



**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 stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 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 53108/2025-477777/Kov
Dátum podania žiadosti	11.06.2025
Dátum vydania	15.07.2025
Typ konania	K stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Situácia stavby – návrh – výkres C

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		-
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Ružinovská rozvojová spoločnosť, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Mierová 21, 827 05 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Mierová 21, 827 05 Bratislava
	IČO*	52 954 790
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Ružinovská rozvojová spoločnosť, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Mierová 21, 827 05 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Mierová 21, 827 05 Bratislava
	IČO*	52 954 790
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	-

Podzemná garáž SO 02 rozm. 84,30 x 37,70 m je navrhnutá v mieste existujúceho tréningového ihriska s umelým trávnaťm povrchom. Dopravne je napojená obojsmernou rampou na Sklenárovú ul. Priestor nad garážou bude aj po rekonštrukcii slúžiť ako tréningové ihrisko s umelým trávnikom. Hrací povrch bude umiestnený na streche garáže a bude cca 300 mm nad terénom.

Multifunkčná hala SO 03 rozm. 24,11 x 42,12 m, s výškou atiky +8,140 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu, je navrhnutá na mieste pôvodného tenisového kurtu a bude slúžiť pre rôzne športové a spoločenské aktivity. Bude využívať sociálne a prevádzkové zázemie hlavného objektu SO 01, s ktorým je prevádzkovo spojená.

Navrhované ihrisko – sanácia hlavnej hracej plochy SO 04 rieši posun a nový prírodný povrch hracej plochy rozm. 113,00 x 74,50 m tak, aby vznikol priestor pre ďalšie menšie tréningové ihrisko SO 05 rozm. 71,00 x 42,00 m s prírodným trávnaťm povrchom v západnej časti areálu.

Povrchové zrážkové vody zo striech a spevnených plôch budú zachytávané pomocou dažďovej kanalizácie SO 09 a odvedené cez lapače nečistôt a lapače olejových látok do vsakovacích zariadení na pozemku, kde budú umiestnené aj veľkokapacitné retenčné nádrže, ktoré budú slúžiť na polievanie. Sadové úpravy SO 11 zahŕňajú zásahy do existujúcej vegetácie a návrh komplexných sadových úprav.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01 Existujúca sanovaná tribúna	SO 07 Prípojka vodovodu - sanácia
SO 02 Navrhovaná podzemná autogaráž	existujúceho pripojenia
SO 03 Navrhovaná multifunkčná hala	SO 08 Prípojka splaškovej kanalizácie -
SO 04 Navrhované ihrisko – sanácia hl. hracej plochy	sanácia existujúceho pripojenia
SO 05 Navrhované ihrisko – tréningové ihriská	SO 09 Dažďová kanalizácia
SO 06 Prípojka elektroinštalácií	SO 10 Spevnené plochy
SO 06.1 Prekládka VN vedenia	SO 11 Sadové úpravy

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Areál bude dopravne napojený na Sklenárovu ul. existujúcimi vjazdmi a z rovnakej strany bude doplnený vstup pre peších. Stavebný zámer vytvára 99 nových parkovacích miest (PM) v podzemnej garáži a 5 PM na teréne a zachováva 5 existujúcich PM na teréne (celkový počet bude 109 PM). V súčasnosti je pre parkovanie určené územie za hlavným vstupom zo Sklenárovej ul. (betónová príjazdová komunikácia a spevnená plocha rozm. 36,30 x 10,00 m). Tu je vyznačených 14 parkovacích miest. Sekundárny vjazd na juhozápadnej strane je určený pre pohyb prevádzkových vozidiel a obsluhu areálu. Sú tu umiestnené 2 miesta v garáži a 3 miesta na spevnenej ploche pre úžitkové stroje a prevádzkovú techniku. Do navrhovanej podzemnej garáže (SO 02) bude premiestnených 9 PM z terénu a vybudovaných 99 PM (z toho 3 pre osoby so zdravotným znevýhodnením).

Parkovacie miesta vykázané ako krátkodobé (návštevnícke) zostanú verejné – nebudú predané, prenájaté ani vyhradené. Verejné zostanú aj parkovacie miesta pozdĺž Sklenárovej ulice.

Navrhuje sa min. 30 miest pre dlhodobé parkovanie bicyklov priamo v areáli, resp. v podzemnej garáži. Ďalších 20 miest bude na zastrešenej spevnenej ploche na východnej strane tribúny. Pre potreby návštevníkov je na západnej strane pri vstupe možné vytvoriť viac ako 120 krátkodobých parkovacích miest (vrátane už existujúcich). Areál je dobre dostupný aj pre MHD.

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

	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	23 309,00 m²	23 309,00 m²	
zastavaná plocha	1 789,00 m²	6 616,45 m²	6 532,17 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží	2 048,00 m²	5 268,47 m²	5 190,25 m²
podlažná plocha bytovej funkcie	0,00 m²	0,00 m²	
podlažná plocha nebytovej funkcie	2 048,00 m²	5 268,47 m²	5 190,25 m²

zeleň			
na teréne	16 788,00 m ²	15 351,75 m ²	3 931,33 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	0,00 m ²	0,00 m ²	
započítateľná zeleň	16 788,00 m ²	15 351,75 m ²	3 931,33 m ²
spevnené plochy	4 732,00 m ²	1 340,80 m ²	12 845,50 m ²
počet bytov	0	0	
počet podzemných podlaží	0	1	
počet nadzemných podlaží	1	2	
podkrovia / ustúpené podlažie	Nie	Áno	
počet parkovacích miest	14	109	

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

Údaje po overení:

Plošné bilancie po overení zahŕňajú navrhované objekty a existujúce a zachované objekty na predmetných parcelách (vrátane budovy ZUŠ a trafostanice).

