



**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 zákona 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 OUIC 52194/2025 -287804/Mar
Dátum podania žiadosti	31.03.2025
Dátum vydania	26.05.2025
Typ konania	k stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Overené výkresy: Architektonická situácia – Etapa 1,2

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	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Vodácky klub Dunajčík o. z.
	Adresa/Sídlo	Klokočova 5, 851 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Klokočova 5, 851 01 Bratislava
	IČO	00605115
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Nebytová budova
	Názov stavby	Lodenica Dunajčík
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Klokočova ulica
	Katastrálne územie	Petržalka
	Pozemky hlavného mesta	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Lodenica
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1271
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt pre spojené územné a stavebné konanie
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxx
Dátum spracovania		11/2024

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
Predmetom projektu je novostavba samostatne stojacej budovy Lodnice Dunajčiek na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Petržalka. Riešený objekt je navrhnutý ako náhrada stávajúcich budov lodnice Dunajčiek. Na pozemku sa nachádzajú dve budovy súčasnej lodnice. Technický stav budov nevyhovuje prevádzkovým požiadavkám. Obnova celého areálu bude realizovaná v dvoch etapách. Predložený projekt rieši prvú etapu a to výstavbu novej budovy lodnice, ktorá postupne nahradí všetky stávajúce objekty na pozemku. Pred výstavbou bude odstránená budova na západnom okraji stavebného pozemku pod navrhovanou výstavbou. Projekt búracích prác je predmetom samostatnej dokumentácie. Budova na východnom okraji stavebného pozemku bude počas výstavby slúžiť pre potreby klubu a súčasne ako dočasné zariadenie staveniska. Plánovaným predmetom druhej etapy je odstránenie budovy na východnom okraji pozemku ako samostatný projekt, rovnako aj úpravy pozemku, vrátane vytvorenia ihriska, parkovacích miest a finálnych sadových úprav. Celková zastavaná plocha po realizácii oboch plánovaných etáp výstavby bude 501,55 m² a bude teda nižšia ako stávajúca zastavaná plocha 674,15 m². Navrhovaná novostavba lodnice má pôdorys v tvare L so základnými rozmermi 30,350 x 22,100 m. Budova má navrhnuté 3 nadzemné podlažia ukončené plochou strechou na výškovej kóte +11,335 m.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Budova je dopravne napojená na ulicu Klokočova. Pri realizácii I. etapy zostáva stav parkovania nezmenený voči existujúcemu stavu. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy v zmysle STN je predložený výpočet, ktorý navrhuje 14 parkovacích miest upravovaných vo výhľadovej II. etape. Pre výpočet statickej dopravy boli použité koeficienty kmp = 0,8 a kd = 0,8.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)			
	Pôvodný stav	Navrhovaný stav – I. Etapa	Výhľadový stav – II. Etapa
výmera záujmového územia	2533,40 m ²	2533,40 m ²	2533,40 m ²
zastavaná plocha	674,15 m ²	952,40 m ²	501,60 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	674,15 m ²	1430,09 m ²	992,65 m ²
zeleň	1552,97 m ²	1163,06 m ²	1526,85 m ²
spevnené plochy	306,30 m ²	429,60 m ²	504,90 m ²
počet podzemných podlaží	1	-	-
počet nadzemných podlaží	-	2	2
podkrovie/ ustúpené podlažie	-	áno	áno
počet parkovacích miest:	-	-	14

