



**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) 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 predloženého (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. a § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIK 54571/2025-440820/Kov
Dátum podania žiadosti	15.05.2025
Dátum vydania	13.06.2025
Typ konania	K stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Situácia – koordinačná – výkres č. 06

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Adresa/Sídlo	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Korešpondenčná adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	IČO*	-
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Telefónne číslo	XXXXXXXXXXXXXXX
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	-
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	SVIDNÍČKA CENTRUM, a.s.
	Adresa/Sídlo	Pajštúnska 1, 851 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Pajštúnska 1, 851 02 Bratislava
	IČO*	50 619 373
	Emailová adresa	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Telefónne číslo	XXXXXXXXXXXXXXX
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – konateľ, predseda predstavenstva XX
	Dátum narodenia**	-

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		-
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Nebytová budova
	Názov stavby	Prístavba objektu Svidnícka x, Bratislava
	Miesto stavby / súboru stavieb	Svidnícka x
	Katastrálne územie	Ružinov
	Stavebné pozemky	xx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Súbor stavieb: Prístavba objektu Svidnícka ulica
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1250
	Ostatné stavby	01-Stavba č. 1 pri súbore stavieb – Prístavba školy 02-Stavba č. 2 pri súbore stavieb – Prístavba jedálne 03-Stavba č. 3 pri súbore stavieb – Prestrešenie vstupu školy 04-Stavba č. 4 pri súbore stavieb – Prestrešenie vstupu materskej školy S01-Spevnené plochy S02-Sadové úpravy S03-Hracie plochy a mobiliár S04-Požiarna nádrž
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Stavebný zámer
Spracovateľ		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, TXT s.r.o., Heyrovského 1, 841 03 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		04/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši prístavbu pavilónu k existujúcej, dlhodobo nevyužíwanej materskej škole na pozemkoch ohraničených ulicami Svidnícka, Smolnícka, Moldavská a komunikáciou pred areálom domova sociálnych služieb. Aktuálne boli ohlásené udržiavacie práce spojené s obnovou využívania stavby pôvodnej MŠ, vrátane výrubu stromov v tejto časti pozemku. Účelom zámeru je vybudovanie modernej spojenej materskej a základnej školy. Prístavbou bude objekt rozšírený o nový blok so 7 triedami základnej školy so zázemím a malou telocvičňou. Súčasťou riešenia je aj rozšírenie jedálne existujúcej MŠ a prestrešenie jej hlavných vstupov. Výsledný stav bude pozostávať z 2 tried materskej školy a 9 tried základnej školy. Súčasťou stavebného zámeru sú aj sadové úpravy areálu, doplnené o hracie prvky, ihriská a mobiliár. Celý objekt, vrátane obnovovanej časti a novonavrhovanej prístavby, bude jednopodlažný a napojený na existujúce inžinierske siete. Vzrastlá zeleň na pozemku bude zachovaná v najväčšej možnej miere, zeleň v zlom stave a zeleň kolidujúca so zámerom bude odstránená na základe dendrologického posúdenia a výrubového povolenia. K existujúcemu objektu bude pristavaná jedáleň pôdorysných rozmerov 14,60 x 6,80 m a blok základnej školy s max. rozmermi 32,30 x 34,65 m. Všetky objekty sú 1-podlažné, s plochými

a pultovými strechami s nízkym sklonom. Atika v najvyššom bode bude na úrovni 4,80 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 135,00 m n.m. Bpv.).

Vstupné zázemie bude umiestnené v existujúcom objekte a bude pre každú prevádzku samostatné (MŠ, ZŠ a jedáleň). Všetky priestory MŠ sú umiestnené v existujúcej budove. Vstup do jedálne bude v interiéri rozdelený pre MŠ a ZŠ zvlášť, personál a zásobovanie budú mať samostatný vstup z exteriéru. V existujúcej budove sú umiestnené 2 triedy ZŠ spolu so šatňami, hygienou, recepciou, knižnicou, miestnosťou riaditeľa. Ostatné miestnosti ZŠ (triedy, zborovne, centrálna hala so strešným svetlíkom, špecializované miestnosti, telocvičňa, hygiena) budú v navrhovanej prístavbe, spojennej s existujúcou stavbou spojovacím krčkom so šatňami. V rámci exteriéru bude pozemok rozdelený pre MŠ a ZŠ jednoduchou brámkou.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Stavba je dopravne napojená zo Svidníckej a Smolníckej ulice. Stavebník plánuje statickú dopravu riešiť na pozemku v jeho vlastníctve po celom obvode areálu medzi hranicou pozemku a oplotením areálu na Svidníckej, Moldavskej, Smolníckej ul. a pri komunikácii medzi riešeným areálom a zariadením sociálnych služieb, kde je vybudovaných spolu 55 parkovacích miest, z toho 3 pre imobilných. 14 z celkového počtu existujúcich parkovacích miest na Svidníckej ul. zasahuje na pozemok vo vlastníctve hlavného mesta – parc. č. xxxxxxx reg. C-KN (komunikácia na Svidníckej ul.). Potreba parkovacích miest deklarovaná výpočtom je 20 stojísk.

