



**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, § 40c, § 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 50402/2025- 408369/Mar
Dátum podania žiadosti	17.03.2025
Dátum vydania	21.05.2025
Typ konania	Stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	Overený výkres: Zastavovacia situácia

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C/
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Názov firmy	A1 architecture a.s.
	Adresa/Sídlo	Michalská 5, 811 03 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Michalská 5, 811 03 Bratislava
	IČO	50055992
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Názov firmy	ŠPORTREAL INVEST s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Námestie SNP - Obchodná ul. 2-6, 811 08 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Námestie SNP - Obchodná ul. 2-6, 811 08 Bratislava
	IČO	36753581
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, splnomocnenec
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
	Typ stavby	Nebytová budova

Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Názov stavby	Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Drieňová ulica xx, Bratislava - Ružinov
	Katastrálne územie	Ružinov
	Stavebné pozemky	xx
	Pozemky hlavného mesta	xxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	„Polyfunkčný objekt“
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1212 - INÉ BUDOVY PRE CESTOVNÝ RUCH A UBYTOVANIE
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projektová dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia
Spracovateľ		A1 Architecture a.s., Michalská 5, 821 01 Bratislava
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		02/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši územie, kde sa nachádza budova hotela Junior (bývalý Juniorhotel Sputnik, architektonický koncept - Ing. arch. Dušan Bystrický, interiéry - Ing. arch. Ivan Slameň, Ing. arch. Branislav Somora, 1977 – 1982). V súvislosti s plánovanou výstavbou sa z dôvodu neefektívnej ekonomickej vyťažiteľnosti existujúceho objektu uvažuje s jeho asanáciou. Navrhovaná stavba sa snaží o vytvorenie urbanizovaného prostredia pokračujúceho parku, ktorý lemuje súčasný obvod jazera. Parter prechádzajúci celým územím stavby je prístupný verejnosti ako zo strany Drieňovej ulice tak aj Štrkoveckého jazera, ako spojnice týchto priestorov sú vytvorené dva priechody pomedzi jednotlivé nadzemné objekty, ktoré umožňujú nerušený pohyb zo severu na juh. Plynulý prechod cez riešené územie z východu na západ je zabezpečený zo strany Štrkoveckého ramena na troch úrovniach (1.PP, 1.NP a 2.NP). Obvodová bežecko – prechádzková trasa ostane zachovaná a oživená o nové impulzy parterom občianskej vybavenosti (ďalej len OV) na úrovni 1.NP a verejne prístupným mólom s bazénom na úrovni 1.PP. Zo západnej časti zelene je navrhnutá zelená rampa na strechu nad 1.NP, ktorá prepája nadzemné objekty a tvorí tretiu úroveň parteru s prevádzkami OV. Druhý vstup na túto úroveň ústí na terén pri západnej strane pri SO 0.2 subtílnou rampou. Nad parterom vystupuje sústava troch nadzemných objektov stavby. Celý parter má funkciu obchodu a služieb. Na západe sa nachádza 24 poschodový hotel – SO 0.2, v strede 14 poschodový bytový dom – SO 0.3 a na východe 12 poschodový apartmánový dom SO 0.4. Každý z nadzemných objektov má navrhnuté na streche servisné vystupujúce schodisko a údržbu strechy.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Hlavný vjazd do územia zostáva z Drieňovej ul. Vstupy do objektov sú navrhnuté zo strany Drieňovej ul. a z južnej strany. V rámci partera sú vytvorené dve prechodové línie zo S na J, t.j. z Drieňovej ul. ku Štrkoveckému jazeru a prechod územím je možný aj z V na Z. Bilancie Stavby pre výpočet nárokov statickej dopravy: 66 bytových jednotiek, 248 izieb; zamestnanci: 10 stravovacie zariadenie, 28 obchod/služby, 42 ubytovacie zariadenie, s výsledkom 263 odstavných a parkovacích stojísk (kmp=0,8, kd=1,0). Kapacita garáže s 2PP bude 334 stojísk, rezerva 71 stojísk bude určená pre verejné použitie (záber existujúcich verejných parkovacích stojísk).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Údaje existujúcej stavby
výmera záujmového územia	12 697,48 m²	
funkčná plocha č. 201	8 951,82 m²	
funkčná plocha č. 1110	3 745,66 m²	
funkčná plocha č. 401	neuvedené	
funkčná plocha č. 901	neuvedené	
zastavaná plocha	3 210,90 m²	2 289,23 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží	29 344,70 m²	9 383,86 m²
podlažná plocha bytovej funkcie	7 602,83 m²	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie	21 741,87 m²	9 383,86 m²
zeleň na teréne f.p. 1110	2 237,66 m²	
zeleň f.p. 201		
na teréne	875,76 m²	1 473,20 m²
nad podz. konštr. hr. > 2 m (koef. 0,9)	232,77 m²	
nad podz. konštr. hr. > 1 m (koef. 0,5)	827,98 m²	
započítateľná zeleň	1 499,24 m²	1 473,20 m²
počet bytov	66	
počet hotelových jednotiek	248	
počet podzemných podlaží	2	neuvedené
počet nadzemných podlaží	24	8
počet parkovacích miest:	334	neuvedené

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, 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame		
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie	201
Z hľadiska regulácie funkčného využitia územia zámer v predloženej podobe nie je možné vyhodnotiť ako súladný. Objekt hotela nemá navrhnutú stravovaciu časť, iba vyčlenený priestor na 1.NP. Ubytovacie podlažia hotela SO 0.2 i garni hotela SO 0.4 nezodpovedajú ustanoveniam § 46 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z., ktorý definuje požiadavky na riešenie hotelov, motelov a penziónov, ako sú vstupné priestory recepcie, požadovaná šírka komunikačných priestorov pre hostí, bezkolízny pohyb hostí a zamestnancov, z prevádzkového hľadiska je potrebné vyčleniť priestory pre upratovanie, sklady čistej a použitej bielizne na jednotlivých podlažiach a pod. Zároveň máme za to, že prevádzka jestvujúceho Garni Hotela Junior nepreukazuje potrebu dvoch veľkokapacitných hotelových objektov v tejto lokalite. V tejto súvislosti a vzhľadom na častú reálnu prax mnohých developerov meniť hotelové zariadenia počas výstavby na budovy s fakticky bytovou funkciou nepovažujeme naplnenie požadovaného podielu vybavenosti dominantne objektom hotela a garni hotela za funkčno-prevádzkový prínos v území. Pre vyhodnotenie súladu je potrebné, aby funkčno-prevádzkový návrh objektu priniesol zvýšenie kvality územia.		

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe údajov v predloženej PD)	číslo funkcie 201
stabilizované územie	regulačný kód -
Predložený investičný zámer v stabilizovanej funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 považujeme v predloženej podobe z hmotovo priestorového hľadiska za neakceptovateľný. Z hľadiska regulácie priestorového usporiadania územia konštatujeme, že urbánny kontext lokality dovoľuje zvýšenie celkovej výmery podlahovej plochy, je však potrebné korektne stanoviť bilančné údaje návrhu a posúdiť ich vo vzťahu ku vybilancovaným hodnotám IPP, IZP a KZ dotknutého územia a až na ich základe posúdiť prípustnú mieru optimalizácie urbánnej štruktúry. Oceňujeme, že aktuálny zámer odsadil navrhované hmoty od hrany jazera a zabezpečuje tak priechodnosť pešej trasy a bežeckej dráhy okolo vodnej plochy.	
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie 401
Vo funkčnej ploche šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401 zámer ponecháva existujúcu spevnenú plochu, slúžiacu ako komunikáciu nie len pre územie funkčnej plochy 201, ale aj okolitého územia.	
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia	číslo funkcie 401
stabilizované územie	regulačný kód -
Kapacitné údaje sledované územným plánom (IZP, IPP, KZ) sa nemenia.	
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie 901
V stabilizovanej funkčnej ploche vodné plochy a toky, číslo funkcie 901 je prevládajúcou funkciou vodná plocha Štrkovca. Navrhované mólo je z hľadiska funkcie prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä pre pristávanie plavidiel a za účelom športov a rekreácie. Vo funkčnej ploche 901 je v súlade umiestňovať umelé vodné plochy pre šport a rekreáciu. Upozorňujeme, že navrhované mólo aj s vodnou plochou bazénu nachádzajúce sa nad plochou jazera Štrkovec je navrhnuté nad pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta. Pre vyhodnotenie súladu s ÚPN je potrebné zadať prevádzku stavby ako aj návrh majetkového usporiadania stavby so zabezpečením prevádzkových súvislostí bazéna využívaného pre verejnosť, ako sú šatne, hygienické zázemie aj technologickú časť stavby bazéna.	
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia	číslo funkcie 901
stabilizované územie	regulačný kód -
ÚPN určuje stavbu móla ako stavbu v obmedzenom rozsahu, čo je pre posúdenie stavby potrebné preukázať v rámci funkčnej plochy vyčíslením plochy móla ako aj plochy navrhovaného bazéna. Z predloženej PD nie je zrejmé technické riešenie móla (plávajúce, pevné v nejakej výške). Konkrétne technické riešenie je potrebné zohľadniť aj v kapacitných ukazovateľoch (IZP, IPP, spevnené plochy atď.) podľa jednotlivých definícií a parametrov zadefinovaných v záväznej časti ÚPN.	
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie 1110
Časť riešeného územia je súčasťou funkčného využitia plôch: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110. Funkčná plocha je určená ako územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru; Návrh novej trafostanice pre napojenie navrhovanej stavby je v stabilizovanom území funkčnej plochy parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 v rozpore s určenou reguláciou. Nadzemná časť objektu SO 0.4 (apartmánový dom) pretŕča konštrukciami exteriérových častí nadzemných podlaží do funkčnej plochy parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110. Vo funkčnej ploche je neprípustná stavba resp. jej časť nesúvisiaca s funkciou funkčnej plochy. Navrhovanú výraznú zmenu výškových pomerov v území (široká zelená rampa na prevýšenie výšky cca 5 m s nasýpanými svahmi po oboch stranách) považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 1110 za nedostatočne podloženú a neoverenú.	

Podiel zelene vo funkčnej ploche 1110 nie je možné podľa PD vyhodnotiť. Pri funkčnej ploche č. 1110 je potrebné vyhodnotiť podiel zelene a spevnených plôch;

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia	číslo funkcie 1110
stabilizované územie	regulačný kód -

Podľa predloženej projektovej dokumentácie v stabilizovanej funkčnej ploche 1110 vzhľadom na jej existujúci charakteristický obraz a proporcie sa javí výrazná zmena terénu ako neprimeraný zásah do územia stabilizovanej zelene. Pri navrhovaní zásahov do stabilizovaných funkčných plôch je nevyhnutné brať ohľad na ich charakter, funkciu a existujúce väzby na okolie.

V dokumentácii absentuje podrobnejší návrh svahovaných plôch. Z predloženej PD nie je zjavné, ako veľmi daná zmena ovplyvní stabilizované územie zelene aj s nadväznosťou na pokračovanie zelene za hranicou riešeného územia, aktuálnu skladbu existujúcich drevín, prípadnú revitalizáciu územia.

Časť D - Záverečné stanovisko

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

Časť E – Odvôvodnenie

Na základe vyššie uvedeného vo vyhodnotení pri jednotlivých funkčných plochách je navrhovaná stavba v rozpore so záväznou časťou ÚPN a to najmä v bodoch:

- v stabilizovanej funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 hodnotíme zásah do územia ako neprimeraný. Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 201 v predloženej podobe z hmotovo priestorového hľadiska za neakceptovateľný na základe základnej definície stabilizovaného územia „Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.“. Zároveň konštatujeme, že vzhľadom na predloženú dokumentáciu je zjavné, že pri bilancovaní kapacitných ukazovateľov neboli zohľadnené ich definície zo záväznej časti ÚPN;
- vo funkčnej ploche parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 sú umiestňované stavby / časti stavby nesúvisiace s funkciou plochy v rozpore so záväznou reguláciou funkčnej plochy.

Časť F - Doplnujúce informácie k vyhodnoteniu

Po preskúmaní žiadosti a vyhodnotení predloženej projektovej dokumentácie konštatujeme, že podanie neobsahuje všetky predpísané náležitosti v rozsahu ustanovenia § 40e ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní. Vzhľadom na rozsah nedostatkov predloženej projektovej dokumentácie konštatujeme, že v prípade podania novej žiadosti o záväzné stanovisko je potrebné korektne a komplexne spracovať dokumentáciu, v rámci ktorej budú jednotlivé jej časti zosúladené a musia rešpektovať požiadavky príslušných právnych predpisov a ÚPN. V rámci predloženej PD chýba najmä:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia
• pri presahu riešeného územia do viacerých funkčných plôch je potrebné vyhodnotiť všetky funkčné plochy. Upozorňujeme, že do projektu je potrebné uviesť aj pozemky vo vlastníctve hlavného mesta, ktorých sa zámer dotýka (napr. mólo, bazén, revitalizácia zelene atď.);

• verifikácia údajov na podklade predloženého riešenia nie je možná. Výkresy nie sú opatrené dostatočným okótovaním na to, aby boli údaje overiteľné; • z PD nie je zjavné, čo bolo započítané do zastavanej plochy. Upozorňujeme, že zastavanou plochou je aj podzemné podlažie prípadne vyššie nadzemné podlažie resp. prestrešenie, ak napĺňa definíciu podľa ÚPN záväznej časti C, kapitola 2.2.1: „Zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.“ Z predloženej PD je zjavné, že 1.PP zo strany jazera Štrkovec vnímateľné nad terénom; • všetky pôdorysy so zmenou tvaru poschodia s náležitým okótovaním, v prípade veľkého počtu poschodí s minimálnymi zmenami je možné predložiť výkres so zmenšenými schémami podlaží, kde pri každom podlaží budú uvedené kóty so základnou dĺžkou a šírkou a zároveň započítavaná podlažná plocha (vrátane rozlíšenia plochy pre funkciu bývania a OV); • pre preukázanie zelene nad konštrukciami požadujeme predložiť taký zvislý rez (resp. čiastkové rezy), ktoré budú vedené konštrukciami so zeleňou aj s príslušnými kótami; • upozorňujeme, že podľa tabuľky zápočtov zelene v ÚPN je PD deklarovaná výška substrátu nad 1,0 m určená pre trávnik, kríky, stromy s malou korunou. Na základe toho požadujeme korektné zakresľovanie vzrastlej zelene do PD (ako v situáciách tak aj vo vizualizáciách); • požadovaný podiel započítateľnej plochy zelene je potrebné pre funkčnú plochu č. 201 preukázať výpočtom v rámci určeného podielu min. 70% nad 2,0 m a na teréne / max. 30% nad 0,5 a 1,0 m (viď tabuľka zápočtu zelene – záväzná časť ÚPN). Upozorňujeme, že podiel sa počíta z hodnôt plôch pred použitím koeficientov;
• všetky štyri pohľady (predložený bol len pohľad od Štrkoveckého jazera); • pre vyhodnotenie návrhu v stabilizovanom území je potrebné preložiť aj uličné pohľady, v tejto lokalite požadujeme do pohľadu od Štrkoveckého jazera obrysovo zakresliť aj stavby na druhej strane Drieňovej ulice; zároveň odporúčame jeden pohľad kolmo na os Drieňovej ulice zo zachytením oboch strán zástavby ulice (obrysovo existujúcej zástavby bytovo-polyfunkčného komplexu ako aj navrhovanej stavby na druhej strane ulice); • pri presahu riešeného územia do viacerých funkčných plôch je potrebné vyhodnotiť všetky funkčné plochy (v prípade tohto projektu to sú f.p. č. 201, 401, 901, 1110).
Upozorňujeme na rozdiely medzi vizualizáciou a situáciou/pohľadom pri riešení terénu a rampy v úrovni 2.NP na západnej strane pri nadzemnom objekte SO 0.3.
Upozorňujeme, že riešenia balkónov/priebežných balkónov budú zrealizované bez akýchkoľvek zvislých konštrukcií (okrem prvkov tieniacej techniky); v opačnom prípade ich výmera ovplyvní výsledný index zastavaných a podlažných plôch. Deliace steny na balkónoch vymedzujúce plochu prislúchajúcu konkrétnemu bytu/izbe/apartmánu nebudú riešené na celú výšku podlažia (max. do výšky nadpražia balkónových dverí) a budú vyhotovené z ľahkých a subtilných konštrukcií (napr. nepriehľadné sklo...).
z hľadiska dopravného vybavenia:
Predložiť dopravný výkres s náležitosťami výkresovej dokumentácie. V tejto súvislosti informujeme, že dopravné pripojenia území/areálov/objektov na miestne cesty hlavné mesto limituje šírkou cca 6,0 m v mieste pripojenia na miestnu cestu.
V prípade dopravného prístupu cez chodník miestnej cesty musí byť tento riešený v jednej nivelete bez prerušenia vjazdom/výjazdom (debarierizácia verejného priestoru).
Požiadavky k riešeniu pešej a cyklistickej infraštruktúry: • Križovanie chodníka s odbočením do zámeru riešiť s priebežnou konštrukciou v smere vedenia pešej komunikácie v úrovni chodníka. • Do výkresu dopravy zakresliť ochranný pruh pre cyklistov na Drieňovej ulici v celej dĺžke zámeru - budúca požiadavka na jeho vybudovanie. • Na vhodnom mieste navrhnuť peší priechod cez Drieňovú, zohľadňujúci prirodzené pešie ťahy, zo strany polyfunkčného komplexu na opačnú stranu ulice - budúca požiadavka na realizáciu.
Požiadavky k riešeniu statickej dopravy:

