



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

**Ing. arch. Denisa Korinková**

Nám. rodiny 1

843 57 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OUIK 50907/2024-  
337253/Kuch**

V Bratislave

**10.06.2024**

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

investor:	<b>Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica, Nám. rodiny 1, 843 57 Bratislava, v zastúpení Ing. arch. Denisa Korinková</b>
investičný zámer:	<b>Revitalizácia reálu pre rozšírenie kapacít základnej školy</b>
pozemky, parc. č., k.ú.:	<b>3253/3, 3253/10, 3253/11, 3253/22; k.ú. Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>ul. Na holom vrchu</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>04.04.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zlúčené územné a stavebné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Marek Mečír autorizačné osvedčenie 5208*11</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2023</b>

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 **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.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

ako príslušný orgán územného plánovania

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** revitalizáciu areálu pre rozšírenie kapacít základnej školy rekonštrukciou existujúceho objektu školy a telocvične, jej čiastočnou nadstavbou a prístavbou. Pôvodný školský komplex tvorí trojica hmotových blokov vsadených do svahovitého terénu. Predný blok disponuje 4. nadzemnými podlažiami, zadný blok má 3. nadzemné podlažia s dolným podlažím zasunutým do terénu. Stredný blok má 3. nadzemné podlažia, je umiestnený kolmo k prednému a zadnému bloku a prepája ich. **Stredný a zadný blok školy budú rozšírené o 1. nadzemné podlažie** a vyrovnané výškovo s predným blokom. Hlavná budova školy je spojená s existujúcou telocvičňou na úrovni 2. nadzemného podlažia existujúcou jednopodlažnou prepájacou chodbou so šatňami. Vzhľadom na narušenú statiku bude táto chodba so šatňami asanovaná a nahradená novou prístavbou, ktorá bude čiastočne prehĺbená **do 1. nadzemného podlažia**, čím vytvorí priestor pre technické zázemie budovy

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

(nazývané **veľká prístavba**). Ďalšia prístavba školy sa týka **jednopodlažného rozšírenia** vstupných priestorov na úrovni 1. nadzemného podlažia v severnom dvore medzi blokmi hlavnej budovy (označené **malá prístavba**). Strechy týchto prístavieb budú zelené. Projekt je koncipovaný tak, aby mohol byť realizovaný v 2 fázach. V prvom kroku by sa uskutočnila rekonštrukcia existujúcich častí školy a výstavba nadstavby, malých a veľkých prístavieb. Druhá fáza by zahŕňala výstavbu nového objektu plavárne s telocvičňou.

Statická doprava bude zabezpečená popri prístupovej ceste, kde bude vybudovaných 22 parkovacích miest. Ďalších 7 stojísk bude vybudovaných v rámci samotného areálu školy. Projekt plynule nadväzuje na projekt združenej investície prístupovej cesty v areáli, ktorá je riešená samostatnou projektovou dokumentáciou pod názvom: „Komunikácia a IS – Elektrovod“. Celý areál bude postupne prebudovaný v spolupráci hlavného mesta SR Bratislavy, MČ Bratislava – Záhorská Bystrica a Bratislavského samosprávneho kraja.

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

- výmera záujmového územia:	<b>11 595,71 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>3 178,31 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>7 393,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>6 682,45 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>6 711,48 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>1 734,95 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/4</b>
- počet parkovacích miest:	<b>29</b>

**Posúdenie predloženého zámeru 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. 3253/3, 3253/10, 3253/11, 3253/22, k.ú. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, 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 vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov.

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:**

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>22 718 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>1 359 m<sup>2</sup></b>	<b>5,59 %</b>	<b>max. 30%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>19 399 m<sup>2</sup></b>	<b>85,39%</b>	<b>min. 70%</b>

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa údajov uvedených v predloženej projektovej dokumentácii): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia-záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	<b>11 595,71 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>3 178,31 m<sup>2</sup></b>	IZP = <b>0,27</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>7 393,00 m<sup>2</sup></b>	IPP = <b>0,64</b>
- započítateľná zeleň:	<b>6 711,48 m<sup>2</sup></b>	KZ = <b>0,58</b>

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,15	0,17	0,27
IPP	0,30	0,35	0,64
KZ	0,63	0,60	0,58

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaný zámer svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby.

**Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade s Územným plánom 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 sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

**z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility žiadame za účelom preferencie chodcov realizovať plochu vjazdu do areálu v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu žiadame riešiť cez cestný nábehový obrubník;
- pre parkovanie bicyklov pre žiakov a zamestnancov žiadame vybudovať kryté uzamykateľné cyklistické státie s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, s plynulým príjazdom od príľahlej cyklotrasy;
- pre parkovanie bicyklov pre návštevníkov žiadame vybudovať voľné, čiastočne kryté cyklistické státie v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy, typ stojan obrátené U, s plynulým príjazdom od príľahlej cyklotrasy;
- vzhľadom na to, že na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy nebol predložený projekt „Komunikácie a IS – Elektrovod“, ktorého súčasťou je technické riešenie prístupovej cesty a riešenie parkovacích miest (slúžiace pre prístup a riešenie parkovania aj pre ZŠ) pred vydaním stavebného povolenia na stavbu „Revitalizácia areálu pre rozšírenie kapacít ZŠ „Na holom vrchu“ požadujeme predložiť na vyjadrenie projektovú dokumentáciu na stavbu „Komunikácie a IS – Elektrovod“;

- revitalizáciou areálu dôjde k celkovej prestavbe budov a plôch v danom území, z dôvodu čoho upozorňujeme, že prístupová cesta v rámci stavby „Komunikácie a IS – Elektrovod“ má byť zadefinovaná ako miestna cesta a parkovacie miesta popri nej budú spolu s cestou odovzdané do majetku mesta (následne zverené do správy MČ);
- predložená projektová dokumentácia „Revitalizácia reálu pre rozšírenie kapacít ZŠ, Na holom vrchu“ vo svojej A. Sprievodnej správe, časť 10.2 Výpočet parkovacích a odstavných státí podľa STN 736110/Z2 uvádza nekorektné údaje v použití koeficientov  $k_{mp}$  a  $k_d$ , kde sú uvedené v zmysle STN v hodnote 1,0, ale výpočet stanovil ich hodnotu pre  $k_{mp}$  0,6 a  $k_d$  0,8. Pri predložení projektovej dokumentácie „Komunikácia a IS – Elektrovod“ žiadame predložiť korektný výpočet návrhu parkovacích miest v zmysle STN a zároveň preukázať dlhodobé a krátkodobé parkovacie miesta vykazované pre účely základnej školy;
- odporúčame pre komplexné dopravné posúdenie územia predložiť grafické riešenie parkovacích plôch a parkovacích miest v širších vzťahoch pre celý areál (bývalé SOU), ktorý bude revitalizovaný a budú v ňom situované viaceré nové objekty s dlhodobými a krátkodobými stojiskami.

#### **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:
- 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.

**Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica** vyjadrením číslo MU ZB – 601/2122/2024/JAL zo dňa 26.04.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou „Revitalizácia reálu pre rozšírenie kapacít základnej školy, Na holom vrchu, Záhorská Bystrica, Bratislava“.

#### **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.

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.

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.

#### **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.

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.

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: Situácia zastavovacia, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
potvrdené výkresy: Situácia zastavovacia M 1:300  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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