



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**ARMATRADE GRP, s.r.o.**

Súľovská 38

821 05 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OUIK 48413/2025-**

**112731/Mar**

V Bratislave

**03.03.2025**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, v zastúpení ARMATRADE GRP, s.r.o.</b>
stavba:	<b>Tréningová hokejová hala</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Šintavská ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>31.01.2025</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ENDORFINE, s.r.o., Svätoplukova 31, 821 08 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Matúš Repka autorizovaný architekt 1756AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2024</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. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** existujúci objekt bývalej kotolne a jej bezprostredné okolie jej prestavbou a dostavbou. Návrh spočíva v zmene funkcie z kotolne na tréningovú hokejovú halu s hracou plochou 25 x 11 m s kapacitou 30 ľudí a celkovou kapacitou haly 200 ľudí. Návrh pozostáva najmä zo stavebných objektov:

**SO 01: Tréningová hokejová hala** - existujúci objekt tvoria dva dilatačné celky, halový priestor bývalej kotolne (priestor cez dve podlažia) a dvojpodlažná časť, kde bolo situované zázemie objektu. Objekt jednopodlažnej časti kotolne sa rozšíri na jej južnej strane o zhruba 3 m. Prístavba je z montovanej ocelevej dvojpodlažnej konštrukcie. Priamo v priestore pôvodnej kotolne sú na jej koncoch navrhnuté galérie z ocelevej konštrukcie. Hokejová hala je doplnená aj o únikové oceleové montované schodisko na juhovýchodnej strane. K dvojpodlažnej časti kotolne, ktorý má slúžiť ako zázemie objektu, sú navrhnuté dve drobné prístavby: šachta pre zdvíhaciu plošinu výšky cca 6,2 m a pôdorysných rozmerov 1,5 m x 1,7 m a jednopodlažná

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

www.bratislava.sk

technická miestnosť hokejovej haly z montovanej konštrukcie. V rámci dvojpodlažnej stavby kotolne je riešená aj dostavba stropu v časti kotolne, kde strop pôvodne nebol. Vo vyššom priestore je navrhnutá tréningová ľadová plocha a v dvojpodlažnej časti je zmenou dispozície umiestnené zázemie objektu.

**SO 02: Príprava územia** – v rámci ktorého je asanovaný objekt bývalej nefunkčnej a odpojenej regulačnej stanice plynu, na ktorej mieste sa navrhuje umiestniť objekty SO 03 a SO 04.

**SO 03: Prefabrikovaný kontajner- techn. zázemie hokejovej haly** - prefabrikovaný upravený lodný kontajner s otvorom uzatváraným uzamykateľnými otváracími dvojkrídlovými vrátami.

**SO 04: Odpadové hospodárstvo (prístrešok pre triedený odpad)** - prefabrikovaný upravený lodný kontajner s otvorom uzatváraným uzamykateľnými otváracími dvojkrídlovými vrátami s výplňou z perforovaného oceľového plechu.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** dopravné pripojenie stavby sa nemení, zachováva sa existujúci vjazd zo Šintavskej ulice, ako aj sklopený obrubník. V zmysle platnej STN je pre pokrytie nárokov statickej dopravy potrebných 6 stojísk, ktorý je korektný. Pre parkovanie bicyklov je navrhnutých pred objektom 11 stojísk. Súčasťou objektovej sklady stavby je okrem iných aj **SO 05 Dopravné riešenie** (posúdenie statickej dopravy).

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

výmera záujmového územia:	<b>2765,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha pôvodný stav:	<b>608,30 m<sup>2</sup></b>
o SO 01:	<b>578,00 m<sup>2</sup></b>
o SO 02 (asanovaný):	<b>30,30 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha navrhovaný stav:	<b>734,25 m<sup>2</sup></b>
o SO 01:	<b>704,65 m<sup>2</sup></b>
o SO 03:	<b>14,80 m<sup>2</sup></b>
o SO 04:	<b>14,80 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží pôvodný stav:	<b>1 186,30 m<sup>2</sup></b>
o SO 01:	<b>1 156,00 m<sup>2</sup></b>
o SO 02 (asanovaný):	<b>30,30 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží navrhovaný stav:	<b>1 425,00 m<sup>2</sup></b>
o SO 01:	<b>1 395,40 m<sup>2</sup></b>
o SO 03:	<b>14,80 m<sup>2</sup></b>
o SO 04:	<b>14,80 m<sup>2</sup></b>
zeleň pôvodný stav:	<b>1 329,60 m<sup>2</sup></b>
zeleň navrhovaný stav:	<b>1 120,70 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
počet parkovacích miest:	<b>6</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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Petržalka**, 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).

