



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Nording s.r.o.**

Mlynské nivy 54  
821 09 Bratislava

Váš list  
zo dňa **22.08.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 57451/2024-  
516425/Dim**

V Bratislave  
**18.09.2024**

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

investor:	<b>Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, v zastúpení: Nording s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>„Rozšírenie kapacít MŠ Myjavská“</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>2510/1, 2510/3; k. ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Myjavská 22</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>04.07.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie spojené so stavebným konaním</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>BTWA s.r.o., Smetanova 13, 811 03 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. René Baranyai autorizovaný architekt 1500AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2024</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 („PD“) rieši:** novú budovu materskej školy, ktorej zriaďovateľom je mestská časť Bratislava – Staré Mesto. Na riešenom pozemku sa v súčasnosti nachádza prízemný objekt materskej školy z r. 1955, ktorý sa má podľa predloženej PD kompletne odstrániť. Objekt nie je pamiatkovo chránený, nachádza sa na území Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť.

Nová budova materskej školy je navrhnutá ako dvojpodlažná budova v celom pôdorysnom rozsahu, bez podpivničenia, s plochou strechou, ktorá je navrhovaná ako extenzívna zelená strecha s navrhovaným umiestnením fotovoltaických panelov.

Úroveň podlahy prízemia je navrhovaná ako  $\pm 0,00 = 244,00$  m.n.m Bpv. Strecha je navrhovaná s hornou hranou atiky na úrovni  $+8,45$  m. Pôdorys budovy má lemovať severozápadnú

a juhozápadnú hranicu pozemku približne v tvare písmena „L“, kde dlhšia strana má mať pôdorysné rozmery 48,55 m x 8,00 m a kratšia strana 24,22 x 8,00 m. Východná strana pozemku je určená na vonkajšie pobytové plochy (zeleň a prírodné povrchy dopadových plôch ihrísk) a dopravné plochy (vegetačná dlažba) s využitím polohy pôvodného vjazdu z ulice Mudroňova v severovýchodnom rohu pozemku. Odstavné miesta pre návštevníkov sú navrhované na ulici Broskyňova pri juhovýchodnom rohu pozemku v nadväznosti na rad existujúcich garáží.

Zo strany ulice Broskyňova, v mieste nových dopravných plôch na pozemku materskej školy, je za existujúcimi garážami navrhovaný nový oporný múr s hornou hranou mierne nad upraveným terénom pozemku pri MŠ, rovnako aj v polohe parkovacích miest na ulici Broskyňova.

Oplotenie zo strany ulice Mudroňova je navrhované na obnovu do pôvodnej výšky nadväzujúc na oplotenie hotela Albrecht s doplnením múrika do šikmej roviny, výmenou výplne a umiestnením novej brány a bránky. Oplotenie medzi MŠ a hotelom Albrecht má zostať bez zmeny, oplotenie do ulice Myjavská má byť v celom rozsahu nahradené novým oplotením na opornom múre v pôvodnej stope, rovnako ako oplotenie za garážami na ulici Broskyňová.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 4 PM na teréne na pozemku stavby a 4 PM na pozemku stavby s presahom do ulice Broskyňová. Dopravné pripojenie má byť zabezpečené z miestnej cesty Mudroňova vjazdom šírky 4,37 m.

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

výmera záujmového územia:	<b>2598,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>789,70 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	cca 1578,00 m <sup>2</sup> (podľa našich prepočtov)
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	cca 1578,00 m <sup>2</sup> (podľa našich prepočtov)
prírodná plocha na teréne:	<b>1039,37 m<sup>2</sup></b>
zeleň nad podzemnými konštrukciami:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>768,93 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>0</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
počet parkovacích miest:	<b>8</b>

**Posúdenie navrhovanej 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. 2510/1, 2510/3 k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta – zóna B, Pamiatková zóna – centrálna mestská oblasť („PZ CMO“), špecifický informačný **kód S**;

**Intenzita využitia územia:**

Pozemok 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.

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**).

Špecifický informačný **kód S**: Záujmový pozemok je súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny A4 Mudroňova sever - Palisády**“ schválený uznesením Mestského

zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto č. 13/2007, záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2007 v znení zmien a doplnkov vyhlásených VZN č. 2/2010.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:**

- vo funkčnom využití územia: ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patria zariadenia školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

Záujmový pozemok je v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **regulačného bloku č. 19-2 OV**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Charakteristika a limity súčasného stavu:

Blok tvorí materská škola na Myjavskej ul., súčasť pamiatkovej zóny CMO;

- Funkčné využitie: **OV** – občianska vybavenosť  
**Navrhovaná stavba** – materská škola - **súlad**
  - Druh stavby: **ŠKO / SOC** – školstvo, sociálne zariadenia  
**Navrhovaná stavba** – materská škola – **súlad**
  - Spôsob zástavby: solitér  
**Navrhovaná stavba** – solitér - **súlad**
  - Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1 / 3 / 1  
**Navrhovaná stavba** – **0 / 2 / 0** - **súlad**
  - Maximálny index zastavanej plochy: 0,40  
**Navrhovaná stavba:** 789,8 / 2598 = 0,3 - **súlad**
  - Minimálny index prírodnej plochy: 0,40  
**Navrhovaná stavba:** 1039,37 / 2598 = 0,4 - **súlad**
  - Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 1 000 m<sup>2</sup>  
**Navrhovaná stavba:** 2598 m<sup>2</sup> - **súlad**
  - Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 3 000 m<sup>2</sup>  
**Navrhovaná stavba:** 2598 m<sup>2</sup> - **súlad**
  - Maximálny index stavebného objemu: 16 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
**Navrhovaná stavba:** 9,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> - **súlad**
  - Oplotenie: 1 600 mm – pevný priehľadný plot -**súlad**
  - Predná stavebná čiara ( PČ ) min. 6 m od UČ - **súlad**  
Zadná stavebná čiara ( ZČ ) nestanovuje sa
- **z hľadiska dopravného vybavenia:**
- V zmysle ÚPN nie sú predmetné pozemky v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny A4 Mudroňova sever - Palisády.**

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Rozsah prírodnej plochy na pozemku musí byť zrealizovaný min. v rozsahu výkresu „Bilancie“, výkres č. F. V budúcnosti nie je možné zvyšovať podiel spevnených plôch na úkor prírodnej plochy, nakoľko návrh dosahuje minimálnu požadovanú hodnotu indexu prírodnej plochy.
- Nový oporný múr, ktorý má byť realizovaný pri parkovacích miestach na Broskyňovej ulici, bude v celom rozsahu zazelenaný popínavými rastlinami.

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- Návrh vhodných retenčno-infiltračných zariadení žiadame do ďalšieho stupňa PD podložiť hydrotechnickými výpočtami.
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie), použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p = 0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i = 244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k = 1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š. p., BVS, a. s. a SHMÚ.
- Odvedenie a zadržanie dažďových vôd musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky, prípadne k ich podmáčaniam.

#### **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;
- žiadame dôsledne realizovať adaptačné opatrenia na negatívne dôsledky zmeny klímy - navrhovanú výsadbu vzrastlých drevín v kombinácii s kríkmi a trvankami, bylinným trávnikom, vodopriepustné povrchy, vodozadržné opatrenia - dažďovú záhradu, akumuláciu nádrží na zadržiavanie zrážkovej vody a jej využívanie na polievanie drevín, vybudovanie edukačných záhonov;
- v návrhu sadovníckych úprav je potrebné uplatňovať domáce druhy drevín a overené inrodukované druhy a kultivary drevín, ktoré sú lepšie adaptované na zmenu klímy a ich použitie je overené v podmienkach hlavného mesta, súčasne nepredstavujú významné alergény,
- požadujeme zabezpečiť, aby práce na stavenisku neprekračovali najvyššie prípustné hladiny hluku vo vonkajšom prostredí - na stavenisku používať iba stroje a zariadenia vhodné k danej činnosti a zabezpečiť ich pravidelnú údržbu a kontrolu.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadřila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

**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 oddelenia 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:**

- Parkovacie miesta pri miestnej ceste Broskyňová musia byť odovzdané hlavnému mestu bezodplatne a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mesta.
- Vytvoriť v dostatočnom množstve miesta/cyklostojany pre bicykle a kolobežky rodičov a detí, ktoré MŠ navštevujú.

- Pri výjazde z areálu materskej školy (cez existujúci vjazd/výjazd s pripojením na miestnu cestu Mudroňova) požadujeme osadiť dopravnú značku – Prikázaný smer jazdy vpravo.
- Pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov žiadame vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie.

#### **UPOZORNENIE:**

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.

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.

Upozorňujeme na potrebu rešpektovať zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené overené výkresy: 1. „Situácia“, č. výkresu: C, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava  
potvrdené výkresy: . „Situácia“, č. výkresu: C, M 1:250

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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