



V Bratislave
27.03.2025

ONLINE
www.bratislava.sk

Navrhovaný byt č. 210 pozostáva z 2 obytných miestností, kúpeľne s WC a zo vstupnej chodby s kuchynským kútom. Úžitková plocha je 36,32 m². Súčasťou vybavenia bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ÚK, rozvody studenej vody, TUV a kanalizácie a tiež poštová schránka pomerové merače TUV a SV. Byt má vlastné hlavné uzatváracie ventily prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrické poistky.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: navrhovaný byt využíva existujúce napojenie stavby z Mierovej ul. cez spevnené plochy areálu. Statická doprava v areáli pre byty a nebytové priestory je riešená formou nájmu parkovacích miest (vzhľadom na množstvo podzemných inžinierskych sietí a ich prevádzku a údržbu pod parkovacími plochami). Pozemky k objektom, na ktorých sú parkoviská (72 parkovacích miest), komunikácie a všetky podzemné IS a tiež trafostanicu vlastní a prevádzkuje SBD BA II. Nájomné parkovanie je územne viazané a vyhradené k stavbám vo funkčnom celku, ktorý je totožný s hranicou areálu SBD BA II.

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxx, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie,**

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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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: územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria byty medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	5241 m²		
podl. plocha bytovej funkcie:	1161 m²*	22,15%	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie:	4080 m²	77,85%	min.70%

*do podlahovej plochy je započítaná celá plocha 1.NP, 3.NP a 4.NP bytového krídla budovy a časť podlahovej plochy 2.NP bytového krídla budovy (byty vrátane predmetného bytu č. 210)

- Predložený **návrh zmeny v užívaní stavby** je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 22,15%, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30% v riešenom území rešpektovaný.

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

- zmena účelu využitia nebytového priestoru s administratívnou funkciou v existujúcom administratívnom objekte na byt neovplyvňuje ukazovatele intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ) vo funkčnej ploche ani v rámci riešeného územia. Navrhovaná zmena je riešená bez stavebných úprav.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- V zmysle ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov, riešenia verejného dopravného vybavenia (ÚPN), nie je návrh stavebných úprav v kolízii so žiadnym výhľadovým zámerom dopravy.

Predložený návrh zmeny v užívaní stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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 neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydané 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Areál SBD Bratislava II na Strojníckej ul. č. 8 v Bratislave (situácia)
Pôdorys +2.NP – výkres č. SBD-SKVZ-02

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Areál SBD Bratislava II na Strojníckej ul. č. 8 v Bratislave (situácia)
Pôdorys +2.NP – výkres č. SBD-SKVZ-02
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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