



Sýkora

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
27.01.2016 MAGS OUIIC 37570/16-17458 Ing. Simeunovičová/595 02.05.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Sýkorová a Sýkora,
investičný zámer:	„Rodinný dom – rekonštrukcia a prístavba“, Bratislava, k.ú. Staré Mesto, parc.č. 4922/1
žiadosť zo dňa:	27.01.2016, doplnená dňa 23. 02. 2016 a 04.03.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Rastislav Bocán, autorizovaný architekt /reg. č. * 0438 AA */
dátum spracovania dokumentácie:	január 2016

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - stavebnú obnovu a prístavbu pravej časti existujúceho rodinného domu, postaveného na Bohúňovej ulici, v k.ú. Staré Mesto. Jestvujúci rodinný dom je umiestnený v rovinnom teréne, na severnej strane Bohúňovej ulice, na pozemku parc.č. 4922/1, s prípojkami inžinierskych sietí na pozemku parc.č. 1259 v k.ú. Staré Mesto. V súčasnosti sa na pozemku nachádza rodinný dom s 1.PP, 2.NP + nevyužitú podkrovie, zastrešený sedlovou valbovou strechou, s výškou hrebeňa + 9,59 m. RD je z ľavej strany spojený s rodinným domom na parcele č. 4922/2 k.ú. Staré Mesto, pôvodne boli tieto RD budované ako dvojdom.

Predmetom zmeny stavby rodinného domu je celková stavebná obnova a prístavba domu, zobytnenie podkrovia a vloženie časti hmoty s rovnou strechou do podkrovia, pričom hmota pôdorysne prečnieva aj nad prístavbu na úrovni 2.NP. Účelom zmeny stavby je vytvorenie dvoch bytových jednotiek. Prístavba je najrozsiahlejšia v bočnej dvorovej časti objektu v úrovni 1.NP, čím sa zastavaná plocha objektom mení z 61,04 m² na 109,76 m². Výška hrebeňa strechy aj výška rímsy ostáva oproti pôvodnému objektu nezmenená. Funkčné využitie objektu – rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami; 2-izbový byt v úrovni 1.NP a 4-izbový byt na 2.NP a v podkroví. Hlavný vstup do objektu je z Bohúňovej ulice, v úrovni 1.NP, spoločný pre obe bytové jednotky a je situovaný v bočnej strane rodinného domu v prístavbe.

Statická doprava je riešená v počte štyri parkovacie miesta, na spevnenej ploche pri RD na vlastnom pozemku s vjazdom z Bohúňovej ulice.

Stavebný pozemok má pozdĺžny tvar s rozmermi cca 11 x 30,3 m, s celkovou výmerou 337 m², je umiestnený v rámci stabilizovaného územia málopodlažnej bytovej zástavby, vo funkčnom bloku vymedzenom ulicami Bohúňova, Dubová, Úprkova a Javorová. Parcela č. 4922/1 v k.ú. Staré Mesto je situovaná v území, kde pozdĺž Bohúňovej ulice je umiestnený radový rodinný dom, niekoľko dvojdomov z pôvodnej zástavby, ale sú tu umiestnené aj novšie, obnovené a mohutnejšie objekty. V záujmovom funkčnom bloku sa hodnota indexu zastavaných plôch jednotlivých objektov pohybuje od IZP = 0,18 až po IZP = 0,49.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 – Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu, IS 01 – Prípojka vody, IS 02 – Prípojka kanalizácie, IS 03 – Prípojka elektrickej energie .

Celková plocha stavebného pozemku je 337 m², zastavaná plocha 109,76 m², spevnené plochy 132,30 m² a plochy zelene 94,94 m².

Regulatívy intenzity využitia územia predstavujú pre navrhovanú stavbu:

Index zastavanej plochy	IZP = 0,33
Index podlažných plôch	IPP = 0,81
Koeficient zelene	KZ = 0,28

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 stavby 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. 4922/1(a siete na parc.č. 1259) v katastrálnom území Staré Mesto, stanovuje funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu)

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: 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.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

Pozemky parc. č. 4922/1 a 1259 v k.ú. Staré Mesto sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované**.

Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie

konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 zohľadniť:

v ostatnom území centra mesta 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.

Zmena dokončenej stavby rodinného domu na pozemku parc.č. 4922/1 v MČ Bratislava – Staré Mesto, na ul. Bohúňova, je stavebným zásahom, ktorý spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch a nemení charakteristický obraz konkrétneho územia. Stavba nenaruša charakter stabilizovaného územia a dosahované regulatívy intenzity využitia územia, vzťahnuté k stavebnému pozemku, Index zastavaných plôch IZP= 0,33 Index podlažných plôch IPP= 0,81 i koeficient zelene KZ = 0,28 sú vzhľadom k okolitej zástavbe akceptovateľné.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, nakoľko rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	„Rodinný dom – rekonštrukcia a prístavba“, Bratislava
na parcele číslo:	4922/1, s prípojkami na parc.č. 1259
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Bohúňova ul.

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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- 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.

z hľadiska záujmov dopravného inžinierstva :

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku, v rozsahu 4 odstavné stojiská na spevnenej ploche
- otváranie brán pri vjazde žiadame zabezpečiť, tak aby vozidlá neobmedzovali dopravu.
- stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby

Upozornenie:

- 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.

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

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.

1 x projektovú dokumentáciu, časť architektúra, sme si ponechali

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: PD rodinný dom- okrem časti architektúra
potvrdený výkres č. 2 , situácia 1:200
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, SÚ + potvrdený výkres č. 2, situácia 1:200