

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Frolkovičová

Váš list číslo/zo dňa
16.05.2013

Naše číslo
MAGS ORM 47269/13–277379

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
25.07.2013

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

investor:	Senická, s.r.o., Štefanovičova 12, 811 04 Bratislava
investičný zámer:	Prestavba obytného domu Senická, parc. č. 5106, 5107, Bratislava
žiadosť zo dňa :	16.05.2013, doplnená 21.06.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Il'ja Skoček autorizovaný architekt 1268AA
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2013 (úprava jún 2013)

K investičnému zámeru bytový dom Senická, parc. č. 5106, 5107, 5110/1,2,3 bolo vydané súhlasné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy dňa 12.11.2012 pod č. j. MAGS ORM 52162/12-401116. Investičný zámer riešil návrh zástavby na nároží ulíc Gaštanová a Senická v Bratislave po asanácii troch objektov – rodinného domu, bytového domu a garáže. Novonavrhovaný štvorpodlažný objekt tvorili dva sekciové bytové domy so samostatnými vstupmi a schodiskami. Navrhovaný objekt mal navrhnuté jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia, pričom tretie podlažie bolo mierne uskočené od Senickej ulice. Na každom z troch nadzemných podlaží bolo navrhnutých 6 bytov, spolu 18 malometrážnych bytových jednotiek. Navrhovaných bolo 20 stojísk na 1. PP v hromadnej garáži a 6 stojísk na parkovisku za domom s prístupom cez otvorenú garáž.

Predložená dokumentácia rieši výstavbu nového bytového domu na mieste jestvujúceho neobývaného bytového domu s jedným podzemným podlažím, dvoma nadzemnými podlažiami a nevyužívaným podkrovím so sedlovou strechou. Nakoľko je objekt v dezolátnom stave, bude asanovaný s výnimkou spoločnej steny so susedným objektom na 1. PP, ktorá zostane zachovaná. Súčasný návrh rieši zástavbu v obdobnom architektonickom výraze, ale v menej ako polovičnom rozsahu oproti zámeru, ku ktorému bolo vydané súhlasné stanovisko dňa 12.11.2012 (plocha pozemku – investičný zámer: 1 462 m², zastavaná plocha objektom – investičný zámer: 644,5 m²).

Objekt bytového domu nadväzuje na radovú zástavbu na Senickej ulici, rešpektuje jestvujúcu uličnú čiaru, rímsu aj výšku hrebeňa strechy susedných domov. Oproti pôvodnej zástavbe je navrhnutá väčšia hĺbka zástavby, čo vyplýva z rentability návrhu a z riešenia statickej dopravy.

Navrhovaný bytový dom má jedno podzemné podlažie (1,5 m utopené pod okolitým terénom) a tri nadzemné podlažia (3. NP je oproti 2. NP mierne uskočené od Senickej ulice). 1. PP je riešené v úrovni pôvodného suterénu ako otvorené parkovisko pod objektom s 10 parkovacími miestami. V tejto úrovni sa nachádza aj vstup do spoločného schodiska. Na každom z dvoch plnohodnotných nadzemných podlaží sú navrhnuté 3 byty, na 3. NP sú umiestnené dve bytové jednotky, spolu 8 malometrážnych bytových jednotiek (2 byty 1-izbové, 5 bytov 2-izbových a 1 byt 3-izbový). Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 8,98 m od úrovne 1. NP, výška uskočenej časti 3. NP zodpovedá výške rímsy susedného objektu. Celková plocha pozemku je 718 m², zastavaná plocha objektom je 303,2 m² (index zastavanej plochy - 0,42), plocha zelene je 363,7 m², celková úžitková plocha bytov je 606,7 m².

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

Podľa výpočtu statickej dopravy v súlade s STN 73 6110/Z1, november 2011 je potrebných 13 odstavných stojísk, ktoré sú navrhované v počte 13 stojísk (z toho 10 stojísk na 1. PP pod objektom a 3 stojiská vedľa bytového domu. Rozmery stojísk sú cca 5,20 (5,30) x 2,70 (2,45) m.

Z ulice Senická je riešený vjazd na parkovisko pod objektom, jednopruhovú obojsmernú š. 2,75 m po vyrovnávacej polrampe so sklonom 15 %, cez posuvnú bránu v oplotení, ktorá je voči línii chodníka ustúpená o 1,5 m. Existujúci obrubník bude na šírku vjazdu zošíkmený.

Senická ulica je jednosmerná (š. 5,5 m s obojstranným chodníkom š. 1,5 m) v smere od Gaštanovej ulice. Gaštanová ulica je pojazdovaná MHD - trolejbus.

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. **5106, 5107** 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.

Navrhovaná novostavba bytového domu spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, objekt je postavený na mieste pôvodného asanovaného bytového domu, svojím hmotovo-priestorovým riešením a architektonickým výrazom dotvára charakter pôvodnej zástavby rodinných a bytových domov lemujúcich mestskú komunikáciu, nenarúša princíp stabilizovaného územia.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou	Prestavba obytného domu Senická, parc. č. 5106, 5107, Bratislava
na parcelách číslo:	5106, 5107
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Senická 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 riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu požadujeme riešiť na vlastnom pozemku v plnom rozsahu podľa funkčného využitia objektu;

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;

ODPORÚČANIE:

- riešenie 3. NP (mierne ustúpeného od pôvodného susedného objektu) v investičnom zámere považujeme za vhodnejšie riešenie vzhľadom k architektonického výrazu daného objektu v rámci uličného pohľadu. Objekt pôsobí ako novotvar v danej zástavbe, odporúčame prehodnotiť tektoniku navrhovanej fasády a prispôbiť ju viac okolitej zástavbe;

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 – 1x sme si ponechali .

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1x potvrdené - 2. Koordinačná situácia, M 1:500; 17. Rez BB, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 2. Koordinačná situácia, M 1:500; 17. Rez BB, M 1:100;
Magistrát ODI, archív;