

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo / zo dňa
08.04.2024

Naše číslo
5300/2024/RÚRaGIS/23719

Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Lucia Končal
02 / 68 288 836
lucia.koncal@petrzalka.sk

Bratislava
30.04.2024

VEC

Záväzné stanovisko k investičnému zámeru „PRESTAVBA A NADSTAVBA RODINNÉHO DOMU“

investor:	xxxxx
investičný zámer:	Prestavba a nadstavba rodinného domu Jednoduchá stavba
žiadosť doručená dňa:	08.04.2024
typ konania:	Zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné povolenie
projektant:	Ing. arch. Gabriela Chvostaľová
dátum spracovania dokumentácie:	Apríl 2024
pozemok parc. číslo:	xxxxx
katastrálne územie:	Petržalka
miesto stavby:	Žltá 32, 85107 Bratislava-Petržalka

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby rodinného domu s jednou bytovou jednotkou na Žltej ulici, na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 3022/79, 3022/80, 3022/362, 3022/441, k.ú. Petržalka, v lokalite Južné Mesto – zóna C1. RD je umiestnený v súvislej zástavbe radových rodinných domov, v nárožnej polohe. Jestvujúci objekt rodinného domu je dvojpodlažný bez podpivničenia, nepravidelného tvaru, zastrešený plochou strechou s atikou vo výške +6,850 m. Vstup na pozemok a do objektu je zo severozápadnej strany zo Žltej ulice. Na pozemku so záhradou sa nachádza záhradný domček s výmerou 8m².

Zmena dokončenej stavby spočíva v prístavbe prechodnej miestnosti/chodby na 1. NP na časti terasy s jestvujúcim betónovým povrchom, nadstavbe obytnej miestnosti na 2. NP nad jestvujúcou garážou a prestavbe garáže na spálňu s kúpeľňou. Prístavba k rodinnému domu je osadená na juhovýchodnej časti pozemku smerom do záhrady s jedným nadzemným podlažím v tvare obdĺžnika s plochou strechou, na ktorej bude umiestnená terasa prístupná z nadstavby na 2. NP. Nadstavba na 2.NP vznikne zrušením existujúcej terasy a nadstavbou obytnej miestnosti nad jestvujúcou garážou, ktorá bude zrušená a prestavaná na obytnú miestnosť/spálňu s kúpeľňou.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Objekt je dopravne pripojený na Žltú ulicu. Statická doprava je po prestavbe garáže na obytnú miestnosť riešená 2 parkovacími miestami na spevnenej ploche pred objektom na pozemku stavby. Pričom pôvodne bolo jedno parkovacie miesto situované aj v garáži.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- Plocha pozemku spolu **409,0 m²**
- Zastavaná plocha (pôvodná) **101,0 m²**



• Zastavaná plocha RD (nová)	107,9 m ²
• Zastavaná plocha vrátane záhradného domčeka	115,9 m ²
• Plocha zelene	245.59 m ²
• Spevnená plocha	47.51 m ²
• Úžitková plocha spolu (navrhovaná)	148.71 m ²
• Úžitková plocha spolu (pôvodná)	124.35 m ²
• Počet nadzemných podlaží	2
• Počet bytových jednotiek	1
• Uvažovaný počet obyvateľov	2
• Počet vyhradených parkovacích miest v garáži	0
• Počet vyhradených parkovacích miest na teréne	2

Mestská časť Bratislava-Petržalka v súlade s ustanovením § 24 a § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v spojitosti s § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 7a ods. 2 písm. j) a § 7d zákona č. 377/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, po posúdení žiadosti a predloženej dokumentácie vydáva nasledovné záväzné stanovisko:

Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“):

Funkčné využitie územia:

Predmetné pozemky sú súčasťou **rozvojového** územia určeného na funkčné využitie plôch pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie **101**, s nasledujúcou charakteristikou:

- Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.
- Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

• prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

• prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

• prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb

- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

• neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Z hľadiska regulácie sú predmetné pozemky súčasťou **rozvojového** územia, kód **F 101**, s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch 1,4
- maximálny index zastavaných plôch 0,28
- minimálny koeficient zelene 0,25

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia a/alebo zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. **Podlažná plocha** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. **Zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN mesta uvádzame:

• z hľadiska funkčného využitia:

Vo funkčnom využití územia - viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101, patria rodinné domy v doplnkovom rozsahu medzi **prípustné spôsoby v obmedzenom rozsahu** využitia funkčných plôch.

• z hľadiska intenzity využitia záujmového územia v zmysle metodiky ÚPN mesta na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN mesta
výmera záujmového územia:	409,00 m²		
zastavaná plocha:	115,9 m²	IZP = 0,28 /0,24/	IZP_{MAX}: 0,28
podlažná plocha (NP):	188,65 m²	IPP = 0,46 /0,38/	IPP_{MAX}: 1,44
započítateľná zeleň:	245,59 m²	KZ = 0,60 /0,60/	KZ_{MIN}: 0,25

Navrhovaná zmena dokončenej stavby **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN mesta** pre funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie, regulačný kód F.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Mestská časť Bratislava-Petržalka

SÚHLASÍ

s navrhovanou zmenou dokončenej stavby **„Prestavba a nadstavba rodinného domu“ na Žltej ulici, v Bratislava-Petržalka** pre účely územného a stavebného konania v zmysle predloženej dokumentácie a určuje nasledovné podmienky:

Z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska, predložiť každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Z hľadiska ochrany životného prostredia:

- **ochrana prírody a krajiny**
 - v rámci konania na stavebnom úrade je nutné predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku ochrany prírody a krajiny – Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie;
 - pri búracích a stavebných prácach je nutné rešpektovať prípadné blízke dreviny a ich koreňový systém a súčasne zabezpečiť ich maximálnu ochranu pred mechanickým poškodením v súlade s technickou normou STN 837010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie;
 - neskladovať stavebný materiál v koreňovom priestore drevín (t. j. minimálne 2,5 m od koreňového nábehu);
 - na prípadný výrub drevín sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody v zmysle § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podrobnosti o ochrane, ošetrovaní a udržiavaní drevín a o podmienkach na vydávanie súhlasu na výrub drevín, sú uvedené vo vykonávacej vyhláške MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov;
- **odpadové hospodárstvo**
 - nakladanie s odpadmi z búracích a stavebných prác je nutné vykonávať v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a k nemu vydaným vykonávajúcim vyhláškam;
- **vodné hospodárstvo**
 - v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) je nutné v rámci konania na stavebnom úrade predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku štátnej vodnej správy – Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie;
 - splaškové odpadové vody z novovzniknutej kúpeľne odvádzať do existujúcej splaškovej kanalizácie;
- **ochrana ovzdušia**
 - v zmysle Všeobecne záväznej vyhlášky Obvodného úradu životného prostredia Bratislava č. 3/2013, ktorou sa vydáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia pre oblasť riadenia kvality ovzdušia pre Hlavné mesto SR Bratislava, katastrálne územie Bratislava-Petržalka a znečisťujúcu látku PM10 je počas výstavby nutné dodržiavať nasledovné opatrenia:
 - zabezpečiť pravidelné čistenie komunikácií pri výjazdoch vozidiel zo stavieb;
 - zabezpečiť kropenie a čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev priľahlých k stavbám;
 - nepretržite zabezpečovať prekrytie kontajnerov odpadov na stavbe a pri ich preprave;

- **ochrana pred hlukom a vibráciami**

- z hľadiska ochrany pred hlukom pri stavbe investičného zámeru je potrebné dodržiavať najvyššie prípustné hladiny akustického hluku v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko pre zmenu dokončenej stavby nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia mestskej časti Bratislava-Petržalka požadované podľa osobitných predpisov.

Ján Hrčka
starosta

Príloha:

- overené výkresy: Situácia stavby

Doručí sa:

1. xxxxx
2. xxxxx

Na vedomie:

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy OUIC
- MÚ MČ Bratislava-Petržalka, OUKPaŠSÚ