- Celkové nároky statickej dopravy exaktne rozdeliť na dlhodobé a krátkodobé v súlade s výpočtom podľa platnej STN 736110/2024 a funkčným využitím Stavby; lokalizovať krátkodobé stojiská v textovej i grafickej časti dokumentácie. Navrhnuť zázemie pre e-mobilitu a stojiská pre vozidlá zdravotne znevýhodnených osôb.
- Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nesmú byť predané, prenajaté ani inak vyhradené.
- Pre účely krátkodobého zastavenia potrebného na nakladanie/vykládanie tovaru a služieb, umiestniť pri nových projektoch drop off zóny (cik cak čiara) - zakresliť do výkresu dopravy.

Požiadavky k dopravno-kapacitnému posúdeniu:

- V dokumentácii je odvolávka na DKP spracované v 08/2024 pre „Hotel Junior Bratislava - Ružinov“ firmou IR DATA, súčasťou aktuálne podanej žiadosti však nie je. Zmienené DKP nebolo na ODI komplexne vyhodnotené, spracovateľovi igor.ripka@irdata.sk bol zaslaný list s predbežnými pripomienkami, ktoré ODI-RMD žiadal do DKP zapracovať (scan listu pripájame v prílohe tejto výzvy).
- Žiadame predložiť DKP s vyhodnotením nárastu dopravného príťaženia od plánovanej zástavby podľa predpokladaných funkcií v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov. Následne vyhodnotiť vplyv novo-generovanej dopravy na kvalitu a funkčnosť dopravnej situácie, prípadne zistiť nedostatky a navrhnúť opatrenia na jej zlepšenie, s dôrazom na nadradenú cestnú sieť.

Časť G – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Ružinov						
Poradové číslo vyjadrenia	VO/OÚDP/7201/17884/2025/SzA						
Dátum vydania	16.04.2025						
Výroková časť							
Mestská časť Bratislava – Ružinov N E S Ú H L A S Í s vydaním záväzného stanoviska pre Polyfunkčný objekt Štrkovecké jazero (v zmysle predloženej dokumentácie február/2025) na pozemkoch reg. „C“ parc. č. xx v k. ú. Ružinov. Odôvodnenie: Navrhovaná novostavba Polyfunkčného objektu Štrkovecké jazero je lokalizovaná vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, stabilizované územie. Súčasťou riešeného územia investičného zámeru je aj funkčná plocha parky, sadovnícke a lesosadovnícke úpravy, kód funkcie 1110, stabilizované územie. Mestská časť sa listom č. VO/OUPD/6548/28634/2024/SzA zo dňa 20. 05. 2024 vyjadrila k investičnému zámeru Polyfunkčný objekt JUNIOR. Aktuálne predložená dokumentácia čiastočne zohľadňuje pripomienky mestskej časti uplatnené k predloženému investičnému zámeru. Kladne hodnotíme najmä zvýšenie kvality architektonického riešenia zámeru, ktorá uplatnila požiadavky pre humanizáciu a estetizáciu prostredia dotknutej lokality, v súvislosti s jej atraktívnou polohou a významom. Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, podľa PD: Funkčná plocha 201: 8 971,89 m² Existujúci stav· <table> <tr> <td>Zastavaná plocha 2 289,23 m²</td> <td>IZP = 0,26</td> </tr> <tr> <td>Podlažná plocha 9 383,86 m²</td> <td>IPP = 1,05</td> </tr> <tr> <td>Plocha zelene 1 473,20 m²</td> <td>KZ = 0,16</td> </tr> </table> Navrhovaný stav·		Zastavaná plocha 2 289,23 m ²	IZP = 0,26	Podlažná plocha 9 383,86 m ²	IPP = 1,05	Plocha zelene 1 473,20 m ²	KZ = 0,16
Zastavaná plocha 2 289,23 m ²	IZP = 0,26						
Podlažná plocha 9 383,86 m ²	IPP = 1,05						
Plocha zelene 1 473,20 m ²	KZ = 0,16						

