

**Beňová Makkiová**

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
19.09. 2017 MAGS OUIK 53327/17-390165 Ing. arch. Brezníková/218 12.12. 2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Manni
investičný zámer:	„Rodinný dom Manni“, Jakabova ul., parc. č. 17023/53, 17023/54, 17023/208, k.ú. Trnávka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.09. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	<ul style="list-style-type: none">○ MAKKI-architekt s.r.o., Hrobáková 4, Bratislava○ projektant: Ing. arch. Erik Makki, Ing. arch. Ivan Magala, Ing. arch. Beáta Paľovská○ zod. projektant: Ing. arch. Ing. Peter Špánik. PhD., autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 6160*13
dátum spracovania dokumentácie:	09/2017
doložené doklady:	MČ Bratislava – Ružinov: „Stanovisko k štúdiu „RD Manni – rekonštrukcia rodinného domu na parcele číslo 17023/53, 54, 208, k.ú. Trnávka“, list č. UP/CS 13969 /2017/2/UP2, zo dňa 28.06. 2017

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby rodinného domu, ktorý je súčasťou dvojdomu. Pozemok stavby/parc. č. 17023/53, 17023/54, 17023/208, s výmerou 393,0 m², sa nachádza v obytnom bloku rodinných dvojdomov, situovaných pozdĺž severovýchodnej časti Jakabovej ulice.

Jestvujúci rodinný dom je jednopodlažný objekt s neobytným podkrovím, čiastočným podpivničením, zastrešený sedlovou strechou/+6,530 m. 1.NP je od terénu vyvýšené o 0,875 m. Navrhovaný objekt zachováva pôvodné osadenie stavby a ostáva súčasťou zástavby so susedným objektom. Má dve nadzemné podlažia a je z časti podpivničený.

- Stavebné riešenie a sanačné práce:

Pivnica pôvodného objektu + základy ostávajú pôvodné, ostatné konštrukcie zachovávajú charakter pôvodnej drevostavby, ale navrhnutá je ich kompletná demontáž a montáž nových stenových panelov. Pôvodne 1-podlažná stavba s podkrovím sa asanuje po rovinu základov a pivnice. Vytvorí

sa nová stĺpiková drevená konštrukcia v horizonte 2 plnohodnotných podlaží ukončená sedlovou strechou/výška hrebeňa +8,350. K pôvodne zachovanému osadeniu rodinného domu bude dostavaná zimná záhrada. Murovaná deliaca stena so susednou stavbou zostáva v pôvodnej polohe.

- Dispozičné a prevádzkové riešenie:
 - 1.NP/ÚP: 66,18 m²: zádverie, hygiena, schodisko, hl. obytná miestnosť (37,41 m²) komora, zimná záhrada (8,69 m²),
 - 2.NP/ÚP: 58,48 m²: chodba, pracovňa (28,78 m²), hygiena, spálňa, šatník,
 - 1.PP/ÚP: 17,62 m²: sklad, pivnica (13,10 m²).

Dopravné riešenie. Pre účely stavby sa zabezpečujú na pozemku stavby 3 parkovacie miesta (1 PM v garáži/SZ časť pozemku, parc. 17023/208 + 2PM na spevnenej ploche/JZ strana rodinného domu), s dopravným prístupom z priľahlej Jakabovej ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. 17023/53, 17023/54, 17023/208: 393,00 m²,
- zastavaná plocha: 103,25 m², z toho: RD: 85,25 m², garáž: 18,00 m², IZP = 0,26, (pôvodná výmera ZP: 93,00 m², z toho : RD: 75,00 m², garáž: 18,00 m², IZP/pôv. = 0,23)
- úžitková plocha: 142,56 m² (pôvodná výmera ÚP: 76,57 m²),
- spevnené plochy: 45,00 m² (pôvodná výmera: 53,50 m²),
- plocha zelene na rastlom teréne: 244,75 m², KZ = 0,62 (pôvodná výmera zelene: 246,50 m², (KZ/pôv.= 0,62)

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 je riešený pozemok parc. č. 17023/53, 17023/54, 17023/208, v k.ú. Trnávka, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia: OBYTNÉ ÚZEMIA: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t.j. 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.

Intenzita využitia územia: Riešený 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné *vo vnútornom meste*, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Posudzovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu na Jakobovej ulici v k.ú. Trnávka spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy.

Investičný zámer **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:	„Rodinný dom Manni“
na parcele číslo:	17023/53, 17023/54, 17023/208
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Jakobova ul., 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 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.

UPOZORNENIE:

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.

1 paré projektovej dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: č. 00: Situácia – navrhovaný stav/M 1:200, 2xA4, č. 02: Pôdorys 1.NP – navrhovaný stav/M 1:100, 2xA4, č. 03: Pôdorys 2.NP – navrhovaný stav /M 1:100, 2xA4, č. 07: JV Pohľad – navrhovaný stav/M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres situácie/M 1:200, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív