



a administratívy) a zmenu účelu využitia priestoru, na dve samostatné bytové jednotky – Byt 01 (byt malý) a Byt 02 (byt veľký), každú so samostatným vstupom, v bytovom dome na ul. Trnavská cesta č. 5 v Bratislave. Strešná rovina je v nedávnom čase rekonštruovaná. Výška atiky bytového domu + 20,650 m zostane ponechaná, jedná sa o interiérové zmeny a zásahy. Súčasťou stavebných prác je výmena nevyhovujúcej drevenej klieštiny (v priestore podkrovia) vrátane stípika ako jediný zásah do nosnej konštrukcie strešného priestoru. Stavebné zásahy sa obmedzili na vkladané nenosné ľahké SDK priečky spolu s ľahkou drevenou vloženou konštrukciou (plošiny v bytoch). Zároveň boli byty nanovo vystierkové a vymaľované. Pôvodná nášľapná vrstva – laminátová podlaha bola vymenená za novú. Stavebné úpravy boli realizované v roku 2020 (pravdepodobne v mesiaci júl, v zmysle „Súhrnnej technickej správy“ na str. 7).

Byt 01 (byt malý) je orientovaný do ulice Trnavská cesta (juhovýchodne). Jedná sa o dvojizbový byt. Dispozičné riešenie pozostáva z haly, spoločnej kúpeľne s WC, spálne, obytnej kuchyne s jedálňou, pričom izba má k dispozícii plošiny (nad vstupom a nad spálňou) s nepodchodnou výškou na využívanie ako odkladací priestor. Tento byt má 6 strešných okien, z toho 4 v spodnej časti – v úrovni človeka a dva v hornej časti strešnej roviny a jeden trojuholníkový vikier. Plocha je jednoduchá obdĺžniková.

Byt 02 (byt veľký) je preplávajúci orientovaný do ulice aj do dvora (juhovýchodne-severozápadne). Jedná sa o trojizbový byt. Dispozične pozostáva z dvoch spální, dvoch samostatných kúpeľní, obývacej izby, kuchyne s jedálňou, haly a chodby, šatníku a schodiska na hornú plošinu určené ako priestor na spanie a ako pracovňa, kde je v obmedzenom priestore podchodná výška, využívaný je ako odkladací úložný priestor.

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

##### Pôvodné riešenie:

- výmera záujmového územia:	<b>neuvedené</b>	podľa meraní MAG: 293 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha:	<b>neuvedené</b>	podľa meraní MAG: 293 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>neuvedené</b>	podľa meraní MAG: 1 475 m <sup>2</sup>
- z toho riešený nebytový priestor:	neuvedené	podľa meraní MAG: 155,5 m <sup>2</sup>
- úžitková plocha* :	<b>157,7 m<sup>2</sup></b>	
- spevnené plochy:	<b>neuvedené</b>	podľa meraní MAG: 0,00 m <sup>2</sup>
- plocha zelene:	<b>neuvedené</b>	podľa meraní MAG: 0,00 m <sup>2</sup>
- počet nebytových priestorov* :	<b>1 kancelária</b>	
- celkový počet podlaží PP / NP:	<b>0 / 4+ podkrovie (5 NP)</b>	
- z toho riešený nebytový priestor v úrovni :	podkrovie s plošinou (5. NP s mezanínom)	
- počet parkovacích miest:	<b>11</b>	

\* *riešený nebytový priestor*

##### Navrhované riešenie:

- výmera záujmového územia:	<b>neuvedené</b>	podľa meraní MAG: 293 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha:	<b>neuvedené</b>	podľa meraní MAG: 293 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>neuvedené</b>	podľa meraní MAG: 1 488 m <sup>2</sup>
- z toho navrhované dve bytové jednotky:	neuvedené	podľa meraní MAG: 168,3 m <sup>2</sup> (B 01: 71,9 m <sup>2</sup> , B 02: 96,4 m <sup>2</sup> )
- úžitková plocha* :	<b>206,1 m<sup>2</sup></b>	
- spevnené plochy:	<b>neuvedené</b>	podľa meraní MAG: 0,00 m <sup>2</sup>
- plocha zelene:	<b>neuvedené</b>	podľa meraní MAG: 0,00 m <sup>2</sup>
- počet bytov* :	<b>2 bytové jednotky (ďalej len „b. j.“)</b>	
- celkový počet podlaží PP / NP:	<b>0 / 4+ podkrovie (5 NP)</b>	
- z toho navrhované dve b. j. v úrovni:	podkrovie s plošinami (5. NP s mezaními)	
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>	