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

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria bytové domy a zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

– **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie stav / návrh	intenzita využitia záujmové územie stav / návrh
– výmera záujmového územia:	<b>2 765,00 m<sup>2</sup></b>	
– zastavaná plocha:	<b>608,30 / 734,25 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP= 0,22 / 0,266</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>1 186,30 / 1 425,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP= 0,43 / 0,515</b>
– započítateľná zeleň:	<b>1 329,60 / 1 220,70 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ= 0,48 / 0,441</b>

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP, IPP a KZ) v rámci riešeného územia mierne narastú. V rámci funkčnej plochy, ktorá má plochu 50 013 m<sup>2</sup> a charakteristickej zástavby 8-12 poschodových bytových domov je dostavba kotolne v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. 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, 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:
  - odporúčame pre zlepšenie mikroklimy prostredia riešiť strechu objektu ako vegetačnú;
  - 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 - Petržalka** vyjadrením číslo 5018/2025/RÚRaGIS/7082 zo dňa 18.02.2025 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou Tréningová hokejová hala a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- v zmysle Zásad a regulatívov tvorby krajiny, kapitoly 11.2. záväznej časti ÚPN mesta v maximálnej miere ochraňovať jestvujúce krajínovotvorné prvky – existujúce dreviny nachádzajúce sa v blízkosti navrhovanej stavby;
- v zmysle Zásad a regulatívov vytvárania a udržiavania ekologickej stability bod 11.3 záväznej časti ÚPN mesta dodržiavať ustanovenia VZN hlavného mesta SR Bratislava č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta SR Bratislava, hlavne ustanovenia § 7 Všeobecné ustanovenia o ochrane drevín. V rámci tohto VZN v zmysle § 4 ods. 5 je v prípade trvalého zabratia verejnej zelene je každá fyzická alebo právnická osoba zaberajúca verejnú zeleň povinná v lokalite určenej vlastníkom pozemku, na ktorom sa zaberaná verejná zeleň nachádza, zriadiť novú zeleň, minimálne v rozsahu zodpovedajúcom ploche zabranej zelene. V prípade, ak je v určenej lokalite pozemok alebo verejná zeleň zverená do správy správcu, vlastníkom pozemku si vyžiada k predmetnému stanovisko správcu.

Mestská časť Bratislava-Petržalka podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. p) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení mestskej časti v zmysle § 7a ods. 2e 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 z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia určuje nasledovné podmienky, ktoré sa navrhujú zapracovať do záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy:

- do ďalšieho stupňa stavebne rozšíriť vjazd z miestnej cesty II. triedy vedenej po Šintavskej ulici z dôvodu, že v grafickej časti projektovej dokumentácie s názvom „D1\_Situacia\_dopravne\_riesenie\_12\_02\_2025\_MAG00C3Q3DFG“ je uvedená šírka 4,93 m pri existujúcom vjazde, ktorá nie je dostačujúca pre obojsmernú premávku.
- pre úpravu vjazdu požiadať príslušný cestný správny orgán (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy):
  - podľa zákona č. 135/1961 Zb., o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, § 3b bod (1), (3) a (4);
  - podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších dodatkov č. 1 až 25 (ďalej len „Štatút“), Čl. 73 Pôsobnosti Bratislavy v oblasti pozemných komunikácií bod c) a d);

**ODPORÚČANIE:**

- z hľadiska lepšej dostupnosti k hokejovej hale odporúčame vybudovať prístupový chodník/ príp. schody z jestvujúceho parkoviska, nachádzajúceho sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. xxxx k.ú. Petržalka.

**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, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia súhlasí.**

## **UPOZORNENIE:**

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Axonometria 3 - búracie práce a nový stav

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Axonometria 3 - búracie práce a nový stav  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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