



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, § 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 OUIC 50229/2025-383621/Pet
Dátum podania žiadosti	03.03.2025
Dátum vydania	14.05.2025
Typ konania	Spojené územné konania so stavebným konaním
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	Koordinačná situácia (01/2025); Situácia-celková (01/2025); Rez pozdĺžny a priečny (01/2025); Pôdorys strechy (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 12834/8, 831 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Merlotová 12834/8, 831 02 Bratislava
	IČO*	44 938 837
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, splnomocnená osoba; xx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Patrónka s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Úprkova 3, 811 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Úprkova 3, 811 04 Bratislava
	IČO*	56 024 380
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje	Typ stavby	Súbor stavieb
	Názov stavby	„CIS CAMPUS-Patrónka“

stavby/súboru stavieb	Miesto stavby/ súboru stavieb	Dúbravská cesta
	Katastrálne územie	Karlova Ves
	Stavebné pozemky	xx a časť xx ďalšie parcely v riešenom území: xx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 100 Škola s telocvičňou
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1250 Budovy pre výchovu a vzdelávanie
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Pre spojené územné konanie so stavebným konaním
Spracovateľ		Studio Perspektiv s.r.o., Rohanské nábř. 717, 186 00 Praha 8; info@perspektiv.cz
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		01/2025

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Patrónka vrátane Prístupu od cyklotrasy R52 (pozn.: aktuálne bez vydaného záväzného stanoviska.

Najhodnotnejšie z historických stavieb v areáli budú revitalizované a začlenené do novej výstavby. Areál bude slúžiť pre potreby strednej školy Cambridge international school („CIS CAMPUS-Patrónka“), pre kultúrno-spoločenské účely „Design Factory“ a vytvorený tu bude aj nový verejný priestor s lineárnym parkom („Vydrica Park“) a multifunkčnými ihriskami („Športový areál Patrónka“).

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

Cieľom projektu „CIS CAMPUS - Patrónka“ je spolu s okolitými vyššie uvedenými plánovanými zámermi a s už fungujúcimi inštitúciami pretvoriť zanedbaný areál Patrónky na nové sociálno-kultúrno-vzdelávacie centrum Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len „BSK“) poskytujúce adresné služby svojim užívateľom na základe ich individuálnych potrieb v dlhodobom udržateľnom areáli v partnerskej spolupráci.

PD rieši novostavbu súkromnej strednej školy Cambridge International School a jej okolia v severnej časti existujúceho areálu BSK, v mieste existujúcej spojenej školy Dúbravská cesta 1. Zámer je súčasťou územia nachádzajúceho sa v lokalite „Patrónka“, bývalého priemyselného areálu, ohraničeného ulicami Lamačská cesta/Mlynská dolina/Dúbravská cesta. Novostavba školy a k nej prislúchajúce plochy bude prepojená so susednými plánovanými zámermi (uvedenými v časti „Genéza“).

Novostavba strednej školy s telocvičňou, s kapacitou 450 žiakov sa navrhuje v severnej časti predmetného areálu na pozemkoch s existujúcimi stavbami určenými na asanáciu (nie sú predmetom predloženej PD). Škola je riešená ako kompozícia 3 hmôt (v PD označených ako A1-A3) so vzájomným priestorovým a výškovým posunom a s podlažnosťou 1PP a 4NP. Západnú časť školy tvoria 2 zlúčené hmoty (označené ako A1 a A2) tvoriace budovu školy, s max. nadzemnou podlažnosťou 4NP; východnú časť školy tvorí tretia polozapustená hmota (označená ako A3) štvorcového pôdorysu v nadzemnej časti riešená ako 1-podlažná s funkciou telocvične. V kompozícii 3 hmôt vzniká opakovaním rovnakého rozmeru ešte hmota štvrtá – inverzná - voľný priestor školského nádvorja medzi budovou školy a telocvičňou, kde sa navrhuje zapustený kruhový „amfiteáter“ – pobytové schodisko vedúce do priestoru šatní a hygienického zázemia telocvične v 1.PP, ktoré bude určené aj pre vonkajšie športoviská. V časti telocvične je na úrovni 1.PP riešená herná plocha hlavného priestoru; na úrovni terénu sú umiestnené 2 menšie viacúčelové priestory (jóga, tanečná výchova,...).

