



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ARCHTECHNOLOGY, s.r.o.

Hraničná 18

821 05 Bratislava

Váš list
zo dňa **10.12.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIC 46371/2025-
31992/Kov**

V Bratislave
29.01.2025

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Mestská časť Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava, v zastúpení ARCHTECHNOLOGY, s.r.o.
stavba:	Modernizácia a prestavba objektu Ružinovský domov seniorov Pivonková
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx; k.ú. Ružinov
miesto stavby:	Pivonková ul.
žiadosť doručená dňa:	10.12.2024, doplnená 16.12.2024
druh podanej dokumentácie:	Zmena dokončenej stavby – zmena účelu využitia
spracovateľ dokumentácie:	ARCHTECHNOLOGY, s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Stanislav Rentka autorizovaný architekt 1353AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2023

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 rieši: prízemný objekt domova sociálnych služieb DSS Pivonková vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Existujúci objekt je na LV č. 1201 zapísaný ako detské jasle. Objekt v priebehu rokov zmenil svoju funkciu a je prevádzkovaný ako DSS, bez vykonania zmeny účelu stavby. V rámci zmeny dokončenej stavby sa vykoná aj zmena účelu stavby z detských jaslí na domov seniorov – DSS. Návrh prestavby a modernizácie rieši zateplenie budovy a prístavbu prestrešenia vstupov a zimnej záhrady k pôvodnému objektu, vnútorné dispozičné riešenie sa nemení. Pôdorys je veľmi členitý, skladá sa z 5 prevádzkovo oddelených častí so samostatnými vstupmi. Všetky časti sú spojené spoločnou chodbou. V objekte sú okrem izieb aj spoločné priestory – spoločenská miestnosť, rehabilitačná miestnosť a telocvičňa. Maximálne rozmery stavby sú cca 59,60 x 34,80 m. Objekt je tehlový, zastrešený plochou strechou, výška atiky je +4,410 m od úrovne podlahy

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

±0,000 objektu. Navrhované zateplenie bude z minerálnej vlny hr. 180 mm. Prestrešenia vstupov sú navrhnuté z ocelových profilov (stĺpy a vodorovné nosné konštrukcie s drevenými hranolmi a záklopom z OSB dosiek a hydroizolačnou vrstvou z PVC strešnej fólie). Spevnené plochy v areáli budú len minimálne upravené. V rámci parkových a sadových úprav sa uvažuje iba s odstránením starého mobiliáru slúžiaceho pre potreby jaslí, s rekonštrukciou oplotenia, s prestrihom neudržiavaných drevín a údržbou trávnikov. Dažďové vody zo striech budú zvedené do vsakov a do akumuláčnej nádrže.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Navrhované riešenie nevyžaduje zmenu nárokov na dopravu. Príjazd vozidiel a priestor skládky materiálu v areáli sa nebudú meniť.

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

výmera záujmového územia:	5418,00 m ² *
zastavaná plocha:	1275,80 m ² **
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1275,80 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	1275,80 m ²
zeleň:	
na teréne:	3572,60 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0,00 m ²
započítateľná zeleň:	3572,60 m ²
spevnené plochy:	693,40 m ²
počet bytov:	0
počet podlaží PP/NP:	0/1
počet parkovacích miest:	0 (bez zmeny)

*plocha podľa geodetického zamerania. Presnú plochu podľa katastra nebolo možné určiť, nakoľko sa v predmetnej funkčnej ploche a jej bezprostrednom okolí niektoré pozemky prekrývajú a neexistujú k nim listy vlastníctva.

**zastavaná plocha stavby vrátane zimnej záhrady 1152,00 m² + zastavané plocha prístreškov 123,80 m²

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxx, k. ú. Ružinov**, 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 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. V predmetnej funkčnej ploche sa nachádza len objekt DSS a nebytová funkcia tvorí 100% podielu funkcií vo funkčnej ploche. Plocha záujmového pozemku sa z podstatnej časti prekrýva s funkčnou plochou.
- 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	5418,00 m²	
- zastavaná plocha:	1275,80 m²	IZP = 0,235
- podlažná plocha (NP):	1275,80 m²	IPP = 0,235
- započítateľná zeleň:	3572,60 m²	KZ = 0,659

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,200	0,235	0,235
IPP	0,200	0,235	0,235
KZ	0,659	0,659	0,659

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sa oproti pôvodnému stavu zvýšia len mierne. Pôvodný charakter existujúcej stavby sa nezmení.
- Záujmový pozemok sa z podstatnej časti prekrýva s funkčnou plochou (v predmetnej funkčnej ploche je dom seniorov jedinou stavbou). Regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) stúpnu iba v nevyhnutnej miere o plochu zateplenia fasády, zimnej záhrady a prestrešenia vstupov. Keďže zimná záhrada a prestrešenia budú zrealizované v rámci pôvodných spevnených plôch, KZ sa nezmení.
- Navrhované zateplenie fasády a prístavby zlepšia prevádzkovú kvalitu domu seniorov (zvýšenie energetickej efektívnosti budovy, ochrana vstupov pred poveternostnými vplyvmi). Prestrešenia vstupov svojou ľahkou konštrukciou nenarušia charakter stavby a opticky nezvýšia objem zástavby, zimná záhrada nebude z verejných priestorov viditeľná.

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, znalostí 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:
 - o zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - o 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;
 - o 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 zadržiavacej schopnosti podlažia;
 - o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - o 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 – 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 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 si neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.

UPOZORNENIE:

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.

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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia – katastr. mapa

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Situácia – katastr. mapa
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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