



**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 (návrhu) stavebného zámeru záväzné stanovisko podľa § 21 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40c, § 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 50459/2025-367093/Pet
Dátum podania žiadosti	03.03.2025 (doručená MČ Bratislava-Karlova Ves)
Dátum vydania	12.05.2025
Typ konania	Územné konanie spojené so stavebným konaním
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Celková situácia (01/2025); Koordinačná situácia (01/2025); Situácia – dopravné riešenie (01/2025);

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	N&N-ING s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Merlotová ul. 8, 831 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Merlotová ul. 8, 831 02 Bratislava
	IČO*	44938837
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, splnomocnená osoba, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Bratislavský samosprávny kraj
	Adresa/Sídlo	Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
	IČO*	36063606
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje	Typ stavby	Súbor stavieb
	Názov stavby	Vydrica Park

stavieb v dotknutom území (garáže (s.č. 6034 na parc. č. xxxxxx); časti skupiny unimobuniiek na parc. č. xxxxx) – riešená v samostatnom konaní.

Tok Vydrice je v severnej časti riešeného územia v umelo vytvorenom kanále, nad ktorým sa na úrovni terénu nachádza vozovka; steny kanálu sú zhotovené z kameňov, stropy zo železobetónových panelov. Okolie kanála tvoria prevažne spevnené plochy pre pohyb vozidiel. PD v tejto časti navrhuje v maximálnej miere redukciu spevnených plôch a vytvorenie lineárneho parku (bude v obmedzených časových intervaloch zdieľaný s pohybom vozidiel); úpravu dopravnej schémy; zmenu krytu plôch na dopravnú obsluhu areálu z asfaltových na drenážny, alebo z vegetačnej dlažby. V rámci novej dopravnej schémy sa navrhuje zóna pick-up/drop-off (krátkodobé zastavenie výstup/nástup) študentov školy CIS CAMPUS a klientov DSS Rosa. Pohyb vozidiel bude časovo obmedzený a viazaný na dobu prevádzky školy a DSS Rosa; zároveň dopravné pripojenie do garáží v objekte s.č. 5970/1 bude zachované. Súčasťou návrhu je aj rekultivácia uvoľneného územia po asanácii stavieb (rieši samostatný projekt). PD ďalej rieši úpravu koryta Vydrice – prehĺbenie a rozšírenie v južnej odkrytej časti toku. Východný breh toku bude deregulovaný s úpravou gradientu svahu s kombináciou výsadby a umiestnením prírodných herných prvkov s cieľom vytvoriť plochy pre relax a možnosť prístupu návštevníkov k vodnej hladine. Zo západnej strany bude z dôvodu bezpečnosti koryto oplotením oddelené od areálu DSS Rosa.

PD ďalej rieši návrh inžinierskych sietí pre pripojenie susedných zámerov, najmä: spoločnú areálovú splaškovú kanalizáciu pripojenú na zberač jednotnej kanalizácie v správe BVS a.s.; spoločnú areálovú dažďovú kanalizáciu vyústenú regulovaným odtokom do koryta Vydrice; spoločnú distribučnú trafostanicu; spoločnú studňu (pre dopĺňanie automatických závlahových systémov); návrh automatického závlahový systém. Dažďovej vody z komunikácií v areáli budú cez vpusty odvedené do retenčného potrubia; v mieste parkovacích státí bude dažďová voda prečisťovaná v odlučovači ropných látok. Priestor v mieste chodníkov a plôch s pohybom vozidiel bude vybavený osvetlením stožiarového typu. Ďalej je súčasťou návrhu aj účelová komunikácia a 10 parkovacích miest (popis nižšie); v časti parkovacích státí sa navrhuje nabíjacia stanica pre elektromobily a osadená príprava pre možnosť doplnenia nabíjacej kapacity pre všetky realizované státia.

