



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

AURICULA, s.r.o.

Ružinovská 10
820 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **16.06.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 54164 /2024-
478961/Zsi**

V Bratislave
15.08.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	AURICULA, s.r.o., Ružinovská 10, 820 07 Bratislava
stavba:	„Ambulancia ORL, Audiometria“ zmena účelu využitia nebytového priestoru
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx, k. ú. Nové Mesto
miesto stavby:	Račianska
žiadosť doručená dňa:	17.06.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	konanie o zmene účelu užívania časti stavby spojenej so zmenou stavby podľa § 85 ods. 2 stavebného zákona
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre realizáciu stavby
spracovateľ dokumentácie:	FVA, s.r.o., Tomášikova 30C, 821 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Mgr. art. Ľubomír Fuňa autorizovaný architekt 1333 AA Ing. Mgr. art. Martin Vanko autorizovaný architekt 1806 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

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 vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 4 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.

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: návrh na zmenu v užívaní časti polyfunkčnej bytovej budovy – nebytové priestory pre športové účely („Joga centrum“) sa zmenia na priestory pre zdravotnícke zariadenie. Zmena účelu časti 1. NP, s cieľom vytvoriť ambulancie pre ORL a audiometriu, je spojená so stavebnými úpravami, ktoré spočívajú v odstránení niektorých jestvujúcich stavebných konštrukcií a vo vybudovaní nových priečok a rozvodov technického vybavenia: zdravotníckej, električky a vzduchotechniky. Povrchové úpravy stien a podláh budú prispôbené požiadavkám pre zdravotnícke zariadenia. Na **podlahovej ploche 114,17 m²** tak vzniknú priestory, ktoré budú slúžiť klientom: čakáreň, recepcia, ORL ambulancia, 3 miestnosti pre audiometriu, WC a zamestnancom: kancelária,

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

denná miestnosť, hygienické zázemie. Samostatný vstup do zariadenia je situovaný z chodníka vo vnútrobloku, ktorý ďalej vedie na Račiansku ulicu.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Nároky na statickú dopravu pre zdravotnícke zariadenie plnia dve parkovacie stojiská (prislúchali aj aktuálnej nebytovej funkcii), ktoré sú zabezpečené v rámci obytnej zóny Rezidencia pri Mýte, kde sú o. i. v podzemnej parkovacej garáži umiestnené verejné parkovacie miesta pre návštevníkov zóny. Objekt je tiež prístupný zo zastávok MHD na Račianskej ulici.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby zostávajú bez zmeny.

Predložená zmena účelu časti stavby nemá vplyv na hlavný účel stavby, keďže prevažná časť využiteľnej podlahovej plochy celej stavby zostáva bez zmeny a podlahová plocha bytovej a nebytovej funkcie sa nezmení.

Posúdenie návrhu 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 sú **záujmové pozemky reg. CK-N parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

1. ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód J

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.

Intenzita využitia územia:

Územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok, je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre vnútorné mesto - kód regulácie J. Navrhovanou zmenou účelu časti stavby, spojenou so stavebnými úpravami, sa nezasahuje do intenzity využitia územia.

2. ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód I

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:

Územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok, je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby

veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre vnútorné mesto - kód regulácie I. Navrhovanou zmenou účelu časti stavby, spojenou so stavebnými úpravami, sa nezasahuje do intenzity využitia územia.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria zariadenia zdravotníctva medzi **prevládajúce** spôsoby využitia funkčnej plochy;
- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, patria zariadenia zdravotníctva medzi **prípustné** spôsoby využitia funkčnej plochy;
- posudzovaný návrh zmeny účelu využitia časti stavby je v súlade s ÚPN;

– **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- navrhované stavebné úpravy časti stavby sú takou zmenou existujúcej budovy, pri ktorých sa nemení pôdorysné ani výškové ohraničenie stavby, čo znamená, že sa nemení zastavaná ani podlažná plocha stavby, pričom sa nezasahuje ani do prislúchajúcich plôch zelene;

– **z hľadiska dopravného riešenia:**

- dopravné riešenie existujúceho nebytového priestoru zostáva bez zmeny.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu 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 č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí 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 si **neuplatňuje záväzné podmienky.**

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto sa k navrhovanej zmene dokončenej stavby v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. **nevyjadřila.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje žiadne podmienky.

UPOZORNENIA:

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Celková situácia (C), Pôdorys 1. NP (A102a)

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto + potvrdené výkresy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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