



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

DJ engineering, s.r.o.

Slnečnicová 5C
900 41 Rovinka

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55294/2024-
477397/Kuch**

V Bratislave
15.08.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Happy Záhorská s.r.o., Stredná 1, 821 04 Bratislava, v zastúpení DJ engineering, s.r.o.
stavba:	zmena funkčného využitia z RD-Materská škola
pozemky, parc. č., k.ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k.ú. Záhorská Bystrica
miesto stavby:	ul. Čsl. tankistov
žiadosť doručená dňa:	09.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	konanie o zmene v užívaní stavby bez stavebnej úpravy
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Tomáš Pohanič autorizovaný architekt 2666AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so zmenou v užívaní stavby v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu funkčného využitia existujúceho rodinného domu pre účely materskej škôlky. Rodinný dom je umiestnený v radovej zástavbe, má 1 podzemné podlažie, 1 nadzemné podlažie a podkrovie. Návrh zmeny funkčného využitia stavby rieši drobné stavebné úpravy na objekte za účelom vytvorenia vhodných prevádzkových podmienok pre prevádzku súkromnej materskej školy. Zmeny pozostávajú z minimálnych zásahov do priečok, resp. úprava dverí a ich otváranie, vytvorenie nových otvorov a úpravy a prispôsobenie hygienických zariadení pre účely materskej školy a v určení funkčného využitia pre jednotlivé miestnosti RD – MŠ.

EMAIL
usmernovanievystavby@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 7 PM v garáži na 1.PP. Dopravné pripojenie k objektu je zabezpečené z prístupovej cesty parc. č. xxxxxx. Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené pre klientov materskej školy iba ako vyhradené 3 stojiská pre vybrané hodiny.

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

- výmera záujmového územia:	680,00 m ²
- zastavaná plocha:	119,00 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	225,00 m ²
- spevnené plochy (pieskovisko):	10,00 m ²
- plocha zelene:	551,00 m ²
- počet bytov:	0
- počet podlaží PP/NP:	1/1 + podkrovia
- počet parkovacích miest:	3

Posúdenie návrhu zmeny v užívaní stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie**

Intenzita využitia územia:

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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia** sa navrhovaný zámer nachádza vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 v ktorej patria zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané medzi prípustné spôsoby využitia územia v obmedzenom rozsahu. V danej funkčnej ploche je zachovaná prevládajúca funkcia.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** nemá navrhovaná zmena stavby v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

Predložený návrh zmeny v užívaní stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

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

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- predložený zámer nie je v kolízii s výhľadovou dopravnou stavbou.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- požadujeme zachovať súčasné parkovanie na pozemku stavby pre zamestnanca škôlky, nakoľko projektová dokumentácia nepreukázala odstavenie vozidla pre jeho zamestnancov;
- Požadujeme, aby navrhované odstavenie vozidiel pre rodičov detí formou „Kiss and Ride“ na ceste, ul. Čsl. Tankistov, ktorá je miestnou cestou 2. triedy, bola riešená žiadosťou o určenie dopravného značenia cestným správnym orgánom. Zároveň upozorňujeme, že takéto parkovanie musí byť časovo obmedzené na časy, keď rodičia vozia/odvážajú deti zo škôlky. V dobe zavádzania parkovacej politiky bude predmetné vyhradenie zrušené;
- Vyhradené parkovacie stojiská musia slúžiť aj pre zásobovanie škôlky, nakoľko sa uvažuje v projektovej dokumentácii aj s kuchyňou škôlky a jedálňou pre deti.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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 práva 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Architektonická situácia, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Architektonická situácia, M 1:250
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt