



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **29.11.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 45975/2025-
29848/Syk**

V Bratislave
03.02.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	HOTEL MAMAS a.s., Chorvátska 2, 811 08 Bratislava, v zastúpení xxxxxxxxxxxx
stavba:	Zmena účelu využitia – Byt Mamas
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Chorvátska x, Bratislava
žiadosť doručená dňa:	29.11.2024
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie - časť
spracovateľ dokumentácie:	ECKHARDT, s.r.o., Magurská 2C 831 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Eckhardt autorizovaný architekt 2273AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu využitia existujúceho apartmánu na byt. Situovaný je v objekte hotela Mamas na 6. a 7. nadzemnom podlaží. Objekt sa nachádza v radovej zástavbe na Chorvátskej ulici č. 2 v Bratislave. Predmetná stavba má sedem nadzemných podlaží a prístupná je z mestskej komunikácie.

Navrhovaná zmena sa týka len zásahov do dispozície v interiéri stavby. Objem stavby sa nemení.

Dispozične sa na prízemí objektu nachádza reštaurácia, salónik, wellness, kancelária so zázemím a kotolňa. Na 2. až 4. nadzemnom podlaží sa nachádzajú izby so zázemím. Na 5. nadzemnom podlaží sa nachádza 1 apartmán. Na 6. nadzemnom podlaží sa nachádzajú dva apartmány. Jeden menší apartmán a jeden mezonetový, ktorého horná úroveň sa nachádza na 7. nadzemnom podlaží.

Komunikačné priestory pre všetky podlažia tvorí vstupná hala na prízemí, slúžiaca aj hotelu, aj bytovej jednotke, schodisko a výťah.

Byt, ktorý vzniká z mezonetového apartmánu sa nachádza na 6. a 7. nadzemnom podlaží. Na nižšom podlaží bytu je situovaný obytný priestor s kuchyňou, jedálňou a obývacou izbou s príslušenstvom. Súčasťou je aj schodisko do časti bytu vo vyššom podlaží, na ktorom sa nachádza spálňa so samostatnou kúpeľňou a šatníkom, dve detské izby, WC a kúpeľňa. Celková podlahová plocha riešeného bytu je 187,30 m².

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v počte 2 parkovacie miesta. Dopravný prístup je zachovaný z miestnej cesty Chorvátska.

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

výmera záujmového územia:	485,00 m²
zastavaná plocha:	183,41 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1283,87 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	258,67 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	1025,20 m²
počet bytov:	1
počet podlaží NP:	7
počet parkovacích miest:	2

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia: obytné územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101 patria viacpodlažné bytové domy a stavby občianskeho vybavenia zhotovené v súlade s významom a potrebami územia medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Podiel funkcie bývania podľa ÚPN musí tvoriť **minimálne 70%** z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zmenou účelu využitia hotelového apartmánu na byt sa podiel bývania navýšil o 187 m².
- Predložený návrh stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**.

– **hľadiska intenzity využitia záujmového územia**

- **Princíp stabilizovaného územia sa zmenou účelu využitia časti stavby z hľadiska intenzity využitia záujmového územia nemení** - existujúce regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN sa nemenia.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba 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, 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 **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- 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 navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

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 si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že z hľadiska ustanovení stavebného zákona navrhované riešenie nespĺňa požiadavky STN 73 4301: 2021, ktoré sú ustanovené pre obytnú časť budov (bytových aj nebytových). V kapitole „3 Termíny a definície“ je v bode 3.5 uvedené, cit.: *„obytná časť budovy: časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt určený na dlhodobé bývanie; prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od nebytovej časti budovy, obytná časť budovy má mať samostatný vstup z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie“.*

Pri zmene účelu využitia apartmánu na byt zostávajú komunikačné priestory pre byt - vstupná hala, schodisko a výťah - spoločné s prevádzkou hotela.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

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: 02 – Pôdorys 6.NP * 03 – Pôdorys 7.NP

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: 02 – Pôdorys 6.NP * 03 – Pôdorys 7.NP
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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