



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.01.2019 MAGS OUIK 38643/19-53810 Ing. Mosná /59356508 14.08.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom „G“ VER.2“, Neronetova ul., kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	28.01.2019 a doplnená dňa 11.02.2019 a 10.07.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby - „projekt pre územné rozhodnutie_01/2019“
spracovateľ dokumentácie:	Ateliér SPACIO, Pražská 33, 811 04 Bratislava, Ing. arch. Martin Németh, reg. č. 1460 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	01/2019

Predmetom posudzovania je stavba, na ktorú Mestská časť Bratislava – Nové Mesto vydala územné rozhodnutie pod č. ÚKaSP-2014-13/1636/KON/SP-63 zo dňa 04.07.2014, právoplatné dňa 12.08.2014. Stavebník stavbu uskutočnil nad rámec vydaného právoplatného územného rozhodnutia. Predmetné zmeny stavby pozostávali najmä: stavba sa vybuďovala bližšie k Neronetovej ul., vzdialenosť severného rohu stavby od komunikácie je 1,70 m (pôvodne 5,00 m), pôdorys stavby sa zväčšil cca o 21,83 m²; zastavaná plocha objektu je 190 m² (pôvodne 168,17 m²).

Predložená dokumentácia rieši:

zrealizovaný samostatne stojaci rodinný dom, ktorý má tvar obdĺžnika, o pôdorysných rozmeroch cca 18,96 m x 10,88 m. Objekt má 1.PP, 2.NP a je zastrešený plochou strechou, o celkovej výške strechy +7,840 m. Objekt je umiestnený v svahovitom území medzi ulicami Neronetová a Alibernetová. Na 1.PP je vybudované schodisko, chodba, výťah, strojovňa výťahu, sklad, pracovňa/sušiareň, trojgaráž so vstupom z Alibernetovej ul., sklad-miestnosť VZT, bazénová technológia, hobby room, fitness, kotolňa a WC. Pred garážou je riešená spevnená plocha, ktorá je určená na otáčanie a vjazd z prístupovej komunikácie Alibernetovej ul. Suterén má tvar obdĺžnika a je o max. pôdorysných rozmeroch cca 27,305 m x 13,98 m, pričom časť strechy suterénu je zatrávnená a je o celkovej ploche cca 59 m². Na 1.NP je vybudovaná chodba, schodisko, jedáleň, kuchyňa, obývací izba, bar, sauna, záhradný sklad, výťah, kúpeľňa, pracovňa, komora, zimná záhrada, vonkajšie schodisko a bazén. Z kuchyne je prístupná aj malá terasa umiestnená na juhovýchodnej fasáde domu. Na 2.NP je umiestnený hlavný vstup z Neronetovej ul., vstupná hala, 3 šatníky, výťah, chodba, hosťovská izba, 2 kúpeľne, detská izba, priestor so schodiskom a galériou a vonkajšia terasa o celkovej ploche 36,89 m². Terasu na 2.NP uzatvárajú bočné steny s otvormi. Vstup na parcely je zabezpečený z oboch prístupových komunikácií, a to z Neronetovej ul. ale

aj Alibernetovej ul. Zo spodnej komunikácie – Alibernetovej ul. je vjazd do podzemnej garáže v suteréne domu, z hornej ul. Neronetovej je hlavný vstup pre peších, ktorý je prekrytý markízou. Ďalej je tu prekrytá nika na nádoby na domový odpad, ktorá je riešená v oplotení pozemku. Vonkajším schodiskom umiestneným pri objekte zo západnej strany je možné prejsť na terasu na úrovni 1.NP a je tu aj samostatný vstup do saunovej časti a záhradného skladu v objekte. Rodinný dom je napojený na inž. sieť novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Celková výmera pozemkov je 709 m², celková zastavaná plocha objektu je 190 m², celková nadzemná podlažná plocha má 365,83 m², spevnené plochy majú 243 m² a celková plocha zelene tvorí 276 m².

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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, informačný kód S.**

Uvedené parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný informačný **kód S**: rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (územný plán zóny), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený **Územný plán zóny Podhorský pás**. Obstarávateľom predmetného ÚPN Z je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto.

Územný plán zóny stanovuje pre záujmové územie sektora **2-45** nasledovnú reguláciu:

funkčné využitie: obytné územie rodinných domov - je územie pozemkov, zastavané objektmi rodinných domov (podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon, ods. 1 písm. b) a ods. 3, alebo je na zastavanie rodinnými domami určené. Celý objekt rodinného domu môže byť využitý aj pre malé školské a zdravotnícke zariadenia (jasle, škôlka, súkromná ambulancia lekára a pod.), s podmienkou zabezpečenia potrebných parkovacích miest na pozemku, príslušiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytného prostredia.

- max. počet nadzemných podlaží: 2
- max. koeficient zastavanej plochy: 0,3
- min. koeficient voľnej zelenej plochy: 0,6
- líniové regulatívy: hlavná stavebná čiara, podružná stavebná čiara, uličná čiara, hranica možnej zástavby sú zakreslené v priloženej situácii
- regulatívy pre oplatenie pozemkov.

Konštatujeme, že rodinný dom je vybudovaný v lokalite s intenzívnou zástavbou samostatne stojacich rodinných domov, ktoré sú vo väčšine dvojpodlažné, alebo dvojpodlažné s obytným podkrovím. Pri hodnotení predmetného územia je potrebné rešpektovať mieru využitia daného územia, pričom v rozvojových územiach je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia a vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia. Konštatujeme, že rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,268; IPP = 0,515; KZ = 0,389.

Uvažovaný 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

s dodatočným povolením stavby:	„Rodinný dom „G“ VER.2“
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokality medzi Neronetovou a Alibernetovou ulicou

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

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

ODPORÚČANIE:

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
- odporúčame riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI