pripomienky.

Predložená zmena účelu užívania stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č.377/1990 Zb.

Upozornenie:

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.

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

Toto záväzné stanovisko 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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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. 4 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: *N02 – Pôdorys bytu – navrhovaný stav, N03 – Pôdorys príslušenstva bytu – navrhovaný stav*

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: *N02 – Pôdorys bytu – navrhovaný stav, N03 – Pôdorys príslušenstva bytu – navrhovaný stav*
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt