



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

BENCONT DEVELOPMENT, a. s.

Vajnorská 100/A
831 04 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 47454/2025-
132465/Lab**

V Bratislave
20.03.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	BENCONT DEVELOPMENT, a. s., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
stavba:	Garni hotel – Vlčie hrdlo Rekonštrukcia školského pavilónu
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Vlčie hrdlo – Slovnaftská ulica
žiadosť doručená dňa:	08.01.2025 – MČ Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	„Projekt pre zlúčené konanie“
spracovateľ dokumentácie:	Sumbal + Priehoda s.r.o., Líščie údolie 42, 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Daniel Priehoda autorizovaný architekt 1428AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2024

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..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: prestavbu (rekonštrukcia a zmena účelu užívania) jestvujúceho školského pavilónu na garni hotel. Objekt je súčasťou väčšieho komplexu budov využívaných ako školské budovy, internát, budovy pre šport a rekreáciu. V rámci areálu sa nachádza aj jeden bytový dom. Predmetný pavilón je aktuálne zdevastovaný a nespôsobilý na akékoľvek užívanie.

Objekt má pôdorysný tvar písmena „L“ s max. dĺžkami jednotlivých krídiel stavby: 52,600 m a 42,565 m, 1 podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia (západné krídlo 1 NP a južné krídlo 3 NP). V objekte sú umiestnené priestory prevádzky garni hotela. Na 1.PP je navrhnutá garáž s 24 parkovacími miestami, na 1.NP sú riešené vstupné priestory, recepcia a zázemie pre zamestnancov, raňajkáreň so zázemím, hotelové izby a iné prevádzkové priestory. Na 2.NP a 3.NP sú plánované hotelové izby. Pri južnej fasáde južného krídla je navrhnuté exteriérové

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

únikové schodisko. Na východnej a západnej fasáde pribudnú balkóny. Súčasťou návrhu je aj nový vjazd do suterénu. Hotel má uvažovanú celkovú kapacitu 138 lôžok. Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 1.NP je +4,280 m a 3.NP +11,760 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP - neuvedená).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Pre účely stavby sa zabezpečuje 42 stojísk, z toho 24 stojísk v podzemnej garáži hotela a 17 stojísk na teréne. Dopravný prístup sa rieši z príľahlej ulice Vlčie hrdlo. V rámci stavby sa riešia chodníky a zabezpečujú vonkajšie aj vnútorné stojany pre bicykle.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	2 546,00 m²
zastavaná plocha:	1 252,10 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 934,70 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	2 934,70 m²
zeleň:	
na teréne:	725,90 m²
započítateľná zeleň:	725,90 m²
spevnené plochy:	568,00 m²
počet bytov:	0
počet hotelových izieb:	72
počet podlaží PP/NP:	1/4
počet parkovacích miest:	42

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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, číslo funkcie 201, patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - 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	intenzita využitia záujmové úz. aktuálny stav
- výmera záujmového územia:	2 546,00 m ²		
- zastavaná plocha:	1 252,10 m ²	IZP= 0,492	IZP= 0,477
- podlažná plocha (NP):	2 934,70 m ²	IPP= 1,153	IPP= 1,110
- započítateľná zeleň:	725,90 m ²	KZ= 0,285	KZ= 0,472

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,10	0,10	0,492
IPP	0,34	0,34	1,153
KZ			

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby. Rekonštrukcia prinesie zvýšenie stavebno-konštrukčnej a prevádzkovej kvality v rámci dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy.

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:

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy požadujeme dodržať adaptačné opatrenie v podobe riešenia extenzívnej zelenej strechy, prezentované vo výkrese vizualizácií.

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.

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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- V mieste vjazdu do podzemnej garáže žiadame zachovať kontinuitu chodníka, vjazd riešiť s nábehovým obrubníkom.
- Krátkodobé stojiská ostanú verejne prístupné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené. Vyhradenie krátkodobých stojísk v normovom počte (12) bude preukázané v kolaudačnom konaní pre stavbu garní hotela.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásom letísk a heliportov.

Upozorňujeme, že predmetná stavba sa nachádza v pásme hygienickej ochrany výrobného areálu Slovnaft a.s., ktorý je podľa zákona č. 128/2015 Z. z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov zaradený do kategórie „B“. Pásma hygienickej ochrany a bezpečnostné pásma (I. all.) boli upravené na základe rozhodnutia Okresného úradu Bratislava II, Odbor životného prostredia č. j.: ÚR/1/01/Bal-2 zo dňa 27.03.2001. Posúdenie dodržania podmienok vyplývajúcich z uvedeného územného rozhodnutia je v kompetencii príslušného orgánu štátnej správy.

Stojiská umiestnené pri účelovej ceste (ulica Vlčie Hrdlo) sa stávajú jej súčasťou. V prípade, že by v budúcnosti došlo k zaradeniu tejto cesty do siete miestnych ciest hlavného mesta, budú musieť byť tieto stojiská zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona taktiež bezodplatne odovzdané hlavnému mestu a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mesta.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor