



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Balance Studio s.r.o.**  
Stakčínska 2920  
069 01 Snina

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 53743/2024-  
456793 /Mar**

V Bratislave  
**18.07.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava,</b> v zastúpení Balance Studio s.r.o.
investičný zámer:	<b>Nadstavba pavilónu A – SŠ Pankúchova 6</b>
na pozemkoch parc. č.; kataster:	<b>350,347/7; k.ú. Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Pankúchova</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>07.06.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Balance Studio s.r.o., Stakčínska 2920, 069 01 Snina</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing.arch. Mária Regec autorizovaný architekt 2354AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** budovu Spojenej školy na Pankúchovej ulici v Bratislave – Petržalke, ktorá sa nachádza v objektovom komplexe viacerých škôl (Základná škola Pankúchova 4 a Bilingválne gymnázium CS Lewisa) so vzájomne spojeným areálom. Nadstavba školského objektu, ktorý pozostáva zo siedmich pavilónov označených A1-A3 a B1-B4, sa dotýka bloku B1 a komunikačného jadra vedľajšieho bloku B2.  
Pôvodný stav: Dispozične je blok riešený ako trojtrakt. V strednom trakte prístupnom priamo zo schodiska v bloku B2 sa nachádza chodba a po oboch stranách chodby sú učebne (príp. kabinety). V rohovom module je umiestnené hygienické jadro.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Navrhovaný stav: Dispozícia 1.NP - 3.NP sa rekonštrukciou nemení. Na navrhovanom 4.NP vzniknú nové učebne a hygienické jadro v polohách kopírujúcich umiestnenie jednotlivých miestností na 3.NP. V nadstavbe bloku B2 vzniknú 2 nové kabiny prístupné priamo zo schodiska.

Strecha nadstavby je navrhnutá ako extenzívna zelená strecha s maximálnou výška atiky nad schodiskom 4.NP +15,550 m = 151,80 m n.m. Bpv. Na severozápadnej fasáde bloku B2 je navrhnuté oceľové točité požiariarne schodisko vedúce zo 4.NP na terén.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Existujúce dopravné pripojenie areálu sa navrhovanou nadstavbou nemení. V súčasnosti je oplotený areál prístupný zo všetkých štyroch strán (z Pankúchovej a Haanovej ulice). V mysle textovej časti PD je pre pokrytie nárokov statickej dopravy danej stavby spolu aj s novou nadstavbou potrebných 19 stojísk, ktoré sú situačne preukázané v rámci areálu školy.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia (areálu škôl):	<b>57 189,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha riešenej školy:	<b>3 326,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží riešenej školy:	<b>8 960,00 m<sup>2</sup></b>
o pôvodný stav:	<b>8 407,50 m<sup>2</sup></b>
o nadstavba:	<b>552,50 m<sup>2</sup></b>
spevnená plocha únikového schodiska:	<b>17,70 m<sup>2</sup></b>
počet nadzemných podlaží PS/NS:	<b>3/4</b>
počet parkovacích miest:	<b>19</b>

**Posúdenie navrhovanej zmeny dokončenej 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. 350, 347/7, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie;**
- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, 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 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 územia:**

Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 a občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 patria zariadenia školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia daných funkčných plôch, ktoré tvoria spolu komplexný školský areál s tromi školami a ich nevyhnutným vybavením

(športoviská atď.). Predložený návrh zmeny dokončenej stavby nadstavby pavilónu jednej zo škôl je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** celého areálu zloženého z niekoľkých funkčných plôch s číslami funkcií 201 a 202:

	plošné bilancie	poznámka
- výmera záujmového územia:	<b>57 189,00 m<sup>2</sup></b>	školský areál
- zastavaná plocha:	<b>3 326,00 m<sup>2</sup></b>	nemení sa
- podlažná plocha (NP):	<b>8 960,00 m<sup>2</sup></b>	navyšuje sa o 552,50 m <sup>2</sup>
- započítateľná zeleň:		znižuje sa o plochu únikového schodiska 17,7 m <sup>2</sup> *

Areál s kódmi funkcií 201 a 202	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora
<b>IZP</b>	0,20	0,20
<b>IPP</b>	0,48	0,49
<b>KZ</b>	0,45	0,45

\* úbytok zelene je minimálny a pre účely vyhodnocovania koeficientu zelene zanedbateľný

- Predložený návrh zmeny dokončenej stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov 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 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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
  - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

**Mestská časť Bratislava - Petržalka** vyjadrením číslo 7327/2024/RÚRaGIS/38295 zo dňa 03.07.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou „Nadstavba pavilónu A – SŠ Pankúchova 6“ a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. f) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v zmysle záväznej časti územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení schválených zmien a doplnkov, kapitoly 11.2. požadujeme v maximálnej

miere ochraňovať jestvujúce krajnotvorné prvky v území vrátane solitérov, živých plotov a inej vzrastlej zelene;

- podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. q) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v zmysle záväznej časti územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení schválených zmien a doplnkov, kapitoly 12.7.2., bodu 1.A) je potrebné v rámci zvyšovania energetickej efektívnosti budov zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavby proti prehrievaniu a úniku tepla, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;
- v zmysle Zásad a regulatívov vytvárania a udržiavania ekologickej stability bod 11.3 záväznej časti územného plánu hl. m. SR Bratislavy žiadame o dodržiavanie ustanovenia VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hl. m. SR Bratislavy, hlavne ustanovenia § 7 Všeobecné ustanovenia o ochrane drevín.

Mestská časť Bratislava-Petržalka podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. p) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení mestskej časti v zmysle § 7a ods. 2e zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- výpočet nárokov na statickú dopravu počítať podľa STN 73 6110:2024. Upozorňujeme, že O<sub>o</sub> sú odstavné stojiská, ide o stojiská pre odstavenie vozidiel na 24 hodín a viac;
- podľa STN 73 6110:2024, článok 16.3.10 „*Akákoľvek nadstavba, dostavba, prístavba objektu pri zmene jeho úžitkovej plochy alebo zmene užívania objektu či častí tohto objektu vyžaduje spracovanie nového výpočtu statickej dopravy pre celý objekt, či priemyselný areál v súlade s touto STN. Výpočtom určené nároky na statickú dopravu musia byť zabezpečené na spevnených plochách vo vlastníctve investora.*“;
- riešiť pripojenie vnútroareálovej komunikácie na miestnu cestu vedenú po Pankúchovej ulici cez chodník. K tomu je potrebné povolenie na pripojenie vydané na základe stanoviska správcu miestnej cesty (Mestská časť Bratislava-Petržalka), správcu neverejnej účelovej cesty, Krajského dopravného inšpektorátu v Bratislave v zmysle §3b ods.1 zákona č. 135/61 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov;

**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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- situovanie 19 parkovacích miest vykázaných pre pokrytie nárokov statickej dopravy v rámci areálu školy odsúhlasí aj MČ – Petržalka.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Celková situácia stavby; NS – Pohľad JZ

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Celková situácia stavby; NS – Pohľad JZ  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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