



**Klára Kulichová  
Montessori hranie  
Donovalova 1  
811 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
11.11.2020                      MAGS OUIK 63764/20-467503                      Ing. Mosná /59356508                      15.12.2020

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Ing. Mária Cerovská, Prokopová 42, 851 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Stavebné úpravy v jestvujúcom objekte za účelom zriadenia MŠ a mimoškolskej činnosti a kurzov“, ul. Pod Klepáčom x, kat. úz. Vinohrady</b>
žiadosť zo dňa:	<b>11.11.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ján Šelc, reg. č. 2338*A*1 a Ing. arch. Soňa Králiková, Kremnická 8, 851 01 Bratislava</b>
Dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2020</b>
doložené doklady:	<b>kolaudačné rozhodnutie vydané MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. ÚK a SP -2005-06/1276-MBL zo dňa 10.03.2006, právoplatné dňa 21.03.2006</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva zo zmeny v užívaní stavby v spojení so stavebnými úpravami existujúceho rodinného domu. Uvedenou zmenou sa zmení spôsob užívania predmetnej stavby, a to z rodinného domu na nebytovú budovu tzn., že objekt bude slúžiť pre školstvo, vzdelávanie a výskum - pre materskú škôlku a mimoškolské činnosti a kurzy. Rodinný dom sa nachádza v lokalite so zástavbou samostatne stojacich rodinných domov na ul. Pod Klepáčom. Existujúci objekt má 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a zastrešený je manzardovou strechou, o celkovej výške strechy +10,050 m. Navrhovanými stavebnými úpravami sa nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa ani do nosných konštrukcií stavby. Investičný zámer zmeny v užívaní stavby rodinného domu vychádza z požiadavky investora vytvoriť 3 samostatné celky pre škôlkárov a mimoškolskú činnosť a kurzy. Kapacita zariadenia je uvažovaná pre max. 35 detí, pričom sa uvažuje pri objekte vybudovať aj detské pieskovisko a preliezky rôzneho typu. Vstup

do objektu je cez hlavný vchod, ktorý je na 1.PP a je umiestnený pri spevnenej ploche priamo pri komunikácii Pod Klepáčom zo severnej strany pozemkov. V 1.PP je riešená chodba, šatňa, zádverie, schodisko, sklad, výlevka, technická miestnosť+upratovačka, garáž pre 2 vozidlá, izolačka – denná miestnosť pre pedagógov MŠ, sklad, miestnosť – hrubá motorika a exteriérové schodisko. Na 1.NP je riešené zavesenie so schodiskom, vedľajší vstup do objektu, zádverie, chodba, umyváreň, toalety, WC personál, hala, 2 herne, schodisko, jedáleň, kuchyňa, vonkajšia terasa, o celkovej ploche 32,88 m<sup>2</sup>, exteriérové schodiská a altánok, o celkovej ploche 12,62 m<sup>2</sup>. Na 2.NP je riešené schodisko, chodba, umyváreň, toalety, WC personál, hala, 2 herne a 2 spálne. V podkroví je riešená chodba, hala, WC muži, WC ženy, 2 učebne a kancelária. Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku investora, v celkovom počte 5 parkovacích miest. Dopravný prístup na pozemok bude zabezpečený z miestnej komunikácie Pod Klepáčom, pričom uvedená komunikácia sa následne napája na Hrdličkovú ul. a na Limbovú ul. Uvádzame, že komunikácia Pod Klepáčom končí ako slepá komunikácia a je uzavretá bránou približne 75 m za objektom. Celková plocha pozemkov je 669 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha rodinného domu je 213 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha predmetného objektu má cca 414 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 127 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 329 m<sup>2</sup>. IZP = 0,31; IPP = 0,62 a KZ = 0,49.

**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 a ods. 4, § 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. xxxxxxxxxxxx, kat. úz. Vinohrady, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

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 požiaru 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, 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 zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako

vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času 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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 400 - 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Konštatujeme, že v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu. Do občianskej vybavenosti lokálneho významu patria predškolské zariadenia (materské školy), ktoré sú v danej lokalite funkciou doplnkovou, a ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím, ale ich umiestňovanie musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií a vplyvu na životné prostredie, ale aj podľa potrieb a podmienok konkrétneho územia.

Kritériom lokalizácie navrhovaného investičného zámeru je využitie potenciálu danej lokality na doplnenie a dotvorenie zastavaného územia a na zvýšenie kvality prostredia. Konštatujeme, že predškolské zariadenia je potrebné a žiaduce umiestňovať v dotyku s bývaním, aby dochádzka bola vyhovujúca, pričom je potrebné navrhovať tieto zariadenia do kľudných ulíc s možnosťou napojenia na zeleň, parky a pešie trasy v neexponovanej oblasti.

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 umiestnením stavby:	„Stavebné úpravy v jestvujúcom objekte za účelom zriadenia MŠ a mimoškolskej činnosti a kurzov“
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ul. Pod Klepáčom

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:**

- uvádzame, že predmetné pozemky spadajú do ochranného pásma lesov a sú v tesnej blízkosti s hranicou CHKO Malé Karpaty;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- upozorňujeme: 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;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 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:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie 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.

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov, rezov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
2x dokumentácia

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