Námestie medzi školskými budovami slúži ako vstupný a reprezentatívny uzol celého areálu, kde sa stretávajú hlavné pešie trasy lemované stromoradiami a zároveň vytvára priestor pred hlavným vstupom do školy, kde sa prepája interiér s exteriérom. Centrálnym prvkom námestia je pobytové schodisko zapustené do dlažby, ktoré plní viacero funkcií – je vstupnou plochou pre telocvičňu a zároveň miestom pre oddych na stretávanie sa. Pobytové schodisko vedie do priestoru šatňového a hygienického zázemia telocvične v 1.PP, ktoré vďaka tomuto prístupu slúži aj pre vonkajšie športoviská. Dispozície šatní tiež tvoria v 1.PP prepojenie „suchou nohou“ medzi na povrchu oddelenými budovami školy a telocvičňou. Dispozíciu telocvične je tak možné jednoducho uzatvoriť od budovy školy a môže tak slúžiť verejnosti.

Z hľadiska funkcie je v suteréne stavby riešené technické zázemie, skladové priestory, telocvičňa, šatne a hygienické zázemie; na nadzemných podlažiach v časti školy (A1,A2) sa navrhujú na 1.NP hlavný vstup, jedáleň, zázemie gastro, zasadacia miestnosť, šatne, izolačná miestnosť, technická miestnosť, komunikačné priestory a hygienické zázemie; na medzipodlaží (na výrazne korigovanej ploche) sa nachádza 1 „apartmán“; na 2.NP sa navrhuje administratívna časť, učebne, komunikačné priestory a hygienické zázemie; na 3.NP sa navrhujú kabinety, učebne, komunikačné priestory a hygienické zázemie; na 4.NP sa navrhujú kabinety, učebne, knižnica, komunikačné priestory a hygienické zázemie; čiastočne je knižnica na 4.NP (A2) riešená ako dvojúrovňová, pričom z jej 2. úrovne je cez prislúchajúce komunikačné priestory zabezpečený prístup na pobytovú strechu s multifunkčným exteriérovým priestorom nad 4.NP (A1). Časť strechy nad 4.NP A2 bude určený pre umiestnenie technológie.

Výšková úroveň jednotlivých podlaží od 1.NP ($\pm 0,000 = 169,5$ m n.m. Bpv):

1.PP na výškovej úrovni 165,90 m n.m. Bpv (A1-A3)

1.NP ($\pm 0,000$) na výškovej úrovni 169,5 m n.m. Bpv (A1-A3)

„Mezonet“ na výrazne skorigovanej ploche: 172,26 m n.m. Bpv (časť A2)

2.NP : +175,26 m n.m. Bpv (A1); 173,34 m n.m. Bpv (A2);
3.NP: +179,10 m n.m. Bpv (A1); 177,18 m n.m. Bpv (A2);
4.NP: +182,94 m n.m. Bpv (A2) a + 186,78 m n.m. Bpv; +181,02 m n.m. Bpv (A1).

Prestrešenie: A1-A3 sa navrhuje vegetačné, bude tvorené extenzívnym porastom (A2, A3) alebo intenzívnym porastom (A1); horná hrana atiky A1 sa navrhuje na výškovej úrovni +188,05 m n.m. v Bpv od 1NP; horná hrana atiky A2 je na výškovej úrovni + 193,35 m n.m. Bpv od 1NP; horná hrana atiky A3 je na výškovej úrovni + 178,32 m n.m. Bpv od 1NP. Pobytová strecha 4.NP nad A1 sa navrhuje ako multifunkčný exteriérový priestor priamo nadväzujúci na knižnicu a učebne. Strecha je členená na menšie zóny, navzájom prepojené slúžiace pre hru, odpočinok alebo exteriérovú výuku; navrhujú sa tu aj experimentálne pestovateľské záhony a skleníky.