Zastavaná plocha 3 210,90 m² IZP = 0,36

Podlažná plocha 29 344,70 m² IPP = 3,27

Plocha zelene 1 499,24 m² KZ = 0,17

Podiel bývania je navrhovaný v rozsahu 25,91 % funkčnej plochy. Uvedený údaj nie je možné z predloženej dokumentácie overiť, nakoľko v PD je uvedená iba celková výmera podlažnej plochy, výmera plôch pre bývanie a výmera plôch pre občiansku vybavenosť. Podlažné plochy jednotlivých stavebných objektov nie sú v projektovej dokumentácii uvedené a nie je možné overiť, ktoré plochy boli reálne zarátané do podlažnej plochy bytovej funkcie.

Celková výmera zelene sa skladá zo zelene umiestnenej na teréne 875,76 m² a časť výmery zelene sa navrhuje nad podzemnými konštrukciami - hrúbka substrátu nad 2 m - 232,77 m² (koeficient zápočtu 0,9), hrúbka substrátu nad 1m - 827,98 m² (koeficient zápočtu 0,5), započítateľné plochy zelene potom tvoria 1 499,24 m² (celková výmera plôch zelene je 1 936,51 m²). Navrhované plochy zelene nie sú navrhnuté v súlade s platným znením Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov časť C.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch, nakoľko požadovaný podiel zelene na rastlom teréne a zelene na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami s hrúbkou substrátu nad 2 m nie je v minimálnom požadovanom podiele 70 %.

Požiadavku mestskej časti, ponechať výmeru zelene aspoň v rozsahu existujúceho stavu, t. j. KZ 0,17 nepovažujeme vzhľadom na vyššie uvedené za splnenú. Navrhované podiely zelene a príslušné hrúbky substrátov požadujeme preukázať aj výkresovou dokumentáciou a rezmí.

Rovnako žiadame doplniť a preukázať splnenie podmienok podzemného podlažia príslušnou výkresovou dokumentáciou a výpočtom.

Navrhované navýšenie podlažných plôch oproti súčasnému stavu hodnotíme ako neúmerné zaťaženie pozemku v stabilizovanom území.

Platné znenie Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov v záväznej časti reguluje novú výstavbu v stabilizovanom území nasledovne:

„Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby nepriateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Mestská časť Bratislava-Ružinov zároveň konštatuje, že zámer výstavby nového objektu namiesto pôvodného hotela Junior bol prerokovaný v Koncepte riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero, ku ktorému bolo vydané Záverečné stanovisko číslo OU-BA-OSZP3-2021/009356-044 podľa § 37 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Samotný investičný zámer formou novostavby je v súlade s odbornými závermi predmetného Záverečného stanoviska. Odborný posudok k správe o hodnotení pre navrhovanú činnosť Koncept riešenia územného plánu zóny Štrkovecké jazero uvádza: „V Severnej časti územia zóny Štrkovecké jazero umožniť vlastníčkovi hotela Junior nielen jeho prestavbu, dostavbu a nadstavbu, ale alternatívne aj jeho asanáciu a následne výstavbu nového objektu za určených podmienok regulácie, s podzemnou garážou a s prístupom k vodnej ploche, ktorý je v tejto časti prerušený. Tento prístup umožní zmeniť koncepciu riešenia a otvoriť prístup k vode a použiť v stavebnotechnickom riešení inovatívne technológie a materiály a s ohľadom na klimatické zmeny aj vhodnejšie koncepčné a funkčné riešenie objektu.“

Napriek tomu, vzhľadom na vyššie uvedené dôvody, hodnotíme aktuálne predložený zámer novo navrhovanej stavby, v rozsahu podľa predloženej projektovej dokumentácie, ako nesúladi s princípmi stanovenými pre reguláciu intenzity v stabilizovaných územiach.

Časť H - Upozornenie / Iné

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, OUIC – archív

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