

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**STING**  
**Hviezdoslavovo nám. 24**  
**811 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa 18.04.2011 Naše číslo MAGS ORM 44150/11-260274 Vybavuje/linka Ing. arch. Simonidesová/514 Bratislava 04.07.2011

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

investor:	<b>RFG Invest, s.r.o., Janáčkova 5, 811 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom, ulica Na Slavíne, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>18.04.2011, doplnené 30.05.2011 a 03.06.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ľudovít Režucha</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2011 – textová časť, 02/2011 – výkresová časť</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** zrealizovanú zmenu stavby pred dokončením. Na výstavbu rodinného domu bolo vydané právoplatné stavebné povolenie, počas realizácie (odkopu svahu) sa pristúpilo k niektorým úpravám oproti pôvodnému projektu. Zmeny sa zrealizovali najmä na 1. PP, kde bol oproti pôvodnému projektu pre stavebné povolenie pridaný suterénny priestor pre strojovňu vzduchotechniky a pred spálňami bola pridaná loggia. Ostatné drobné zmeny z hľadiska architektonického, sa týkali iba vnútorného dispozičného riešenia stavby, zmeny výšky fasádnych otvorov a technického vybavenia objektu (inštalovanie tepelného čerpadla), čím sa zlepšili ukazovatele energetickej náročnosti stavby. V exteriérovom riešení sa zmenilo terasovanie záhrady a poloha vonkajšieho schodiska ako prístupu do záhrady od ulice.

Rodinný dom v tvare L a výraze jednoduchého kubusu má jedno nadzemné a dve podzemné podlažia, vstup do objektu je na úrovni 1. NP. Je v ňom umiestnená jedna bytová jednotka. Na 1. PP sú riešené spálne a pracovňa, na 2. PP sú denné obytné miestnosti a viacúčelová miestnosť.

Vstup na pozemok je z ulice Na Slavíne, nároky statickej dopravy sú pokryté počtom 4 parkovacie miesta – 2 PM v garáži na 1. NP a 2 PM na vonkajšej parkovacej ploche.

**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 zrealizovanej zmeny stavby 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. 2933/10, 2933/11 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 102 ( tabuľka C.2.102 v prílohe listu ).

Laurinská 7 II. poschodie

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

Charakteristika územia: Územia slúžiacie 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.

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 slúžiacie širšiemu okoliu ;

Nepripustnými 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: v súlade**

#### **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta**

**Záujmové pozemky sú súčasťou územia kompaktného mesta, kde je potrebné:**

**Zohľadniť a rešpektovať:**

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- charakteristickú štruktúru územia mestských vĺ a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slávin, Machnác, 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, protipovodňovou hrádzou po kanál, spojnicou kanála po cintorínsku kaplnku 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, ďalej spojnicou Čulenovej a vyústenia mosta Apollo v pokračovaní nábrežím Dunaja na Petržalskej strane – kolmo na Kočánkovu po hrádzu - Klokočova po Starý most a späť po nábrežie Dunaja:

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

**Zámer: výška objektu +4,60 m – v súlade**

**Posúdenie zrealizovanej zmeny stavby vo vzťahu k územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003,** schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 333/2004 zo dňa 01.04.2004, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 2/2004 a 3/2004 s účinnosťou od 1.5. 2004.

- **Parcely č. 2933/10, 2933/11**, na ktorých sa nachádza plánovaný investičný zámer, patria v zmysle uvedenej dokumentácie do **sektoru č. 56**.

**SEKTOR č. 56:**

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ:**

**VYMEDZENIE SEKTORA:** Územie je vymedzené Pažického ulicou, ulicou Na Slavíne, Novosvetskou ulicou, Mišíkovou ulicou a pozemkami rodinných domov.

**FUNKCIA:**

- **Funkčné využitie územia:**

Bývanie,

**zrealizovaná zmena stavby: bývanie – v súlade;**

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

**zrealizovaná zmena stavby: rodinný dom samostatne stojaci – v súlade;**

**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

- **Minimálna stavebná parcela:** 8 árov

**zrealizovaná zmena stavby: 895 m<sup>2</sup> – v súlade;**

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov

- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30

**zrealizovaná zmena stavby: zastavaná plocha objektom 263 m<sup>2</sup> - 0,29 – v súlade;**

- **Index prírodnej plochy:** 0,60

**zrealizovaná zmena stavby: 0,50 – oproti projektu, na ktorý bolo vydané právoplatné stavebné povolenie pokles o 0,10 – akceptovateľné;**

- **Koeficient stavebného objemu:** 9,6

**zrealizovaná zmena stavby: 10,59 – nárast cca o 0,99 bol spôsobený zmenou technológie objektu, ku ktorej sa pristúpilo až pri samotnej realizácii stavby – akceptovateľné;**

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia. Plocha ustúpeného podlažia tvorí polovicu plochy predchádzajúceho podlažia a podkrovia má jednu úroveň využitia. Nad niveletou ulice Na Slavíne a nad niveletou Starej vinárskej ulice je prípustné 1 nadzemné podlažie.

**zrealizovaná zmena stavby: v zmysle právoplatného stavebného povolenia - 1 nadzemné podlažie vnímateľné nad niveletou ul. Na Slavíne + 2 podzemné podlažia – v súlade**

- **Stavebná čiara:** Minimálne 5 metrov od ulice Na Slavíne, od Starej vinárskej ulice a od Novosvetskej ulice. Zachovať výhľadku na panorámu mesta zo Starej vinárskej ulice a z ulice Na Slavíne.

**zrealizovaná zmena stavby: v zmysle právoplatného stavebného povolenia - objekt je osadený 6 m od ulice Na Slavíne – v súlade**

- **Oplotenie:** Oplotenie parcel riešiť živými plotmi, resp. priehľadným oplotením s maximálnou výškou nepriehľadného sokla 1 m od príľahlej komunikácie.

**zrealizovaná zmena stavby: priehľadné oplotenie bez sokla**

**ZELEŇ:** Zachovať ekologické danosti sektora a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov.

**SMERNÁ ČASŤ:**

**CHARAKTERISTIKA:** Sektor leží v svahovitom území, s veľkými výškovými rozdielmi. Z Pažického ulice a z ulice Na Slavíne je dobrý výhľad na mesto. Územie nie je stavebne stabilizované, stredná a severná časť sektoru pri Pažického ulici a pri ulici Na Slavíne ešte nie je zastavaná. Sektor je zastavaný na Mišíkovej a Novosvetskej ulici rôznorodou historizujúcou, funkcionalistickou a modernistickou architektúrou. Architektonická kvalita objektov je takisto rôzna. Z typologických druhov je zastúpený v sektore rodinný dom a rodinný a bytový dom charakteru mestskej bytovej vily.

**PRIESTOROVÉ USPORIADANIE:** Hmotové riešenie novej zástavby sa musí prispôbiť konfigurácii terénu. Priestorová skladba navrhovanej zástavby v sektore má byť voľná, aby nepotláčala prírodný charakter územia. Uvažovaná zástavba musí byť v dostatočnej miere priestorovo zdokumentovaná, aby sa dalo vyhodnotiť jej pôsobenie v území. Ide o posúdenie vhodnosti rozmiestnenia zástavby v sektore, zastavanosti parcel, výšky zástavby, hmotovopriestorovej a architektonickej formy.

Pretože územie leží v priestore historickej panorámy mesta a zástavba sa môže objaviť aj v siluete mesta, je potrebné územie preveriť aj z diaľkových pohľadov. Zástavba musí umožniť výhľad z dvoch tretín dĺžky parcely primknutej k Starej vinárskej ulici, alebo k ulici Na Slavíne. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene a výhľady na mesto zo Starej vinárskej ulice a z ulice Na Slavíne.

**POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA:** Sektor leží v blízkosti areálu pamätníka Slavín, ktorý je vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku.

**DOPRAVA:** Ulica Na štyridsiatku sa upraví na ukľudnenú komunikáciu D1, charakteru obytnej ulice, so šírkou vozovkovej časti 5 m. Komunikácia sprístupňuje južnú, najnižšie položenú časť sektora.

**STATICÁ DOPRAVA:** Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

**zrealizovaná zmena stavby: rešpektuje**

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	<b>Rodinný dom, ulica Na Slavíne, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>2933/10, 2933/11</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna Slavín A6, sektor č. 56</b>
miesto stavby:	<b>ulica Na Slavíne</b>

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pre dokumentovanie dodržania potrebného záväzného regulatívu v zmysle územného plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 - indexu prírodnej plochy je ku kolaudácii stavby potrebné, preukázať preriešenie časti spevnených plôch v prospech plôch zelene tak, aby bol tento záväzný regulatív dodržaný v zmysle právoplatného stavebného povolenia;

**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;

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 – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

  
Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: 1x kópia tab. C.2. 102;

1x potvrdené - B. Situácia M 1:200, 3. Pôdorys 1 PP M 1:200, 5. Rezy 1-1, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +  
+ príloha – 1x potvrdené - B. Situácia M 1:200, 3. Pôdorys 1 PP M 1:200, 5. Rezy 1-1, M 1:200;  
Magistrát OUP, ODP, archív;