Súčasťou PD sú aj spevnené plochy; pripojenie stavby na dopravnú infraštruktúru cez komunikáciu riešenú v rámci zámeru „Vydrice Park“; pešie pripojenia na chodníky/spevnené plochy riešené v rámci susedných zámerov (WESTEND REZIDENCE; Športový areál Patrónka; Design Factory); pripojenie na technickú infraštruktúru novými prípojkami (vody, delenej kanalizácie, NN (z TS riešenej v rámci zámeru „Vydrice Park“), optické pripojenie; prekládka VN a telekomunikačného rozvodu. Zdroje tepla a chladu budú pracovať s využitím energie prostredia pomocou tepelných čerpadiel v kombinácii so zapojením obnoviteľných zdrojov energie v podobe fotovoltaičných panelov na strechách objektov. Dažďová voda zo striech a drenážnych systémov bude zhromažďovaná v akumulčných nádržiach a sekundárne využívaná pre závlahu; prípadný prepad bude vedený cez skupinu retenčných nádrží a retenčné potrubie do regulovaného bezpečnostného prepadu do príslušného toku Vydrice. Súčasťou zámeru je aj návrh sadových úprav (trojetážová zeleň).

Objektová skladba

Príprava územia a HTÚ

SO 001 Príprava staveniska a demolácie

SO 003 Hrubé terénne úpravy

SO 004 Zabezpečenie stavebnej jamy

Hlavné stavebné objekty

SO 100 Škola s telocvičňou

Komunikácie a spevnené plochy

SO 210 Spevnené plochy

SO 220 Napojenie chodníka sever

Sadové úpravy, exteriérové prvky architektúry

SO 301 Čisté terénne a sadové úpravy

SO 305 Športové povrchy

SO 310 Oporné múry

SO 320 Mobiliár, prvky malej architektúry a herné prvky

SO 330 Oplotenie

Vodohospodárske objekty a Modrozelená infraštruktúra

SO 401 Vodovodná prípojka

SO 402 Areálový vodovod

SO 410 Areálová splašková kanalizácia

SO 420 Areálová dažďová kanalizácia

SO 425 Zaolejovaná dažďová kanalizácia, ORL

SO 430 Automatické závlahy

SO 440 Modrozelená infraštruktúra

Vonkajší plyn

SO 501 Areálové vedenie plynu

SO 510 Rušenie plynovodu

Vonkajšie rozvody VN, NN

SO 601 Preložka linky VN

SO 610 Areálové rozvody NN SO 611 Areálové osvetlenie

Vonkajšie rozvody TK, OPT

SO 701 Dátová prípojka

SO 702 Areálové dátové rozvody

SO 710 Preložka linky Slovak Telekom a.s.

F - projekt organizácie výstavby

G - prevádzkové súbory

PS 001 Výťah
 PS 002 Obnoviteľné zdroje energie – FVE
 PS 003 Elektromobilita
 PS 004 Veľkokuchynská technológia

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Riešenie dopravného pripojenia pozostáva z návrhu prístupovej cesty (*riešenej v rámci zámeru „Vydrica Park“ – Rekonštrukcia spevnených plôch a sietí*), ktorá sa pripája na existujúcu účelovú cestu, zabezpečujúcu prístup do obchodného areálu Kaufland. Projekt „CIS CAMPUS-Patrónka“ bude dopravne pripojený cez plochy upravované zámerom „Vydrica Park“. V rámci samostatného projektu „Vydrica Park“ bude riešená aj spevnená plocha pre krátkodobé parkovanie počas vykladania /nakladania žiakov. Systém parkovania bude ako drop-off so stojiskami s obmedzenou dobou státia.

Pešie pripojenie na existujúci chodník, ktorý je vedený popri ul. Mlynská dolina a je ukončený v križovatke pri OC Kaufland bude riešený v rámci susedného zámeru „Design Factory“, s ktorým sa projekt koordinuje. Prepojenie peších ťahov k zastávke MHD Patrónka je riešené pomocou S-J osi, ktorá je hlavným urbanistickým princípom organizácie areálu a nadväzuje na susedný zámer „WESTEND Rezidencia“. Pre potreby objektu školy „CIS CAMPUS-PATRÓNKA“ sa navrhuje 18 stojísk (PM); v čase mimo prevádzky školy budú tieto využívané verejnosťou. Parkovisko s 18 PM bude dopravne pripojené cez komunikáciu riešenú v rámci zámeru „Vydrica Park“ (nie je súčasťou tohto stanoviska).

Cyklistická doprava: v rámci projektu „CIS CAMPUS-Patrónka“ sa vybuduje 210 stojísk pre bicykle. Kapacity budú naplnené pri vstupe do budovy alebo vo vnútorných priestoroch budovy, tak aby boli zabezpečené aj kryté stojiská. Mimo doby vyučovania vedia verejnú časť stojanov využiť aj návštevníci verejných športovísk.

