



N-N ING s.r.o.  
Švabinského20  
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
20.11.2015                      MAGS OUIK 57266/15-377243                      Ing. arch. Simonidesová /514                      07.06.2016

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| investor:                            | <b>Bohúňova s.r.o., Bratislava</b>  |
| investičný zámer:                    | <b>Súkromná materská škola FUNIVERSITY, Bohúňova ul.<br/>parc. č. 4765/1,2 4766/1,2, Bratislava</b> |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>20.11.2015, doplnená 20.04.2016</b>  |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>   |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>  |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ing. arch. František Ondrejka<br/>autorizovaný architekt 1941AA</b>                              |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>revízia 03/2016</b>  |

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu súkromnej materskej školy FUNIVERSITY na Bohúňovej ulici v Bratislave. Umiestnená je na dvoch susedných pozemkoch (pozemky parc. č. 4765/2, 4766/2), na ktorých budú pôvodné objekty (na pozemkoch parc. č. 4765/1, 4766/1) asanované. Objekt je navrhnutý ako dvojpodlažná podpiwničená stavba tvaru "L", ktorá jednou hranou kopíruje uličnú líniu Bohúňovej ulice a druhým kolmým krídlom pokračuje do hĺbky pozemku v severnom smere. Zo strany Bohúňovej ul. sa nachádza nástupné plató, parkovacie plochy na pozemku (6 parkovacích miest), priestor na odpadové hospodárstvo, časť pozemku vyčlenená na realizáciu trafostanice (19,8 m<sup>2</sup>) a plochy zelene. Objekt má navrhnuté jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, prepojené jedným centrálnym schodiskom. Na 1. PP sa nachádza technické a skladové zázemie objektu, sauna s hygienickým príslušenstvom, na 1. NP sú umiestnené 2 triedy materskej školy so zázemím, centrálna šatňa detí, 2 kancelárie, kabinet učiteľov a jedáleň s výdajom a zázemím, na 2. NP sú 3 triedy materskej školy so zázemím a multifunkčná miestnosť pre športové aktivity detí. Celkovo je v objekte 5 tried materskej školy (67 detí). Dovozy jedál a vstup pre personál sú riešené oddelene zo zadnej časti budovy. Objekt je zastrešený kombináciou dvoch plochých a dvoch plytkých sedlových striech. Atika plochých striech je + 7,145 m a + 7,010 m a hrebeň sedlových striech je vo výške + 9,92 m a + 10,12 m.

Vnútrotný areál materskej školy je navrhnutý ako kombinácia spevnených a trávnatých plôch, vyčlenené spevnené plochy slúžia pre voľnočasové aktivity detí. Existujúca vzrastlá zeleň, ktorá je v kolízii s navrhovaným objektom bude nahradená novou výsadbou. Pred objektom bude vysadená separačná zeleň - živý plot do výšky 1,4 m.

Objektová skladba: SO 01 Materská škola FUNIVERSITY, SO 02 Spevnené plochy, SO 03 Oplotenie, SO 04 Terénne a sadové úpravy.

Celková plocha pozemku je 1 358 m<sup>2</sup> (podľa LV 1 327 m<sup>2</sup>), zastavaná plocha objektom je 438 m<sup>2</sup> (IZP 0,32), spevnené plochy (vnútroareálové + chodníky a parkovacie státi) sú 353,2 m<sup>2</sup>, plocha zelene je 567,3 m<sup>2</sup> (KZ 0,42).

**Statická doprava (SD):** vo výpočte statickej dopravy (VSD) boli použité koeficienty  $k_{mp}=1,0$ ,  $k_d=1,0$ . VSD bol pre funkciu: základná škola (17 zamestnancov, 67 detí - MŠ). Podľa výpočtu statickej dopravy sú potrebné spolu 3 PM. Deti MŠ: ide o krátkodobé zastavenie na ulici, pre státi sú k dispozícii 3 PM.

Navrhnutých je spolu 6 PM - kolmé státi s pripojením na komunikáciu cez chodník (z toho 1 PM pre vozidlo osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu). Dopravné pripojenie objektu je na Bohúňovu ulicu.

**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 investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 4765/1,2 4766/1,2 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.

Pozemky sú 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne 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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu,
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôsobiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

Investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu. Navrhovaná materská škola je navrhnutá na pozemkoch dvoch pôvodných objektov (v LV zapísaných ako iné budovy), ktoré v minulosti dopĺňali funkciu nemocnice na Úprkovej ulici v Bratislave (dnes Cambridge International School). S ohľadom na špecifiká predmetného bloku – protihluková stena z juhozápadnej strany ulice, objekt školského areálu zo severovýchodnej strany pozemku a blízkosť zelene Horského parku, je možné považovať predmetný blok ako vhodný na lokalizáciu objektu materskej školy.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku: IPP 0,64, IZP 0,32, KZ 0,42 možno považovať za prípustné pri zohľadnení funkčných aj hmotovopriestorových špecifík daného bloku a jeho rôznorodý spôsob zástavby.

Navrhované riešenie bolo odsúhlasené Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave, ktorý vo svojom záväznom stanovisku zo dňa 09.05.2016 schválil predložený návrh aj vzhľadom na typ stavby, jej funkčné využitie a skutočnosť, že architektúra novonavrhovaného objektu bola svojím výrazom (variant so štítovými stenami do ulice) maximálne prispôbená vilovému charakteru okolitej zástavby.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

|                       |   |
|-----------------------|---|
| umiestnením stavby:   | <b>Súkromná materská škola FUNIVERSITY, Bohúňova ul. parc. č. 4765/1,2 4766/1,2, Bratislava</b> |
| na parcelách číslo:   | <b>4765/1,2 4766/1,2,</b>   |
| v katastrálnom území: | <b>Staré Mesto</b>  |
| miesto stavby:        | <b>Bohúňova ulica, Bratislava</b>   |

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:**

- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie.

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- V projektovej dokumentácii pre stavebné konanie žiadame predložiť dopravný výkres so zakreslením šírkového usporiadania chodníkov, komunikácií, vjazdov, navrhovaných odstavňích stojísk v súlade s platnými STN 73 6056, s náležitým kótovaním.
- Statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku min. v navrhovanom rozsahu 6 stojísk, z toho žiadame vyčleniť 2 stojiská pre krátkodobé státie.
- Žiadame dodržať vyhlášku Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- Žiadame taký spôsob otvárania brány, ktorý nebude smerom do chodníka.

- Stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácií na Bohúňovej ul, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie

#### **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.

#### **Odporúčanie:**

- Navrhované odstavné plochy riešiť formou zatrávňovacích prefabrikátov.

#### **Upozornenie:**

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava 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.
- Materská škola je umiestňovaná v blízkosti vozovne MHD Dopravného podniku Bratislava, kde boli v minulosti sťažnosti na nadmerný hluk z vozovne. V tomto roku bola postavená na hranici pozemku vozovne protihluková stena za účelom eliminácie hluku smerom k obytnému územiu. Vzhľadom na navrhovanú funkciu odporúčame zistiť podrobnosti o hluku po postavení protihlukovej steny.

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: Situácia, M 1:200; Pôdorys 1.NP, M 1:150; Rezy, M 1:150; Pohľady, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Situácia, M 1:200; Pôdorys 1.NP, M 1:150; Rezy, M 1:150; Pohľady, M 1:150; Magistrát ODI, archív