



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**DEV-ING SK, s.r.o.**

Rovná 50

900 31 Stupava

Váš list  
zo dňa **10.07.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 55443/2024-  
501898/Mar**

V Bratislave  
**27.08.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, v zastúpení DEV-ING SK, s.r.o.</b>
stavba:	<b>Špecializované zariadenie Znievska</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>1947, 1948, dotknuté pozemky (siete, komunikácie) parc. č.: 1943, 1946, 1949, 1952, 1953, 1961, 1968, 1969, 2094, 2100; k. ú. Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Znievska ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>11.07.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Acree s.r.o., Karpatská 9, 811 05 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Michal Pasiar, PhD. autorizovaný architekt 1448AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2024</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** (ďalej len PD) **rieši:** vybudovanie špecializovaného zariadenia poskytovania sociálnej služby pre dospelé osoby s pervazívnou vývinovou poruchou (najmä autizmus či asperger) na mieste bývalej materskej škôlky v Petržalke. Špecializované zariadenie je rozdelené do dvoch hmôt / stavebných objektov, prepojených prestrešením / pergolami navrhnutými z ocelevej (alternatívne z drevenej) konštrukcie so zvislými stĺpkami na okraji spevnenej plochy. V bloku A sa má nachádzať denný stacionár pre 12 klientov a blok B má slúžiť ako pobytová časť pre 12 prijímateľov sociálnej služby. Spolu pre celé zariadenie je uvažované s počtom 37 zamestnancov, z toho 18 na jednosmernú prevádzku. Na pozemku stavby je navrhnutý tiež altánok, sklad náradia a medzi objektami 3 vonkajšie, pobytové a odpočinkové átria. Bloky a átria sú poprepájané sieťou vonkajších zastrešených chodníčkov, okolo objektov je navrhnutá zeleň. Objekt je zastrešený plochou

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

strechou, výška najvyššieho bodu strechy nad 2.NP je + 7,500 = 142,300 m n.m. Bpv. a úroveň podlahy 1.NP je ±0,000 = 134,800 m n.m. Bpv.

SO01 - Denný stacionár je jednopodlažný objekt v tvare L s plochou strechou (povrch z extenzívnej zelene). V dvoch miestach nad spoločnými priestormi sa strecha pultovo zdvíha do šikmého svetlíka, aby poskytla presvetlenie vnútorných priestorov z južnej strany vertikálnymi presklenými plochami. Na streche sa nachádza aj jeden vodorovný svetlík, ktorý pomáha presvetliť chodbu vo vnútri dispozície.

SO 02 – Pobytové zariadenie je pôdorysne v tvare písmena L, nad strednou časťou je 2 podlažný, zvyšok hmoty je jednopodlažný. Strecha nad 2.NP je plochá, nad 1.NP je strecha plochá s dvoma časťami so zdvihnutou pultovou strechou. Ploché časti strechy sú navrhované ako extenzívne. Časť skladu náradia a altánku je konštrukčne z monolitického pohľadového betónu bez zateplenia.

SO03 – Oplotenie a oporné múry sú navrhnuté na pozemkoch 1947a 1948. Východná a južná fasáda objektu SO01 nebude oplotená. Oplotenie na ňu bude naviazané a zvyšok oplotenia areálu bude kopírovať hranicu parciel a navrhovanej príjazdovej cesty.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** pripojenie stavby je na existujúcu cestu, ktorá bude v rámci stavby rekonštruovaná - SO 04 CESTY, PARKOVISKÁ A SPEVNENÉ PLOCHY. Pripojenie stavby je riešené od navrhovaného objektu vjazdom so šírkou 6 m cez sklopený obrubník. Prístupová cesta je definovaná ako účelová so šírkou 5 m, pričom na konci riešenej spevnenej plochy je navrhnuté obratisko. Na pozemku stavby je navrhnutých 11 stojísk. Súčasťou PD je aj výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle platnej STN, ktorý je korektný. Navrhnuté sú v rámci stavby aj stojiská pre bicykle.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	PD	podľa MAG
výmera záujmového územia:	<b>4 029,00 m<sup>2</sup></b>	
zastavaná plocha:	<b>2 119,84 m<sup>2</sup></b>	
o objekt SO01:	<b>774,00 m<sup>2</sup></b>	
o objekt SO02:	<b>968,62 m<sup>2</sup></b>	
o prestrešenie:	<b>377,22 m<sup>2</sup></b>	
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1 540,10 m<sup>2</sup></b>	2 377,84 m <sup>2</sup>
zeleň:	<b>1 637,00 m<sup>2</sup></b>	
spevnené plochy:	<b>272,00 m<sup>2</sup></b>	
počet bytov:	<b>15</b>	
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>	
počet parkovacích miest:	<b>20</b>	

