



Bubáková

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.01.2016 MAGS OUIK 37650/16-18347 Ing. Simeunovičová/595 29.04.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Grand,
investičný zámer:	„Senická, prístavba rodinného domu“, Bratislava - parc.č. 5124 v k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	28.01.2016, doplnená dňa 12. 02. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	anarch s.r.o., Páričkova 18, 821 08 Bratislava, Ing. arch. Ondrej Horváth, autorizovaný architekt /reg. č. * 1658 AA */
dátum spracovania dokumentácie:	január 2016

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - stavebnú obnovu a prístavbu existujúceho rodinného domu, postaveného v lokalite Patrónka, v k.ú. Staré Mesto. Jestvujúci rodinný dom je umiestnený v svahovitom teréne, na pozemku parc.č. 5124, na južnej strane Senickej ulice, pričom súčasťou stavebného pozemku sú aj pozemky parc.č. 5123/1, 5123/2 a 5123/3. Prípojky inžinierskych sietí sú umiestnené aj na pozemkoch parc.č. 21595 a 21593 v k.ú. Staré Mesto. V súčasnosti sa na pozemku nachádza rodinný dom s 1.PP, 1.NP + obytným podkrovím, zastrešený sústavou šikmých striech, s max. výškou hrebeňa + 8,19 m.

Predmetom zmeny stavby rodinného domu je celková stavebná obnova a prístavba domu, za účelom vytvorenia dvojgeneračného RD, s dvomi samostatnými vchodmi. Prístavba je najrozsiahlejšia v dvorovej časti objektu, v úrovni 1.PP, kde sa mení zastavaná plocha objektom z 99,29 m² na 186,38 m², v úrovni 1.NP je nárast zastavanej plochy len 4,96 m². Výška hrebeňa strechy nad obytným podkrovím bude na úrovni + 8,47 m. Funkčné využitie objektu – rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami. Hlavné vstupy do oboch bytov sú zo strany Senickej ulice na prízemí. V úrovni 1.PP bude štvorizbový byt B 01 so zimnou záhradou, hygienickým a technickým zázemím, s hlavným vstupom a halou so schodiskom na úrovni 1.NP, k bytu B 01 patria aj priestory v podkroví – loft so zázemím. Byt B 02 je trojizbový, nachádza sa na úrovni 1.NP a jedna izba v úrovni podkrovia.

Statická doprava je riešená v počte štyri parkovacie miesta, 2 na spevnenej ploche pri RD s vjazdom zo Senickej ul. a dve parkovacie miesta na vlastnom pozemku s vjazdom z ulice Pri Habánskom mlyne – jedno v garáži a jedno na teréne.

Stavebný pozemok má pozdĺžny tvar (nepravidelný štvoruholník), je umiestnený medzi ulicami Senická a Pri Habánskom mlyne a celková výmera je 1165 m². Vstup na pozemok rodinného domu je z príľahlej komunikácie Senickej ulice, parcela č. 5123/2, na ktorej je umiestnená garáž, že prístupná z ulice Pri Habánskom mlyne. Parcela č. 5124 v k.ú. Staré Mesto je situovaná v rámci stabilizovaného územia málopodlažnej bytovej zástavby, kde pozdĺž Senickej ulice ostalo zachovaných niekoľko rodinných domov z pôvodnej zástavby, ale sú tu umiestnené aj novšie, moderné a mohutnejšie stavby.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 – Senická, prístavba rodinného domu, SO 04 – areálový vodovod, SO 05 – areálová kanalizácia, SO 10 – prípojka vody, SO 20 – prípojka plynu, SO 30 – prípojka NN, SO 40 – terénne úpravy.

Celková plocha stavebného pozemku je 1165 m², zastavaná plocha 186,38 m², spevnené plochy 208,62 m² a plochy zelene 770 m².

Regulatívy intenzity využitia územia pre navrhovanú stavbu:

Index zastavanej plochy	I _{ZP} = 0,16
Index podlažných plôch	I _{PP} = 0,23
Koeficient zelene	K _Z = 0,66

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. 5124, 5123/1, 5123/2 a 5123/3, 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. 5124, 5123/1, 5123/2 a 5123/3 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. 5124 v MČ Bratislava – Staré Mesto, na ul. Senická, 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 - Index zastavaných plôch IZP= 0,16 i koeficient zelene KZ = 0,66 sú vzhľadom k okolitej zástavbe priaznivé.

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:	„Senická, prístavba rodinného domu“, Bratislava
na parcele číslo:	5124, 5123/1, 5123/2 a 5123/3 s prípojkami na parcelách 21595 a 21593
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Senická 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- v ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň v rozsahu uvedenom v predloženej projektovej dokumentácii; doplniť situáciu plôch, s farebným rozlíšením plôch zastavaných, spevnených a zelene na rastlom teréne

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 odstavne stojiská
- Umiestnenie výjazdov z oplotených pozemkov žiadame podľa platných STN 73 6056 a STN 73 6057 t.j. vzdialené od priľahlého okraja jazdného pásu cestnej komunikácie najmenej o 2/3dĺžky najväčšieho projektom predpokladaného vozidla.
- Otváranie brán pri vjazde žiadame zabezpečiť, tak aby vozidlá neobmedzovali dopravu.

- V DSP žiadame statickú dopravu preukázať v dopravnom výkrese, vrátane preukázania vjazdov podľa platných STN.

Upozornenie:

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho 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 sme si ponechali

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy č. A01, A03, A05, A07 a A17
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, SÚ + potvrdené výkresy A01, A03, A05, A07 a A17