

**Mestaká časť Bratislava - Rusovce
Vývojová 8
851 10 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MÚ/R-5411/2017 MAGS OUIK 57877/17-458055 Ing. arch. Barutová 21.2.2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Mestaká časť Bratislava - Rusovce		
investičný zámer:	Rekonštrukcia a dostavba objektu jedálne ZŠ Rusovce s rozšírením účelu		
žiadosť zo dňa:	4.12.2017, doručená dňa 5.12.2017, doplnená dňa 19.2.2018		
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. Art. Ján Margen		
dátum spracovania dokumentácie:	11/2017		

Predložená dokumentácia rieši: prestavbu existujúceho objektu školskej jedálne za účelom zlepšenia technického stavu, modernizácie a zvýšenia kapacity jedálne a nadstavbu dvoch podlaží s učebňami (6 tried) z dôvodu zvýšenia celkovej kapacity školy v súlade so zámerom zriaďovateľa školy – MÚ Rusovce. Stavba sa nachádza v oplotenom areáli existujúcej školy. Súčasťou rekonštrukcie bude aj výstavba spevnenej plochy na parkovanie - 8 kolmých státí pri Kováčovej ul..

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, vrátane doplnenej situácie areálu ZŠ (02/2018), spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Mgr. art. Ján Margen):

Celková výmera areálu	14 954,49 m ²	
Celková plocha pozemku	3 208,90 m ²	
Zastavaná plocha existujúceho objektu	402,70 m ²	
Zastavaná plocha objektu dielni	77,30 m ²	
Zastavaná plocha navrhovaného objektu	648,30 m ²	
Celková zastavaná plocha v areáli	2 199,71 m ²	IZP = 0,147
Celková výmera zelene v areáli	10 899,56 m ²	KZ = 0,729

Celková plocha (1-3.NP)	1 775,80 m ²
Počet parkovacích miest	7 miest+1 miesto pre postihnutých
Počet tried	6
Počet žiakov	144

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. **546, 545/11**, je stanovené funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **813/1**, je stanovené funkčné využitie územia: **námestia a ostatné komunikačné** plochy, t. j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky MČ Bratislava – Rusovce obstarala a schválila Územný plán zóny „**Pamiatková zóna Rusovce**“ (Aurex spol. s r. o., 04/2016), v zmysle ktorého sú pozemky súčasťou regulačného bloku B12, ktorý územie definuje pre funkciu občianska vybavenosť verejnoprospešného charakteru (verejnoprospešná stavba VPS08 Areál základnej školy) a stanovuje reguláciu priestorového usporiadania so stanovením zadnej stavebnej čiary, s indexom zastavanosti 15, indexom zelene 65 a maximálnej podlažnosti 3.

Zámer svojou funkciou, zastavanou plochou, kubatúrou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov ako i v súlade s Územným plánom zóny „Pamiatková zóna Rusovce“.

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

s umiestnením stavby:	Rekonštrukcia a dostavba objektu jedálne ZŠ Rusovce s rozšírením účelu
na parcele číslo:	546, 545/11, 813/1
v katastrálnom území:	Rusovce
miesto stavby:	Vývojová ulica

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**:

- čisté dažďové vody zo strechy odvádzať do vsakovacieho zariadenia
- 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.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- 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).
- 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.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor