



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
29.10.2020                      MAGS OUIK 62552/20-458026                      Ing. arch. Simonidesová /514                      09.12.2020

**Vec****Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>N.L. s.r.o., Rozmarínová 33, 821 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Zmena účelu užívania nebytového priestoru na bytový, Šoltésovej, parc. č. xxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>29.10.2020, doplnená 08.12.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene účelu využitia stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zmenu účelu využitia stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Roman Porubec autorizovaný architekt 1800AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2020</b>

**Predmetom projektovej dokumentácie** je zmena účelu využitia nebytového priestoru označeného na Liste vlastníctva č. 6985 ako N900. Jedná sa o nebytový priestor vo vlastníctve stavebníka, nachádzajúci sa na 1. PP bytového domu na Šoltésovej ulici č. 5. Bytový dom je súčasťou uličnej zástavby, má jedno podzemné podlažie (vnímateľné nad úrovňou príslušného terénu), 3 nadzemné podlažia a 2 podlažia riešené v rámci strešnej nadstavby. Riešený priestor sa nachádza na čiastočnom podzemnom podlaží, orientovaný je smerom do dvora. Vstup do bytu je zo spoločných priestorov bytového domu bez zmeny s prístupom do dvora vnútrobloku so záhradnou úpravou. Miestnosti majú zabezpečené priame osvetlenie a vetranie. Zmena účelu využitia na 1-izbový byt s príslušenstvom (vstupný priestor so šatníkom, WC, obývacia miestnosť s kuchynským kútom, kúpeľňa) s celkovou úžitkovou plochou 30,55 m<sup>2</sup>, nevyžaduje dispozičné úpravy ani stavebné zásahy do nosných a nenosných konštrukcií.

Nároky na riešenie statickej dopravy budú zabezpečené nájmom parkovacieho miesta v dostupnej vzdialenosti.

**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 zmeny účelu využitia vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06.**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101.**

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 požiaru 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.

Pozemok je 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať.

**Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

záujmová parcela je súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou.

Zmena funkčného využitia jestvujúceho nebytového priestoru na bytový s úžitkovou plochou 30,55 m<sup>2</sup> je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Riešený priestor sa nachádza v objekte, ktorý je na liste vlastníctva vedený ako bytový dom. Viacpodlažné bytové domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 101.

Posudzovaný zámer nemá vplyv na charakteristický obraz stabilizovanej zástavby dotknutého územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia územia – index podlažných plôch, index zastavaných plôch a koeficient zelene sa nemenia.

**Navrhovaná zmena účelu využitia 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**

so zmenou účelu využitia:	<b>Zmena účelu užívania nebytového priestoru na bytový, Šoltésovej x, parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>parc. č. xxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Šoltésovej ulica, Bratislava</b>

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:**

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- V rámci konania je potrebné preukázať, že riešený priestor spĺňa požiadavky STN 73 4301 na preslnenie bytov a STN 73 0580 na denné osvetlenie obytných miestností.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Zabezpečenie nárokov statickej dopravy pre bytový priestor v potrebnom počte bude preukázané ku kolaudácii nájmom/resp. kúpou v dostupnej vzdialenosti.

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

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – 01. Zakreslenie do katastrálnej mapy; 02 Pôdorys bytu, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –  
1 x potvrdené – 01. Zakreslenie do katastrálnej mapy; 02 Pôdorys bytu, M 1:50

Magistrát archív