



Lipovská

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.06. 2016 MAGS OUIK 48529/16-307408 Ing. Simeunovičová/595 10.10.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Lipovská,
investičný zámer:	„Prestavba a prístavba rodinného domu“ súp.č. 3677 na Úprkovej ul. č. 37, Bratislava, parc.č. 4920/1a 4920/3 v k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	17.06.2016, doplnená dňa 28. 06. 2016 a 03.10.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie – časť architektúra
spracovateľ dokumentácie:	2M ateliér architektúry s.r.o., Guothova 13, Bratislava - Ing. arch. Miroslav Michalica, autorizovaný architekt /reg. č. * 1345 AA */
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2016

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - prístavbu a stavebnú obnovu rodinného domu, ktorý je súčasťou dvojdomu. Pôvodný rodinný dvojdom, postavený na Úprkovej ulici, v k.ú. Staré Mesto je dvojpodlažný, podpivničený so sedlovou strechou. Riešená ľavá časť dvojdomu má jednu bytovú jednotku a starú samostatne stojacu garáž. Rodinný dom je umiestnený v rovinatom teréne, na južnej strane Úprkovej ulice, na pozemku parc.č. 4920/1 a 4920/3 s prípojkami inžinierskych sietí aj na pozemku parc.č. 4926 v k.ú. Staré Mesto – komunikácia Úprkova.

Predmetom zmeny dokončenej stavby je asanácia garáže a výstavba novej, formou prístavby, cez zádverie pripojenej k rodinnému domu. Prístavbou rodinného domu dôjde k rozšíreniu objektu. Na úrovni 1.PP rozšírenie pivničných priestorov, na 1.NP je prístavba najrozsiahljšia - v zadnej dvorovej časti objektu bude rozšírená obývacia izba o jedálenskú časť nad novou pivnicou a v bočnej dvorovej časti za garážou je navrhnutá prístavba zimnej záhrady. V úrovni 2.NP objemové zmeny nenastanú, podlažie prejde celkovou stavebnou obnovou –menšie búracie práce a dispozičné zmeny. Úroveň podkrovia ostáva i naďalej neobývaná. Účelom zmeny stavby je vytvorenie väčšieho komfortu, hlavne v dennej časti existujúceho rodinného domu. Navrhovanou prístavbou v úrovni 1.NP sa mení zastavaná plocha objektom RD z 65 m² na 104,7 m² a prepojenou

garážou pôvodná samostatne stojaca garáž s plochou 20 m² bude nahradená pristavanou garážou, funkčne prepojenou s rodinným domom s plochou 22,6 m². Výška hrebeňa strechy aj výška rímsy ostáva oproti pôvodnému objektu nezmenená.

Funkčné využitie objektu – rodinný dom s jednou bytovou jednotkou; 3-izbový byt, v úrovni 1.NP denná časť a na 2.NP nočná časť. Hlavný vstup do objektu je riešený z Úprkovej ulice, bude situovaný z prednej strany rodinného domu cez pristavané zádverie.

Statická doprava je riešená v počte dve parkovacie miesta, jedno v garáži a druhé na spevnenej ploche pred garážou na vlastnom pozemku.

Stavebný pozemok v tvare obdĺžnika - cca 11,15 m x 29,8 m, s celkovou výmerou 332 m², je umiestnený v rámci stabilizovaného územia málopodlažnej bytovej zástavby, vo funkčnom bloku vymedzenom ulicami, Úprkova, Javorová, Bohúňova a Dubová. Parcely č. 4920/1 a 4920/3 v k.ú. Staré Mesto sú situované v území, kde pozdĺž Úprkovej ulice je umiestnený dvojpodlažný bytový dom s podkrovím, 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 v rozmedzí od IZP = 0,26 až po IZP = 0,52.

Celková plocha stavebného pozemku je 332 m², zastavaná plocha celkom 146,6 m², spevnené plochy 21 m² a plochy zelene 164,4 m².

Regulatívy intenzity využitia územia predstavujú pre navrhovanú stavbu:

Index zastavanej plochy	IZP = 0,44
Index podlažných plôch	IPP = 0,63
Koeficient zelene	KZ = 0,50

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. 4920/1 a 4920/3 (a siete na parc.č. 4926) 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. 4920/1, 4920/3 a 4926 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. 4920/1 a 4920/3 v MČ Bratislava – Staré Mesto, na ul. Úprkova, 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= 0,44 Index podlažných plôch IPP= 0,63 i koeficient zelene KZ = 0,50 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:	„Prestavba a prístavba rodinného domu“, Bratislava
na parcele číslo:	4920/1, 4920/3, s prípojkami na parc.č. 4926
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Úprkova 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 :

- statická doprava bude riešená na vlastnom pozemku, v rozsahu 2 parkovacie miesta,
- žiadame zväčšiť spevnenú plochu pred objektom garáže na parkovanie na min. dĺžku 5,5 m pre pozdĺžne parkovanie vozidiel skupiny O1,
- výjazd z garáže žiadame umiestniť od prilahlého okraja jazdného pásu cestnej komunikácie najmenej o 2/3 dĺžky najväčšieho projektom predpokladaného vozidla v garáži,

- stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť príslušným správcom komunikácie,
- žiadame, aby do komunikácií a chodníkov nezasahovali navrhované objekty – napr. objekt smetníkov a merania energií,
- žiadame, aby na komunikácii neboli riešené odstavné stojiská pre potreby rodinného domu;

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.
- z hľadiska záujmov dopravného inžinierstva vyplynula požiadavka na zväčšenie spevnenej plochy na parkovanie pred garážou a tým dôjde k minimálnej redukcii množstva zelene na pozemku (cca 1,5 m²). Táto skutočnosť však nemá vplyv na posúdenie zmeny dokončenej stavby z hľadiska urbanistického riešenia a jej vplyvu na stabilizované územie

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: časť PD rodinný dom- pôdorys, rezy, pohľady
potvrdený výkres č. 1 , situácia 1:200
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, SÚ + potvrdený výkres č. 1, situácia 1:200
a časť PD rodinný dom- pôdorys, rezy, pohľady