\* *navrhované dve bytové jednotky*

#### Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Projekt rieši zmenu účelu užívania nebytového priestoru na dve bytové jednotky, v rámci existujúcej stavby, ktorý mal vykázané parkovacie miesta k svojej kolaudácii, preto sa nevyžaduje navýšenie počtu parkovacích miest. Pôvodná funkcia stavby vyžadovala väčší počet parkovacích miest (11 PM), ako funkcia plánovaná (4 PM). Statická doprava vyhovuje aj po zrealizovaní investičného zámeru, v ktorom sú potreby parkovania pokryté v rámci miest zaradených do parkovacej politiky hlavného mesta PAAS.

**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 zmeny v užívaní stavby, resp. zmeny účelu užívania z nebytového priestoru na dve bytové jednotky, 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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxx, k. ú. Nové Mesto, ÚPN** stanovuje:

#### **Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ 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:**

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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:**

vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Jedná sa o územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, v ktorých podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche (*približné hodnoty po započítaní navrhovaného stavu, podľa výpočtov MAG, nakoľko vyhodnotenie bilancií nebolo súčasťou predloženej projektovej dokumentácie*):

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>27 918 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>24 043 m<sup>2</sup></b>	<b>86,1%</b>	<b>min. 70%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>3 875 m<sup>2</sup></b>	<b>13,9 %</b>	<b>max. 30%</b>

Navrhovaná zmena v užívaní stavby, resp. zmena účelu užívania z nebytového priestoru na dve bytové jednotky **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 86,1 %, čím je min. požadovaný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný. Posudzovaná zmena účelu nebytového priestoru v úrovni posledného nadzemného podlažia, resp. podkrovia bytového domu, na dve bytové jednotky rieši minimálne navýšenie podielu funkcie bývania v rámci objektu približne o 0,9 % a zároveň v rámci funkčnej plochy len veľmi minimálne, o 0,04 %, t. j. súčasne v prospech prevládajúcej funkcie.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

Navrhovaná zmena účelu užívania z nebytového priestoru na dve bytové jednotky v rámci objektu bytového domu vzhľadom na rozsah stavebných zásahov len v rámci interiéru a zmeny účelu užívania jediného priestoru nemá vplyv na ukazovatele intenzity využitia, ktorými sú KZ a IZP, na základe čoho **nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Navrhovaný IPP, ako ukazovateľ intenzity využitia záujmového pozemku dosahuje podstatne vyššie hodnoty než sú ukazovatele intenzity využitia územia v celej funkčnej ploche, čo je však vzhľadom už na pôvodne vysoké IPP na záujmovom pozemku v poriadku z dôvodu, že započítateľná podlažná plocha sa pri návrhu zvýši o 13 m<sup>2</sup> konštrukciou nových do interiéru votknutých konštrukcií plošín, resp. mezanínov, v rámci dvoch bytových jednotiek, čo považujeme za zanedbateľné navýšenie podlažnej plochy objektu dotknutej bytovej budovy, i v rámci dotknutej funkčnej plochy.

