



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 59892/20-431547 Ing. arch. Barutová 5.10.2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Zmena v užívaní nebytových priestorov na bytové
žiadosť zo dňa:	18.9.2020, doručená dňa 22.9.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena v užívaní nebytových priestorov na bytové
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ivan Šimek
dátum spracovania dokumentácie:	09/2020

Predložená dokumentácia rieši: zmenu účelu využitia nebytového priestoru č. 27 (apartmánu) na byt bez stavebných úprav na 1. poschodí polyfunkčného objektu, na pozemku parc. č. xxxxx v k. ú. Petržalka Lužnej ul. č. 9, súp. č. 4019. Aktuálne predložená dokumentácia nerieši nároky statickej dopravy.

K žiadosti ste priložili výpisy z listov vlastníctva (vrátane sumáru podlahových plôch) č. 4315, 5072, 4967, 4813, 4080, 3754, 4549, 3761, **5504 s vyznačením zmeny**, 3625, rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 7756/2019/10 UKSP-La-102 zo dňa 14.10.2019, ktorou povolila užívanie stavby „Polyfunkčný dom Bosákova, II.b etapa“, dokumentáciu zmeny účelu využitia, oznámenie Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 9775/2019/12-OURaD/Ja050 zo dňa 20.11.2019 o určení súpisného čísla a zápise do registra adries.

Predmetný priestor sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží bytovej budovy s 2-mi podzemnými podlažiami garáží a 8-mimi nadzemnými podlažiami, kde na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú priestory občianskej vybavenosti, na 2. nebytové priestory a na 3.-8. 42 bytov. Nakoľko vlastník nehnuteľnosti sa nemení, nemenia sa nároky na statickú dopravu.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. Ivan Šimek, 09/2020):

Podlahová plocha bytov: 21 200,11 m²
Podlahová plocha nebytových priestorov: 9 627,95 m²
Podlahová plocha spolu: 30 828,06 m²

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová parc. č. xxxxxx je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, t. j. 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.

Parcela sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30 0,28	0,25 0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Vyhodnotenie súladu navrhovaného investičného zámeru s reguláciou funkčného využitia plôch v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie je vykonané na základe aktuálnych, správou katastra evidovaných „podlahových“ plôch bytov a nebytových priestorov nadzemných častí stavebných objektov – prevažne bytových domov, vo funkčnom bloku v dotknutom území.

Vyhodnotenie pomeru funkčných plôch bývania a občianskej vybavenosti:

Bývanie: 68,77 %

Občianska vybavenosť: 31,23 %

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Zmena v užívaní nebytových priestorov na bytové
na parc. číslo:	xxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Lužná x

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- objem a výška objektu ostanú nezmenené, čím nedochádza k zmene regulatívov na stavebnom pozemku, ani vo funkčnom bloku
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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

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. 3 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.

Časť dokumentácie – Architektonicko-stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdený pôdorys
1 x dokumentácia, časť

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – ODI, OUIK – archív