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	9 599,00 m ²	9 599,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	3 799,00 m ²	3 463,00 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	6 501,00 m ²	9 355,00 m ²	9 499,79 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	- m ²	0 % m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	- m ²	100% m ²	m ²
zeleň			
na teréne	2 604,00 m ²	2 505,00 m ²	m ²
započítateľná zeleň	- m ²	2 505,00 m ²	m ²
spevnené plochy	- m ²	3 631,00 m ²	m ²
počet podzemných podlaží	-	1	
počet nadzemných podlaží	2+	4	
počet parkovacích miest		18	

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 zariadenia školstva medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia zaradil medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Podiel funkcie bývania ÚPN v danej funkčnej ploche limituje do 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby danej funkčnej plochy. S návrhom „apartmánu“ v rámci školy nesúhlasíme z dôvodu, že tieto sú viazané na stavby ubytovacích zariadení. Požadujeme uvedený priestor preklasifikovať tak, aby bol zlučiteľný s funkciou školy (pozn. v prípade návrhu napr. „služobného bytu“ je potrebné postupovať tak, ako je uvedené v tomto stanovisku: Časť F - Doplnujúce informácie k vyhodnoteniu; z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia).

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	Priemerná intenzita využitia – vymedzená časť FP 201 skutkový stav
výmera záujmového územia	9 599,00 m²		
zastavaná plocha	3 463,00 m²	IZP	0,36
podlažná plocha (NP)	9 499,79 m²	IPP	0,99
započítateľná zeleň	2 505,00 m²	KZ	0,26

Záujmové pozemky sú súčasťou areálu, ktorý prechádza transformáciou z hľadiska jeho funkcie a intenzity využitia, pričom cieľom je zvýšenie kvality tejto časti územia a naplnenie predpokladov pre tvorbu plnohodnotného mestského prostredia. Zámer z hľadiska intenzity dosahuje porovnateľné hodnoty (IZP a KZ) ako pôvodná zástavba v tejto časti danej stabilizovanej funkčnej plochy; v prípade IPP sú dosahované hodnoty vyššie, čo vo väzbe funkciu a druh stavby považujeme v tomto stabilizovanom území vnútorného mesta za akceptovateľné. Stavba nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej nesúrodeje zástavby v danej funkčnej ploche.

V širšom urbánnom kontexte dosahuje nižšie hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IZP, IPP), ako sú tie, ktoré charakterizujú zástavbu v susednej stabilizovanej ploche 201, s administratívno-kancelárskym komerčným komplexom severne od záujmového územia, ktoré už prešlo transformáciou.

z hľadiska verejného dopravného vybavenia

V zmysle ÚPN sú záujmové pozemky dotknuté plánovanou hlavnou cyklistickou trasou okruhu č. 5, pre ktorú bola spracovaná technicko-ekonomická štúdia (2021 spracovateľ STU okruhu č. 5 na ul. Mlynská dolina v úseku Botanická ul. – Patrónka).

Z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia s PD stavby: „*CIS CAMPUS-Patrónka*“ *nesúhlasíme z nasledujúcich dôvodov:*

v zmysle zákona o územnom plánovaní č. 200/2022 Z. z. podľa § 40e, ods. (5) prílohou žiadosti o vydanie záväzného stanoviska sú údaje svedčiace o súlade navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a dokumentácia navrhovanej stavby minimálne v tomto rozsahu: pod písm. uvedené aj f) údaje o požiadavkách stavby na dopravné napojenie vrátane parkovania a návrh pripojenia stavby na dopravné vybavenie územia a existujúce siete a zariadenia technického vybavenia. V PD „*CIS CAMPUS-PATRÓNKA*“:

nie je preukázané zabezpečenie plynulého a bezpečného pešieho prepojenia stavby na existujúci chodník vedúci popri ulici Mlynská dolina, ukončený v križovatke pri obchodnom centre Kaufland, ktorý má zásadný význam pre zabezpečenie dostupnosti záujmového územia. Požadujeme, aby do objektovej skladby bol doplnený stavebný objekt – chodník pre peších, so zásadným významom pre zabezpečenie dostupnosti územia a to aj napriek tomu, že vybudovanie tohto chodníka je riešené v rámci samostatného projektu „Design Factory“. Požadujeme, aby chodník pre peších bol realizovaný súbežne s výstavbou „*CIS CAMPUS-Patrónka*“;

