



**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 **30.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 60896/2024-
627383/Dim**

V Bratislave
03.12.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Špeciálna základná škola s materskou školou, Karpatská 1, 811 05 Bratislava, v zastúpení NORDING s.r.o.
stavba:	Obnova a zníženie energetickej náročnosti ŠMŠ, Mišíkova ul. xx, Bratislava
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Mišíkova ulica č. xx
žiadosť doručená dňa:	31.10.2024
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	ATELIER 2020 s.r.o.
zodpovedný projektant:	hl. inžinier projektu: Ing. Michal Gašpar odborný garant: Ing. arch. Martin Šarafín autorizovaný architekt 1433AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2024

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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia („PD“) rieši: obnovu nehnuteľnej kultúrnej pamiatky - špeciálnej materskej školy, v nadväznosti na výzvu Ministerstva dopravy a výstavby SR, v rámci programu obnovy verejných historických a pamiatkovo chránených budov z Plánu obnovy a odolnosti SR. Predmetom PD je obnova objektu rešpektujúca pamiatkové hodnoty pri súčasnej realizácii opatrení na zlepšenie energetickej hospodárnosti prevádzky materskej školy.

Objekt materskej školy je pôvodne mestskou vilou realizovanou na prelome 19. a 20. storočia v romantizujúcom štýle, ktorá je umiestnená v historickej záhrade. Vila so záhradou je evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod č. 412.

Objekt je jednopodlažný s podkrovím, čiastočne podpivničený, umiestnený na pozemku, ktorý je značne vyvýšený oproti úrovni ulice Mišíkova – uličnú čiaru tvorí oporný múr. Z tohto dôvodu na pozemok nie je z ulice prístup autom a prístup pre peších je cez exteriérové schodisko. Objekt má pôdorysný tvar L s rozmermi 12,060 m x 15,205 m a 8,750 m x 6,130 m, podpivničený v prednej časti, zastrešený šikmou sedlovou strechou s valbami aj so štítmi. Úroveň ±0,000, ktorá je úrovňou 1.NP, nie je v PD definovaná vzhľadom k m.n.m. Bpv, hrebeň strechy sa nachádza na úrovni +7,560 m.

Navrhovaná obnova objektu (zmena dokončenej stavby) pozostáva z nasledovných úprav:

- Búracie práce: odstránenie okapového chodníka, zábradlia a striešky terasy na 1.NP, v interiéru úprava veľkosti otvorov (bezbariérové prechody), povrchov, zariadených predmetov.
- Zateplenie časti fasády (okrem zadnej prístavby a hrádzenej „verandy“) a obnova pamiatkovo hodnotnej hrádzenej časti fasády, výmena okien a dverí za kópie pôvodných;
- Úprava vonkajších spevnených plôch pre bezbariérový pohyb na pozemku (osadenie roštovej rampy pri juhozápadne fasáde);
- Vybudovanie retenčnej nádrže na zachytávanie dažďovej vody a výmena dažďovej kanalizácie;
- Osadenie 9ks lokálnych rekuperačných jednotiek;
- Obnova terasy na 1.NP (nová skladba podlahy, nové zábradlie);
- Dodatočné zateplenie strašného plášťa zo strany interiéru – zobytnenie časti nevyužitého podkrovia;

Pri navrhovanej obnove sa zachováva existujúca podlažnosť, objem stavby (+zateplenie časti fasád), výška hrebeňa strechy, tvar strechy.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dopravné riešenie nebolo predmetom projektu obnovy NKP. Nároky na statickú dopravu sa nemenia, zostáva pôvodné riešenie: parkovacie miesta na pozemku objektu ŠMŠ – 2 garažové státa v rámci oporného múru (p.č. 2998) a pohotovostné využitie parkovacích plôch pre návštevy rodičov detí na ulici Mišíkova, kde sú zriadené verejné PM pri chodníku.

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

	Existujúci stav	Návrh
Výmera záujmového územia:	1116 m ²	1116 m ²
Parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx	<i>po prepočte* - 1360 m²</i> <i>(započítaná aj parcela č. xxxx)</i>	<i>po prepočte - 1360 m²</i> <i>(započítaná aj parcela č. xxxx)</i>
Zastavaná plocha:	284,75 m ²	284,75 m ² (+zateplenie)
Podlažná plocha nadzemných podlaží - OV:	338,91 m ²	338,91 m ²
- podlažná plocha byt. funkcie:	0	0
Prírodná plocha na teréne :	787,00 m ²	772,00 m ²
	<i>prepočet 1031,00 m²</i>	<i>prepočet 1016,00 m²</i>
Zeleň nad konštrukciami:	0	0
Spevnené plochy (prepočet po odpočítaní zastavanej plochy prekrytého schodiska):	70,00 m ²	85,00 m ²
	<i>prepočet 29,25 m²</i>	<i>prepočet 44,25 m²</i>
Počet bytov:	0	0
Počet podlaží PP/NP:	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1
Počet parkovacích miest:	2	2

*Pozn.: hodnoty „po prepočte“ sú hodnotami, ktoré boli upravené prepočtom hl. mesta oproti hodnotám predloženým spracovateľom v PD podľa platnej metodiky ÚPN a ÚPN -Z.

