



**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 posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 40e ods. 4 a 5 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 52081/2025-429502/Lab
Dátum podania úplnej žiadosti	27.03.2025
Dátum vydania	09.06.2025
Typ konania	Konanie o zmene územného rozhodnutia
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Celková situácia stavby (B1.4), Pohľad severovýchodný (B2.16)

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	ALFAPROPERTYDEVELOPMENT s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Pestovateľská 13, 821 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Pestovateľská 13, 821 04 Bratislava
	IČO*	36837768
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	INVEST 46 a.s.
	Adresa/Sídlo	Karloveská 34, 841 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Karloveská 34, 841 04 Bratislava
	IČO*	46664004
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	neuvádza sa

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	nebytová budova
	Názov stavby	HOTEL FT2
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Prístavná ulica
	Katastrálne územie	Nivy
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Pozemky hlavného mesta	xxxxxxx
	Hlavná stavba	neuvedené
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	nebytová budova
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia zmeny územného rozhodnutia
Spracovateľ		TEAM-T, spol. s r.o., Prievozská 4/D, blok E, 821 09 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		11/2024

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Dňa 11.07.2002 Okresný úrad Bratislava II odbor životného prostredia vydal na stavbu „Administratívno-prevádzkové priestory Pega International s.r.o.“, ktorá bola navrhnutá na pozemku parc. č. xxxxxxx, k.ú. Nivy, územné rozhodnutie č.j. SP-1086/2002/Šin. Dňa 11.11.2021 hlavné mesto SR Bratislava vydalo k investičnému zámeru „HOTEL***FT2, Prístavná ulica, Bratislava“ stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS POD 52668/21-476329. V uvedenom stanovisku si uplatnilo podmienky, plnenie ktorých malo byť zahrnuté v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Podľa aktuálnej žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 27.03.2025 bol z umiestnenej stavby zrealizovaný objekt SO 112 Trafostanica a oplatenie, ktoré sa v rámci nového návrhu premiestni a zväčší.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu umiestnenej stavby z administratívno-prevádzkovej budovy na hotel na Prístavnej ulici v susedstve vstupu do nákladného prístavu. Navrhovaná stavba má 2 podzemné podlažia a 14 nadzemných podlaží. V suteréne sú navrhované technické a skladové priestory a časť hromadnej garáže. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory s recepciou, lobby bar, priestory prevádzky maloobchodu, zázemie hotela so zásobovaním. Na 2.NP sú priestory reštaurácie, na 3.NP sa navrhujú administratívne priestory pre prevádzku hotela a na prenájom, menšia reštaurácia a konferenčné priestory. Podzemná hromadná garáž prechádza v stavebnej hmote plynulo do nadzemnej a v juhovýchodnej časti stavby vytvára v stavebnej výške prvých troch nadzemných podlaží 4 parkovacie podlažia. Na ďalšom,

konkrétne na 4.NP sú plánované priestory fitness a wellness prevádzky hotela a administratívne priestory na prenájom. Hotelové izby sú v predmetnej stavbe riešené na 5.NP až 14.NP vrátane. Na 13.NP sa okrem hotelových izieb nachádza prevádzka baru.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 14.NP je +46,000 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 137,50 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Prístupová komunikácia a dopravné pripojenie na pozemok nie sú predmetom zmeny. Z pôvodného ÚR je zachovaná poloha a šírkové parametre dopravného pripojenia na pozemok Stavby. Pripojenie je lokalizované v mieste súčasnej križovatky tvaru „T“, oproti súčasnému pripojeniu slepej Horárskej (vedúcej k ŠD Ekonóm) na miestnu neurčenú cestu Prístavná (vedúcu do prístavu). Areálom okolo objektu hotela je vedená účelová zokruhovaná komunikácia s chodníkom a drop off plochou. Hospodársky vstup pre zásobovanie nadväzuje na priestor pre kontajnery na odpad.

Pre peší prístup k hotelu z existujúceho chodníka na západnej strane Prístavnej bude zriadený nový priechod pre chodcov cez obidva pásy smerovo rozdelenej miestnej neurčenej cesty Prístavná a ďalej chodníkom šírky 2,0 m až k spevnenej ploche pred hlavným vstupom do budovy.

Garáž v objekte má kapacitu 199 stojísk, z toho 9 stojísk bude určených pre zdravotne znevýhodnené osoby. Garáž je v zmysle Zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov vybavená zariadeniami na dobíjanie elektromobilov.

Severnou stranou riešeného územia prechádza obojsmerná cyklistická trasa R27 Malodunajská radiála (VPS D78 medzinárodná dunajská cesta). Jej trasa je vedená od centra pozdĺž Prístavnej a priechodom pre cyklistov prechádza cez miestnu neurčenú cestu Prístavná pokračujúc ponad severnú stranu areálu popod a na Prístavný most.

V objekte bude vytvorené zázemie pre cyklistov - v exteriéri stojany pri hlavnom vstupe, v interiéri na 1.PP vyhradený priestor požičovňa bicyklov pre hotelových hostí - služba hotela.

