

Navrhovaný stav zachováva pôvodné dispozičné členenie priestoru, väčšia miestnosť tvorí vstupné zádverie oddelené od obývacieho priestoru drevenou zástenou. Obývacia časť je prepojená s jedálňou a novou kuchyňou. Z menšej samostatnej miestnosti je vytvorená spáľňa. Za kuchyňou sa nachádza pôvodné hygienické zázemie, kúpeľňa a z nej prístupné WC.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

deklaruje existenciu 1 stojiska na 1. NP, viazaného na nebytový priestor (ozn. P44). Súčasne sa prepočtom nárokov na statickú dopravu (pre pôvodný a nový stav funkčného využitia polyfunkčného objektu) preukazuje, že v dôsledku zmeny navrhovaného funkčného využitia nebytového priestoru nedochádza k navýšeniu potrieb statickej dopravy; deklaruje sa dostatočná kapacita k polyfunkčnému objektu prislúchajúceho povrchového parkoviska (121 stojísk). Dopravný prístup k polyfunkčnému objektu je zabezpečený z Vrakunskej cesty a Uránovej ulice. Zmeny sa nenavrhuju.

Posúdenie zmeny užívania nebytového priestoru v jestvujúcom polyfunkčnom dome 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. xxxxxxxx, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**

Viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Intenzita využitia 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.

- **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 bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zmena užívania časti stavby z nebytového priestoru na bytový priestor, ktorý je súčasťou existujúceho bytového domu nemá vplyv na funkčné využitie pôvodného objektu a jeho charakter.

Zmenou nebytového priestoru na byt v jestvujúcom skolaudovanom bytovom dome nevznikne v tejto lokalite zásah do plošných bilancií daného územia. Zmenou funkčného využitia priestorov časti bytového domu sa plošne nezväčšuje ani neuberá zo zelenej plochy. Dochádza k nárastu podielu funkcie bývania v území, v ktorom ÚPN stanovil podiel bývania na minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy 101;

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

- zmena v užívaní nebytového priestoru 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.

Predložená zmena funkcie užívania časti stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:

- Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 101 za akceptovateľný.

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so zmenou využitia prenajímateľného priestoru na byt súhlasí.

K predmetnej 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 jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

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.

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: D - Celková situácia, funkčné plochy, 200 – Pôdorys 1.NP – navrhovaný stav

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: D - Celková situácia, funkčné plochy, 200 – Pôdorys 1.NP – navrhovaný stav

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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