Plocha tréningového futbalového ihriska umiestneného na podzemnej garáži je započítaná v zastavenej ploche (horná úroveň ihriska je cca 300 mm nad terénom).

Plochy SO 04 (hlavná hracia plocha) a SO 05 (tréningové ihrisko na teréne) s povrchom z prírodného trávniku sú započítané do spevnených plôch. Súčet plôch hlavného futbalového ihriska a tréningového ihriska s prírodným povrchom: 11 400,50 m². (V PD bola plocha futbalových ihrísk započítaná do plôch zelene.)

Počet potrebných parkovacích miest pre „Športový areál Sklenárová“ = 75, počet potrebných parkovacích miest pre „Polyfunkčný objekt Ružová dolina 33“ = 34. Spolu je navrhnutých 109 parkovacích miest v podzemnej garáži a na teréne.

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	201
Vo funkčnom využití územia: územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patrí športový areál ako zariadenie športu, telovýchovy a voľného času medzi spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy prípustné v obmedzenom rozsahu.		
Zastavaná plocha riešeného areálu (vrátane hracích plôch) tvorí cca 23% zastavanej plochy predmetnej funkčnej plochy. Podlažná plocha riešeného areálu tvorí cca 8% podlažnej plochy predmetnej funkčnej plochy. Nárast spevnených plôch v rámci riešeného areálu je spôsobený zvýšením podielu hracej plochy futbalových ihrísk s prírodným povrchom, ktoré nie sú započítané do zelených plôch.		
Predložený návrh je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.		
Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 201 z hľadiska hmotovo–priestorového ako aj funkčno-prevádzkového riešenia za akceptovateľný.		
Sanácia a dostavba existujúceho športového areálu umožní lepšie využitie športových plôch v území pri maximálnom využití pozemku. Pôvodný charakter územia a výška zástavby sa výrazne nezmenia, parkovacie plochy budú umiestnené prevažne v podzemí, zvýši sa kapacita a kvalita športových plôch.		

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	201
stabilizované územie				regulačný kód	-
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh			
výmera záujmového územia	23 309,00 m ²				
zastavaná plocha	6 532,17 m ²	IZP	0,28		
podlažná plocha (NP)	5 190,25 m ²	IPP	0,22		
započítateľná zeleň	3 931,33 m ²	KZ	0,22		
číslo funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby		navrhovaná stavba	
IZP	0,33	0,39		0,28	
IPP	0,87	0,92		0,22	
KZ	0,59	0,51		0,17	
Z tabuľky intenzity využitia vyplýva, že záujmový pozemok, umiestnený v blízkosti zástavby bytových domov, nebude intenzívne zastavaný v porovnaní s celou funkčnou plochou. Žiadna z navrhovaných budov ani ich časť neprevyšuje výškovú úroveň 3.NP (ustúpené podlažie SO 01).					
Do zastavanej plochy je započítaná aj plocha tréningového ihriska umiestneného na streche podzemnej garáže (SO 02), nakoľko horná úroveň strechy garáže je viditeľná nad terénom. Táto plocha nie je zahrnutá v nadzemnej podlažnej ploche.					
z hľadiska verejného dopravného vybavenia					
Pri porovnaní súčasného počtu existujúcich parkovacích stojísk v športovom areáli Sklenárova v počte 14 a novonavrhovaných stojísk v celkovom počte 109 (z toho 99 stojísk v podzemnej garáži SO 02 a 10 stojísk na teréne), pri bilanciách stavebného zámeru uplatnených vo výpočte, t.j. 18 zamestnancov a 1500 návštevníkov, návrh umožní aj účelové viazanie parkovacích stojísk pre Polyfunkčný objekt Ružová dolina 33 za podmienok zmluvne určených MČ Bratislava-Ružinov.					
Pri budúcom zmluvne určenom viazaní 34 stojísk pre potreby Polyfunkčného objektu Ružová dolina 33 zostane pre funkcie a účely navrhovaného stavebného zámeru 75 stojísk (vrátane stojísk pre prevádzkovú techniku areálu).					

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
Vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 10, kapitolu 12.7. v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy odporúčame pre zlepšenie mikroklimy prostredia riešiť strechy nadzemných objektov ako vegetačné.
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.
z hľadiska dopravného vybavenia:
V Doplnení PD z 11.06.2025 je uvedené: „Pre potreby návštevníkov je na západnej strane pri vstupe možné vytvoriť viac ako 120 krátkodobých parkovacích miest, ktoré sú naznačené v koordinačnej situácii.“, žiadame zrealizovať ako súčasť Stavby.
V prípade ak súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (dopravného pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, bude pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
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: - 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. Žiadame zachovať zdravé vzrastlé stromy v areáli v najvyššej možnej miere a zabezpečiť ochranu drevín počas stavebných prác v ich bezprostrednej blízkosti.

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

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, OUIČ – archív

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