

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

K.T.Plus, s.r.o
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
26.01.2011

Naše číslo
MAGS ORM 37057/11-18896

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
25.03.2011

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	I [] Ružička, I [] Ružičková [] [] []
investičný zámer:	Rekonštrukcia, prístavba a nadstavba bytového domu, Riznerova ul. č. 3, Bratislava
žiadosť zo dňa	26.01.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	BOUDA A MASÁR, architektonická kancelária Ing. arch. Ivan Masár
dátum spracovania dokumentácie:	06/2010, textová časť 07/2010

Predložená dokumentácia rieši: legalizáciu zrealizovaných stavebných úprav v byte č. 3 na 2.NP a súčasne zmenu dokončenej stavby – nadstavbu bytového domu na Riznerovej ulici v Bratislave. Doposiaľ boli zrealizované nasledovné stavebné úpravy – odstránenie jestvujúcich priečok a zrealizovanie nových podľa projektovej dokumentácie, zväčšenie, resp. vybúranie nových okenných otvorov a výmena okenných a dverných výplní.

Predmetom zmeny dokončenej stavby je nadstavba, prístavba a stavebné úpravy jestvujúceho bytového domu s jedným podzemným a dvoma nadzemnými podlažiami a 3 bytovými jednotkami, ktorý je zastrešený šikmou valbovou strechou. Účelom stavby je rozšírenie jestvujúceho bytu č. 3 nachádzajúceho sa na 2. NP na dvojúrovňový, dvojgeneračný a to nadstavbou garáže o jedno podlažie (vytvorí sa zimná záhrada) a nadstavbou jestvujúceho objektu o ustúpené podlažie – na mieste súčasnej šikmej strechy. Na spodnom podlaží dvojúrovňového bytu sú riešené 4 izby, kuchyňa, kúpeľňa a WC, na hornom podlaží bytu sú navrhnuté 3 izby, kuchyňa a kúpeľňa s WC. Výška atiky navrhovanej plochej strechy je o 0,2 m vyššia ako výška hrebeňa pôvodnej šikmej strechy. Pôdorysné rozmery objektu zostávajú nezmenené (nárast zastavanej plochy oproti pôvodnej je menej ako 1m²).

Dispozičné riešenie dvoch bytov na úrovni suterénu a prízemí objektu ostáva nezmenené. Mení sa organizácia vstupu do objektu a vertikálna komunikácia. Pôvodné murované zádverie sa odstráni a nahradí sa preskleným vstupom. Vertikálnu komunikáciu do bytu č. 3 na 2. a 3. NP bude zabezpečovať novopostavený výťah. Výťahová šachta má pôdorysné rozmery 1,9 x 2,32 m.

Dom je prístupný z dvoch strán z Riznerovej ulice a z Fialkového údolia. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku, z Fialkového údolia je vjazd do 3-miestnej podzemnej garáže, z Riznerovej ulice je prístupná jedna samostatne stojaca garáž a jedna garáž je súčasťou objektu. Na spevnenej ploche je 1 PM. Spolu je riešených 6 PM, čím sú pokryté nároky na statickú dopravu.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

- **Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov :**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 1673/1,2,4,5 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu).

A – charakteristika:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvojových územiach. Málopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

B - Funkčné využitie:

Prevládajúcimi funkciami sú: - bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4.n.p.)

- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

Prípustnými funkciami sú: - menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu;

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú: - zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok– rozptýlené v území,

- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu ;

Neprípustnými funkciami sú: - v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.);

Zámer: málopodlažný bytový dom (označenie bytový dom - podľa zápisu v katastri nehnuteľností) s tromi bytovými jednotkami – súlad

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta, kde je potrebné:

Zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- charakteristickú štruktúru územia mestských vĺl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ veduty mesta;

Rešpektovať v kompozíciiestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby:

v obalovom priestore (územia s limitom výšky zástavby 21 m) vymedzenom:

Petržalským nábrežím medzi Novým a Starým mostom, ďalej telesom Nového mosta po začiatok násypu, spojnicou s Viedenskou cestou a protipovodňovou hrádzou, podhradského cintorína, zaústením Riznerovej ulice do Fialkového údolia, ďalej ulicami Riznerova – Radvanská – V Záhradách – Jančova – Mudroňova – Červený kríž – Búdková - Hroboňova – Prokopa Veľkého – Lesná – Gorazdova – Langsfeldova – prechod na Pražskú – Jaskový rad – Dobšinského – Pionierska – Smrečianska – Šancová – Račianske mýto – Legionárska – V. Karadžiča – Čulenova,

d'alej spojnicou Čulenovej a vyústenia mosta Apollo v pokračovaní nábřežím Dunaja na Petržalskej strane – kolmo na Kočánkovu po hrádzu - Klokočova po Starý most a späť po nábřeží Dunaja:

je potrebné osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta;

Zámer: maximálna výška strechy + 10,20 m (+10,49 hodnota uvedená vo výkrese č.24 – Rez výťahovou šachtou) – súlad

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

* **v celomestskom centre** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. Ukazovatele intenzity využitia územia sú až druhotné a z celomestskej úrovne nestanoviteľné. Tieto sú súčasťou záväzných častí územnoplánovacích dokumentácií na úrovni zóny.