#### **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. 1947, 1948**, dotknuté pozemky (siete, komunikácie) parc. č.: 1943, 1946, 1949, 1952, 1953, 1961, 1968, 1969, 2094, 2100; **k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie** - pre dotknuté pozemky sieťami a komunikáciami;
- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, **číslo funkcie 201, stabilizované územie** – pre pozemky dotknuté navrhovanou stavbou špecializovaného zariadenia, čiastočne pozemok parc. č. 4949 v jeho západných výbežkoch.

#### **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:
    - **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy;
    - **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** patria zariadenia zdravotníctva a sociálnej 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 pôvodný stav vo FP
- výmera záujmového územia:	<b>4 029,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>2 119,84 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,53</b>	<b>IZP = 0,38</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>2 377,84 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,59</b>	<b>IPP = 0,38</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1 637,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,40</b>	<b>KZ = 0,48</b>

- Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** vnútrobloku a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.

#### 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:
  - 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 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;
- odporúčame zrealizovať navrhovanú extenzívnu zelenú strechu.

**Mestská časť Bratislava - Petržalka** vyjadrením číslo 8119/2024/RÚRaGIS/42222 zo dňa 07.08.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou Špecializované zariadenie Znievska a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- z hľadiska ochrany životného prostredia
  - v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie, kapitoly 12.1. záväznej časti územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v ďalšom stupni projektovej dokumentácie posúdiť vplyv vsakovania dažďových vôd do podzemných vôd v rámci stavby vypracovaním hydrogeologického posudku.
- Mestská časť Bratislava-Petržalka podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. p) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení mestskej časti v zmysle § 7a ods. 2e zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:
  - s parkovacími stojiskami zrealizovanými na spevnených plochách vo vlastníctve investora v zmysle predloženej dokumentácie súhlasíme za podmienky, že predmetná časť prístupovej cesty sprístupňujúca objekt bude účelová cesta, súčasť obytnej zóny, vo vlastníctve a v správe investora a zároveň zostane verejne prístupná a priechodná;
  - pri výpočte statickej dopravy v časti B – Súhrnná technická správa, kapitola B.5.6 je nesprávne uvedený druh objektu Služby. Riešené zariadenie je podľa sprievodnej správy *"Špecializované zariadenie pre dospelé osoby s pervazívnou vývinovou poruchou"*, podľa normy STN 73 6110 Projektovanie miestnych ciest, tabuľka 62 je to druh objektu Dom s opatrovateľskou službou. Výpočet statickej dopravy realizovať podľa STN 73 6110;
  - v územnom konaní v zmysle zákona č. 135/61 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, § 3b, ods. (3), požiadať príslušný cestný správny orgán o záväzné stanovisko k pripojeniu na miestnu cestu.
- **Upozornenie:**
  - v dokumentácii – Súhrnná technická správa, kapitola B.5.1 Navrhované riešenie je okrem iného uvedené, že *„Prístupová cesta je definovaná ako účelová cesta. Investor neplánuje cestu odovzdávať do majetku Hl. mesta“*. Pozemná komunikácia, ktorá sa nachádza na parcelách č. 1949 a č. 1946 v k. ú. Petržalka, je v súčasnosti vo vlastníctve Hlavného mesta Bratislava a v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka. Podľa uvedeného je predmetné tvrdenie v rozpore so skutočnosťou.

**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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Špecializované zariadenie, Znievska“ je vybudovanie stavebného objektu SO 04 CESTY, PARKOVISKÁ A SPEVNENÉ PLOCHY, súčasťou ktorého je aj prístupová cesta - účelová (súčasť plánovanej obytnej zóny v zmysle

situácie – Trvalé dopravné značenie). Žiadame, aby bola navrhovaná prístupová cesta definovaná ako účelová – verejná;

- v rámci procesu umiestňovania stavby je nutné usporiadať vlastnícke vzťahy k prístupovej ceste, nakoľko toho času je pozemok pod cestou vo vlastníctve hlavného mesta.

#### **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 vyplývalo 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 sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia a časť dokumentácie  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Rezy; Axonometria 1

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Rezy; Axonometria 1  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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