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

	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	6 030,00 m ²	6 030,00 m ²	
zastavaná plocha	940,00 m ²	2 100,00 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	940,00 m ²	2 100,00 m ²	
podlažná plocha bytovej funkcie	0,00 m ²	0,00 m ²	
podlažná plocha nebytovej funkcie	940,00 m ²	2 100,00 m ²	
zeleň			
na teréne	3 300,00 m ²	2 200,00 m ²	1 850,00 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	0,00 m ²	0,00 m ²	
započítateľná zeleň	3 300,00 m ²	2 200,00 m ²	1 850,00 m ²
spevnené plochy	1600,00 m ²	1670,00 m ²	2080,00 m ²
počet bytov	0	0	
počet podzemných podlaží	0	0	
počet nadzemných podlaží	1	1	
podkrovia/ ustúpené podlažie	Nie	Nie	
počet parkovacích miest	-	20	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

Spevnené plochy a komunikácie = súčet areálových a mimoareálových spevnených plôch na pozemkoch vo vlastníctve stavebníka.

Podlažná a zastavaná plocha = súčet plôch budovy MŠ/ZŠ a existujúceho technického objektu na západnej strane riešeného územia.

Jednotlivé plošné údaje pôvodného a navrhovaného stavu nedávajú súčet výmery záujmového územia 6 030 m². Zastavaná plocha pôvodného stavu po overení je 980,00 m².

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame				
z hľadiska funkčného využitia územia			číslo funkcie	202
Vo funkčnom využití územia: územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, patria zariadenia školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy.				
Predložený návrh je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.				
Podiel funkcií vo funkčnej ploche sa nezmení, nakoľko pôvodný aj nový účel využitia navrhovaného zámeru je zaradený medzi zariadenia školstva.				
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)			číslo funkcie	202
stabilizované územie			regulačný kód	-
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		
výmera záujmového územia	6 030,00 m ²			
zastavaná plocha	2 100,00 m ²	IZP	0,35	
podlažná plocha (NP)	2 100,00 m ²	IPP	0,35	
započítateľná zeleň	1 850,00 m ²	KZ	0,31	
číslo funkcie 202	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	navrhovaná stavba	
IZP	0,17	0,28	0,35	
IPP	0,30	0,41	0,35	
KZ	0,48	0,37	0,31	
Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby. Nárast zastavanej a podlažnej plochy nebude mať negatívny vplyv na okolitú zástavbu bytových domov a domu seniorov, nakoľko navrhovaná stavba je prízemná a rešpektuje architektúru a hmotovú skladbu existujúcej budovy bývalej MŠ.				
Predložený návrh stavby nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Pôvodné funkčné využitie predmetného pozemku sa nezmení, nakoľko územie aj s existujúcou stavbou bolo aj v minulosti využívané ako materská škola. Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 202 za akceptovateľný .				

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.
--

Časť E - Podmienky

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
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
z hľadiska dopravného vybavenia:
Žiadame v zmysle výpočtov nárokov na statickú dopravu vybudovať krátkodobé parkovacie miesta prislúchajúce pre návštevy (t. j. 10%) ako verejné stojiská a vyznačiť ich v grafickej časti PD.
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: - 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. Žiadame zachovať zdravé vzrastlé stromy v areáli v najvyššej možnej miere a zabezpečiť ochranu drevín počas stavebných prác v ich bezprostrednej blízkosti.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Ružinov
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako 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 je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát ODI, OUIK – archív

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