

**Mestská časť Bratislava - Čunovo
Hraničiarska 144/22
851 10 Bratislava**

Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
26.11.2020	MAGS OUIIC 64663/20-476867	Ing. arch. Pipiška/413	08.01.2021
04.12.2020	-485617		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Mestská časť Bratislava - Čunovo Hraničiarska 144/22, 851 10 Bratislava
investičný zámer:	„ZÁKLADNÁ ŠKOLA - Čunovo“
žiadosť zo dňa:	26.11.2020, doplnené dňa 04.12.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Štefan Rafanides, reg. č. 2131 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2019

Predložená dokumentácia rieši výstavbu nepodpivničeného súboru objektov základnej školy s telocvičňou a jedálňou, zakončené plochými strechami, ktoré budú osadené na rovinnom teréne. V severovýchodnej časti pozemku je plánovaná stavba materskej školy. Objekt základnej školy bude mať tri nadzemné podlažia. Objekt telocvične bude mať dve nadzemné podlažia. Objekt jedálne bude mať jedno nadzemné podlažie. Statická doprava bude zabezpečená siedmimi parkovacími miestami na vonkajšej spevnenej ploche.

Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD

celková plocha pozemku	13 041 m ²	(z toho funkčná plocha C 202 predstavuje 10314,8 m ²)
celková zastavaná plocha (ZŠ, telocvičňa, jedáleň)	2125 m ²	
celková spevnená plocha	neuvadené	(podľa výpočtu z údajov v PD spevnená plocha cca 2891,79 m ²)
celková plocha zelene	3260,3 m ²	(plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet cca 8030,43 m ²)
celková podlažná plocha	neuvadené	(podľa výpočtu z údajov v PD podlažná plocha cca 4183,2 m ²)
index podlažných plôch (IPP)	0,27	(index nie je správne vypočítaný, správny výpočet IPP=0,40)
index zastavaných plôch (IZP)	0,21	
koeficient zelene (KZ)	0,25	(index nie je správne vypočítaný, správny výpočet KZ=0,61)

Členenie na stavebné objekty

SO 101 – Základná škola, SO 102 – Telocvičňa, SO 103 – Jedáleň, SO 104 Prepojovacia komunikácia do MŠ, SO 105 – Vonkajšie spevnené plochy, SO 201 – Automobilové komunikácie a spevnené plochy, SO 202 – Pešie komunikácie a spevnené plochy, SO 301 – Splašková kanalizácia, SO 302 – Dažďová kanalizácia, SO 401 – Vodovod, SO 501 – Prípojka NN a rozvody, SO 601 – Prípojka slaboprúdov a rozvody

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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Čunovo, je stanovené **funkčné využitie územia:**

- **územia občianskej vybavenosti - občianska vybavenosť lokálneho významu,**
číslo funkcie **202**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia občianskej vybavenosti slúžiacie pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

Intenzita využitia územia

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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 využitiu **pre vonkajšie mesto:**

kód regulácie C, Čunovo

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25

Poznámka:

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

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Hodnotenie

Navrhovaný súbor objektov základnej školy s telocvičňou a jedálňou na pozemku parc. č. xxxxx v k.ú Čunovo sa nachádza vo funkčnej ploche *občianska vybavenosť lokálneho významu* a patrí ako zariadenia školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Súbor objektov svojimi funkciami, podlažnosťami, maximálnymi výškami, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Miera využitia záujmových pozemkov: index podlažných plôch (IPP)=0,40, index zastavaných plôch (IZP)=0,21 a koeficient zelene (KZ)=0,61 je v súlade z hľadiska stanovenej regulácie intenzity využitia územia (IPP max.=0,6, IZP max.=0,30, KZ min.=0,25).

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„ZÁKLADNÁ ŠKOLA - Čunovo“
na parcele číslo:	C-KN xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Čunovo
miesto stavby:	Konopiská ulica

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 funkčného využitia a hmotovo-priestorového riešenia:

- požadujeme, aby boli zabezpečené a splnené náležité podmienky, vyplývajúce zo špecifických požiadaviek pre školské stavby a zariadenia a zároveň aby tieto priestory prevádzkovo plnili aj športovo – rekreačnú funkciu pre verejnosť, ktorá vyplýva z definície funkcie
- stavba nesmie zasahovať do územia, ktoré platná územnoplánovacia dokumentácia definuje ako parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- užívanie ZŠ podmieňujeme kolaudáciou príľahlej miestnej komunikácie – vetva 02 projektu „technická infraštruktúra pre obytný súbor Konopiská“ (resp. jej zodpovedajúcej funkčne príslušnej časti)
- časť riešeného chodníka v súbehu s príľahlou miestnou komunikáciou – vetva 02 žiadame realizovať v šírke minimálne 2,00 m
- následne v čase užívania prípadný vzniknutý deficit v parkovaní bude nutné riešiť zásadne na vlastných vnútroareálových plochách

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

Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- 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.
- Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 1659/2014 zo dňa 24.9.2014.
- Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2022- **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy nepochôdzne ako extenzívnych),
 - 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,
 - 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 na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb,
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať ich ako vegetačné fasády

UPOZORNENIE

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

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, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojeniu), resp. úprave alebo zrušeniu existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť je potrebné pre územné konanie doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdený výkres č. 2 Situácia – osadenie objektov

Co: MČ Bratislava – Čunovo, Stavebný úrad + potvrdený výkres
Magistrát – OUIIC/archív, ODI