



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Právne centrum s.r.o.

Mýtna 42

811 05 Bratislava

Váš list
zo dňa 03.05.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUI 52348/2024-
445039/Syk**

V Bratislave
23.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XX v zastúpení Právne centrum s.r.o.
investičný zámer:	Stavebné úpravy bytu
pozemky, parc. č., k.ú.:	reg. C-KN, xxxxxx, k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Bytový dom, súp. č. xxxxxxxx, Wilsonova ulica
žiadosť doručená dňa:	16.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	Dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Garamont project, Vivis limax s.r.o.
zodpovedný projektant:	Mgr. art. Branislav Škopek autorizovaný architekt 1540AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2021

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 **záväznú 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: dodatočné povolenie rozšírenia bytovej jednotky v existujúcom bytovom dome z roku 1931. Pôvodná bytová jednotka skolaudovaná rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia Bratislava I č. 3412/1996-189/H zo dňa 08.07.1996 vznikla prestavbou neobytného podkrovia na byt. Zhotovená bola na jednom podlaží v rámci časti podkrovia. Dodatočné povolenie stavby rieši otvorenie stropu až po hrebeň strechy nad pôvodným bytom. Podkrovný priestor, ktorý vznikol, je prístupný jednoramenným schodiskom. Pridaním ďalšieho čiastočného podlažia nad pôvodným bytom

vznikla otvorená galéria nad existujúcou obývacou izbou, pracovňa a sociálne zázemie. Zo vzniknutého podlažia je prístup na strešnú terasu.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Stavebník má zriadený v skolaudovanej časti bytu trvalý pobyt. 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:	1607 m²
- zastavaná plocha bytového domu:	985m²
- podlažná plocha bytu skolaudovaná:	140 m²
- podlažná plocha bytu po úpravách:	188 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/5 + podstrešný priestor

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. xxxxxxx reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta - **zóna B, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“)

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. **Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.** Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria bytové domy a zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche **pôvodný stav:**

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	33527 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	19549 m ²	58,31%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	13978 m ²	41,69%	min. 30%

podiel funkcií vo funkčnej ploche **nový stav:**

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	33575 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	19597 m ²	58,36%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	13978 m ²	41,64%	min. 30%

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 dokončenej stavby **nenení** charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená zrealizovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007.

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 na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu neuplatňuje **záväzné podmienky**

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: E.2 Pôdorys podlažie - Nový stav, E.3 Podkrovie 2 – Nový stav,
E.4 Rez A, E.5 Rez B

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: E.2 Pôdorys podlažie - Nový stav, E.3 Podkrovie 2 – Nový stav,
E.4 Rez A, E.5 Rez B

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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