- **Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny plán zóny Mudroňova (juhozápad) v znení zmien a doplnkov**, schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva č. 124/2004 zo dňa 26.10.2004. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 7/2004 zo dňa 26.10.2004 s účinnosťou od 15.11.2004. (zmeny a doplnky ÚPN-Z Mudroňova-juhozápad, rok 2009 sa týkajú iba regulačného bloku č.22).

Záujmové pozemky **parc.č.** 1673/1,2,4,5 patria v zmysle citovanej platnej územnoplánovacej dokumentácie do **regulačného bloku č. 56**, ktorý pre predmetné záujmové územie stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu:

Regulačný blok č. 56

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

- funkčné využitie: bývanie;
- typologický druh zástavby: rodinný dom samostatne stojaci;
- **zámer: ponecháva jestvujúci stav**
- stavebná činnosť: nadstavba (U), prístavba (P), stavebné úpravy (R);
zámer: nadstavba, prístavba, stavebné úpravy - súlad
- maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovia;
počet podzemných podlaží je regulovaný tak, aby nepresiahol dvojnásobný počet nadzemných podlaží;
zámer: 1PP+2NP+ustúpené podlažie - súlad
- index zastavanej plochy: 0,30
zámer: ponecháva jestvujúci stav
- index prírodnej plochy: 0,55
zámer: ponecháva jestvujúci stav

- stavebné čiary: predná stavebná čiara je určená existujúcou zástavbou; zadná stavebná čiara nie je stanovená
zámer: ponecháva jestvujúci stav
- index stavebného objemu: $1 \text{ l m}^3/\text{m}^2$
zámer: $9,24 \text{ m}^3/\text{m}^2$ – súlad;
- minimálna veľkosť stavebného pozemku pre možnosť novej zástavby: 600 m^2 ;
- maximálna výmera pozemku pre výpočet plochy zastavania: 1000 m^2
- druh oplotenia: stavebný pozemok je možné oplotiť pevným priehľadným, prípadne živým plotom (priehľadný plot do maximálnej výšky 1600 mm , alebo živý plot maximálnej výšky 1000 mm);
zámer: ponecháva jestvujúci stav

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zrealizovaných stavebných úprav v byte č. 3 na 2.NP a zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia, prístavba a nadstavba bytového domu, Riznerova ul. č. 3, Bratislava
na parcele číslo:	1673/1,2,4,5
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Mudroňova JZ, blok č.56
miesto stavby:	Riznerova ul. č.3, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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:

- ku kolaudácii stavby je potrebné preukázať, že stavebnými úpravami vznikne v bytovom dome (označenie bytový dom - podľa zápisu v katastri nehnuteľností) na dvoch horných podlažiach jeden dvojúrovňový, dvojgeneračný byt. Podľa platného územného plánu je možné v predmetnom regulačnom bloku umiestniť iba rodinný dom s maximálne troma bytovými jednotkami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- 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;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa projektovej dokumentácie;
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi;
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

Listom zo dňa 03.02.2011 magistrát oslovil mestskú časť Bratislava – Staré Mesto o stanovisko z hľadiska nimi sledovaných komunálnych záujmov. Takýto postup oslovenia príslušnej mestskej časti sa volí obligatórne a to na základe záverov komisie primátora, pokiaľ sa žiadosť týka záväzného stanoviska v rámci dodatočného povolenia stavby. Vzhľadom na skutočnosť, že mestská časť Bratislava – Staré Mesto nám svoje stanovisko nedoručila, je toto potrebné doložiť v rámci územného konania.

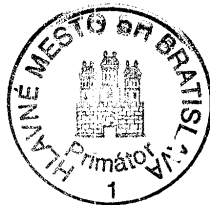
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1x časť architektúra sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

- Príloha: 1x kópia tab. C.2. 102;
1x projektová dokumentácia - profesie
1x potvrdené - 01.2 koordinačná situácia, M 1:500; 14. Pôdorys prízemnia – navrh. stav, M 1:100; 19. Rez BB – navrh. stav, M 1:100; 23. Pohľad západný – navrh. stav, M 1:100;
- Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - 1x potvrdené - 01.2 koordinačná situácia, M 1:500; 14. Pôdorys prízemnia – navrh. stav, M 1:100; 19. Rez BB – navrh. stav, M 1:100; 23. Pohľad západný – navrh. stav, M 1:100;
Magistrát OÚP, ODP, archív

