



**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) 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 predloženého stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIK 54263/2025-445286/Pip
Dátum podania žiadosti	06.05.2025
Dátum vydania	23.06.2025
Typ konania	konanie o stavebnom zámere
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Situácia, N – pohľad juhozápadný (škola), PS+BP – pohľady 1 (telocvičňa), N – pohľady (jedáleň)

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	AXA Projekt, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Mierové námestie 3165/5, 924 01 Galanta
	Korešpondenčná adresa	neuvedené
	IČO*	48008931
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxx xx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Bratislavský samosprávny kraj
	Adresa / Sídlo	Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	P.O.BOX 106
	IČO*	36063606
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	neuvedené

	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	neuvádza sa
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		25007B
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Samostatná stavba
	Názov stavby	Projektová dokumentácia pre rekonštrukciu Hotelovej akadémie Mikovíniho 1, Bratislava
	Miesto stavby / súboru stavieb	Mikovíniho ulica
	Katastrálne územie	Nové Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 01 – Škola
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1250
	Ostatné stavby	SO 02 – Telocvičňa SO 03 – Jedáleň SO 04 – Prípojka NN SO 05 – Vnútroareálové rozvody PS 01 – Výťah PS 02 – Gastro
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia pre realizáciu stavby
Spracovateľ		AXA Projekt, s.r.o. Mierové námestie 3165/5, 924 01 Galanta
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxx
Dátum spracovania		12/2024

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši rekonštrukciu stavebných objektov školy, telocvične a jedálne ako súčasť Hotelovej akadémie na Mikovíniho ulici v k.ú. Nové Mesto. Terén pozemku je mierne svažitý. Rekonštrukcia stavebného objektu školy s čiastočným podpivničením s 3 NP a plochou strechou so šikmými svetlákmi zahŕňa prístavbu výťahu na štítovej fasáde, vybudovanie bezbariérového vstupu do budovy, modernizácia a prestavba učební a kabinetov, úpravy okien, dverí, stien a fasády, nové povrchy, elektrické rozvody, zdravotníctvo a ostatné profesie. Objekt školy má tvar písmena U s výškou atiky +7,250 m od úrovne podlahy ±0,000 m. Rekonštrukcia stavebného objektu telocvične s 1 NP s plochou strechou zahŕňa vybudovanie bezbariérového vstupu do budovy a nová spevnená plocha vedľa telocvične s workoutovým ihriskom, úpravy stien, dverí, nové povrchy, elektrické rozvody, zdravotníctvo a ostatné profesie. Objekt telocvične má rozmery približne 24,60 x 25,22 m s výškou atiky +5,000 m od úrovne podlahy ±0,000 m. Rekonštrukcia stavebného objektu jedálne s 1 NP s pultovou strechou zahŕňa úpravy stien, dverí, okien, povrchov a dispozičné zmeny. Objekt jedálne má rozmery približne 18,10 x 30,85 m s výškou strechy +6,400 m od úrovne podlahy ±0,000 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravný prístup je navrhovaný z Mikovíniho ulice v areáli školy nakoľko v súčasnosti nedisponuje parkovacími stojiskami. Statická doprava je riešená na pozemku stavby 14 stojiskami na vonkajšej spevnenej ploche a 1 stojisko je pre zdravotne znevýhodnené osoby.

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

	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
výmera záujmového územia v 201	**6448,41 m²	6448,41 m²	6430,45 m²
zastavaná plocha (škola + telocvičňa)	3045,77 m²	3050,09 m²	m²
podlažná plocha nadzemných podlaží	6379,17 m²	6392,17 m²	m²
zeleň na teréne	1984,03 m²	1588,84 m²	1664,96 m²
spevnené plochy	1238,19 m²	1657,24 m²	1715,40 m²
počet podzemných podlaží			
škola	1	1	
telocvičňa	0	0	
počet nadzemných podlaží			
škola	3	3	
telocvičňa	1	1	
podkrovia / ustúpené podlažie	Nie	Nie	
počet parkovacích miest	0	14	
výmera záujmového územia v 501	**630,55 m²	630,55 m²	m²
zastavaná plocha (jedáleň)	630,55 m²	630,55 m²	m²
podlažná plocha nadzemných podlaží	517,45 m²	517,45 m²	m²
zeleň na teréne	0 m²	0 m²	m²
spevnené plochy	0 m²	0 m²	m²
počet podzemných podlaží	0	0	
počet nadzemných podlaží	1	1	
podkrovia / ustúpené podlažie	Nie	Nie	
počet parkovacích miest	0	0	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

** Plošné bilancie sú počítané z výmery územia vo vlastníctve stavebníka v plochách 201 a 501.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia**číslo funkcie 201**

Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patrí zámer (časť – škola + telocvičňa) ako súčasť zariadenia školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

z hľadiska funkčného využitia územia**číslo funkcie 501**

Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, patrí zámer (časť – jedáleň) ako súčasť zariadenia školstva medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)		
stabilizované územie	číslo funkcie	201
rozvojové územie	číslo funkcie	501
	regulačný kód	F
Zámer rekonštrukcie školy, telocvične a jedálne v rámci školského areálu svojou rozlohou leží vo funkčnej ploche 201, 501 a rieši stavebné úpravy, ktoré svojím stavebno-technickým prevedením navyšujú plošné bilancie celkovej zastavanej a podlažnej plochy s minimálnym rozdielom, ktoré hodnotíme ako akceptovateľné. Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia nemá zámer v rámci svojej výmery v rámci školského areálu a okolitej zástavby dotknutej lokality v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP, KZ). Zámer nenaruša charakteristickú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.		

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.
--

Časť E - Podmienky

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 urbanisticko – architektonického riešenia
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
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: ○ zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk; ○ 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 zadržiavacej 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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Nové Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Pre parkovanie bicyklov zamestnancov a študentov je potrebné vytvoriť bezpečný a krytý priestor s plynulým bezbariérovým prístupom podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu /dopravného 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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