



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

**Ing. Jana Jurkovičová**

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21

827 05 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OUIK 51169/2024-  
407432/Kut**

V Bratislave

**27.06.2024**

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

investor:	<b>Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia, prístavba a nadstavba objektu MŠ</b>
pozemky, parc. č., k.ú.:	<b>15537/4,45, k.ú. Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Pivonková ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>25.04.2024 – MČ Bratislava-Ružinov</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>psst, s.r.o.</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Peter Sivoň, PhD autorizovaný architekt 1254AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2023, revízia 05/2024</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:** rekonštrukciu, prístavbu a nadstavbu objektu materskej školy (MŠ) na rovnom pozemku obdĺžnikového tvaru na Pivonkovej ulici. Okolité zástavba predstavuje zmiešané štruktúry výstavby – blokové, radové bytové domy, samostatne stojace objekty areálu domovu sociálnych služieb, štátnych inštitúcií, športových hál a športovísk z ľahkých oceľových konštrukcií. Prístup na pozemok je z južnej strany – Nezábudkovej ulice a dopravné napojenie s parkovaním je z východnej strany – Pivonkovej ulice.

Pôvodná budova bola realizovaná v roku 1969 ako jednopodlažná typová škôlka, k stredovej chodbe so severo-južnou orientáciou je pripojených 6 traktov v tvare obdĺžnika s rozmermi 41,4 m (17,8 m) x 58,8 m, pravidelne prestriedaných na východnú a západnú stranu.

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

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

Stavebné úpravy spočívajú – v zateplení celého objektu, prístavbe komunikačných traktov na severnej a južnej strane, v prístavbe „ľahkých“ komunikačných schodísk z východnej a severnej strany slúžiacich ako prístupové a únikové schodiská, v nadstavbe objektu o 2.NP v celom pôdorysnom tvare a v úprave dispozície.

Navrhovaný objekt má 2NP, je zastrešený plochou strechou, max. výška atiky nad 2.NP je +7,51 m, chodbový trakt je nižší s max. výškou strechy +6,50 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = súčasná úroveň 1.NP = 133,00 m n.m. Bpv.)

Celkom je navrhovaných 5 výukových tried na prízemí a 4 výukové triedy na poschodí. V rámci rekonštrukcie objektu budú realizované práce na zväčšení otvoru najjužnejšieho traktu tak, aby mohla táto miestnosť slúžiť ako telovýchovná jednotka, resp. spoločenská miestnosť. Dva severné trakty sú realizované ako prevádzkovo funkčné celky určené ako hospodárske, technické a sociálne zázemie spolu so spoločnou jedálňou pre deti lokalizovanou nad priestormi existujúcej kuchyne. Optimálne využitie objektu je v podobe 8 tried a jedna trieda v podobe telovýchovnej jednotky.

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

Prístup do areálu MŠ je zabezpečený z Pivonkovej ul., súčasný vjazd je zachovaný. Pivonková ulica (v kontaktnom/slepom úseku) bude rozšírená o pohotovostné pozdĺžne parkovanie (vznikne 8 stojísk) a plochu pre otáčanie automobilov. V rámci stavby bude rekonštruované aj parkovisko nachádzajúce sa v oplotenom v areáli MŠ (s kapacitou 7 stojísk); dobudovaný bude chýbajúci chodník pozdĺž kontaktného úseku Pivonkovej ulice.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ, porovnávané sú s pôvodným stavom):**

	návrh	pôvodný stav
- výmera záujmového územia:	<b>7544,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>1495,95 m<sup>2</sup></b>	1251,83 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>2991,90 m<sup>2</sup></b>	1251,83 m <sup>2</sup>
- zeleň:	<b>4139,77 m<sup>2</sup></b>	4771,42 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	<b>1908,28 m<sup>2</sup></b>	1520,59 m <sup>2</sup>
- počet tried:	<b>9</b>	5
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>	0/1
- počet parkovacích miest (dlhodobých/krátkodobých):	<b>7/8</b>	7/0

#### **Posúdenie zmeny dokončenej 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. č15537/4,45, k.ú. Ružinov stanovuje: ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:**

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

#### **Funkčné využitie územia: ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202**

##### **Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia občianskej vybavenosti slúžiacie pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

### Spôsoby využitia funkčných plôch:

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

### 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:

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť slúžiaca pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, kód funkcie 202 patria zariadenia školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh /jestvujúci stav/</b>
- výmera záujmového územia:	<b>7544,00</b> m <sup>2</sup>	
- zastavaná plocha:	<b>1495,95</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,198</b> / 0,166
- podlažná plocha (NP):	<b>2991,90</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,397</b> / 0,166
- započítateľná zeleň:	<b>4139,77</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,548</b> / 0,632

- stavebnými úpravami prišlo k nárastu zastavanej plochy spočívajúcej predovšetkým v zateplení objektu a nevyhnutných úprav pre zabezpečenia bezpečnej prevádzky materskej školy (dobudovaním vstupných a komunikačných priestorov). Zrealizované zateplenie objektu rešpektuje záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolou 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- *zvýšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížiť množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.*

- rozšírenie kapacity materskej školy spojený s nadstavbou 2.NP a navýšením podlažnej plochy je v súlade s ÚPN (záväzná časť C. UPN časť. 4.3. ŠKOLSKÉ ZARIADENIA kap. 4.3.1. Východiskové princípy je požiadavka :

- *stabilizovať sieť predškolských zariadení a rozvíjať integrované predškolské zariadenia*
- *efektívne využiť existujúci fond priestorov a kapacít škôl a zachovať ich pre výhľadové potreby školstva vrátane školských zariadení telovýchovy a športu,*

kód funkcie 202	susedná dotknutá funkčná plocha 101	susedná dotknutá funkčná plocha 201	zámer investora
IZP	0,287	0,120	0,254
IPP	1,806	0,322	0,447

- Z pohľadu širšieho urbánneho kontextu pri zohľadnení zástavby susediacich stabilizovaných funkčných plôch, hlavne zástavby najbližšej funkčnej plochy viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, možno konštatovať, že:
  - navrhovaná stavba akceptuje existujúcu výškovú zástavbu okolitých objektov – 2- podlažný objekt Domu sociálnych služieb (funkčná plocha 201) a 5-podlažnú zástavbu bytových domov (funkčná plocha 101) a navrhovanou podlažnosťou rešpektuje existujúcu zástavbu;
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - navrhovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu.

**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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 202 z hľadiska urbánneho kontextu okolitej zástavby za akceptovateľný;

**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 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č.377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 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:**

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Rekonštrukcia, prístavba a nadstavba objektu MŠ“ je stavebný objekt SO 06 Spevnené plochy (časť riešiaci úsek chodníka, otočka a pozdĺžne parkovacie miesta pri Pivonkovej ul.), ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Medzi grafickou časťou (Rezy) a textovou časťou (Sprievodná správa, súhrnná technická správa) sú malé nezrovnalosti v údajoch o maximálnej výške strechy. Údaj je prevzatý z grafickej časti projektovej dokumentácie.

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.

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 – navrhovaný stav, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Situácia – navrhovaný stav, M 1:200  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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