



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Mestská časť Bratislava – Karlova Ves**

Námestie sv. Františka 8  
842 62 Bratislava 4

Váš list  
**KV/INV826/2025/1394/PC**  
zo dňa 29.01.2025

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 48867/2025-  
134459/Pet**

V Bratislave  
**13.03.2025**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4</b>
stavba:	<b>„Obnova budovy ZŠ Karloveská 61 z hľadiska zníženia energetickej náročnosti prevádzky školy“</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxx, xxxxx, k.ú. Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>Karloveská 61</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>29.01.2025, doplnená 14.02.2025</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>POX, s.r.o., Architektonický ateliér, Opletalova 98, Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Miloš Pokšiva, autorizovaný architekt 1706AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2024</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. 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 rieši:**

zmenu dokončenej stavby budovy základnej školy (pavilónový objekt tvorený 2 učebnými pavilónmi prepojenými spojovacou časťou), ktorá je súčasťou oploteného areálu školy, ktorého súčasťou je aj telocvičňa, multifunkčné športové ihriská, dráha pre skok do diaľky a dopravné ihrisko. Budova školy a telocvičňa sú prepojené jednopodlažnou spojovacou chodbou, ktorá sa navrhuje asanovať a nahradiť novou v mieste pôvodnej stavby. Zmena dokončenej stavby sa navrhuje v rozsahu (rámcový popis): búracie práce, udržiavacie práce, stavebné úpravy a prístavba. Rámcový popis prác: zateplenie obvodových konštrukcií a strechy; výmena výplní otvorov vrátane inštalácie nových tieniacich prvkov; úprava a rekonštrukcia systému vykurovania (demontáž pôvodných a realizácia nových rozvodov vykurovania; hydraulické vyregulovanie sústavy; rekonštrukcia výmenníkovej stanice

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

a inštalácia obehových čerpadiel,...); riadené vetranie s rekuperáciou (decentralizované vetracie jednotky s rekuperáciou v severovýchodnej časti budovy); výmena osvetľovacej sústavy a typov svietidiel; osadenie fotovoltických panelov na streche, vrátane ďalších zariadení a doplnkov na pokrytie spotreby odberného miesta; debarierizácia (bezbariérový prístup rekonštrukciou spevnenej plochy pri vstupe v severnej časti, realizácia bezbariérovej toalety na 1.NP; prístavba osobného výťahu); čiastočné dispozičné zmeny na 1.NP – 4.NP budovy školy; výmena zariadení predmetov; výstavba samostatnej dažďovej kanalizačnej vetvy na odvedenie dažďových vôd zo striech mimo cez zbernú akumuláciu nádrž do jestvujúcej kanalizácie na pozemku; výmena vnútorných rozvodov (voda, kanalizácia, elektroinštalácia, vykurovanie, plynu, slaboprúdu); prekládka časti kanalizácie pod spojovacou chodbou do novej polohy; úpravy povrchov (steny, stropy, podlahy); realizácia vegetačnej strechy; rekonštrukcia prípojky vody; vzduchotechnika (lokálna rekuperácia vybraných priestorov); úpravy plôch a priestranstiev (miesta zasiahnuté stavebnou činnosťou – opätovné zatrávenie); osadenie kompaktnej tlakovo nezávislej odovzdávacej stanice (OST) v technickej miestnosti na 1.NP budovy školy; technológia UK a ZTI; prekládka areálovej splaškovej kanalizácie mimo pôdorys spojovacej chodby.

Súčasťou predloženej dokumentácie je aj prístavba výťahu (v rámci debarierizácie budovy školy) o pôdorysných rozmeroch 2,38 x 2,40 m, v severnej časti budovy školy, s prestrešením na výškovej úrovni +15,507 m n.m. Bpv od 1.NP ( $\pm 0,000 = 211,17$  m n.m. Bpv). Ďalej je súčasťou prístavba jednopodlažnej spojovacej chodby o šírke 2,9 m pôdorysného tvaru písm. „L“, medzi budovou školy a telocvičňou (v mieste pôvodnej, ktorá bude asanovaná). Spojovacia chodba bude prestrešená plochou vegetačnou strechou; horná hrana atiky sa navrhuje na výškovej úrovni +4,275 m n.m. Bpv od 1.NP ( $\pm 0,000 = 211,17$  m n.m. Bpv).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** nedochádza k zmenám v dopravnom pripojení/riešení stavby.

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

		existujúci stav
výmera záujmového územia:	<b>16 247,00 m<sup>2</sup></b>	
(areál školy: C-KN 2205,2206,2207 a 2208)		
zastavaná plocha (areál):	<b>2961,00 m<sup>2</sup></b>	2 888,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>7 592,00 m<sup>2</sup></b>	7 369,00 m <sup>2</sup>
(stavieb v areáli školy)		
Zeleň (areál školy):	<b>9104,00 m<sup>2</sup></b>	9 067,00 m <sup>2</sup>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/4</b>	0/4
(objektu školy)		
(objektu spojovacej chodby)	<b>0/1</b>	0/1

**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. xxxxx a xxxx, k. ú. xxx**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie vnútorného mesta.**

**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 územia 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 lokálneho významu, číslo funkcie 202 patria zariadenia školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovanou zmenou dokončenej stavby nedochádza k zmene jej funkčného využitia a ani k zmene typologického druhu stavby.
  - Predložený návrh v rozsahu zmeny dokončenej stavby je z hľadiska funkcie v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
  - navrhovanými zmenami dochádza k zmene prvkov intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ). Vzhľadom na skutočnosť, že budova školy a spojovacia chodba sú súčasťou oploteného areálu školy, ktorého súčasťou sú aj ďalšie stavby a plochy súvisiace s vlastnou prevádzkou školy, sú prvky intenzity využitia územia bilancované z takto vymedzeného územia. Pri bilanciách sú zohľadnené všetky stavby v areáli súvisiace s prevádzkou školy.

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia záujmové územie skutkový stav
- výmera záujmového územia:	<b>16 247,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>2961,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP= 0,18</b>	<b>IZP= 0,178</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>7592,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP= 0,467</b>	<b>IPP= 0,45</b>
- započítateľná zeleň:	<b>9104,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ= 0,56</b>	<b>KZ= 0,558</b>

- Predložený návrh zmeny dokončenej stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby, pričom sa charakter stabilizovaného územia zásadne nemení, čo je zrejmé z dosahovaných hodnôt návrh/skutkový stav.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba 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 č. 377/1990 Zb. 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:

- 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 podložia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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.

**Mestská časť Bratislava – Karlova Ves** prostredníctvom elektronickej komunikácie zo dňa 20.1.2025 oznámila, že sa k predmetnej stavbe **nebude vyjadrovať**.

**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 oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia súhlasíme s odporúčaním:**

- osadiť stojany na bicykle v areáli školy v blízkosti vchodu do budovy. Stojany odporúčame osadiť tak, aby časť stojanov bola chránená pred nepriaznivým počasím.

#### **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 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.

Časť dokumentácie (Architektúra; Zdravotechnika) sme si ponechali..

Príloha: 1 x PD (okrem časti: Architektúra a Zdravotechnika)  
potvrdené výkresy: Koordinačný výkres stavby; Situácia – nový stav; Rez A-A;  
Rez výťahovou šachtou;

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves  
potvrdené výkresy: Koordinačný výkres stavby; Situácia – nový stav; Rez A-A;  
Rez výťahovou šachtou;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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