



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**HB Invest s.r.o.**

Riazanská 38  
831 03 Bratislava

Váš list  
zo dňa **06.11.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 45381/2024-  
16437/Lab**

V Bratislave  
**17.01.2025**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>HB Invest s.r.o., Riazanská 38, 831 03 Bratislava</b>
stavba:	<b>Polyfunkčný dom Echo</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Ondavská ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>06.11.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>INAR, spol. s r.o., Mnoheľova 4984/3B, 058 01 Poprad</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ján Kromka autorizovaný architekt 1636AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**N E 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:** zmenu dokončenej stavby Hotela Echo, ktorá v súčasnosti už nespĺňa prevádzkové požiadavky investora.

Objekt má 2 PP a 4 NP, obdĺžnikový pôdorys s max. rozmermi 12,0 m x 65,8 m, ktorý je doplnený o nepravidelný tvar vstupnej haly na 1.NP. Stavbu tvoria dva dilatačné celky, ktoré majú navrhnuté prevádzkové prepojenie iba v suteréne, kde je riešená prevádzka občianskej vybavenosti – reštaurácia. Navrhujú sa tam aj technické a skladové priestory. Na 1.NP sa nachádza vstupná hala, cez ktorú je sprístupnená reštaurácia v suteréne a menšia východná časť stavby. Ostatná západná časť objektu je sprístupnená vchodom z dvorovej časti. Rekonštrukcia na nadzemných podlažiach spočíva v dispozičných úpravách, v návrhu 2 nových výťahov, nových balkónov, v zateplení stavby a v ďalších konštrukčno-technických zmenách. Podľa textovej časti predloženej dokumentácie navrhovanými stavebnými úpravami nedochádza k zmene užívania stavby, tá by mala naďalej slúžiť svojmu účelu ako ubytovacie zariadenie, ktoré nie je bližšie špecifikované. Na 1.NP až 4.NP sú riešené izby predmetného ubytovacieho zariadenia, ktoré sú v sprievodnej správe označené ako obytné miestnosti.

Objekt je zastrešený pultovou strechou, výška hrebeňa strechy nad 4.NP je +13,695 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP - nedefinovaná).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Hlavný vstup do objektu je z Prešovskej ulice, ďalšie vstupy sú z Ondavskej ulice. Pri výpočte nárokov statickej dopravy pre bilančný údaj 72 apartmánov (dočasné bývanie) boli použité koeficienty  $k_{mp} = 0,6$  a  $k_d = 0,8$ . Iné bilančné údaje nie sú v projektovej dokumentácii uvedené. Nároky boli vypočítané v počte 39 odstavných a parkovacích stojísk. Parkovacie plochy sú vytvorené okolo objektu v celkovom počte 26 stojísk nasledovne:

- zo strany Prešovskej ulice v počte 18 kolmých stojísk s priamym dopravným prístupom z Prešovskej cez chodníkové teleso na každé jednotlivé stojisko;
- s dopravným prístupom z Ondavskej ulice sú vytvorené 3 pozdĺžne parkovacie stojiská zboku objektu (otázna prevádzkyschopnosť pri ubytovacom zariadení bez zamestnancov) a ďalších 5 kolmých parkovacích stojísk je navrhnutých zo zadnej strany objektu s prístupom cez susedný (cudzí) pozemok.

Navrhnutý počet stojísk je nedostatočný pre pokrytie nárokov vypočítaných v predloženej projektovej dokumentácii. Návrh riešenia dopravnej infraštruktúry pre cyklistickú dopravu dokumentácia neobsahuje.

