



Molčan s manželkou

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.08. 2016 MAGS OUIK 51908/16-338292 Ing. Simeunovičová/595 10.10.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Molčan s manželkou
investičný zámer:	„Rekonštrukcia a nadstavba rodinného domu“ Senická 40, Bratislava, parc.č. 5050/1, 5050/2 a 5051 v k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	09.08.2016, doplnená dňa 24. 08. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Akad. arch. Karol Brna, Poľná 19, 811 08 Bratislava, autorizovaný architekt /reg. č. * 0187 AA */
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2016

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - stavebnú obnovu existujúceho rodinného domu, v k.ú. Staré Mesto. Jestvujúci rodinný dom je umiestnený na severnej strane Senickej ulice, v mierne svahovitom teréne, na pozemku parc.č. 5051 s garážou na parcele 5050/2 a súčasťou stavebného pozemku je aj záhrada, parcela č. 5050/1. V súčasnosti sa na pozemku nachádza rodinný dom s 1.PP, 1.NP, zastrešený pultovou strechou, s výškou hrebeňa + 6,22 m. Rodinný dom bol postavený v roku 1925 a pôvodne mal obdĺžnikový pôdorys o rozmeroch 6,33 x 12,4 m. Neskôr bola k severnej fasáde pristavaná kuchyňa, predsieň a WC.

Po asanácii garáže a neskoršej prístavby (kuchyňa, predsieň a WC) bude predmetom zmeny stavby rodinného domu jeho celková stavebná obnova a nadstavba v úrovni 2.NP za účelom vytvorenia dvojpodlažného RD, so 4-izbovou bytovou jednotkou. Rodinný dom bude podpivničený v pôvodnom rozsahu a bude zastrešený plytkou valbovou strechou s výškou hrebeňa + 6,80 m. Bude mať obdĺžnikový tvar max. rozmerov 7,76 x 12,72 m a k základnej hmote bude na severnej strane pristavaný objekt schodiska, zastrešený rovnou strechou, s atikou vo výške + 6,24m. Navrhnutými stavebnými úpravami sa mení zastavaná plocha objektmi zo 122 m² (RD a Garáž) na 92,3 m². Hlavný vstup na pozemok, pre peších i pre dva automobily, je zo strany Senickej ulice. Na pozemku je vytvorené ďalšie parkovacie miesto aj prístup pre peších zo západnej strany pozemku, z ulice Západný rad. Funkčné využitie objektu : rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Na úrovni 1.PP bude umiestnená denná časť rodinného domu – kuchyňa, jedáleň, obývacia izba a

hygienické zázemie a v úrovni 2.NP budú dve izby, spálňa, šatník a hygienické a technické zázemie.

Statická doprava je riešená v počte tri parkovacie miesta, na spevnených plochách pri rodinnom dome – dve parkovacie miesta s vjazdom zo Senickej ul. a jedno parkovacie miesto s vjazdom z ulice Západný rad.

Stavebný pozemok má nepravidelný tvar, v nároží ulíc Senická a Západný rad je zaoblený a jeho celková výmera je 649 m².

Parcely č. 5050/1, 5050/2 a 5051 v k.ú. Staré Mesto sú situované 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.

Celková plocha stavebného pozemku je 649 m², zastavaná plocha 92,3 m², spevnené plochy 102,5 m² a plochy zelene 454,2 m².

Regulatívy intenzity využitia územia pre pôvodnú stavbu:

IZP = 0,19 IPP = 0,18 a KZ = 0,70

Regulatívy intenzity využitia územia pre navrhovanú stavbu:

Index zastavanej plochy IZP = 0,14

Index podlažných plôch IPP = 0,28

Koeficient zelene KZ = 0,70

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. 5050/1, 5050/2 a 5051, 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. 5050/1, 5050/2 a 5051 v k.ú. Staré Mesto sú súčasťou územia, ktoré je definované ako územie **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 stavebnom pozemku parc.č. 5050/1, 5050/2 a 5051 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= 0,14 i koeficient zelene KZ = 0,70 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:	„Rekonštrukcia a nadstavba rodinného domu“ Senická 40, Bratislava
na parcele číslo:	5050/1, 5050/2 a 5051
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 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 3 odstavné stojiská,
- v prípade zmeny funkčného využitia objektu musí byť statická doprava prehodnotená,
- výjazdy z oplotených pozemkov odstavných a parkovacích plôch žiadame umiestniť od príľahlého okraja jazdného pásu cestnej komunikácie najmenej o 2/3 dĺžky najväčšieho projektom predpokladaného vozidla na odstavnej, alebo parkovacej ploche,
- žiadame umiestniť výjazdy tak, aby bol umožnený výhľad na obe strany pri vychádzaní vozidla na cestnú komunikáciu; ak je potrebné, žiadame navrhnuť náležité opatrenia,
- stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie,

- žiadame nezužovať profil chodníka osadzovaním elektromerných skríň, resp. iných meracích zariadení,
- žiadame, aby na komunikácii neboli riešené odstavné stojiská pre potreby rodinného domu,
- do projektu pre stavebné povolenie žiadame doplniť „Dopravný výkres“ a preukázať: statickú dopravu, zakresliť dopravné pripojenie objektu (vjazd), prípadné navrhované úpravy chodníkov a komunikácie; výkres požadujeme s náležitým okótovaním; parkovacie miesta požadujeme pre osobné automobily O2.

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. 1B, 2, 3 a 4
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, SÚ + potvrdené výkresy 1B, 2, 3 a 4