



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

M-S pro s.r.o.

Ružová dolina 6
821 08 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 60235/2024-
651216/Lab**

V Bratislave
17.12.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	BBC Five ABC, a.s., Plynárska 7/A, 821 09 Bratislava, v zastúpení M-S pro s.r.o.
stavba:	„Úprava nájomných priestorov pre zriadenie zdravotníckej prevádzky MEDIRAD s.r.o. na prízemí v bloku C v objekte BBC5 na Plynárskej ulici 7 v Bratislave“
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx a xxxxxxx; k. ú. Nivy
miesto stavby:	Plynárska ulica
žiadosť doručená dňa:	18.10.2024 – MČ Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	M-S pro s.r.o. Ružová dolina 6, 821 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Simonides autorizovaný architekt 0366AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu užívania časti zrealizovanej stavby spojenú so stavebnými úpravami. Dotknutá administratívna budova má 11 až 13 NP. Predmetom posúdenia sú dispozičné úpravy a zmena využitia voľného priestoru po bývalej jedálni na 1.NP na zdravotnícke zariadenie. Pozostávať bude z čakárne s recepciou, dvoch sonografických ambulancií, CT vyšetrovne, RTG vyšetrovne a prislúchajúcich miestností (denná miestnosť zamestnancov, hygienické zariadenie klientov a zamestnancov, miestnosť prípravy pacienta a iné). Do zariadenia sa vstupuje z voľnej plochy pred objektom cez zádverie do čakárne s recepciou. Exteriérové výplne a fasáda objektu nebudú stavebnými úpravami dotknuté.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Objekt je dopravne prístupný z Plynárskej ulice. Nároky statickej dopravy pre navrhnuté funkčné využitie nájomného priestoru „zdravotnícke zariadenie - ambulancie“ v zmysle platnej STN 736110/2024 vychádzajú v počte 3 stojiská. Pre pôvodné funkčné využitie nájomného priestoru „administratíva“ boli potrebné 4 stojiská. Parkovacie stojiská sú súčasťou existujúcej PHG (pre zamestnancov na 2.PP stojiská č. 185, 256, 257) a parkoviska na teréne vybudovaného a kolaudovaného v rámci výstavby objektu BBC5 (na vonkajšom parkovisku stojiská č. 16, 17, 18 pre návštevy). Uvedené stojiská sú určené na výhradné používanie nájomcom. Vjazdy sú kontrolované elektronicky závorami a kamerovým systémom. Na pozemku prenajímateľa sa nachádzajú stojiská pre bezpečné uzamknutie bicyklov pre návštevníkov prevádzky nájomného priestoru. Na 1.PP sa nachádza vyhradený uzamykateľný priestor pre bezpečné parkovanie bicyklov s kapacitou 100 stojísk a bezbariérovým prístupom rampou priamo z exteriéru.

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

- nedochádza k žiadnej zmene rozsahu existujúcej stavby, celkové plošné bilancie a kapacitné údaje sa nemenia;
- podlažná plocha časti 1.NP navrhutej na zmenu je 179,86 m².

Posúdenie návrhu 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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx a xxxxxxxx, k. ú. Nivy**, 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.

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: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, patria zariadenia zdravotníctva medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
 - Nemenia sa plošné bilancie celej stavby a riešeného územia, intenzita využitia riešeného územia a dotknutej funkčnej plochy zostáva zachovaná.
 - Predložený návrh zmeny účelu užívania časti stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo 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.

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.

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

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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