



**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, ods. 7 (pri líniových stavbách) 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 § 40e ods. 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 48215/2025-151395/Lab
Dátum podania žiadosti	21.01.2025
Dátum vydania	03.04.2025
Typ konania /ohlásenia	neuvedené
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti a príslušnosť správneho orgánu		
ID dokumentu		neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	MFJ support s.r.o.
	Adresa/ sídlo	Sliačska 1, 831 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Sliačska 1, 831 02 Bratislava
	IČO*	neuvedené
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko/ názov firmy	VIG ZP, s.r.o.
	Adresa/ sídlo	Štefanovičova 4, 811 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	neuvedené
	IČO*	53 247 493
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	neuvádza sa

*Poznámka: * týka sa len právnickej osoby*
*** týka sa len fyzickej osoby*

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza:
Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 15.12.2022 pre investičný zámer „Areál voľného času Zlaté piesky Studená ulica, Bratislava“ stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 55484/2022-500403, v ktorom nesúhlasilo s predmetným zámerom. Stavebník upravil svoj návrh, ktorý je prezentovaný v aktuálne predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá tvorí prílohu posudzovanej žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“):

PD rieši výstavbu areálu s prevádzkami pre voľný čas, šport a rekreáciu v lokalite medzi Studenou ulicou a brehom jazera Zlaté piesky. Areál pozostáva z nasledujúcich zón, rozdelených podľa dominantnej funkcie/prevádzky: Zóna plaváreň, Zóna detské ihrisko, Zóna Promenáda, Zóna pobytový trávnik, Zóna prepojenie, Zóna kúpalisko, Zóna glamping, Zóna príjazd a Nábrežie. Vo vnútri riešeného územia sa nachádza aj pozemok, ktorý nie je vo vlastníctve investora a na ktorom nie je riešený predmetný areál.

Hlavný vstup sa nachádza v Zóne plavárň a v Zóne promenáda v SZ časti areálu. Dominantnou navrhovanou budovou zóny plavárň a zároveň celého areálu je stavebný objekt SO 102 Dom športu, ktorý je priamo prepojený s SO 113 Energocentrum. Dom športu je podľa dokumentácie prevádzkovo rozdelený na plaváreň s wellness centrom a na hotel. V suteréne sa nachádza hromadná podzemná garáž, skladové a technické priestory. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory, prevádzkové priestory

celého areálu a hotela, priestor pre maloobchodnú predajňu, priestory prevádzky plavárne a wellness centra (sauny). Na 2.NP sa v hotelovej časti plánujú hotelové izby a v časti plavárne pokračovanie prevádzky wellness centra (fitness centrum). Na 3.NP až 9.NP sa v hotelovej časti navrhujú hotelové izby. Energocentrum má 1 PP a 1 NP, obsahuje technické priestory, ako je plynová kotolňa, kogeneračná jednotka a podobne.

Od hlavného vstupu pokračuje východne Zóna promenáda, sprístupňuje navrhovaný areál chodcom a cyklistom, tvorená je prevažne spevnenými plochami, ktoré dopĺňajú plochy zelene so stromoradiím, pred hotelom je navrhované malé námestie.

Východným smerom nasleduje Zóna detské ihrisko – prvá zóna areálu spočívajúca na brehu jazera, obsahuje stavebný objekt SO 103 Vstupný pavilón - pláž a 3 altánky pre oslavy. Vstupný pavilón má 1 NP obsahuje zastrešený vstupný priestor s turniketmi, pokladňu s priestormi zázemia, WC pre návštevníkov, priestory prevádzky bufetu, uzatvárateľná terasa a herňa. V tejto zóne sú navrhované spevnené plochy s prvkami detského ihriska, v severnej časti zóny sú 3 altánky. Cez vstup vedie priame pokračovanie promenády až na mólo s vodnou vežou (SO 109). Zóna ďalej obsahuje terasu prislúchajúcu k objektu na pozemku iného vlastníka, iné spevnené plochy, trávnaté plochy a plochy zelene so vzrastlou vegetáciou.

Ďalšou zónou v južnom smere je Zóna kúpalisko, ktorá v západnej časti obsahuje stavebný objekt SO 104 Pavilón kúpalisko, plochy kúpaliska s dvomi bazénmi (SO 105). Do prevádzky kúpaliska, ktorú tvoria hlavne priestory v západnom krídle objektu, je integrovaná gastronomická prevádzka na 1.NP v severnom krídle objektu a pavilón ajurvedy, ktorý má rozsah od 1.PP až na 2.NP v južnom krídle objektu. Smerom k jazeru sú riešené plochy rekreácie s pieskovým povrchom, plochy zelene a spevnené plochy – prístupové chodníky k mólu (SO 110) a k brehu jazera.

Zóna glamping sa nachádza južne od Zóny kúpalisko. Tvorí ju SO 106 Vstupný objekt - glamping na západnom okraji, 10 glampingových chatiek (SO 107 Objekty glamping), 2 sauny (SO 107), plochy zelene a spevnené plochy. Vstupný objekt glampingu na 1.NP obsahuje vstupné priestory s recepciou, priestory zázemia prevádzky, letnú kuchyňu, letnú jedáleň, skladové priestory a administratívne zázemie prevádzky na 2.NP.

Zóna prepojenie obsahuje hlavne vnútroareálové komunikácie pre peších, cyklistov a zásobovanie, podobne ako Zóna promenáda tvorí prepojovací prvok medzi ostatnými zónami.

Zóna príjazd je lokalizovaná v juhozápadnej časti riešeného územia, obsahuje vnútroareálové komunikácie, chodníky, cyklotrasu a parkovacie plochy pre osobné automobily.

Stavebný objekt SO 108 Úprava nábrežia rieši plochy zelene, spevnené plochy – prístupové chodníky a terasovitú úpravu svahu nábrežia.

Stavebné objekty v areáli sú zastrešené plochými strechami, najvyšší stavebný objekt je SO 102 Dom športu, výška jeho atiky nad 9.NP je +31,550 m od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP - nezadeinovaná).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Z hľadiska statickej dopravy sa pre účely areálu zabezpečuje celkovo 227 stojísk na pozemku stavby na teréne a v podzemnom parkovisku. Areál je pripojený na Studenú ulicu v dvoch bodoch: novonavrhovanou účelovou verejnou cestou na severnom okraji riešeného územia (ktorá súčasne nahradí jestvujúce pripojenie objektu STYLA) a novonavrhovaným vjazdom na južnom okraji riešeného územia (účelová verejná cesta).

Ako súčasť stavby sa riešia cyklotrasy s prvkami cyklodopravy (stojany) a pešie ťahy (hlavná promenáda, prepojenie a nábrežná promenáda so systémom chodníkov). Pozdĺž Studenej ulice sa uvažuje s vybudovaním segregovanej cyklotrasy šírky 3,0 m a príslušného výškovo oddeleného chodníka šírky 2,5 m, východná časť v trase Rača – Východné – Zlaté piesky. Následne je cyklotrasa cez existujúcu časť na Studenej ulici napojená aj na cyklotrasu R85. Rovnako je na južnej strane zaústený aj chodník pre peších. Zo severnej strany chodník pokračuje cez nástupište až po napojenie na existujúcu sieť chodníkov OC Styla.

Vnútroareálové chodníky sú vo väčšej miere riešené ako združené cyklochodníky a v prípade rozšírenia revitalizácie areálu Zlaté piesky smerom na sever k Ceste na Senec je možné vytvorenie

alternatívnej trase cyklistického okruhu č.8. Vnútroareálové združené trasy sú uvažované v šírke minimálne 3,5 m. Trasy pre peších sú uvažované v šírke minimálne 2,0 m, v prevažnej miere však viac ako 3 m.

Uvažuje sa s vybudovaním zastávky MHD v smere do križovatky Vajnorská-Rožnavská. Zastávka je navrhnutá s nástupnou hranou dĺžky 25 m, tak ako je aj jestvujúce riešenie zastávok. Od zastávky je do areálu navrhnutá sieť verejných a areálových chodníkov. Pre zabezpečenie prístupu k párovej zastávke sa uvažuje s doplnením priechodu pre peších s ostrovčekom cez Studenú ulicu.

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:	43 581,00 m ²	
celková zastavaná plocha:	5 096,00 m ²	6 305,06 m ²
celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	9 514,00 m ²	12 316,98 m ²
celková podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m ²	0,00 m ²
celková podlažná plocha nebytovej funkcie:	9 514,00 m ²	12 316,98 m ²
<i>SO 102 Dom športu</i>		
zastavaná plocha:	2 128,00 m ²	3 315,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	7 486,00 m ²	8 942,45 m ²
<i>SO 103 Vstupný pavilón – pláž</i>		
zastavaná plocha:	412,00 m ²	411,64 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	262,00 m ²	411,64 m ²
<i>SO 104 Pavilón – kúpalisko</i>		
zastavaná plocha:	1 277,00 m ²	1 234,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	986,00 m ²	1 577,72 m ²
<i>SO 106 Vstupný pavilón – glamping</i>		
zastavaná plocha:	494,00 m ²	493,64 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	405,00 m ²	519,64 m ²
<i>SO 113 Energocentrum</i>		
zastavaná plocha:	360,00 m ²	359,55 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	375,00 m ²	374,30 m ²
<i>TS1 (trafostanica)</i>		
zastavaná plocha:		45,50 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:		45,50 m ²
<i>SO 107 Objekty glamping</i>		
zastavaná plocha:		337,73 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:		337,73 m ²
<i>SO 112 Drobná architektúra</i>		
zastavaná plocha:		108,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:		108,00 m ²
zeleň:		
na teréne:	26 717,00 m ²	
nad podz. konštrukciami hr. substr. nad 0,5 m:	526,00 m ²	
započítateľná zeleň:	26 875,00 m ²	
spevnené plochy:	11 242,00 m ²	
počet bytov:	0	
počet 1-izbových bytov	0	
počet 2-izbových bytov	0	
počet 3-izbových bytov	0	
počet 4-izbových bytov	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet hotelových izieb	96	
počet podlaží PP/NP:	1/9	
počet parkovacích miest:	227	

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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame:					
z hľadiska funkčného využitia územia:				číslo funkcie 401	
Vo funkčnom využití územia: šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, patria kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, patria medzi prípustné spôsoby danej funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Navrhovaný hotel a glamping, stavba iného vlastníka obkolesená riešeným územím a časť obchodného domu, ktorý sa nachádza v severnej časti dotknutej funkčnej plochy sú považované za zariadenia občianskej vybavenosti. Súčet ich zastavaných plôch v zmysle metodiky ÚPN dosahuje hodnotu 3992,37 m ² , čo predstavuje 5,64% z rozlohy dotknutej funkčnej plochy a neprekračuje tak stanovených „10% z funkčnej plochy“. Ostatné stavby a plochy predstavujú zariadenia a plochy športu a voľného času.					
z hľadiska funkčného využitia územia:				číslo funkcie 1002	
Vo funkčnom využití územia: krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, je navrhovaná len úprava pobrežnej zelene jazera a prístupové chodníky. Krajinná vegetácia plniaca krajinotvorné a ekostabilizačné funkcie patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia uvedenej funkčnej plochy. Náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, resp. zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú prípustné spôsoby využitia tejto funkčnej plochy.					
z hľadiska funkčného využitia územia:				číslo funkcie 901	
Vo funkčnom využití územia: vodné plochy a toky, číslo funkcie 901, sú riešené úpravy existujúceho pobrežia jazera, ktoré zasahuje do tejto funkčnej plochy, na rekreačné účely, móla a k nim vedúce prístupové chodníky. Vodné športy a rekreácia sú v tejto funkčnej ploche prípustným spôsobom využitia, prístavné móla (alebo všeobecne len móla) sú prípustné v obmedzenom rozsahu.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):				číslo funkcie 401	
Tabuľka pre celé riešené územie (vrátane častí zasahujúcich do funkčnej plochy č. 1002 a 901)	plošné bilancie		intenzita využitia záujmového územia návrh		
výmera záujmového územia:	43 581,00	m ²			
zastavaná plocha:	6 305,06	m ²	IZP	0,145	
podlažná plocha (NP):	12 316,98	m ²	IPP	0,283	
započítateľná zeleň:	26 875,00	m ²	KZ	0,617	
Predložený návrh riešenia predmetného areálu vyplynul z vyzvanej urbanisticko – architektonickej súťaže, ktorá sa uskutočnila v roku 2021. Bola tak naplnená regulácia informačného kódu X (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), ktorá sa vzťahuje k dotknutej rozvojovej funkčnej ploche šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401. V tejto súvislosti hlavné mesto akceptuje intenzitu využitia územia navrhovanej zástavby areálu.					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):				číslo funkcie 1002	
Vo funkčnej ploche krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, sa navrhujú prevažne plochy zelene. Nakoľko ide zásadnú zmenu funkčného využitia dotknutej časti riešeného územia (neobhospodarovaná plocha zelene sa navrhuje zmeniť na upravenú trojetážovú zeleň nábrežia jazera), naplňajú sa náležitosti regulácie rozvojového územia.					

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):	číslo funkcie 901
Navrhované úpravy existujúceho nábrežia a móla v jazere svojim rozsahom rešpektujú charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Návrh úpravy nábrežia predstavuje zvýšenie prevádzkovej kvality prostredia (nábrežia jazera).	
z hľadiska verejného dopravného vybavenia:	
Stavba je dotknutá dopravným výhľadovým zámerom „rozšírenie Studenej ul. (areál Soravia - Bočná)“, vo funkčnej triede B2 a kategórii MZ 20, uvedenej v Zozname verejnoprospešných stavieb ako stavba „D26. Prepojenie Studená - Pestovateľská a Studená - Zlaté piesky.“ V dokumentácii je vyznačené ponechanie dostatočnej rezervy pre výhľadovú dopravnú stavbu. Súčasťou predloženej PD je Dopravno-kapacitné posúdenie (spracovateľ: IR DATA; dátum spracovania: júl 2024). Postup spracovania je v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Zaťaženie cestnej siete pre súčasný aj výhľadový stav a smerovanie dopravy akceptujeme. Dopravno-kapacitné posúdenie križovatiek bolo spravované pomocou programu Visum a vissim. Na základe sledovania simulácie a výsledkov posúdenia konštatujeme: Križovatka č. 309 Rožňavská – Vajnorská priťažaná novým objemom dopravy zo zámeru „Areál voľného času Zlaté piesky“, výrazne nezhorší priepustnosť danej križovatky. Vo výhľadovom období, v zmysle výstupov mikrosimulačného dopravného modelu je priepustná v rannej aj popoludňajšej špičkovej hodine v stupni QSV D. Križovatka č. 310 Cesta na Senec – Zlaté piesky priťažaná od plánovaného zámeru „Areál voľného času Zlaté piesky“ ovplyvní dopravnú situáciu vo veľmi nízkej miere. Vzhľadom na pripojenie aj ostatných investícií bude najmä v rannej špičkovej hodine potrebné predlžovať fázu na samostatnom ľavom odbočení v smere od Senca do areálu Zlatých pieskov. Križovatka je vo výhľadovom období v zmysle výstupov mikrosimulačného dopravného modelu v špičkových hodinách vyhovujúca v stupni QSV C.	

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, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.
Požadujeme aktualizovať plošné bilancie navrhovaného areálu a spracovať ich v zmysle metodiky ÚPN.

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
Poradové číslo vyjadrenia:	VO/OUPD/4085/7919/2025/SzA
Dátum vydania:	20.02.2025
Výroková časť:	
Mestská časť Bratislava-Ružinov podľa ustanovenia § 24 a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v spojitosti s § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 7d ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov vydáva k predloženej dokumentácii pre orgán územného plánovania príslušný na vydanie záväzného stanoviska nasledovné vyjadrenie: Mestská časť Bratislava – Ružinov NESÚHLASÍ s vydaním záväzného stanoviska pre Areál voľného času Zlaté piesky v Bratislave (v zmysle predloženej dokumentácie z 01/2025) na pozemkoch reg. „C“ parc. č. xx v k. ú. Trnávka. Odôvodnenie: V časti funkčnej plochy 401 – šport, telovýchova a voľný čas sa umiestňujú objekty občianskej vybavenosti. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, byty v objektoch funkcie – služobné byty. Pre posúdenie súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie je súčasťou dokumentácie tabuľka s vyhodnotením plôch s funkciou občianska vybavenosť, v zmysle predloženej PD tvorí občianska vybavenosť 7,8, %. Pričom Objekt SO 102 Dom športu je do občianskej vybavenosti zahrnutý iba čiastočne a to svojou ubytovacou časťou hotela (810 m²), zvyšná časť Domu športu - vstupná hala s recepciou, plaváreň, rehabilitačné centrum a fitness centrum nie sú bilancované ako občianska vybavenosť. Celková zastavaná plocha SO 102 Domu športu je 2 128 m². Máme zato, že vo výpočte občianskej vybavenosti má byť zohľadnený celý objekt Domu športu. Projektová dokumentácia v tejto časti nepreukazuje korektne súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, avšak aj po započítaní celej zastavanej plochy Domu športu ostáva podiel občianskej vybavenosti do 10 %. Súčasťou funkčnej plochy 401 – šport, telovýchova a voľný čas je aj aktuálne nezastavané územie vo vlastníctve investora. Predložená projektová dokumentácia síce nerieši uvedenú časť územia ale vo	

viacerých častiach PD sa odkazuje na výhľadový zámer obytnej zóny. Mestskej časti ako aj hlavnému mestu je z úradnej činnosti známe, že stavebník aktuálne rieši procesy pre zmenu územného plánu v časti funkčnej plochy 401 na funkčnú plochu 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia (rozsah cca 2,5 ha). V decembri 2024 požiadal o vydanie stanoviska dotknutý orgán územného plánovania, Bratislavský samosprávny kraj, k dokumentácii „Koncept návrhu na zmenu územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy“ 12/2024. Pokiaľ má časť funkčnej plochy riešeného územia prejsť zmenou funkcie, pričom ide o územie vo vlastníctve investora a budúci územný rozvoj je investorovi v aktuálnom čase známy, požaduje aby bola táto skutočnosť zohľadnená v predloženej dokumentácii a pri preukázaní súladu navrhovanej stavby s UPN sa pracovalo s reálnou budúcou výmerou ostávajúcej funkčnej plochy 401 – šport, telovýchova a voľný čas. Z vyššie uvedeného dôvodu považujeme aktuálny výpočet občianskej vybavenosti za zavádzajúci.

Časťou riešeného územia sú aj pozemky parcela č. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Trnávka v celkovej výmere 6 944 m², ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Projektová dokumentácia umiestňuje na uvedené pozemky stavebné objekty SO 108 Úprava nábrežia, SO109 Mólo s vodnou vežou, SO 110 Mólo a čiastočne SO 111 Oplotenie areálu. V projektovej dokumentácii nie je uvedené aký vzťah má investor k uvedeným pozemkom pre účely realizácie stavby a následnú ďalšiu prevádzku areálu, keďže pozemky majú byť súčasťou areálu s regulovaným vstupom. Realizáciou zámeru sa predmetné pozemky vo verejnom vlastníctve stanú súčasťou areálu v súkromnom vlastníctve. Máme za to, že návrh riešenia majetkových vzťahov by mal predchádzať vydaniu záväzného stanoviska, nakoľko prípadné nedoriešenie týchto vzťahov bude mať za následok zmenu urbanistického riešenia predloženého investičného zámeru.

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/
Magistrát ODI, OUIK – archív

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