



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Ing. arch. Miloš Hartl**

HFD s.r.o.

Karadžičova 55

811 07 Bratislava

Váš list  
zo dňa **27.11.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 62227/2024-  
652162/Kut**

V Bratislave  
**19.12.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>LASTRA s.r.o., Majerníkova 34/a, 841 05 Bratislava, v zastúpení HFD s.r.o.</b>
stavba:	<b>„CENTRUM Porúch autistického spektra(PAS)“</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Ulica Tehelná, Budyšínska</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>27.11.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia v zmysle § 40c ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z.</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>HFD s.r.o.</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Miloš Hartl autorizovaný architekt 1362 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2024, doplnenie 10.12.2024</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. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu na nároží ulíc Tehelná a Budyšínska v kontakte s existujúcou 1-podlažnou budovou škôlky pre deti s poruchami autistického spektra. Navrhovaná stavba bude nadväzovať na funkciu existujúcej škôlky, ktorú deklaruje projektová dokumentácia, a ponúkať vyššiu formu vzdelávania – školu pre staršie deti a ambulanciu zubného lekára pre deti so špeciálnymi potrebami.

Navrhovaná stavba má pôdorysný tvar „L“ s maximálnymi rozmermi 25,70x24,00 m. Objekt má zo strany Budyšínskej ulice 6NP a zo strany Tehelnej ulice postupne terasovite klesá na 2NP rešpektujúc uhol tienenia okolitej zástavby. Terasy sú vegetačné, z časti pobytové. 1.NP má v krídle orientovanom do Budyšínskej ulice vstavaný mezanín slúžiaci ako šatne. Objekt je zastrešený plochou strechou, max. výška atiky nad 6.NP je +23,70 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 137,30 m n.m. Bpv.).

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Funkčná náplň – na úrovni 1.NP je vstupná časť – lobby (šatne), stravovanie a zázemie, na úrovni 2.-6.NP sú triedy žiakov so zázemím, doplnené na 2. NP o zubnú ambulanciu a na 3.NP o kancelárie pre vedenie školy.

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

Stavba uzatvára nárožie ulíc Tehelná a Budyšínska. Z oboch týchto ulíc sú navrhnuté priame vstupy. Pri výpočte nárokov statickej dopravy podľa aktuálne platnej STN 73 6110/2024 boli použité regulačné koeficienty kmp a kd s hodnotou 0,8. Nároky statickej dopravy pre bilancie stavby - 25 zamestnancov školy pre deti s PAS, 7 zamestnancov v troch zubných ambulanciách vychádzajú v počte 5 odstavných a parkovacích stojísk, ktoré sú navrhnuté na spevnenej ploche s dopravným prístupom z Tehelnej ulice. Parkovanie pre bicykle je navrhnuté na odstavnej krytej uzamykateľnej ploche v blízkosti objektu mimo vozovky, ďalšie stojany s obojstranným parkovaním bicyklov sú umiestnené priečne k budove.

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

- výmera riešeného územia:	<b>2 119,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>427,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha:	<b>1 651,70 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>263,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2-6</b>
- počet žiakov	<b>80</b>
- počet parkovacích miest:	<b>5</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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, 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 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 území 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).

**ÚPN, záväzná časť C.4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti (rámcovo)**

## **4.2. ZARIADENIA SOCIÁLNYCH SLUŽIEB**

### **4.2.1. Východiskové princípy**

- saturovať zvýšené nároky na rozvoj siete denných stacionárov pre seniorov, centier pre zdravotne postihnuté deti predškolského a školského veku v atrakčných okruhoch obytného prostredia,

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- vo funkčnom využití územia OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 patria zariadenia pre školstvo, pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.  
Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- podiel funkcií vo funkčnej ploche (navrhovaný stav):

	plošné bilancie	podiel funkcie vo FP 101	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	<b>55 408,00 m<sup>2</sup></b>		
– podl. plocha bytovej funkcie:	<b>50 998,00 m<sup>2</sup></b>	<b>92,04%</b>	<b>min. 70%</b>
– podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>4 410,00 m<sup>2</sup></b>	<b>7,94 %</b>	<b>max. 30%</b>