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

	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	5 520,00 m ²	6 287,00 m ²
zastavaná plocha	2 353,00 m ²	
podlažná plocha nadzemných podlaží	22 568,00 m ²	
podlažná plocha bytovej funkcie	0,00 m ²	
podlažná plocha nebytovej funkcie	22 568,00 m ²	
zeleň		
na teréne	1 989,00 m ²	2 252,00 m ²
započítateľná zeleň	1 989,00 m ²	2 252,00 m ²
spevnené plochy	1 178,00 m ²	1 682,00 m ²
počet hotelových izieb	283	
počet podzemných podlaží	2	
počet nadzemných podlaží	14	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest	199	

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

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	703
Vo funkčnom využití územia: <i>plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy, číslo funkcie 703</i> , sú zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.					
Dotknutá funkčná plocha vytvára predpolie pre územie nákladného prístavu, ktoré je tvorené susednými a nadväzujúcimi funkčnými plochami <i>plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy, číslo funkcie 703</i> . V rámci predloženej PD je deklarované, že ide o doplnkovú funkciu občianskej vybavenosti prevádzkovo naviazanú na vodnú dopravu.					
Zo záväznej regulácie ÚPN týkajúcej sa rozvoja Mestskej časti Bratislava - Ružinov okrem iného vyplýva, že priestor prístavného bazénu Pálenisko a súvisiacich oblastí ako priestor celomestského a nadmestského významu kumulujúci a prepájajúci významné dopravné systémy medzinárodného významu je potrebné dotvoriť a budovať v zmysle celomestskej koncepcie ťažiskových priestorov.					
V nadväznosti na verejnoprospešnú stavbu z hľadiska zariadení vodnej dopravy plánovanú v ÚPN, konkrétne v nadväznosti na D 111 multimodálny terminál v areáli prístavného bazénu Pálenisko, z mestotvorného pohľadu hodnotíme pozitívne rozšírenie doplnkových prevádzok občianskej vybavenosti v predpolí nákladného prístavu – pri vstupe do areálu nákladného prístavu.					
Hlavné mesto akceptuje predmetnú zmenu stavby pred dokončením z hľadiska funkčného využitia územia.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	703
rozvojové územie				regulačný kód	
	plošné bilancie		intenzita využitia záujmového územia návrh		
výmera záujmového územia	6 287,00	m ²			
zastavaná plocha	2 353,00	m ²	IzP	0,374	
podlažná plocha (NP)	22 568,00	m ²	IPP	3,589	
započítateľná zeleň	2 252,00	m ²	KZ	0,358	
Pre rozvojové funkčné plochy: <i>plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy, číslo funkcie 703</i> , ÚPN nestanovuje limitné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IzP, IPP, KZ).					
Vzhľadom na kontext okolitej zástavby hlavné mesto akceptuje predmetnú zmenu stavby pred dokončením (výstavba hotela na miesto povolenej administratívno-prevádzkovej budovy) z hľadiska intenzity využitia územia.					
z hľadiska verejného dopravného vybavenia					
Stavba sa nachádza v regulovanom území dopravy a dopravnej vybavenosti, 703 - plochy zariadení leteckej a vodnej dopravy. Hotel FT2 je vhodným doplnením „Stratégie rozvoja verejného prístavu - Fáza II“.					
Ponad severnú stranu riešeného územia prechádza verejnoprospešná dopravná stavba, trasa pre cyklistickú dopravu VPS D78 medzinárodná dunajská cesta - obojsmerná cyklistická trasa (v riešenom úseku totožná s R27 Malodunajská radiála).					
Súčasťou PD je Dopravno-kapacitné posúdenie výhľadového stavu po dopravnom pripojení predmetnej stavby na Prístavnú ulicu s použitím rastových koeficientov podľa TP 070 a po pripočítaní novogenerovanej dopravy na dopravnú situáciu na Prístavnej v mieste pripojenia Horárskej a vjazdu k predmetnej stavbe (spracovateľ HT - Konstrukt s.r.o.). Aktuálne dopravno-inžinierske údaje boli					

merané počas dopravného sčítania 19.11.2024. Z výsledkov posúdenia vyplynulo, že dopravný chod križovatky aj po navýšení novej dopravy od predmetnej stavby a zohľadnení rastových koeficientov, vyhovoval pri všetkých uvažovaných scenároch ako stupeň A v rannej i popoludňajšej špičke (voľný priebeh dopravného prúdu s priemernou dobou čakania do 10s).

z hľadiska riešenia technického vybavenia

Do časti riešeného územia zasahuje vedenie existujúceho plynovodu so svojim ochranným pásmom, ktoré je potrebné rešpektovať.

vyvolané investície

Podmienka vybudovať časť hlavnej cyklistickej trasy VPS D78 medzinárodná dunajská cesta (v riešenom úseku totožná s R27 Malodunajská radiála) vrátane chodníka pre peších v celej dĺžke zámeru.

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.

Do riešeného územia v dokumentácii je potrebné zahrnúť aj pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Nivy, ktorý je v dokumentácii označený ako záujmové územie.

Požadujeme skolaudovať predmetnú stavbu ako nebytovú budovu a zachovať funkčno-prevádzkovú naviazanosť na prevádzky a funkcionality príslušného areálu prístavu.

z hľadiska dopravného vybavenia:

Ako súčasť stavby formou samostatného stavebného objektu investor vybuduje hlavnú cyklistickú trasu VPS D78 medzinárodná dunajská cesta (v riešenom úseku totožná s R27 Malodunajská radiála) vrátane chodníka pre peších v celej dĺžke zámeru. Cyklistickú trasu s chodníkom je potrebné umiestniť ako účelovú cestu verejnú. Ako súčasť dopravného vybavenia stavby hlavné mesto odporúča pre cyklistov vybudovať priame prepojenie z areálu hotela na medzinárodnú dunajskú cestu.

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 nasledovne:

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.

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

Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) v počte 71 stojísk, musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani inak vyhradené.

Obvodovú areálovú komunikáciu, ktorá je súčasťou objektu SO 02-1 Spevnené plochy a komunikácie, je potrebné umiestniť ako účelovú cestu verejnú.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Prílohy: ostatná dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov

Magistrát ODI, OUIC – archív

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.

hlavný architekt