



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.12.2016 MAGS OUIK 60289/16-415570 Ing. arch. Simonidesová /514 20.02.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Rekonštrukcia rodinného domu na Senickej 28, parc. č. 5068 Bratislava
žiadosť zo dňa:	09.12.2016, 03.02.2017 doplnené výkresy: Situácia, M 1:200, Rezy, M 1:50, Pohľady, M 1:50
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dok. pre stavebné povolenie (Sprievodná, súhrnná technická správa, Situácia, Rezy, Pohľady 10/2016) architektúra-konceptné riešenie 01/2016
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Terézia Kupčuláková autorizovaný architekt 2185AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2016, 10/2016

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby rodinného domu v radovej zástavbe na Senickej ulici v Bratislave. Objekt, pôdorysného tvaru L, má v súčasnosti jedno nadzemné podlažie a v uličnej časti čiastočné obytné podkrovie so sedlovou strechou. Dvorová časť objektu je prekrytá plytkou pultovou strechou. V objekte je umiestnená jedna bytová jednotka.

Predmetom zmeny dokončenej stavby je vybudovanie nového podkrovia nad celým pôdorysom objektu. V uličnom trakte bude podkrovie zastrešené sedlovou strechou s priebežným vikierom a rovnou strechou, výška hrebeňa strechy je +7,039 m (pôvodná výška hrebeňa strechy +6,931 m). Dvorová časť bude rovnako zastrešená sedlovou strechou s výškou hrebeňa +6,636 m. V objekte je navrhnutá jedna bytová jednotka. V dvorovej časti sú navrhnuté dve prekryté terasy, jedna vo vnútornom átriu a druhá (podopretá 6 stĺpmi) za pracovňou na 1. NP bez priameho napojenia na vnútornú dispozíciu rodinného domu.

Celková plocha pozemku je 235,95 m² (podľa LV č. 1943 235 m²), zastavaná plocha objektom je 110,19 m², celková podlažná plocha vzrastá z 168,925 m² na 220,35 m².

Stavba je riešená ako jeden stavebný objekt "SO 01 – Rodinný dom" pozostávajúci z vlastnej stavby, spevnených plôch a prípojky inžinierskych sietí (navrhovaná NN prípojka).

Statická doprava je riešená vytvorením dvoch odstavňích stojísk (OS) na vlastnom pozemku, na spevnenej ploche pred RD. OS sú s dopravným prístupom zo Senickej ulice (jednosmernej).

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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z našich výpočtov.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **5068** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

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.

Pozemok je 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.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 – riešený je rodinný dom s jednou bytovou jednotkou - zostáva zachovaný pôvodný typologický druh aj počet bytových jednotiek.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenarúša charakter stabilizovaného územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,937, IZP: 0,467, KZ: 0,33. Oproti ich jestvujúcim hodnotám (IPP: 0,716, IZP: 0,467, KZ: 0,49) mierne narastá index podlažných plôch a klesá koeficient zelene. Zníženie koeficientu zelene je spôsobené nutnosťou vytvorenia dvoch nových parkovacích miest pred objektom na vlastnom pozemku, čo má s ohľadom na malú výmeru záujmového pozemku značný vplyv na výsledný koeficient zelene. Index zastavaných plôch zostáva na rovnakej hodnote (pri dodržaní podmienky z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia, odrážka 2 zo záveru tohto stanoviska). S prihliadnutím na charakter zástavby je možné, navrhované regulatívy intenzity využitia pozemku, považovať za prípustné.

Navrhovaný architektonický výraz objektu je prispôsobený jestvujúcej urbanistickej štruktúre a vhodne ju dotvára. Vzhľadom na rozsah zmeny dokončenej stavby objekt nemení pôvodnú uličnú čiaru založenú existujúcou zástavbou.

Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia rodinného domu na Senickej 28, parc. č. 5068 Bratislava
na parcelách číslo:	5068
v katastrál. 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Strecha bude v celom svojom pôdorysnom priemete umiestnená na vlastnom pozemku bez akéhokoľvek presahu do pozemkov parc. č. 5066/1 a 5067. Odvádzanie dažďových vôd zo strechy bude riešené výlučne na pozemok stavebníka (pri použití vhodného technického riešenia ukončenia strechy, napr. zaatikovým žľabom).
- Podkrovie v zadnej časti objektu bude minimálne upravené tak, aby zvislá obvodová stena nadväzujúca na šikmú strešnú konštrukciu bola vysoká max. 1 300 mm (podmienka splnenia definície podkrovia podľa STN 73 4301).
- Zadná zastrešená terasa (za pracovňou na 1. NP) s podpornými zvislými konštrukciami nebude realizovaná, na jej mieste bude vysadená zeleň.
- Spevnené plochy v dvorovej časti pozemku budú minimalizované iba na spevnenú plochu v rámci zastrešenia vnútorného átria (cca 10 m²); zvyšné plochy budú riešené ako plocha zelene.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu (parkovanie) žiadame riešiť na vlastnom pozemku v počte min. dve odstavné stojiská.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu musí byť statická doprava prehodnotená.
- 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 skriň resp. iných meracích zariadení a umiestňovaním nádob na komunálny odpad.
- V DSP v „Dopravnom výkrese“ žiadame preukázať: statickú dopravu, zakresliť dopravné pripojenie objektu (vjazd), prípadné navrhované úpravy chodníkov a komunikácie atď. Zakresliť a zakótovať aj šírkové usporiadanie komunikácie, vrátane chodníkov, atď. Výkres požadujeme s náležitým kótovaním. Parkovacie miesta požadujeme riešiť pre osobné automobily O2.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Upozornenie:

- V projektovej dokumentácii sú malé rozdiely v spevnených plochách a plochách zelene medzi textovou časťou a grafickou časťou (výkres Situácia, M 1:200, doplnené 03.02.2017).
- V Sprievodnej správe je v identifikačných údajoch o stavbe omylom uvedené miesto stavby: Pri starom letisku 24, 831 07 Bratislava; túto nezrovnalosť je potrebné odstrániť.
- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).
- 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.
- Pozemok je zasiahnutý ochranným pásmom letiska M. R. Štefánika a heliportov.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: A100. Koordinačná situácia (10/2016), M 1:150; Pôdorysy 1.NP, 2.NP nový stav (01/2016); A108. Rezy (10/2016), M 1:50; A109. Pohľady (10/2016), M 1:50;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: A100. Koordinačná situácia (10/2016), M 1:150; Pôdorysy 1.NP, 2.NP nový stav (01/2016); A108. Rezy (10/2016), M 1:50; A109. Pohľady (10/2016), M 1:50;

Magistrát ODI, archív