

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Mikoczy

Váš list číslo/zo dňa
09.07.2014.

Naše číslo
MAGS ORM 52749/14-298611

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
14.08.2014

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

investor:	Poloncová
investičný zámer:	Rodinný dom – rekonštrukcia a prístavba, Západný rad 12, parc. č. 5008, 5009, Bratislava
žiadosť zo dňa :	05.07.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	doc. Ing. Peter Špička, PhD autorizovaný stavebný inžinier 1997*A1
dátum spracovania dokumentácie:	03/2014, doplnená dokumentácia 20.06.2014

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – rekonštrukciu a prístavbu jestvujúceho rodinného domu za účelom vytvorenia viacgeneračného rodinného domu s troma bytovými jednotkami na samostatnom pozemku na nároží ulíc Hýrošova - Západný rad. Navrhované byty budú samostatne prístupné s možnosťou spoločného užívania záhrady. Dva byty budú riešené v rámci jestvujúceho objektu, tretí bude umiestnený v samostatnej dvojpodlažnej prístavbe.

Jestvujúci rodinný dom zložitého pôdorysného usporiadania má jedno podzemné podlažie pod časťou objektu, jedno nadzemné podlažie a zastrešenie sústavou šikmých striech. Umiestnená je v ňom jedna bytová jednotka. Na východnej hranici pozemku má garáž s plochou strechou.

Byt na 1. NP bude zrekonštruovaný, druhý byt s terasou bude umiestnený v mieste dnešného nevyužitého podkrovia. Prístupný bude samostatným schodiskom, ktoré bude vybudované v mieste asanovanej garáže. Tretí byt je navrhnutý v samostatnej prístavbe s dvoma nadzemnými podlažiami. Medzi pôvodným a navrhovaným objektom je jestvujúca prízemná časť, ktorá bude slúžiť ako hobby miestnosť. Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky +7,050 m (pôvodná výška hrebeň strechy je +8,64 m).

Objekt bude napojený na všetky inžinierske siete jestvujúcimi prípojkami.

Celková plocha pozemku je 793 m², zastavaná plocha pozemku je 260,66 m² (33 % zastavanosť), spevnené plochy tvoria 222,84 m², plocha prírodnej zelene je 309,50 m² (zeleň tvorí 39 % plochy pozemku), odstavne plochy s vegetačnými tvarovkami sú 87,00 m² (11 % plochy pozemku).

Nároky statickej dopravy sú riešené na vlastnom pozemku s dopravným pripojením z verejnej komunikácie: z Hýrošovej ulice sú vytvorené 4 odstavne stojiská, ktoré sú toho času voľne prístupné a investor navrhuje uzavrieť stojiská posuvnou bránou, z ulice Západný rad je navrhnuté 1 odstavené stojisko pred pôvodným objektom garáže. Spolu je navrhnutých 5 odstavných stojísk (v súlade s STN je vzdialenosť parkovacej plochy od príslušného pásu komunikácie min. 2/3 dĺžky vozidla). Navrhované sú aj úpravy chodníka - sklopené obrubníky v dĺžke parkovania.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 5008, 5009 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie.

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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.

Zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stavebné úpravy jestvujúceho rodinného domu formou jeho prístavby a nadstavby nenarúšajú charakter stabilizovaného územia, objekt so svojou maximálnou výškou + 7,050 m nedosahuje výšku hrebeňa strechy pôvodného objektu (+8,64 m). Prístavba, umiestnená v dvorovej časti pozemku, nie je z ulice Západný rad takmer vôbec vnímateľná. Zastavaná plocha pôvodného objektu – 196,49 m² vzrastie na 260,66 m², (pôvodný index zastavaných plôch – 0,25, navrhovaný index zastavaných plôch – 0,33), plocha prírodnej zelene - 309,50 m² (koeficient zelene 0,39). Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku považujeme, vzhľadom na charakter a rôznorodú zastavanosť danej lokality, za akceptovateľné.

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

so zmenou dokončenej stavby:	Rodinný dom – rekonštrukcia a prístavba, Západný rad 12, parc. č. 5008, 5009, Bratislava
na parcelách číslo:	5008, 5009
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Západný rad, Hýrošova ulica, 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:

v ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné:

- navrhovanú zeleň riešiť minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie vrátane vegetačných tvaroviek pri riešení odstavných parkovacích plôch;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku, tak aby vozidlá z odstavných stojísk neobmedzovali plynulosť MHD;
- navrhované úpravy na chodníku (skosené obrubníky) odporúčame riešiť ako samostatný stavebný objekt;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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;

UPOZORNENIE:

- predmetné pozemky sú dotknuté ochranným pásmom železničných tratí a ochranným pásmom letísk a heliportov.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

Dokumentáciu – sme si ponechali .

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Situácia, M 1:500, Nový stav – pôdorys 1. NP, M 1:100, Západný pohľad nový, starý stav, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia, M 1:500, Nový stav – pôdorys 1. NP, M 1:100, Západný pohľad nový, starý stav, M 1:100
Magistrát ODI, archív;