Posúdenie návrhu 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. xxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje nasledovnú reguláciu:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**, kód **S**, územie kompaktného mesta – **zóna A**, územie **Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť („CMO“)**.
- **z hľadiska intenzity 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**. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.
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).
- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**
 - Záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna A, na území pamiatkovej zóny CMO, kde je potrebné:
 - v častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP, prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré ÚPN určuje špecifický informačný kód:

- kód **S**: záujmové územie je situované na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa – územný plán zóny, ktorá obsahuje jej reguláciu.

Záujmový pozemok je súčasťou územia, pre ktorý bol spracovaný územný plán zóny: **„Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“** (1993) schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994 zo dňa 07.10.1994, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektora č. 57**.

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

ÚPN:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu medzi stavby prípustné v obmedzenom rozsahu. Funkčné využitie objektu na materskú školu sa oproti existujúcemu stavu nemení.
Bez zmeny.
- **z hľadiska intenzity využitia územia:**
 - navrhovaná zmena stavby zachováva z hľadiska zastavanej plochy, objemu a tvarového riešenia pôvodný stav; konkrétne regulatívy intenzity využitia sú určené v ÚPN -Z.
Bez zmeny.
- **z hľadiska urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**
 - navrhovaná zmena stavby zachováva z hľadiska zastavanej plochy, objemu a tvarového riešenia pôvodný stav.
Bez zmeny.
- **z hľadiska dopravného vybavenia:**
 - predmetné pozemky nie sú v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom - **súlad**.

ÚPN -Z:

SEKTOR Č. 57.

ZÁVÄZNÁ ČASŤ.

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené Mišíkovou ulicou, ulicou Na Slavíne a pozemkami rodinných domov. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

• **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia – bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 80% objektov sektoru. Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť („OV“).

• **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

Existujúci stav – špeciálna materská škola - OV.

Zmena dokončenej stavby – špeciálna materská škola -OV - **zachováva existujúci stav.**

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

• **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

Existujúci stav – OV, typologický druh: adaptovaný samostatne stojaci rodinný dom.

Zmena stavby pred dokončením - OV, typologický druh: adaptovaný samostatne stojaci rodinný dom – **zachováva existujúci stav.**

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

• **Minimálna stavebná parcela:** 8 árov

Existujúci stav – 13,6 ára

Zmena dokončenej stavby – **zachováva existujúci stav.**

• **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov

• **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30

Existujúci stav – 0,20

Zmena dokončenej stavby – **zachováva existujúci stav**

• **Index prírodnej plochy:** 0,60

Existujúci stav – 0,75

Zmena dokončenej stavby – 0,76 - **súlad**

• **Maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie. Nesmie byť prekročená maximálna výška jedno podlažie nad úroveň ulice Na Slavíne.

Existujúci stav – 1PP/1NP/podkrovie

Zmena dokončenej stavby – **zachováva existujúci stav**

• **Stavebná čiara:** Minimálne 5 metrov od súčasnej hrany komunikácie .

Zmena dokončenej stavby – **zachováva existujúci stav**

POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA: Jeden objekt na Mišíkovej ulici je zapísaný v zozname kultúrnych pamiatok. Nesmie sa pripustiť jeho zničenie alebo zníženie jeho kultúrno-historicko a sociálnej hodnoty.

Objekt zapísaný do zoznamu kultúrnych pamiatok:

Eklektický rodinný dom so záhradou z rokov 1915-25, Mišíkova ulica č.19, **parc. č. xxxx.**

Zmena dokončenej stavby – zámer obnovy NKP bol schválený rozhodnutím KPÚ BA č. Z-PUSR-013297/2024 zo dňa 08.03.2024 – **súlad.**

STATICKÁ DOPRAVA: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

Zmena dokončenej stavby – 2 ks parkovacích miest v existujúcej garáži v opornom múre – **zachováva pôvodný stav.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena dokončenej stavby z väčšej časti z hľadiska parametrov sledovaných v ÚPN a ÚPN – Z zachováva pôvodný stav a navrhované zmeny oproti existujúcemu stavu sú v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny A6.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí 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:

- Doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň a oporné múry na pozemku nechať obrásť popínavými rastlinami.
- Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene a výhľady z ulice Na Slavíne na mesto. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).
- Prístrešky nad záhradnými terasami a prvky záhradnej architektúry môžu byť realizované len bez pevného plného zastrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy;

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:
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - 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;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadrila 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 navrhovanej 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 č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov

a technických noriem, si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky:

UPOZORNENIE:

Objekt je evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, preto odporúčame každú plánovanú úpravu vopred prerokovať na Krajskom pamiatkovom úrade Bratislave.

V prípade, že stavebník 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres „Celková situácia“ , výkres č. „S“

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava
+ príloha;
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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