Objektová skladba

Príprava územia a HTÚ

SO 081 Príprava staveniska a demolácie

Hlavné stavebné objekty

Komunikácie a spevnené plochy

SO 281 Areálová komunikácia a parkovisko

SO 285 Spevnené plochy

Sadové úpravy, exteriérové prvky architektúry

SO 380 Čisté terénne a sadové úpravy

SO 385 Oporné múry

SO 390 Mobiliár, prvky malej architektúry a herné prvky

SO 395 Úprava koryta Vydrice

Vodohospodárske objekty a Modrozelená infraštruktúra

SO 485 Prípojka splaškovej kanalizácie

SO 486 Areálová splašková kanalizácia

SO 490 Areálová dažďová kanalizácia

SO 491 Zaolejovaná dažďová kanalizácia, ORL

SO 492 Regulovaný odtok do recipientu

SO 495 Studňa SO 499 Modrozelená infraštruktúra

Vonkajší plyn

SO 580 Rušenie plynovodu

Vonkajšie rozvody VN, NN

SO 681 Trafostanica TS1 a prípojka VN

SO 690 Areálové vedenie NN

SO 691 Areálové osvetlenie

Vonkajšie rozvody TK, OPT

F - projekt organizácie výstavby

G - prevádzkové súbory PS 001 Elektromobilita

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

PD navrhuje prístupovú cestu, ktorá sa pripája na existujúcu účelovú cestu, zabezpečujúcu prístup do obchodného areálu Kaufland. Cesta sa navrhuje ako obojsmerná so šírkou 7,0 m, účelová, verejná s ukončením v staničení 0,06135. V rámci zámeru sa navrhuje 10 parkovacích stojísk s kolmým radením o rozmeroch 5,3m x 2,5m. Ďalej sú súčasťou návrhu aj chodníky priľahlé k pojazdovým plochám v šírke 2,0 m; spevnená plocha pre krátkodobé parkovanie počas vykladania/nakladania žiakov školy a DSS Rosa. Systém parkovania bude ako drop-off so stojiskami s obmedzenou dobou státia alebo formou kiss and ride zálivu.

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

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	5327,00 m ²	5327,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	582,00 m ²	0,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	1164,00 m ²	0,00 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	0,00 m ²	0,00 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	1164,00 m ²	0,00 m ²	m ²
zeleň	2306,00 m ²	2163,70 m ²	
počet parkovacích miest		10	

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 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia

číslo funkcie 201

ÚPN v území: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 zaradil líniovú a plošnú zeleň, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)

číslo funkcie 201

stabilizované územie

regulačný kód -

Oproti súčasnému stavu v riešenom území dochádza k zníženiu prvkov intenzity využitia územia. Asanáciou stavieb v záujmovom území (riešené v samostatnom konaní) bude IZP a IPP dosahovať hodnotu 0. Pri KZ dochádza k čiastočnému zníženiu oproti pôvodnému stavu, čo však bude kompenzované navrhovanou intenzívnou výsadbou stromov; záchytným a udržívaním dažďovej vody v území s možnosťou jej využitia pre závlahu a zmenou materiálového riešenia spevnených plôch určených pre vozidlá (zatravnňovacia dlažba, štrk, mlatový povrch).

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, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
z hľadiska dopravného vybavenia:
Odporúčame zabezpečiť časovú a vecnú koordináciu stavby „Vydrice Park“ so susednými zámermi „CIS Campus - Patrónka“ a „Športový areál - Patrónka“. Z hľadiska funkčnosti navrhujeme zväziť plynulé prepojenie navrhovaného chodníka popri navrhovanej účelovej ceste až po existujúci chodník pri križovatke obchodného centra Kaufland. Cyklistickú dopravu požadujeme previesť v celej dĺžke zámeru v zmysle výkresu P3 Situácia širších vzťahov a funkcií. Riešenie žiadame spracovať podľa technických podmienok TP 085, TP 117, TP 118 s optimálnymi rozmermi podľa MIB Manuálu verejných priestorov – Princípy a štandardy priestorov cyklotrás.
z hľadiska ochrany životného prostredia
Pozdĺž povrchového toku Vydrice žiadame uprednostňovať v rámci vegetačných úprav domáce druhy drevín, ktoré sú charakteristické pre brehové porasty toku Vydrice a biotop jaseňovo-jelšové podhorské lužné lesy.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Karlova Ves
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Povolenie orgánu štátnej vodnej správy je v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 364/2006 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov potrebné na vysádzanie, stínanie a odstraňovanie stromov a krov v korytách vodných tokov (ďalej len „koryto“), na pobrežných pozemkoch a v inundačných územiach.

Na stavby vo vodách a na pobrežných pozemkoch a stavby v inundačnom území je potrebný súhlas orgánu štátnej vodnej správy (§ 27 Súhlas) v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

Každý návrh, týkajúci sa zásahu do vodného toku a jeho pobrežných pozemkov ako aj množstvo vypúšťaných vôd do vodného toku, je potrebné odsúhlasiť s jeho správcom SVP, š. p..

Upozorňujeme, že studňa je v zmysle § 52 ods. 1) písm. d) vodného zákona vodnou stavbou. V zmysle § 61 vodného zákona rozhoduje o povolení stavby studne aj o povolení na odber podzemných vôd štátna vodná správa.

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.

Potvrdená príloha: Celková situácia (01/2025); Koordinačná situácia (01/2025); Situácia – dopravné riešenie (01/2025);

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené prílohy (Celková situácia (01/2025); Koordinačná situácia (01/2025); Situácia – dopravné riešenie (01/2025);

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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