



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Ing. Stanislav Hromkovič**

DEV-ING SK, s.r.o.

Rovná 50

900 31 Stupava

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OUIK 51557/2024-  
415485/Zah**

V Bratislave

**17.06.2024**

**VEC:**

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, v zastúpení DEV-ING SK, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Špecializované zariadenie Záhorská Bystrica</b>
pozemky, parc. č., k.ú.:	<b>3253/35, 3253/215, 3253/213, 3253/214, 3253/177, 3253/178; k.ú. Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>Na holom vrchu</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>23.04.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zlúčené územné a stavebné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre realizáciu stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ACREA s.r.o., Karpatská 9, 811 05 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch Michal Pasiar, PhD autorizovaný architekt 1448 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2024</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:** výstavbu špecializovaného zariadenia pre poskytovanie sociálnej služby so zdravotným postihnutím (SO 01 - objekt B) v areáli bývalej základnej školy Na holom vrchu v mestskej časti Záhorská Bystrica. Navrhované zariadenie, ktoré je I. etapou výstavby, bude čiastočne izolované od existujúcej zástavby, ale zostane v kontexte plánovanej rekonštrukcie okolitých objektov.

Objekt je dvojpodlažný bez suterénu, je obdĺžnikového pôdorysu s celkovými rozmermi 16,800 x 60,325 m. Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky na kóte + 8,060 m od úrovne podlahy objektu ± 0,000 m (±0,000 = úroveň 1.NP = 224,300 m n.m. Bpv.). V objekte sú navrhované terapeutické a rehabilitačné miestnosti, ošetrovne, jedno- a dvoj-

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

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

lôžkové izby pre maximálnu kapacitu 30 klientov. Pri objekte je navrhnutý altánok o rozmeroch 4,30 x 8,60 m.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Dopravné pripojenie bude riešené na prístupovú cestu, ktorá je súčasťou samostatnej projektovej dokumentácie. Statická doprava je navrhnutá pri hlavnom vstupe do objektu v počte 7 stojísk.

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

- výmera záujmového územia I. a II. etapa:	<b>11 439,00 m<sup>2</sup></b>
- výmera záujmového územia I. etapa:	<b>6 478,61 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha SO 01:	<b>1 028,75 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha altánok:	<b>36,98 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží SO 01:	<b>1 884,50 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha altánok:	<b>36,98 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>3 860,41 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>1 552,47 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>7</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. 3253/35, 3253/215, 3253/213, 3253/214, 3253/177, 3253/178, 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, číslo funkcie 201 patria špecializované zariadenia pre poskytovanie sociálnej a zdravotnej starostlivosti medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - súčasný stav FP 201
- výmera záujmového územia:	<b>6 478,61 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>1 065,73 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,17</b>	<b>IZP = 0,12</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1 921,48 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,30</b>	<b>IPP = 0,32</b>
- započítateľná zeleň:	<b>3 860,41 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,60</b>	

\* *vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia územia je uvedené na základe vykonaných prepočtov, kde bola odpočítaná plocha oporných múrov pri zastavanej ploche a plocha altánku bola pripočítaná k podlažnej ploche;*

- Predložený návrh stavby **nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.
- Navrhovanou výstavbou príde v rámci celej funkčnej plochy k nárastu zastavanosti o 1%, pričom v prípade podlažnosti príde k poklesu o 1% (asanáciou existujúceho objektu).

**Predložená navrhovaná stavba 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 funkčného využitia:**

- stavba musí byť povolená a užívaná na deklarovaný účel užívania; v prípade užívania stavby na iný účel (napr. bývanie), by prišlo k nárastu podielu bývania, ktorého stanovený percentuálny podiel v rámci funkčnej plochy je do 30%;

**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, pripojenie vjazdu na prilahlú cestu žiadame riešiť cez cestný nábehový obrubník. Šírku vjazdu riešiť v maximálnej šírke 6,0 metra;
- pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov a návštevníkov žiadame vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie s plynulým príjazdom od prilahlej 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 pred vydaním stavebného povolenia na stavbu „Špecializované zariadenie 1.etapa, 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 zadaná ako miestna cesta a parkovacie miesta popri nej budú spolu s cestou odovzdané do majetku mesta (následne zverené do správy MČ);
- predložená projektová dokumentácia „Špecializované zariadenie 1.etapa, Na holom vrchu“ sa pri výpočte parkovacích a odstavných státí odvoláva na neplatnú STN 736110/Z1 s použitím koeficientov kmp 0,6 a kd 0,8. Žiadame prehodnotiť koeficienty pri posudzovaní statickej dopravy kd a kmp 1,0;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- územím preteká vodný tok Vápenický potok; požadujeme rešpektovať jeho brehové čiary a ochranné pásma.
- 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 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 – Záhorská Bystrica** vyjadrením číslo MU ZB -675/2467/2024/JAL zo dňa 22.05.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou Špecializované zariadenie Záhorská Bystrica a zároveň uplatnila tieto podmienky:

- spevnené plochy žiadame riešiť ako povrchy priepustné pre dažďové vody;
- k odvádzaniu vôd do potoku je potrebný súhlas správcu;

#### **UPOZORNENIE:**

V technickej správe boli pri hydrotechnických výpočtoch použité neaktuálne hodnoty intenzity dažďa. Na základe skutočných meraní zrážok počas privalových dažďov, SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili a požadujeme ich dodržať. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovaných (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$  (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný zachytaný objem pre privalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

Vzhľadom na požiadavku maximálneho zadržiavania dažďových vôd v území je potrebné preveriť možnosti ich vsakovania na vlastnom pozemku.

Množstvo vypúšťaných dažďových vôd a spôsob ich zaústenia do vodného toku musí odsúhlasiť správca vodného toku, ktorým je SVP, š.p.

V projektovej dokumentácii je nekorektné zadefinovanie prístupovej cesty - Donskej ulice. Prístup je riešený na ulicu Na holom vrchu.

Zájumové územie sa nachádza v **ochrannom pásme lesa**.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia – 1.etapa (Hlavný objekt B), M 1:200

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia – 1.etapa (Hlavný objekt B), M 1:200  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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