nie je preukázaná územná rezerva pre vedenie cyklotrasy - okruhu č. 5 vypracovanej technicko-ekonomickej štúdie (r.2021 spracovateľ STU 5.okruh na ul. Mlynská dolina v úseku Botanická ul. - Patrónka) v zmysle ÚPN; nie je preukázané, že nedôjde k jej znepriístupneniu alebo zamedzeniu budúcej realizácie. Požadujeme v grafickej časti PD vyznačiť územnú rezervu tak, aby nedošlo k znepriístupneniu alebo zamedzeniu budúcej realizácie cyklistickej infraštruktúry, a to aj napriek tomu že uvedená cyklotrasa zasahuje iba časť pozemku v rámci riešeného územia stavby.

Návrh cyklistickej komunikácie požadujeme spracovať podľa technických podmienok TP 085, TP 117, TP 118 s optimálnymi rozmermi podľa MIB Manuálu verejných priestorov – Princípy a štandardy priestorov cyklotrás;

nie je preukázaná územná rezerva pre vedenie hlavnej mestskej cyklotrasy R52 Podvornická pozdĺž Lamačskej cesty s pokračovaním na Dúbravskú cestu (ktorá je zaradená medzi verejnoprospešné stavby a v ÚPN označená ako D80 – hlavné mestské trasy) v zmysle ÚPN; nie je preukázané, že nedôjde k jej znepriístupneniu alebo zamedzeniu budúcej realizácie. Požadujeme v grafickej časti PD vyznačiť územnú rezervu tak, aby nedošlo k znepriístupneniu alebo zamedzeniu budúcej realizácie cyklistickej infraštruktúry, a to aj napriek tomu že uvedená cyklotrasa zasahuje iba časť pozemku v rámci riešeného územia stavby. Návrh cyklistickej komunikácie požadujeme spracovať podľa technických podmienok TP 085, TP 117, TP 118 s optimálnymi rozmermi podľa MIB Manuálu verejných priestorov – Princípy a štandardy priestorov cyklotrás;

nie je preukázané presné trasovanie vedenia cyklistickej dopravy v susednom projekte „Vydrica Park“. Žiadame preukázať plynulé prevedenie cyklistickej dopravy v zmysle „Situácie širších vzťahov a funkcií“. Plynulé vedenie cyklistickej dopravy nesmie obsahovať vedenie schodiskom a atletickou stopou. Návrh cyklistickej komunikácie požadujeme spracovať podľa technických podmienok TP 085, TP 117, TP 118 s optimálnymi rozmermi podľa MIB Manuálu verejných priestorov – Princípy a štandardy priestorov cyklotrás;

križovatka s odbočením na Kaufland je súčasť dopravného pripojenia zámeru a z tohto dôvodu je potrebné vyriešiť a preukázať plynulé a bezpečne napojenie cyklistickej dopravy k predmetnému zámeru. Podmienka úpravy križovatky je teda naďalej podmienkou dopravného napojenia.

Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie je dopravno-kapacitné posúdenie dopravného pripojenia zámeru „Cambridge Campus“. V posúdení sa uvažuje s celkovým počtom 81 PM. Návrh dopravnej obsluhy je založený na vybudovaní dopravného pripojenia z Bosákovej ulice, ktorá zabezpečí dopravné pripojenie navrhovaného súboru bytových domov a občianskej vybavenosti.

Účelom spracovania DKP je vyhodnotenie vplyvov navrhovaného zámeru na kvalitu dopravnej situácie na nadradenej cestnej sieti a overiť jej dopravnú funkčnosť, prípadne zistiť možné nedostatky a navrhnúť opatrenia na jej zlepšenie v riešenom území. Do DKP boli priamo zahrnuté zámery v tomto území: Polyfunkčný objekt Železná studnička, Westend rezidencia, ESET Campus.

Predpoklad objemu generovanej dopravy zámeru je cca 30 jász v rannej špičkovej hodine v čase medzi 7:30 – 8:30 a cca 24 jász v popoludňajšej špičkovej hodine v čase medzi 14:45 - 15:45. Časy špičkových hodín sú dokladované sčítaniami dopravy v jednotlivých križovatkách.