Predložený návrh 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): **pri stabilizovaných územiach**
- vzhľadom na skutočnosť, že objekt Centra PAS sa stáva integrálnou súčasťou existujúcej zástavby a pozemky vo vlastníctve majiteľa obkolesujú existujúce objekty, je potrebné vyhodnotenie intenzity využitia záujmového územia v kontexte daného bloku.

	plošné bilancie návrh /jestvujúci stav/	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/
– výmera záujmového územia:	<b>4 951,00 m<sup>2</sup></b>	
– zastavaná plocha:	<b>2 633/ 2 206 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,532 / 0,446</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>16 878/15 226 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 3,409 / 3,075</b>
– započítateľná zeleň:	<b>263/ 263 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,053 / 0,053</b>

Vyhodnotenie intenzity využitia záujmového územia vo vzťahu k funkčnej ploche 101:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP
záujmové územie:	<b>4 951,00 m<sup>2</sup></b>		
zastavaná plocha:	<b>2 633,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,532</b>	<b>IZP: 0,23 – 0,67</b>
podlažná plocha (NP):	<b>16 878,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 3,409</b>	<b>IPP: 1,37 – 3,58</b>
započítateľná zeleň:	<b>263,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,053</b>	<b>KZ: 0,00 – 0,33</b>

- z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti.
- stabilizované územia sú tie, kde už je stavebný vývoj v zásade ukončený, ale sú potrebné malé intervencie, ktoré prevádzkovo a esteticky pomôžu tomu priestoru. Súčasná štruktúra zástavby bloku je rôznorodá až rozbitá a navrhovaný objekt kompozične dotvára opticky exponované nárožie bloku a zvyšuje jeho estetickú kvalitu.
- Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

**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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- investičný zámer v predložennom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- vzhľadom na podpriemernú hodnotu KZ v riešenom území v porovnaní s priemernou hodnotou vo funkčnej ploche, je potrebné existujúce zelené plochy rekultivovať a revitalizovať;

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- navrhovaná stavba nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia.

**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 podložía;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložía 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 navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto** 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 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:**

- parkovacie miesta pripojené priamo na miestnu cestu III. triedy Tehelná, sa stávajú v zmysle Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách ich súčasťou. Nakoľko miestne cesty môžu byť zo zákona (Zákon 135/1961 Zb. - Cestný zákon) len vo vlastníctve obce, požaduje tieto do majetku hlavného mesta odovzdať majetkovo vysporiadané.

- pre tieto parkovacie miesta musí byť riadne určené dopravné značenie, ktoré v čase prevádzky Centra PAS bude regulovať parkovanie pre zamestnancov a návštevníkov Centra PAS. Podobu a znenie dopravného značenia je potrebné konzultovať s MČ Nové Mesto, ako správcom miestnej cesty Tehelná.
- z výpočtu statickej dopravy vyplýva potreba 5 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 4 dlhodobé a 1 krátkodobé. Podľa dokumentácie je navrhnutých 6 stojísk, z toho 3 ako Kiss nad Ride. Štyri stojiská musia byť vyhradené pre zamestnancov, ostatné môžu byť ako návštevnícke/Kiss and Ride.
- odporúčame umiestnenie Kiss and Ride miest na iných parkovacích miestach v okolí, či už na parkovacích miestach okolo bytového domu alebo v blízkom okolí, po odsúhlasení s MČ Nové Mesto. Vyhradenie by malo byť určené len na čas vyloženia a vyzdvihnutia detí t.j. v ranných a poobedných hodinách.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia a Koordinačná situácia M 1:500

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdené výkresy: Situácia a Koordinačná situácia M 1:500  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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