

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

FUNUNIVERSITY spol. s r.o.
Gajova 21
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
11.02.2011

Naše číslo
MAGS ORM 38891/11-36401

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
15.03.2011

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	FUNUNIVERSITY spol. s r.o., Gajova 21, 811 09 Bratislava
investičný zámer:	Súkromná základná škola, Úprkova ul. č. 3, Bratislava
žiadosť zo dňa:	11.02.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	POSTING projektový ateliér, Gajova ul. č. 4, Bratislava, Ing. Ľubomír Petřík
dátum spracovania dokumentácie:	stavebná časť 01/2011

Predložená dokumentácia rieši: rekonštrukciu a nadstavbu bývalej detskej nemocnice na Úprkovej ulici v Bratislave, prístavbu objektu na pôvodných parcelách v jeho dvorovej časti a prístavbu spojovacieho prvku medzi dvoma časťami pôvodných objektov (rekonštruovanou časťou, ktorá je predmetom PD a už skolaudovanou časťou objektu). Objekt bude po celkovej rekonštrukcii slúžiť ako súkromná základná škola so 16 triedami a 3 špecializovanými triedami, s bazénovou halou a telocvičňou.

Pôvodný objekt (bývalá detská nemocnica) má 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a podkrovie. Predložený investičný zámer rieši asanáciu jestvujúceho podkrovia, dostavbu objektu o jedno nadzemné podlažie a nové podkrovie, prístavbu spojovacieho administratívneho prvku, oceľového požiarneho schodiska a jednopodlažnú prístavbu objektu bazénu a telocvične.

Na 1. PP (jestvujúcom) sú riešené technické priestory školy, viacúčelové priestory záujmovej činnosti pre žiakov, zubná ambulancia. Na 1. NP (jestvujúcom) je situovaná viacpodlažná vstupná hala, recepcia, šatne, sociálne zariadenia, triedy a chodby s oddychovou zónou. Na 2. NP (jestvujúcom) sa nachádzajú priestory vedenia školy, galéria, triedy a chodby s oddychovou zónou. Na 3. NP (nadstavba) sú navrhnuté priestory pre zamestnancov školy, galéria, triedy a chodby s oddychovou zónou a na 4. NP (nadstavba) sú umiestnené špecializované učebne s kabinetmi, triedy a chodby s oddychovou zónou. Objekt bazénu a telocvične (navrhnutý v dvorovej časti zástavby) so šatňami, saunou, technickým a sociálnym zázemím, je zapustený do úrovne terénu vstupu a jeho strecha je využívaná ako plocha pre multifunkčné ihriská a športoviská, čím sa nezmenšuje pôvodná plocha dvorovej časti.

Objekt je situovaný v rohovej parcele na križovatke ulíc Úprkova a Čerešňová. Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 19 parkovacích miest. Statická doprava je riešená na teréne s prístupom z Čerešňovej ulice.

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov :

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **4771/1,2,3,4 a 4768/1,2,3** funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód č. 201. (tabuľka C.2. 201 v prílohe listu);

Charakteristika územia: Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany;

Prevládajúcimi funkciami sú: - využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Prípustnými funkciami sú: - objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú: zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia

- podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch

Neprípustnými funkciami sú: - podľa tabuľky v prílohe

Zámer: základná škola – prípustná funkcia –v súlade

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **4769/3,4,5,6** funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu).

Charakteristika územia: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvojových územiach. Málopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Prevládajúcimi funkciami sú: - bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4.n.p.)

- min. podiel prevládajúcej funkcie **70%** - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

Prípustnými funkciami sú: - menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu;

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú: - zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok– rozptýlené v území,

- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu ;

Neprípustnými funkciami sú: - v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.);

Zámer: na parcelách č. 4769/3,4,5,6 je umiestnený iba čiastočne zapustený objekt telocvične s bazénovou halou – prípustná funkcia v obmedzenom rozsahu - v súlade

Parcely č. **4771/1,2,3,4, 4768/1,2,3 a 4769/3,4,5,6** sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa predpokladaná miera stavebných zásahov do jestvujúceho prostredia prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zá-

stavby v území. Územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby domov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a pod. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. 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. Ukazovatele intenzity využitia územia sa požadujú len na zdokumentovanie rozdielu (nárastu resp. zníženia) hodnoty indexu podlažných plôch, indexu zastavaných plôch, resp. indexu objemového zaťaženia územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

* **v celomestskom centre** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. Ukazovatele intenzity využitia územia sú až druhotné a z celomestskej úrovne nestanoviteľné. Tieto sú súčasťou záväzných častí územnoplánovacích dokumentácií na úrovni zóny.

Pre funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód č. 201 patria zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia medzi funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu.

Záver: nie je vyhodnotený v rámci PD. Investičným zámerom dochádza k minimálnemu nárastu podlažných plôch, funkcia základnej školy je v predmetnom území vítaná.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Súkromná základná škola, Úprkova ul č. 3, Bratislava
na parcelách číslo:	4771/1,2,3,4, 4768/1,2,3 a 4769/3,4,5,6
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Úprkova ulica, Bratislava

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:

- požadujeme dodržať všeobecné technické požiadavky na výstavbu v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z. § 51. Budova na školstvo a vzdelávanie (sociálne zariadenia – odvetranie, dochádzkové vzdialenosti...)

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku, vrátane vyhradených 4 % stojísk, min. jedného stojiska, pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu;
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (prípojenia), 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:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.;

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa projektovej dokumentácie;
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi;
- 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;
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlučenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

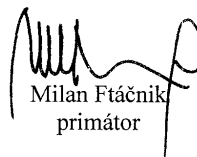
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1x stavebná časť sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x kópia tab. C.2. 201, C.2.102;

1x projektová dokumentácia – profesie;

1x potvrdené - 1 Situácia – zastavovací plán, M 1:500; 10. Pohľad zadný, M 1:100; 11. Rez objektom, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1 Situácia – zastavovací plán, M 1:500; 10. Pohľad zadný, M 1:100; 11. Rez objektom, M 1:100;
Magistrát OUP, ODP, archív;