

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Q2 s.r.o.**Michal Rajniak  
Blagoevova 2676/14  
851 04 BratislavaVáš list  
zo dňa 17.02.2022Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 47327/2022-  
102967**Vybavuje / Linka  
**Ing. Dagmar Mosná  
+421 2 59356 508**V Bratislave  
**25.03.2022****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Q2 s.r.o., Blagoevova 2676/14, 851 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Stavebné úpravy bytu č. 46“, Piešťanská ul. č. 5-7, parc. č. 11796/5 a 6, k. ú. Nové Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.02.2022 a doplnená dňa 23.02.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutkového vyhotovenia stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>FMK project partners s.r.o., Dukelských hrdinov 28/9, 965 01 Žiar nad Hronom, Ing. Katarína Fronková, reg. č. 5521*A1; Statický posudok: SKAIKON s.r.o., Cígeľská 2, 831 06 Bratislava, Ing. Martin Lehotský, reg. č. 6775*I3 a Ing. Bohumil Bohunický, reg. č. 0035*I3</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>január 2022 a február 2022</b>

Predmetom posudzovania je stavba, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia a bez ohlásenia príslušnému stavebnému úradu.

Z predložených dokladov v dokumentácii konštatujeme, že na základe písomného podnetu Správcovskej kancelárie PROGRES s.r.o., Tomášikova 10/A, Bratislava zo dňa 01.10.2021, ktorá je správcom bytového domu Piešťanská 5-7 bol nariadený výkon štátneho stavebného dohľadu (ŠSD) na predmetnej stavbe, príslušným stavebným úradom, ohľadom preverenia stavebných prác, ktoré sa realizovali v byte č. 46, na 4. NP bytového domu na Piešťanskej ul. č. 5-7, na pozemku parc. č. 11796/5 a 6, v k. ú. Nové Mesto. Pri výkone ŠSD bolo zistené, že v bytovom dome (konštrukčný systém „liaty betón“), boli v 2-izbovom byte č. 46 vykonané nasledovné stavebné práce: vybúrané priečky, vybúrané zárubne, zmena dispozície, zmena účelu jednotlivých miestností (premiestnenie kúpeľne a kuchyne), domurovanie novej priečky, zamurovanie dverí, odpojenie bytovej jednotky od plynu, realizácia novej elektroinštalácie, nové podlahy a pod.

**Predložená dokumentácia skutkového vyhotovenia rieši:**

riešený 2-izbový byt sa nachádza na 4. NP v 9-podlažnom bytovom dome vo vchode na Piešťanskej ul. č. 7. Objekt je konštrukčne riešený ako typový bytový dom z liateho betónu, ktorý je zastrešený plochou strechou. Nosný systém tvorí sústava priečnych a pozdĺžnych nosných stien, ktoré boli odlievajú z betónu, priamo na mieste stavby

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

do štandardného debnenia, a boli doplnené prefabrikovanými stropmi a obvodovým plášťom. Bytový dom bol realizovaný cca v roku 1961.

V byte boli zrealizované stavebné úpravy, najmä: odstránenie existujúcich priečok, odstránenie ocelových zárubní, vymurovanie nových priečok, premiestnenie kúpeľne, kuchynskej linky. Ďalšie realizované stavebné úpravy pozostávali z nových omietok, podlahy, sanity, novej elektroinštalácie a pod.

Z doložených dokladov uvádzame, že pri prehliadke vo februári 2022 zodpovednými spracovateľmi statického posudku nebol zistený žiadny zásah do nosnej konštrukcie objektu. Bola vykonaná aj obhliadka bytu o niekoľko podlaží nižšie a nebolo zistené žiadne preťažovanie existujúcich stropných nosných konštrukcii zväčšovaním zaťaženia podlahy. Bolo zistené, že existujúce betónové priečky boli odstránené a vymurované na nových miestach z ľahších materiálov (z pórobetónových tvárnic YTONG) ako boli pôvodné priečky. Na základe uvedených skutočností bolo možné skonštatovať, že stavebné úpravy sa týkali len nenosných konštrukcii a nepišlo k zásahu do nosných konštrukcii objektu. Statická bezpečnosť objektu ostala nezmenená.

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

- celková podlažná plocha predmetnej 2-izbovej bytovej jednotky je: **47,05 m<sup>2</sup>**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie zrealizovaných stavebných úprav vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 11796/5 a 11796/6 k. ú. Nové Mesto** ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

**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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych

centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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:**

##### spôsob využitia územia:

- zrealizované stavebné úpravy v rozsahu tak, ako je vyššie uvedené v byte č. 46, na 4. NP bytového domu na Piešťanskej ul. č. 5-7 sú uskutočnené v rámci režimu stanoveného zásadami a regulatívami, ktoré sú definované v ÚPN pre územie danej funkčnej plochy: funkčné využitie územia - **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, **stabilizované územie**.

Zrealizované stavebné úpravy v byte č. 46 na 4.NP v bytovom dome na Piešťanskej ul. č. 5-7 neovplyvňujú stavbu, ktorej súčasťou je predmetný byt, vo vzťahu k regulatívom funkčného využitia a priestorového usporiadania územia funkčnej plochy, ktoré sú stanovené v ÚPN.

#### **Hlavné mesto SR Bratislava**

#### **S Ú H L A S Í**

s dodatočným povolením stavby:	<b>„Stavebné úpravy bytu č. 46“, Piešťanská ul. č. 5-7, parc. č. 11796/5 a 6, k. ú. Nové Mesto</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>11796/5 a 11796/6</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Piešťanská ul. č. 5-7</b>

#### **UPOZORNENIE:**

**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.

1 x fotokópiu pôdorysu bytu a fotokópiu sprievodnej správy sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

Magistrát: OUIIC – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo**

primátor