



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Greenlight Office Park s.r.o.**

Dunajská 15  
811 08 Bratislava

Váš list  
zo dňa **24.06.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 54521/2024-  
506284/Lab**

V Bratislave  
**06.09.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava</b>
stavba:	<b>UBYTOVACIE ZARIADENIE ZELENÉ SADY</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240; k.ú. Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Ivanská cesta – Letisko M.R. Štefánika</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>24.06.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Stapring a.s., Cintorínska 9, 811 08 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ján Mezei</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05. 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:** novostavbu ubytovacieho zariadenia pri Ivanskej ceste v blízkosti Letiska M.R. Štefánika. Objekt má podzemnú podnož s 2 PP (podzemná časť stavby), z ktorej vyrastajú 4 nadzemné objekty s 8 NP (nadzemná časť stavby). Z hľadiska účelu užívania je stavba navrhnutá ako ubytovacie zariadenie, avšak bez podrobnejšieho zatriedenia. Podzemná časť má obdĺžnikový pôdorysný tvar s rozmermi 83,1 m x 65,0 m. Nadzemné objekty - stavebné objekty SO01-A, SO01-B, SO01-C a SO01-D majú rovnaké hmotové riešenie s max. rozmermi 37,0 m x 16,4 m.

V suteréne je riešená podzemná hromadná garáž, skladové a technické priestory. SO01-D obsahuje na 1.NP vstupné priestory s recepciou, jedáleň, spoločenskú miestnosť a priestory zázemia prevádzky ubytovacieho zariadenia. Na ostatných podlažiach SO01-D sú riešené tzv. ubytovacie jednotky. V ostatných stavebných objektoch, v SO01-A, SO01-B a SO01-C, sú navrhované iba ubytovacie jednotky. Na prízemí týchto objektov sú niektoré takéto skupiny

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

miestností označené ako štúdio. V rámci projektu sú riešené aj spevnené plochy a plochy zelene.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 8.NP je +24,70 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 132,75 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Pozemok stavby sa pripája na jednu z vedľajších vetiev Ivanskej cesty. Parkovanie automobilov je riešené na 2 podzemných podlažiach a na povrchu. Navrhuje sa 320 parkovacích miest (ďalej ako „PM“), z toho pre imobilné osoby 13 PM. Nadpočet 32 PM je akceptovateľný.

Medzi vjazdom do riešeného územia a do podzemnej garáže sa navrhuje účelová cesta kat. C3 MOU 8/30. Chodníky na teréne plynulo nadväzujú na existujúce pešie trasy. Okrem uvedeného sa navrhuje aj cyklistická trasa pozdĺž Ivanskej cesty nadväzujúca na navrhovanú trasu pozdĺž zámeru Polyfunkčný komplex Baurea. V rámci predloženej dokumentácie sú riešené aj cyklistické státa.

Predložené dopravno-kapacitné posúdenie akceptujeme. Z predloženého zhodnotenia dotknutých križovatiek možno konštatovať, že pri predpokladanom smerovaní a zaťažení cestnej siete sa dopravná situácia výrazne nezmení.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	<b>8 848,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>2 133,25 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>16 157,25 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>16 157,25 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>4 478,00 m<sup>2</sup></b>
nad podzemnými konštrukciami:	<b>1 993,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>3 466,50 m<sup>2</sup></b>
počet ubytovacích jednotiek:	<b>244</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>2/8</b>
počet parkovacích miest:	<b>320</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. 15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240, k. ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie kód H**  
(prevažná časť riešeného územia – hlavné stavebné objekty SO01-A až SO01-E)
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie**  
(malá juhovýchodná časť riešeného územia)
- **ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704, rozvojové územie**  
(malá juhovýchodná časť riešeného územia – súbeh s funkčným využitím č. 1110)

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				<b>zástavba mestského typu</b>	<b>0,35</b>	<b>0,25</b>
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30

#### 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.
- Vo funkčnom využití územia *parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110*, patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy medzi prípustné spôsoby využitia v obmedzenom rozsahu. Navrhovaná trafostanica, ktorá je riešená v tejto funkčnej ploche bude slúžiť pre potreby celého riešeného územia. V tejto časti riešeného územia prevažujú plochy zelene (KZ = 0,71).
- Z hľadiska regulácie funkčného využitia územia v rámci funkčnej plochy *rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704*, konštatujeme, že riešené územie navrhovanej stavby nie je súčasťou riešeného/záujmového územia Strategického podkladu rozvoja letiska v rokoch 2022 – 2040 (spracovateľ: SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o., Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5, Česká republika; dátum spracovania: 12. 2022).
- 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):

<i>funkčná plocha 201</i>	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>8090,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>2120,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,26</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,35</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>16 144,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 2,00</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>2926,50 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,36</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- Predložený návrh stavby **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H.

**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:**

- navrhované priestory definované v projektovej dokumentácii ako „ubytovacie jednotky“ je potrebné stavebne povoliť a skolaudovať v súlade s ich funkčným využitím ako „nebytový priestor – hotelová izba“, resp. iný typologický druh zariadenia v cestovnom ruchu.

#### **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:**

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby UBYTOVACIE ZARIADENIE ZELENÉ SADY je stavebný objekt SO12 Cyklistický chodník Ivanská cesta, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- v križovaní prípojnej vetvy do obytných súborov a Ivanskej cesty požadujeme riešiť vedenie cyklistov v hlavnom dopravnom smere pozdĺž Ivanskej cesty v priamom smere so stavebne riešenou prednosťou v jazde pre cyklistickú komunikáciu (skoordinované so stavbou „Polyfunkčný komplex Baurea“);
- požadujeme vyriešiť odbočenia a pripojenia z a do pripájajúcej vetvy smer Ovocné sady na hlavnú cyklistickú komunikáciu pozdĺž Ivanskej cesty;
- pešie a cyklistické komunikácie žiadame riešiť s priebežnou konštrukciou v úrovni chodníka v smere vedenia peších a cyklistických komunikácií v križovaní s odbočením do zámeru;
- oddelenie cyklistickej komunikácie a chodníka riešiť výškovým rozdielom (TP085, strana 31);
- cyklistickú komunikáciu žiadame riešiť v minimálnom rozmere 1,75 m pre jeden jazdný pruh, realizovanú v červenom asfalte;
- pre parkovanie bicyklov požadujeme vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov a ubytovaných v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojanu obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým príjazdom od príľahlej cyklotrasy;

- v podzemných garážach požadujeme vybudovať bezpečné státie pre dlhodobé parkovanie bicyklov pre ubytovaných.

#### UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

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

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

S pozdravom

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