



**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 27.01.2025

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 48700/2025-
144877/Kuch**

V Bratislave
26.03.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, v zastúpení DEV-ING SK, s.r.o.
stavba:	Špecializované zariadenie Záhorská Bystrica, 2. etapa- Hlavný objekt A
pozemky, parc. č., k. ú.:	xx xxxxxxxx; k. ú. Záhorská Bystrica
miesto stavby:	UI. Na Holom vrchu
žiadosť doručená dňa:	27.01.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Acrea s.r.o., Karpatská 9, 811 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Pasiar autorizovaný architekt 1448AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

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..**

Genéza: Navrhovaný zámer je pokračovaním výstavby špecializovaného zariadenia. Pre stavebný objekt špecializovaného zariadenia SO 01 – objekt B bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy evidované pod č. MAGS OUIIC 51557/2024-415485/Zah zo dňa 17.06.2024.

Predložená projektová dokumentácia rieši: vybudovanie špecializovaného zariadenia pre osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby, ktorá má zdravotné postihnutie, ktorým je najmä Parkinsonova choroba, Alzheimerova choroba. Objekt má 2 NP (bez podpivničenia) so 4 samostatnými vstupmi, celkové pôdorysné rozmery sú 16,8 x 67,79 m a prestrešený je plochou strechou, ktorá je priradená extenzívnou zeleňou. V objekte zariadenia je maximálna kapacita 30 klientov. Súčasťou špecializovaného zariadenia sú terapeutické miestnosti, rehabilitačné miestnosti a ošetrovne. Izby klientov sú 2 a 1 lôžkové, sú vybavené vlastným

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

sociálnym zariadením. V rámci objektu sa nachádza zázemie pre zamestnancov, sklady, technické miestnosti, práčovňa, príručná dielňa, ktorá je prístupná aj z exteriéru. Na 2NP sa nachádza administratívna časť s 8 kancelárkami a zasadacou miestnosťou.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné pripojenie bude riešené na miestnu cestu funkčnej triedy MO3, ktorá je súčasťou samostatnej projektovej dokumentácie „Elektrovod-komunikácia a inžinierske siete“, na ktorú bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy po č. MAGS OUIIC 54659/2024-488713 zo dňa 15.08.2024. Statická doprava je navrhnutá v počte 20 stojísk. Celý areál bude postupne prebudovaný v spolupráci hlavného mesta SR Bratislavy, MČ Bratislava – Záhorská Bystrica a Bratislavského samosprávneho kraja.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera celkového riešeného územia:	11 439,00 m²
výmera záujmového územia pre etapu 2.:	4 961,94 m²
zastavaná plocha (objekt + prístrešky):	1 249,45 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 105,04 m²
zeleň:	
na teréne:	2 019,53 m²
spevnené plochy:	1 692,96 m²
počet izieb:	21
počet podlaží PP/NP:	0/2
počet parkovacích miest:	20

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- 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
- výmera záujmového územia:	4961,94 m ²	
- zastavaná plocha:	1249,45 m ²	IZP= 0,25
- podlažná plocha (NP):	2105,04 m ²	IPP= 0,42
- započítateľná zeleň:	2019,53 m ²	KZ= 0,40

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,12	0,14	0,25
IPP	0,32	0,34	0,42

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) pre celú funkčnú plochu sa mierne navyšujú, čo je akceptovateľné vzhľadom na účel objektov, ktoré sa v danej ploche nachádzajú. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje 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 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 zadržiavacej 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.

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica vyjadrením číslo MU ZB – 337/680/2025/JAL zo dňa 21.02.2025 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou „Špecializované zariadenie Záhorská Bystrica – 2. etapa výstavba hlavného objektu A“ a uplatňuje si podmienky v nasledovnom rozsahu:

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

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:

- nevyhnutnou súčasťou pripojenia stavby „Špecializované zariadenie 2. etapa, Na Holom vrchu“ na verejnú dopravnú infraštruktúru je vybudovanie SO 04 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy – konkrétne verejný chodník pre peších;
- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility žiadame za účelom preferencie chodcov realizovať plochu vjazdu do areálu v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu žiadame riešiť cez cestný nábehový obrubník. Šírku vjazdu riešiť v max. šírke 6 m;
- pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov žiadame vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie s plynulým prízjazdom od príľahlej cyklotrasy.

UPOZORNENIE:

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme lesa a územím prechádza malý vodný tok (potok).

Dopravné pripojenie stavby bude riešené na miestnu cestu funkčnej triedy MO3, na ktorú bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIČ 54659/2024-488713 zo dňa 15.08.2024. V danom bode konštatujeme, že dopravné pripojenie zámeru 2.etapy špecializovaného zariadenia má z časti odlišné riešenie dopravného pripojenia stavby a zakresu parkovacích miest. Vzhľadom na to, že nedochádza k eliminácii počtu stojísk a novonavrhovaný vjazd bude využívaný ak príjazd pre sanitky neuplatňujeme k uvedenej zmene pripomienky.

Predložená projektová dokumentácia „Špecializované zariadenie 2.etapa, Na Holom vrchu“ obsahuje pri výpočte nárokov na statickú dopravu nesprávne koeficienty k_{mp} 0,6 a k_d 0,8 (pre koeficient k_{mp} je možné akceptovať s hodnotou 0,6 avšak pre koeficient k_d by mala byť v danej lokalite hodnota 1,0). Hodnota koeficientov síce nie je korektná, avšak počet parkovacích miest je pre danú stavbu postačujúci.

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 vyplynulo 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:200, 1:1000

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:200, 1:1000
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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