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 401
Vo funkčnom využití územia: územia športu, šport, telovýchova a voľný čas, kód funkcie 401 medzi prípustné funkcie vo funkčnej ploche je možné umiestňovať aj navrhované športové zariadenia vodáckeho športu.	
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 401
rozvojové územie	regulačný kód X
Preložený návrh I. etapy svojím riešením prispieva k zlepšeniu podmienok pre vodácky šport v území. Rozvojové územie X401 nemá upresnenú reguláciu koeficientami, napriek tomu sa v území nachádzajú existujúce budovy a športové areály. Realizáciou I. etapy zámeru dôjde k navýšeniu koeficientov zastavanej a podlažnej plochy, avšak predložený návrh svojím riešením nenaruša rozvojové územie jestvujúcej urbanistickej štruktúry dotknutého územia. Zároveň konštatujeme, že pri realizácii výhľadovej II. etapy, ktorá nie je predmetom posudzovaného zámeru, dôjde k odstráneniu nevyhovujúcej budovy a dotvoreniu areálu do podoby a objemovej kapacity porovnateľnej s existujúcim stavom riešeného územia.	
z hľadiska funkčného využitia územia a intenzity využitia záujmového územia	číslo funkcie 901
rozvojové územie	regulačný kód -
Vo funkčnom využití územia: územia vodných plôch a tokov, vodné plochy a toky , číslo funkcie 901 patrí medzi prípustné umiestňovať vodné športy a rekreáciu. Čím zámer spĺňa funkčnú reguláciu. Intenzita využitia záujmového územia je rozvojová a kapacitné regulatívy v ÚPN nie sú bližšie špecifikované.	
z hľadiska funkčného využitia územia a intenzity využitia záujmového územia	číslo funkcie 1003
rozvojové územie	regulačný kód -
Vo funkčnom využití územia: územia prírodnej zelene, rekreácia v prírodnom prostredí číslo funkcie 1003 podmienky funkčného využitia plôch určujú na využitie ako územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Zámer navrhuje v tejto funkčnej ploche plochy zelene a prístup k vode. Intenzita využitia záujmového územia je rozvojová a kapacitné regulatívy v ÚPN nie sú bližšie špecifikované.	
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie 1300
Vo funkčnom využití územia: inundačné územie, číslo funkcie 1300 podmienky funkčného využitia plôch určujú: Inundačné územie je územie priľahlé k vodnému toku, zaplavované vyliatím vody z koryta, vymedzené záplavovou čiarou najväčšej známej alebo navrhovanej úrovne vodného stavu, ktoré upravuje možnosti konkrétneho funkčného využitia územia. V území je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať stavby a zariadenia stanoveného konkrétneho funkčného využitia územia v zmysle zákona o ochrane pred povodňami.	

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územný plán zóny celomestske centrum, časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom „(2006) v znení zmien a doplnkov 01 (2009) schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1056/2006, záväzná časť vyhlásená VZN č. 4/2006 v znení VZN č. 5/200 (ďalej len „ÚPN Z“) uvádzame:

Uznesením Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy č. 772/2025 dňa 20.02.2025 bol schválený **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 10**, pričom záväzná časť bola vyhlásená VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2025 zo dňa 20.02.2025 s účinnosťou dňa 01.05.2025.

ÚPN Z nebol od jeho schválenia menený, dopĺňaný ani aktualizovaný podľa aktuálne platného ÚPN v znení zmien a doplnkov 10 ÚPN Z a **nezohľadňuje najnovšiu aktualizáciu** ÚPN. V takomto prípade sa postupuje podľa zákona 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní §22 ods. 5.

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.

Záujmové pozemky sa nachádzajú v inundačnom území vo funkčnej ploche č. 1300, v zmysle ktorej je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať stavby a zariadenia v zmysle so zákonom o ochrane pred povodňami t.j. zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami. Pri umiestnení stavby v tomto území je potrebný súhlas správcu vodného toku a orgánu štátnej vodnej správy podľa 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).

z hľadiska dopravného vybavenia:

Parkovacie miesta riešené v II. etape budú priamo napojené na miestnu cestu, a tým sa stávajú na základe Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách jej súčasťou, nakoľko miestne cesty môžu byť zo zákona (Zákon 135/1961 Zb. - Cestný zákon) len vo vlastníctve obce

Parkovacie miesta vykázané ako krátkodobé (návštevnícke) musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené

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;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížiť 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	Petržalka
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

*poznámka: mestská časť na území ktorej sa nachádza hlavná stavba

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 – Petržalka
Magistrát ODI, OUIC – archív

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