

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**iSBD SK, družstvo**

Blumentálska 2734/12

811 07 Bratislava

Váš list  
zo dňa **22.03.2024**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 50109/2024-  
389234**Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Martin Pipiška** V Bratislave  
**11.06.2024**  
**+421 904 214 058****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>iSBD SK, družstvo, Blumentálska 2734/12, 811 07 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Športhotel Ráztočná“, k.ú. Vrakuňa</b>
žiadosť zo dňa:	<b>22.03.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Kuklica Smerek architekti, s.r.o. Blumentálska 2734/12, 811 07 Bratislava, Archworks s.r.o., Antolská 6, 851 07 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Michal Bajan autorizovaný architekt 2238 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>január 2024</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu športhotela pri Ráztočnej ulici pred areálom futbalového ihriska v k.ú. Vrakuňa. Terén pozemku je rovinatý. Zámerom je umiestnenie občianskej vybavenosti v území športového areálu, ktorá má doplniť celý areál vhodnou kombináciou funkcií pre danú funkčnú plochu 401. Športový areál je určený na výhľadovú komplexnú obnovu a doplnenie nových funkcií, ktorý nie je predmetom riešenia. Hotel má jedno podzemné podlažie a sedem nadzemných podlaží s plochou vegetačnou strechou. V podzemnom podlaží sa umiestňuje technické zázemie hotela a viacúčelová sála. Prízemie zahŕňa vstupný foyer, konferenčnú miestnosť, detský kútik a kaviareň, ktorá zároveň slúži aj ako raňajkáreň. Na druhom až šiestom typickom nadzemnom podlaží je celkovo 50 ubytovacích jednotiek, 160 plnohodnotných lôžok s možnosťou 60 prísteliek. Na siedmom mierne ustúpenom podlaží je pre ubytovaných aj návštevníkov hotela wellness, relaxačná miestnosť, bazén a sauny s výrivkami. Okolie strešného wellnesu má vegetačnú strechu s okrasnou výsadbou. Hotel má tvar štíhleho obdĺžnikového s pôdorysom dvoch do seba zapustených hmôt s výškou atiky +24,475 m od úrovne podlahy ±0,000 m. Statická doprava je riešená celkom 56 stojiskami na vonkajšej spevnenej ploche zo zatrávňovacej dlažby.

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

- výmera záujmového územia v X 401:	<b>*2804 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>606 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>3945 m<sup>2</sup> (prepočet 3345 m<sup>2</sup>)</b>
- zeleň na teréne:	<b>280 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>1918 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/7</b>
- počet parkovacích miest:	<b>56</b>

*Poznámka:*

\* Plošné bilancie a indexy sú počítané z výmery územia 2804 m<sup>2</sup> vo funkčnej ploche X 401. Malá časť leží aj v stabilizovanom území rovnakej funkčnej plochy 401, v ktorej sú navrhované spevnené a zelené plochy, ktoré nemajú žiadny vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona:

Posúdenie 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Vrakuňa**, ÚPN stanovuje:

#### Funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA ŠPORTU, **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401, rozvojové územie, informačný kód X** (pozemok 889/8-prevažná časť riešeného územia)
- ÚZEMIA ŠPORTU, **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401, stabilizované územie** (pozemky 889/8-menšia časť, 3391/33, 3391/34)
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (pozemky 888/2, 888/12)

ÚZEMIA ŠPORTU, **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401**

#### Podmienky funkčného využitia plôch

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

#### Intenzita využitia územia

Prevažná časť územia je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie s informačným kódom **X**, t.j. rozvojová plocha je natoľko významná, alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou, alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

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

##### - z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401 patrí športhotel ako zariadenia občianskej vybavenosti medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy

podiel funkcie OV vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie OV vo funkčnej ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková výmera územia X 401:	<b>9749 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha hotela:	<b>603 m<sup>2</sup></b>	<b>6,19%</b>	<b>max. 10%</b>

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer občianskej vybavenosti vypočítaný z celkovej výmery funkčnej plochy X 401 dosahuje 6,19%, čím je max. prípustný podiel občianskej vybavenosti 10 % v riešenom území rešpektovaný.



- pre parkovanie bicyklov požadujeme vybudovať kryté cyklistické státie pre návštevníkov a zamestnancov v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085.

#### **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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa,
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).

**z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadrživacej 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.

#### **z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

## **UPOZORNENIE:**

Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme železničných tratí.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

### **Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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. 3 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: C2 Situácia širších vzťahov  
D2 Koordinačná situácia  
09 Pohľad južný

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa  
potvrdené výkresy: C2 Situácia širších vzťahov  
D2 Koordinačná situácia  
09 Pohľad južný  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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