DKP je spracované pre rok uvedenia zámeru do prevádzky 2029 a pre výhľadový rok 2039.

Posúdené boli križovatky:

- K1 - Patrónka
- K2 – Mlynská dolina - Valašská
- K3 – Mlynská dolina – Pri Habánskom mlyne

Z výsledkov predloženého dopravno-kapacitného posúdenia pre roky 2029 a 2039 možno konštatovať, že pri uvažovanom dopravnom zaťažení v špičkových hodinách vznikajú nasledujúce situácie na jednotlivých križovatkách:

- Križovatka K1 – Patrónka – svetelne riadená - križovatka je v špičkových hodinách preťažená, najviac priame smery a je kapacitne nevyhovujúca. Doprava generovaná zámerom zaťažuje križovatku zanedbateľne (0,5 %) vzhľadom na celkový počet vozidiel v špičkových hodinách.
- Križovatka K2 – Mlynská dolina – Valašská - svetelne riadená priesečná – križovatka je zaťažená primárne na priamych smeroch na ulici Mlynská dolina. Doprava generovaná zámerom zaťažuje križovatku zanedbateľne. V rámci návrhu sa spracoval variant s úpravou radenia jazdných pruhov v križovatkke Mlynská dolina - Valašská. Ide o združenia pravého odbočenia s priamym smerom do jedného jazdného pruhu v smere do centra. Križovatka je kapacitne vyhovujúca s maximálnou funkčnou úrovňou C.
- Križovatka K3 – Mlynská dolina – Pri habánskom mlyne – svetelne riadená križovatka - križovatka je zaťažená primárne na priamych smeroch na ulici Mlynská dolina. Doprava generovaná zámerom zaťažuje križovatku zanedbateľne.

Zaťaženie cestnej siete pre súčasný stav a smerovanie dopravy akceptujeme. V zmysle dopravno-kapacitného posúdenia nevyplývajú okrem vybudovania dopravného pripojenia zámeru ďalšie opatrenia. Cestná infraštruktúra je schopná sa vysporiadať z takýmto dopravným zaťažením. V zmysle vyššie uvedených dopravno-kapacitné posúdenie akceptujeme.

Časť D - Záverečné stanovisko

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba
NIE JE V SÚLADE
s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení
zmien a doplnkov.**

Časť E – Odôvodnenie

Predloženej PD predchádzala štúdia zámeru: „Areál BSK - Patrónka, Sociálno-kultúrne-vzdelávacie centrum BSK“, ku ktorej dňa 06.02.2024 vydalo hlavné mesto stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIC 43273/2024-70047. V tomto stanovisku si hlavné mesto uplatnil viaceré požiadavky/pripomienky pre ďalší stupeň dokumentácie (DÚR), a to aj z hľadiska dopravného riešenia. Projekt, ktorý bol predmetom štúdie, je aktuálne rozdelený na časti, ktoré sú predkladané samostatne a ktoré navzájom súvisia.

V súlade s § 7 ods. 2 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a zároveň nesmie negatívne ovplyvniť bezpečnosť a plynulosť premávky na príľahlých pozemných komunikáciách.

V zmysle zákona o územnom plánovaní č. 200/2022 Z. z. podľa § 40e, ods. (5) prílohou žiadosti o vydanie záväzného stanoviska sú údaje svedčiace o súlade navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a dokumentácia navrhovanej stavby minimálne v tomto rozsahu: pod písm. uvedené aj f) údaje o požiadavkách stavby na dopravné napojenie vrátane parkovania a návrh napojenia stavby na dopravné vybavenie územia a existujúce siete a zariadenia technického vybavenia.

Z hľadiska infraštruktúry sa stavba „CIS CAMPUS-Patrónka“ pripája na dopravnú a technickú infraštruktúru, ktorá je súčasťou susedných projektov stavieb riešených v samostatných PD a v samostatných konaniach. Z tohto dôvodu sa vyžaduje vecná a časová koordinácia so susedným projektom „Vydrlica Park“ takým spôsobom, aby bolo zabezpečené plynulé a bezpečné dopravné pripojenie na navrhované parkovisko „CIS CAMPUS-Patrónka“. Pre zabezpečenie plynulého a bezpečného pešieho prepojenia „CIS CAMPUS-Patrónka“ na existujúci chodník vedúci popri ulici Mlynská dolina, ktorý je ukončený v križovatke pri obchodnom centre Kaufland, sa vyžaduje doplnenie ďalšieho stavebného objektu do zoznamu stavebných objektov navrhovanej stavby, a to chodníka pre peších, ktorý má zásadný význam pre zabezpečenie dostupnosti záujmového územia, pričom rovnako dôležité je aj to, aby tento chodník bol realizovaný súbežne s výstavbou „CIS CAMPUS-Patrónka“ a je jednou z podmienok pre umiestnenie tejto stavby. Táto požiadavka musí byť zohľadnená v projektovom riešení, a to aj napriek tomu, že sme si vedomí, že realizácia chodníka je riešená v rámci projektu „Design Factory“. Rovnako dôležité (čo predložená PD nepreukázala) je v grafickej časti preukázať územné rezervy pre vedenie cyklotrasy okruhu číslo 5 (vypracovanej technicko-ekonomickej štúdie (r.2021 spracovateľ STU 5.okruh na ul. Mlynská dolina v úseku Botanická ul. - Patrónka)) a hlavnej mestskej cyklotrasy R52 Podvodnícka pozdĺž Lamačskej cesty s pokračovaním na Dúbravskú cestu; preukázať ich realizovateľnosť a zabezpečenie prístupu v zmysle ÚPN, a to aj napriek tomu, že tieto dve cyklotrasy zasahujú iba do časti pozemku, ktorý je súčasťou záujmového územia navrhovanej stavby. Ďalej je dôležité doplniť v PD podklad obsahujúci presné trasovanie vedenia cyklistickej dopravy v susednom projekte „Vydrlica Park“. Súčasťou dopravného pripojenia navrhovanej stavby je aj križovatka s odbočením na Kaufland a z tohto dôvodu je potrebné vyriešiť plynulé a bezpečné napojenie cyklistickej dopravy k predmetnému zámeru; podmienka úpravy križovatky (uvedená v stanovisku k investičnému zámeru č. MAGS OUIC 43273/2024-70047 zo dňa 06.02.2024) je teda naďalej podmienkou dopravného pripojenia.

Z dôvodu, že vyššie uvedené nebolo v predloženej PD jednoznačne preukázané a zrozumiteľné, nie je možné vo väzbe na ÚPN vydať súhlasné stanovisko z hľadiska riešeného dopravného vybavenia navrhovanej stavby.

S návrhom „apartmánu“ v rámci vnútorných priestorov školy nesúhlasíme z dôvodu, že tento je viazaný na stavby ubytovacích zariadení; požadujeme zmenu funkcie tohto priestoru tak, aby bola so zreteľom na jeho umiestnenie a prístup zlučiteľná s funkciou a prevádzkou školy.

Nižšie v tomto stanovisku sú uvedené aj ďalšie požiadavky a pripomienky týkajúce sa projektového riešenia stavby, a to z hľadiska dopravného riešenia a z hľadiska ďalších aspektov, ktoré je potrebné v PD navrhovanej stavby zohľadniť.

Časť F - Dopĺňujúce informácie k vyhodnoteniu

Po preskúmaní žiadosti a vyhodnotení predloženej projektovej dokumentácie konštatujeme, že podanie neobsahuje všetky predpísané náležitosti v rozsahu ustanovenia § 40e ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní. Vzhľadom na rozsah nedostatkov predloženej projektovej dokumentácie konštatujeme, že v prípade podania novej žiadosti o záväzné stanovisko je potrebné korektne a komplexne spracovať dokumentáciu, v rámci ktorej budú jednotlivé jej časti zosúladené a musia rešpektovať požiadavky príslušných právnych predpisov a ÚPN. V rámci predloženej PD chýba najmä:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia

Bilancie nadzemných podlažných plôch nie sú vyčíslené v zmysle metodiky ÚPN/záväznej časti ÚPN kap. 2.2.1 Intenzity využitia funkčných plôch. Do bilancií sa zohľadňujú aj časti stavby, ako sú šachty, výťahy a obvodové konštrukcie stavby v celkovej hrúbke zodpovedajúcej ich materiálovej skladbe (vrátane obkladov).

Z grafickej časti PD je zjavné, že súčasťou riešenia je aj „apartmán“ prístupný z vnútorných priestorov školy, o ktorom absentujú informácie v textovej časti PD. Upozorňujeme, že apartmány sú súčasťou tzv. ubytovacích zariadení (nie škôl), vo väzbe na uvedené požadujeme tento priestor preklasifikovať v zmysle platných právnych predpisov. V prípade, že navrhovaný „apartmán“ bude plniť funkciu tzv. služobného bytu s funkciou viazanou k funkcii školy a k jej prevádzke, vyžaduje sa zmena riešenia jeho vstupu a to tak, aby tento nebol viazaný na vnútorné priestory školy. V prípade služobného bytu v zmysle metodiky ÚPN je tento potrebné zohľadniť do podielov funkcie bývania v danej funkčnej ploche 201, pričom tento sa vyhodnocuje z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby v celej danej funkčnej ploche. V takomto prípade sa vyžaduje preukázať rešpektovanie podielu funkcie bývania v danej funkčnej ploche v zmysle metodiky ÚPN.

z hľadiska dopravného vybavenia:

Žiadame, aby bola realizácia stavby „CIS CAMPUS-Patrónka“ – Patrónka časovo a vecne koordinovaná so susedným projektom „Vydrica Park“, a to takým spôsobom, aby bolo zabezpečené plynulé a bezpečné dopravné napojenie na parkovisko predmetnej stavby. Zároveň upozorňujeme, že v súlade s § 7 ods. 2 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a zároveň nesmie negatívne ovplyvniť bezpečnosť a plynulosť premávky na príslušných pozemných komunikáciách.

v projektovej dokumentácii nejakým spôsobom neregistrujeme vyobrazenie stojanov pre parkovanie bicyklov, ako čiastočne prekrytého, ako sme žiadali. Cyklostojany v exteriéri osádzať podľa MIB Manuálu verejných priestorov, Princípy a štandardy osádzania stojanov na bicykle: <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/principy-a-standardy/cyklostojany/>;

vnútorné uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou. (TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, kapitola 6.1 Odstavné zariadenia pre bicykle);

vytvorenie spomenutých požadovaných cyklistických komunikácií spracovať podľa technických podmienok TP 085, TP 117, TP 118 s optimálnymi rozmermi podľa MIB Manuálu verejných priestorov – Princípy a štandardy priestorov cyklotrás;

prístupové pešie komunikácie musia byť navrhnuté tak, aby bol zabezpečený priamy bezbariérový prístup pre osoby s obmedzenou pohybovou schopnosťou;
pri výpočte statickej dopravy v zmysle STN 73 6110:2024, má byť $k_{mp} = 1$ (je 0,8) a $k_d = 0,8$ (je 1);

z hľadiska riešenia technického vybavenia

SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p = 0,02$, s intenzitou $i = 80,6 \text{ l.s-1.ha-1}$, trvajúcu 120 min. a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Dúbravka, Devín, Devínska Nová Ves, Lamač, Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š. p., BVS, a. s. a SHMÚ.

množstvo vypúšťaných vôd do vodného toku musí odsúhlasiť správca toku SVP, š. p..

z hľadiska ochrany životného prostredia

z hľadiska odpadového hospodárstva:

Upozorňujeme, že pri nakladaní s odpadmi na území Hlavného mesta SR Bratislavy je potrebné postupovať v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov o odpadoch a súvisiacimi právnymi predpismi, so strategickým dokumentom: Bratislava - mesto bez odpadov: stratégia nakladania s komunálnymi odpadmi v meste Bratislava s cieľom prechodu na obehové hospodárstvo a platným VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území HM SR BA.

Časť G – 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 H - Upozornenie / Iné

V textovej časti PD sa nachádzajú dva údaje týkajúce sa bilancii nadzemných podlažných plôch, a to: 9 355,00 m² a v ďalších častiach 9 931,00 m². Údaje týkajúce sa nadzemných podlažných plôch stavby požadujeme v jednotlivých častiach PD zosúladiť; zároveň platí, že musia byť vyčíslené v zmysle metodiky ÚPN.

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, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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 – Karlova Ves + potvrdené prílohy
MČ-Bratislava – Staré Mesto + potvrdené prílohy
Magistrát ODI, OUIC – archív

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