

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21

827 05 Bratislava

Váš list
OI/CS/1271/2021/30
/JJU
zo dňa **28.07.2021**Naše poradové číslo
MAGS OUIK 40136/2022-
400708Vybavuje / Linka
Ing. arch. Ľuboš Labanc **15.08.2022**
+421 2 59356 213**VEC:** **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava
investičný zámer:	SO 01 Novo navrhovaný pavilón ZŠ s telocvičňou, k.ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	28.07.2021; doplnenie: 09.06.2022; 12.08.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	„Dokumentácia pre povolenie stavby v zlúčenom územnom a stavebnom povolení“
spracovateľ dokumentácie:	psst, s.r.o., Kupeckého 3, 821 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Sivoň, PhD. autorizovaný architekt 2302AA
dátum spracovania dokumentácie:	11. 2020

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu pavilónu základnej školy s telocvičňou v areáli existujúcej školy. Účelom je navýšenie kapacít ZŠ SNP na Ostredkovej ulici. Pavilón má čiastočné 1. podzemné podlažie pod malou časťou pôdorysnej stopy a 2 nadzemné podlažia. Telocvičňa je priestor halového typu, vysoká cez dve podlažia. Atika stavby je v úrovni cca 9,3 m nad úrovňou okolitého upraveného terénu.

Telocvičňa je riešená ako multifunkčný priestor s pódium, so šatňami a inými priestormi zázemia. Navrhnutá je v menšej západnej časti pavilónu. Východná časť pavilónu obsahuje ďalšie priestory prevádzky školy: 7 klasických učební a 2 špecializované učebne, vstupné priestory, šatne pre žiakov, kabinety pre učiteľov a ostatné priestory zázemia. Na východnej fasáde je únikové schodisko a výťah. Zastrešenie je riešené plochou strechou.

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

- výmera záujmového územia:	15 997,00 m²
- zastavaná plocha:	1 244,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 095,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	2 095,00 m²
- zeleň:	
na teréne:	9 798,00 m²
započítateľná zeleň:	9 798,00 m²

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

- spevnené plochy:	4 955,00 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	6

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Rekonštrukciou a reorganizáciou súčasnej spevnenej plochy určenej pre parkovanie, nachádzajúcej sa v areáli školy, bude k dispozícii 79 stojísk (z toho vznikne 6 nových). Nároky na nové dopravné pripojenia nevznikajú (areál ZŠ je dopravne prístupný z Polárnej ul.).

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky: registra C KN parc. č. 1216, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: 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.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 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 zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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:

- Vo funkčnom využití územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria zariadenia školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

- *funkčná plocha 201:*

	plošné bilancie	intenzita využitia časti záujmového územia návrh
- výmera časti záujmového územia:	15 977,00 m²	
- zastavaná plocha:	1 244,00 m²	IZP = 0,078
- podlažná plocha (NP):	2 095,00 m²	IPP = 0,131
- započítateľná zeleň:	9 798,00 m²	KZ = 0,613

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,065	0,096	0,078
IPP	0,169	0,222	0,131

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby dotknutého školského areálu. Navýšenie hodnôt ukazovateľov intenzity využitia (IZP, IPP) je akceptovateľné a primerané jestvujúcej štruktúre zástavby prepojených areálov oboch

škôl (ZŠ a SŠ). Navrhovaný investičný zámer predstavuje aj zvýšenie kvality prevádzky záujmového školského areálu.

Uvažovaný investičný 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:	SO 01 Novo navrhovaný pavilón ZŠ s telocvičňou, k.ú. Ružinov, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	1216
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Ostredková ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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 technického vybavenia:

- upraviť hydrotechnický výpočet objemu retenčnej nádrže a vsakovacieho zariadenia;
- upozorňujeme, že SHMÚ aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili;
- pri výpočtoch potrebného objemu retenčno-infiltračných zariadení z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ 2021) 20-ročnú, 15-minútovú návrhovú zrážku s intenzitou $i=244,4 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku;
- sprísnené požiadavky vyplývajú z prebiehajúcich klimatických zmien, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha a privalových dažďov, so zvýšenou intenzitou a početnosťou a s nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a infiltračných schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;
- nakladanie s dažďovými vodami je potrebné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti - hranica riešeného územia, ktorá je zakreslená vo výkresoch situácií nezodpovedá jeho určenému rozsahu v zmysle hraníc/veľkosti záujmových pozemkov. Tento nedostatok nebráni posúdiť predmetnú stavbu vo vzťahu k ÚPN. Posledné doplnenie podania zo dňa 12.08.2022, ktoré bolo poslané elektronicky, už obsahuje upravené a zosúladené údaje v textovej a grafickej časti – upravený výkres č. c02 (Situácia širšie vzťahy – návrh). Tieto údaje je však potrebné zapracovať do všetkých výkresov situácií predloženej *dokumentácie pre povolenie stavby v zlúčenom územnom a stavebnom povolení*.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali (textová časť, situácie, architektonicko-stavebná časť a spevnené plochy).

Príloha: ostatná časť dokumentácie
potvrdené výkresy: c02 (Situácia širšie vzťahy – návrh) a V (Uličný pohľad – okolitá zástavba)

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: c02 (Situácia širšie vzťahy – návrh) a V (Uličný pohľad – okolitá zástavba)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor