

Ing. Peter Pasečný, Ing. Ivana Pasečná, PhD.
Žltá 14
851 07 Bratislava

Váš list zo dňa
04.06.2024

Naše číslo
7229/2024/RÚRaGIS/39680

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

Bratislava
15.07.2024

VEC

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

| | |
|--|---|
| investor: | Ing. Peter Pasečný a Ing. Ivana Pasečná, PhD. |
| investičný zámer: | Prestavba a nadstavba rodinného domu Jednoduchá stavba |
| žiadosť doručená dňa: | 05.06.2024 |
| typ konania: | Zmena dokončenej stavby |
| druh podanej dokumentácie: | Dokumentácia pre stavebné povolenie |
| projektant: | Ing. Ronald Gálik, DEVLEV BUILDINGS s.r.o., autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. SKSI 1722*Z1 |
| dátum spracovania dokumentácie: | október 2023, sprievodná správa z novembra 2023 |
| Projektant časti <i>Parkovanie návrh</i> : | Ing. Ondrej Májek, DEVLEV BUILDINGS s.r.o., autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. SKSI 5799*A2 |
| dátum spracovania dokumentácie časti <i>Parkovanie návrh</i> : | apríl 2024 |
| pozemok parc. číslo: | 3022/ 257, 432, 147, 148 |
| katastrálne územie: | Petržalka |
| miesto stavby: | Žltá 14, 851 07 Bratislava |

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby rodinného domu s jednou bytovou jednotkou na Žltej ulici, na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 3022/257, 432, 147, 148, k.ú. Petržalka, v lokalite Južné Mesto – zóna C1. Rodinný dom je umiestnený v súvislej radovej zástavbe troch rodinných domov, v náročnej polohe. Jestvujúci objekt rodinného domu je dvojpodlažný bez podpivničenia, nepravidelného tvaru, zastrešený pultovou strechou s atikou vo výške + 6,850 m. Vstup na pozemok a do objektu je zo severozápadnej strany zo Žltej ulice. Zmena dokončenej stavby spočíva na 1. NP v zrušení garážovej brány a osadení výplňovej konštrukcie v SZ časti garáže; k eliminácii vchodových dverí, vybúraní časti nosnej konštrukcie a osadení výplňovej konštrukcie v JV časti garáže; k dostavbe časti priestoru pod vykonzolovaným 2. NP, kde vznikne nové zádverie s WC a prechod do pracovne. Nadstavba na 2. NP vznikne zrušením jestvujúcej terasy a nadstavbou obytnej miestnosti nad garážou. Nová nadstavba bude



zastrešená pultovou strechou, tvorenou dreveným krovom (rovnako ako v pôvodnej časti rodinného domu). Strešná konštrukcia bude riešená pomocou povlakovej krytiny, na ktorej bude umiestená zelená strecha.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Objekt je dopravne pripojený na Žltú ulicu. Statická doprava je po prestavbe garáže na pracovňu riešená 2 parkovacími miestami na vegetačnej dlažbe v štrkovom lôžku pred objektom na pozemku stavby.

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

| | |
|---|-----------------------|
| • Plocha pozemku spolu | 344,0 m ² |
| Rozmery objektu: Skutkový stav | |
| • Stavebný objekt (vonkajšia hrana TI): | 13,04 x 8,26 m |
| • Zastavaná plocha (nemení sa): | 101,0 m ² |
| • Úžitková plocha 1.NP: | 64,91 m ² |
| • Úžitková plocha 2.NP: | 56,66 m ² |
| • Úžitková plocha spolu: | 121,57 m ² |
| • Počet nadzemných podlaží: | 2 |
| • Počet podzemných podlaží: | 0 |
| Rozmery objektu: Navrhovaný stav | |
| • Stavebný objekt (vonkajšia hrana TI): | 13,04 x 8,26 m |
| • Zastavaná plocha (nemení sa): | 101,0 m ² |
| • Úžitková plocha 1.NP: | 70,42 m ² |
| • Úžitková plocha 2.NP: | 74,98 m ² |
| • Úžitková plocha spolu: | 145,4 m ² |
| • Počet nadzemných podlaží: | 2 |
| • Počet podzemných podlaží: | 0 |

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 **F 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 1,44
- maximálny index zastavaných plôch 0,28
- minimálny koeficient zelene 0,25



oddelenie životného prostredia a územného rozvoja
referát územného rozvoja a GIS

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 ortogónálneho 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 F 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 návrh | intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/ | intenzita využitia regulatívy určené ÚPN mesta |
|---------------------------|-----------------------------|--|--|
| výmera záujmového územia: | 344,00 m² | | |
| zastavaná plocha: | 101,0 m² | nemení sa | IZP_{MAX}: 0,28 |
| podlažná plocha (NP): | 188,84 m² | IPP = 0,55 /0,46/ | IPP_{MAX}: 1,44 |
| započítateľná zeleň: | 213,70 m² | KZ = 0,62 /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 pozemku reg. C-KN parc. č. 3022/ 257, 432, 147, 148 v k.ú. Petržalka na Žltej ulici v Bratislave v zmysle predloženej dokumentácie, ktorú vypracoval Ing. Ronald Gálik v októbri 2023, doplnenej výkresom „Parkovanie návrh“ z apríla 2024 pre účely stavebného konania.



oddelenie životného prostredia a územného rozvoja
referát územného rozvoja a GIS

UPOZORNENIE:

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

Ing. Ján Hrčka
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka

Príloha:

- overené výkresy: Situácia stavby

Na vedomie:

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy OUIK
- MÚ MČ Bratislava-Petržalka, OUKSPaŠSÚ