Predložená zmena v užívaní stavby (zmena účelu užívania priestoru) **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 v užívaní stavby (so zmenou užívania priestoru):	<b>„Byty Trnavské Mýto - zmena účelu užívania z nebytového priestoru na dve samostatné bytové jednotky“</b>
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>ul. Trnavská cesta č. x</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, **uvádzame:**

**z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že bytová funkcia bude riešená na poslednom nadzemnom podlaží, resp. v podkroví bytového domu riešeného s mezaními (5. NP)

v rozsahu 2 bytových jednotiek, každá s vlastným uzavretím (prevádzkovo oddelené so samostatnými vstupmi);

- 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 záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva:**

- pre novú funkciu bývanie pri vstupných údajoch o plochách bytov 67,0 m<sup>2</sup> a 88,7 m<sup>2</sup> (v zmysle údajov z textovej časti PD) sú nároky statickej dopravy vypočítané v počte 4 PM, k čomu uvádzame, že pri plochách bytov 82,35 m<sup>2</sup> a 123,75 m<sup>2</sup> (v zmysle údajov z grafickej časti PD), t. j. pri základnom počte nárokov na účelovú jednotku 1,5 stojiska/byt do 90 m<sup>2</sup> a 2 stojiská/byt nad 90 m<sup>2</sup> by nároky statickej dopravy pre funkciu bývanie vyšli v rovnakom počte 4 PM;

#### **UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii absentuje vyhodnotenie súladu s ÚPN, resp. vyhodnotenie súladu investičného zámeru voči stanovenej funkčnej ploche viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.

Evidujeme rozpor medzi údajmi o úžitkovej ploche v textovej (v kapitole „Základné údaje a kapacity“ a „Posúdenie statickej dopravy podľa STN 73 6110/Z2“) a grafickej časti projektovej dokumentácie, tak ako aj pri údajoch o úžitkovej ploche pre pôvodné a navrhované riešenie.

Konštatujeme, že na základe výzvy odoslanej e-mailom zo dňa 23.02.2022 v zmysle pripomienok odborného útvaru magistrátu, oddelenia dopravného inžinierstva (ďalej len „ODI“), ste boli vyzvaní predložiť doplnenie projektovej dokumentácie, v ktorej majú byť odstránené rozpory, na ktoré ODI upozornilo v ich stanovisku zo dňa 17.02.2022 a to zjednotiť úžitkové plochy bytov, opraviť výpočet nárokov statickej dopravy podľa skutočnej úžitkovej plochy bytov a informácie o časových väzbách. Uvedené ste k dnešnému dňu nedoplnili a neopravili.

Uvedené nedostatky a pripomienky nemajú vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny v užívaní stavby (zmena účelu užívania priestoru) z hľadiska ÚPN. Údaje uvedené v časti posúdenia vo vzťahu k ÚPN v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov získaných na základe rozsahu údajov dostupných z projektovej dokumentácie (z výkresov) a nám dostupných údajov z verejného mapového portálu katastra nehnuteľností.

Pozemok stavby je zasiahnutý ochranným pásmom letísk a heliportov a nachádza sa na hranici katastrálnych území mestských častí.

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

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.

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 dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokum. - profesie: statika, zdravotníka, elektroinštalácie, protipož. bezpečn.  
potvrdené výkresy:

- č. D01 – Zákres do katastrálnej mapy, M 1:750;
- č. C01 – Pôvodný stav – pôdorys a rez priečny, M 1:100;
- č. C03 – Nové konštrukcie – pôdorys bytov, M 1:75;
- č. C04 – Nové konštrukcie – pôdorys plošín bytov, M 1:75;
- č. C05 – Nové konštrukcie – rez A-A a B-B, M 1:75;
- č. C06 – Nové konštrukcie – rez C-C a D-D, M 1:75;
- dodatok z 01/2023 – Posúdenie statickej dopravy

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdené výkresy:

- č. D01 – Zákres do katastrálnej mapy, M 1:750;
  - č. C01 – Pôvodný stav – pôdorys a rez priečny, M 1:100;
  - č. C03 – Nové konštrukcie – pôdorys bytov, M 1:75;
  - č. C04 – Nové konštrukcie – pôdorys plošín bytov, M 1:75;
  - č. C05 – Nové konštrukcie – rez A-A a B-B, M 1:75;
  - č. C06 – Nové konštrukcie – rez C-C a D-D, M 1:75;
  - dodatok z 01/2023 – Posúdenie statickej dopravy
- Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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