



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **24.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 50390/2025-
150618/Pet**

V Bratislave
27.03.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX
stavba:	„Zmena funkčného využitia objektu, Líščie údolie xx, Bratislava“
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; k. ú. Karlova Ves
miesto stavby:	Líščie údolie
žiadosť doručená dňa:	24.02.2025; mestskej časti 25.03.2025
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácie na zmenu účelu užívania stavby
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Topinka autorizovaný architekt 1925 AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2025; revidovaná 28.02.2025

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), ods. 2 a 4 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. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov 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.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu funkčného užívania bez stavebných úprav, nebytovej administratívnej budovy s podlažnosťou 1PP/2NP prestrešenej plochou strechou, v lokalite Líščie údolie, na bývanie. Po zmene účelu užívania vznikne stavba rodinného domu s 1 bytom; hmotovo-priestorové riešenie stavby zostáva bez zmeny.

Na 1PP sa navrhuje garáž, technické zázemie stavby (technické miestnosti), hala, výťahová šachta, posilňovňa s hygienickým zázemím a oddychovňou; na 1.NP a 2.NP je denná a nočná časť rodinného domu.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie stavby a riešenie nárokov na statickú dopravu zostáva pôvodné. Dopravne je stavba pripojená na ulicu Líščie údolie; nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 6 PM (5PM exteriérové+1 PM v garáži na 1.PP).

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

- rozsah navrhovanej zmeny v užívaní časti stavby nemení plošné bilancie a kapacitné údaje pôvodného objektu.

Posúdenie návrhu zmeny v užívaní 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 C-KN xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie** vnútorného mesta

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: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Zmenou funkčného využitia nebytovej budovy na bývanie dochádza k nárastu nadzemných podlažných plôch s funkciou bývania, ktoré ÚPN stanovil v danej funkčnej ploche na minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Predložený návrh zmeny v užívaní stavby bez stavebných úprav **je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

- navrhovanou zmenou funkčného využitia nebytovej budovy na bývanie bez stavebných úprav nedochádza k zmenám v jej hmotovo-priestorovom riešení; v predloženej dokumentácii nie sú navrhované ani zmeny, ktoré majú vplyv na plochy zelene. Navrhovaná zmena dokončenej stavby nemá vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).
- Predložený návrh zmeny v užívaní stavby bez stavebných úprav **nemá vplyv na prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP, KZ).**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena funkčného užívania stavby na bývanie 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 **neuplatňuje záväzné podmienky.**

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Karlova Ves prostredníctvom** elektronickej komunikácie zo dňa 26.3.2025 oznámila, že sa k predmetnej stavbe **nebude vyjadrovať.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 súhlasí bez pripomienok.

UPOZORNENIE:

Podľa ÚPN je v ulici Líščie údolie vedená hlavná cyklistická trasa.

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 práva 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.

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: potvrdené výkresy: Situácia; Nový stav – pôdorys 1.PP; Nový stav – pôdorys 1.NP;
Nový stav – pôdorys 2.NP;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
potvrdené výkresy: Situácia; Nový stav – pôdorys 1.PP; Nový stav – pôdorys 1.NP;
Nový stav – pôdorys 2.NP;
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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