



Mestská časť
Bratislava – Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje Bratislava
13.10.2020 MAGS POD 61238/2020-466108 Ing. Petrigová 13.11.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Mestská časť Bratislava – Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava
investičný zámer:	„Materská škola Tramín“
žiadosť zo dňa:	13.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Kožuško, 2014 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2020

Predložená dokumentácia rieši novostavbu objektu materskej školy na ul. Kadnárová na pozemkoch reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, na časti pozemkov reg. E-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxx k.ú. Rača- Bratislava.

Objekt je navrhovaný na pozemku, kde sa v súčasnosti nachádza jestvujúca budova Tramín, ktorá bude v plnej miere asanovaná. Objekt materskej školy je navrhovaný ako jednopodlažný s jednoduchým kruhovitým pôdorysom, zelenou intenzívnou strechou a vnútorným kruhovitým átrium. Kruhový tvar umožňuje kompletne presvetlenie herní prostredníctvom vonkajšej fasády a tiež presklenej fasády átria. Koncept herní je navrhovaný ako veľký otvorený priestor, delený na samostatné herne spojené cez chodbu a napojené na spoločné átrium. Celkovo sa v objekte navrhujú 4 herne s 2 hygienickými zázemiami pre deti, jedáleň s výdajom jedla, technická a administratívna časť. Administratívna časť pozostáva z kancelárie riaditeľky, dennej miestnosti s kuchynkou pre personál, šatne a hygienickej miestnosti pre personál. Technickú časť objektu tvorí technická miestnosť so skladoom pre upratovačku a skladoom odpadkov a potravín. Celkovo sa uvažuje s počtom detí 80 a zamestnancami v počte 11. Ako súčasť objektu materskej školy je navrhovaný oplotený areál detského ihriska, kde je navrhovaná zeleň ako doplnkový prvok k prvkom detského ihriska, pieskovisku, a pod.. Na severnej hranici ihriska je navrhovaná bariérová kríková zeleň pri oplotení, ktorá bude tvoriť vizuálnu bariéru voči susedným objektom garáží.

Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvod el. energie. Dažďovú vodu je navrhované odvádzať samostatne do vsaku prostredníctvom akumuláčnej nádrže osadenej na pozemku. Navrhované je aj využitie dažďovej vody z akumuláčnej nádrže pre potreby zavlažovania zelene.

Stavba je dopravne pripojená na Kadnárovú ulicu. Nároky statickej dopravy je navrhované zabezpečiť stojiskami v počte 14, z toho jedno vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. V ďalšom stupni PD sa uvažuje s vyhradením 6 stojísk pre potreby vyloženia a naloženia detí vo vymedzenom čase, tzv. drop-off. Stojiská sú navrhované ako súčasť miestnej komunikácie s kolmým radením.

Za účelom vytvorenia priestoru pre parkovacie miesta je navrhovaná úprava verejného chodníka, ktorého nová poloha je navrhovaná za parkovacími miestami. V rámci projektu je navrhovaná priestorová rezerva resp. čiastočná realizácia plánovanej cyklotrasy. Nakoľko vybudovaním parkovacích stojísk dôjde k zamedzeniu existujúceho prístupu k radovým garážam nachádzajúcich sa za bývalou budovou Tramínu a k existujúcim bytovým domom, v rámci prípravných prác k projektu sa uvažuje s rekonštrukciou existujúceho vjazdu ku garážam za bytovým domom Kadnárová 63-67, ktorá bude riešená samostatným konaním.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková výmera pozemku:	2 500,00 m ²
z toho vo funkčnej ploche. č. 501:	2 315,00 m ²
z toho vo funkčnej ploche. č. 101:	185,00 m ²
zastavaná plocha:	647,50 m ²
podlahová plocha:	603,90 m ²
spevnené plochy:	648,83 m ²
plochy zelene:	960,90 m ²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia uvažovanou stavbou:

index zastavaných plôch IZP:	0,279
index podlažných plôch IPP:	0,278
koeficient zelene KZ:	0,415

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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxx xxxxxxxx, časti pozemkov reg. E-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sa stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód regulácie F**
- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**
- **námestia a ostatné komunikačné plochy**

Podmienky funkčného využitia plôch

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Intenzita využitia územia

Časť pozemkov je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti* **kód regulácie F**.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestská časť Rača.

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25

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.

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101**

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.

Intenzita využitia územia

Časť pozemkov je 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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie

konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú 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.

Materská škola, ako objekt zariadenia školstva, patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*. Parkovacie státi a komunikácie navrhované pred areálom objektu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch *námestia a ostatné komunikačné plochy a viacpodlažná zástavba obytného územia*. Objekt materskej školy so svojím špecifickým architektonickým stvárnením bude v území pôsobiť ako výrazný identifikačný a miestotvorný prvok, s dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmové pozemky: IPP= 0,27; IZP= 0,27; KZ= 0,41 spĺňa regulatívy intenzity využitia územia pre rozvojové územie *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti* s regulačným kódom *F*. 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:	„Materská škola Tramín“
na parcele číslo:	pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx, časť pozemkov reg. E-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, časť pozemkov reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Kadnárová

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 riešenia verejného dopravného vybavenia:

- uvažovanú rekonštrukciu existujúceho vjazdu k radovým garážam nachádzajúcich sa za bývalou budovou Tramínu a k existujúcim bytovým domom požadujeme zahrnúť medzi stavebné objekty predmetnej stavby;
- upozorňujeme, že v zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je pozdĺž Kadnárovej ul. plánované vybudovanie hlavnej cyklotrasy, ktorej rezerva je v projektovej dokumentácii predmetnej stavby rešpektovaná v šírke 3 metre;

z hľadiska stavebnotechnického a urbanistického riešenia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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, v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) aby prírodné vegetačné plochy neboli len monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, ale riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území, a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu strieďať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

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;

UPOZORNENIE:

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad
Magistrát – OUIC, ODI, UHA