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

výmera záujmového územia:	<b>1 525,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>899,60 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>2 477,19 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>101,33 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>101,33 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>372,31 m<sup>2</sup></b>
počet tzv. „obytných miestností“:	<b>104</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>2/4</b>
počet parkovacích miest:	<b>26</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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód H**

**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.
<b>H</b>	<b>2,1</b>	<b>201</b>	<b>OV celomestská a nadmestského významu</b>	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

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako*

maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nadpodzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Keďže z predloženej dokumentácie nie je zrejmé, či sa v nadzemnej časti riešia priestory funkcie bývania alebo priestory prevádzky občianskej vybavenosti (ubytovacie zariadenia cestovného ruchu), **navrhovanú zmenu dokončenej stavby nie je možné posúdiť z hľadiska regulácie funkčného využitia územia.**
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>1 525,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>899,60 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,59</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,35</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>2 477,19 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,62</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>101,33 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,07</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- Zateplením stavby sa rozširuje zastavaná plocha stavby, tento aspekt však v dokumentácii nie je riešený – absentuje vyhodnotenie skutočnej navrhovanej hodnoty IZP.
- Plochy zelene v riešenom území v navrhovanom stave sa voči aktuálnemu stavu plánujú zredukovať, hodnota KZ v navrhovanom stave je menšia ako minimálna hodnota KZ stanovená ÚPN pre dotknutú funkčnú plochu.
- Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia v rámci záujmového územia sú vypočítané na základe plošných bilančných údajov, ktoré sú uvedené v predloženej dokumentácii.
- Predložený návrh stavby **nedodržiava hodnoty, resp. nepreukazuje dodržanie hodnôt záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód H.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadrila.

#### ODÔVODNENIE:

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 **d'alej nesúlad odôvodňuje:**

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Navrhovanú zmenu dokončenej stavby v predloženom rozsahu nie je možné považovať z hľadiska intenzity za súlad s ÚPN.
- Predložený investičný zámer v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche nedostatočne preukazuje zachovanie súčasného funkčného využitia ubytovacieho zariadenia. Priestory situované na 1.PP v ľavej časti objektu definované ako sklady majú definičné znaky priestorov domového vybavenia (bytové sklady resp. pivničné kobky). Takéto priestory sú charakterizované ako príslušenstvo k bytu a nie sú nebytovými priestormi. Účel týchto skladov nie je v dokumentácii presne špecifikovaný. Zároveň sa v textovej časti dokumentácie uvádza, že sa navrhuje 104 „obytných miestností“. Nie je preukázané celkové dispozično-prevádzkové riešenie so zázemím potrebným pre daný typologický druh ubytovacieho zariadenia.

Na základe uvedeného nie je možné navrhovaný objekt vyhodnotiť z hľadiska funkčného využitia ako občiansku vybavenosť - ubytovacie zariadenie v cestovnom ruchu.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ak dotknutý orgán 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 nesúhlasí s predložením návrhom stavby, s odôvodnením:**

*Všeobecne:*

- **Parkovacie miesta priamo pripojené na miestnu cestu sú na základe Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách, ich súčasťou. Nakoľko miestne cesty môžu byť zo zákona (Zákon 135/1961 Zb. - Cestný zákon) len vo vlastníctve obce, takýto stavebný objekt musí byť odovzdaný do majetku hlavného mesta.**

*Konkrétne:*

- Nesúhlasíme s vybudovaním parkovacích stojísk za chodníkom s priamym vjazdom/výjazdom cez chodník na Prešovskú ulicu.
- Upozorňujeme, že parkovacie miesta priamo pripojené na miestnu cestu III. triedy Prešovská, sa stávajú jej súčasťou. Keďže miestne cesty môžu byť len v majetku obce, predmetné parkovacie miesta budú musieť byť odovzdané bezodplatne do majetku hlavného mesta.

*K výpočtu nárokov statickej dopravy:*

- Vo výpočte nárokov statickej dopravy žiadame postupovať podľa aktuálne platnej STN 736110/2024. Nesúhlasíme s použitím koeficientu miestnej polohy  $k_{mp}$  s hodnotou 0,6. V predmetnej lokalite uplatňujeme a akceptujeme  $k_{mp}$  s hodnotou 0,8. Súčiniteľ delby prepravnej práce  $k_d$  s hodnotou 0,8 je v poriadku.

*K riešeniu cyklistickej infraštruktúry všeobecne*

- Pre Stavbu je potrebné riešiť bezpečné parkovanie bicyklov v súlade s TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry v exteriéri aj v interiéri (uviesť v textovej i grafickej časti PD).

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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/

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

S pozdravom

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