Z á p i s n i c a

zo zasadnutia „Komisie územného rozvoja a výstavby“
Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (9. volebné obdobie)
konaného **dňa 02.09.2026 (streda)**

Prítomní: podľa prezenčnej listiny
Miestnosť: č. 231 – zasadačka miestnej rady
Čas: 15.30 hod.

Program:

1. „Karlova Ves Office Center“ – Stavebný zámer – informácia,
2. „WESTEND Rezidencia“ – Stavebný zámer – informácia,
3. Aktuálny stav rozpracovanosti územných plánov zón obstarávaných Mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves – informácia,
4. Rôzne.

K bodu 1.

O stavebnom zámere informovala Ing. arch. Ildikó Gunárová, *referentka* referátu územného rozvoja – ide o administratívnu budovu bez bytovej funkcie, doplnenú na 1.NP obchodmi a službami a s parkovaním na podzemných podlažiach. Budova je navrhnutá do svahovitého terénu, medzi ulicami Jána Stanislava, Karloveská a Baníkova, s dopravným napojením na Baníkovu ulicu a s peším napojením na všetky 3 spomínané ulice. Vjazd do budovy je na úrovni 3.PP. Samotnú budovu tvoria nad terénom dva objekty s plochou strechou (10 podlažný a 5 podlažný, kt. je bližšie k ul. Baníkova), objekty sú spojené v podzemí tromi podzemnými podlažiami. Celková zastavaná plocha: 900 m2, z toho budova 893 m2 (7 m2 je TS). V zmysle Územného plánu Bratislavy (ďalej aj „ÚPN BA), patrí vymedzené riešené územie z väčšej časti do rozvojovej funkčnej plochy s kódom funkcie 501 (zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti), a s kódom regulácie H, s možnosťou využitia 70 % plôch z nadzemných podlaží funkčnej plochy na bývanie. Malá časť riešeného územia aj do stabilizovanej funkčnej plochy s kódom 1130 (ostatná ochranná a izolačná zeleň). Pre tento zámer sa v tejto FP umiestňujú prístupové a príjazdové spevnené plochy. Statická doprava: navrhnutých spolu 104 parkovacích miest. Na 3.PP je navrhnutých 40 PM (parkovacích miest) z toho 33 krátkodobých (návštevníckych), na 2.PP - 41 PM a na 1.PP - 23 PM. 5 PM je vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. 4 PM v mieste vjazdu budú nahradené novými PM na teréne. Navrhnuté sú aj státia pre bicykle. Pre tento zámer sa aktuálne vydáva záväzné stanovisko Hl. m. SR Bratislavy. Referát územného rozvoja zasielal pripomienky k stavbe adresované Magistrátu Hl. m. SR Bratislavy, v rámci oznámenia prijatia žiadosti o záväzné stanovisko k stavebnému zámeru.

Predseda komisie, Ing. arch. Boris Schultz, v rámci diskusie upozornil na mieru dopravného zaťaženia územia a na problematický spôsob dopravného napojenia zámeru na Baníkovu ulicu v bezprostrednom kontakte s Karloveskou. Poukázal najmä na polohu v sklone, nepriaznivé rozhľadové pomery a skutočnosť, že navrhovaným vjazdom dôjde aj k zániku existujúcich parkovacích miest.

Zároveň ako predseda komisie uviedol, že napriek pripravovanému záväznému stanovisku Magistrátu Hl. m. SR Bratislavy k stavebnému zámeru sa nestotožňuje s navrhovanou výškou a mierkou objektov.
Vyjadril tiež prekvapenie, že referát územného rozvoja mestskej časti Bratislava-Karlova Ves nezaslalo vyjadrenie Magistrátu v zmysle Zákona o územnom plánovaní č. 200/2022 a Zákona o Hl. m. SR Bratislave č. 377/1990.

Uznesenie:

Komisia „Územného rozvoja a výstavby“ sa nestotožňuje s navrhnutým vjazdom z ulice Baníkova a odporúča ho pre predmetný zámer prepracovať.

Hlasovanie: za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0

K bodu 2.

O ďalšom stavebnom zámere informovala Ing. arch. Ildikó Gunárová, *referentka* referátu územného rozvoja – ide o poslednú budovu administratívneho komplexu WESTEND BUSINESS CENTER – bytovú budovu (BD) navrhnutú v lokalite Patrónka, medzi ulicami Dúbravská cesta a Lamačská cesta. V zmysle ÚPN BA je budova navrhnutá do stabilizovaného územia, s kódom funkcie 201 (občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu). V tejto funkčnej ploche je možné využiť 30 % plôch z nadzemných podlaží funkčnej plochy na bývanie. Predmetný BD s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti bude mať zastavanú plochou 734 m^2, 4 podzemné podlažia a 23 nadzemných podlaží, pričom na podzemných podlažiach je navrhnuté parkovanie, kobky a miestnosti TZB. Na nadzemných podlažiach budú byty, ktoré budú doplnené nebytovými priestormi z dôvodu nevhodného preslnenia, v parteri (na 1.NP) bude bytová funkcia doplnená občianskou vybavenosťou v podobe obchodov a služieb. Dopravne bude budova napojená na jestvujúcu Dúbravskú cestu. Prepojenie s Lamačskou cestou bude len formou spevnených plôch pre cyklistov a chodcov. Parkovanie je riešené z väčšej časti v podzemnej garáži budovy, kde je navrhnutých 168 PM, z toho je 7 PM pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Na teréne bude 23 PM, z toho 1 PM pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Navrhnuté sú aj státia pre bicykle. Pre tento zámer sa aktuálne vydáva záväzné stanovisko Hl. m. SR Bratislavy.

Komisia berie poskytnuté informácie na vedomie.
Bez hlasovania.

K bodu 3.

O aktuálnom stave rozpracovanosti územných plánov zón (ÚPN Z) obstarávaných Mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves informovala Ing. arch. Ildikó Gunárová, *referentka* referátu územného rozvoja. Členovia komisie sa zaujímali hlavne o ÚPN Z Dlhé diely 4 -5. Referentka uviedla, že pred spracovaním samotného upraveného návrhu, navrhol spracovateľ ÚPN Z zrealizovať doplňujúci prieskum riešeného územia. Je to však zatiaľ navrhovaný postup. Členovia komisie žiadajú, aby sa čo najskôr podala žiadosť na Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu s cieľom získania stanoviska k návrhu ÚPN Z v zmysle § 25 zákona č. 50/1976 Zb. Stavebného zákona.
V prípade ÚPN Z Dlhé diely 6 sa členovia komisie, ako aj *referát ÚR,* zhodli na tom, že v obstarávaní tohto ÚPN Z bude možné pokračovať až po schválení Zmien a doplnkov 09 platného Územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy.

Ďalej o aktuálnom stave obstarávania ÚPN Z Karloveská zátoka uviedla, že 20.8.2026 prebehli posledné prerokovania nezohľadnených pripomienok k návrhu ÚPN Z a momentálne sa pracuje na vyhodnotení pripomienok a taktiež na úprave návrhu ÚPN Z. Členovia komisie sa zaujímali o to, či bude možné schváliť predmetný ÚPN Z v nasledujúcom miestnom zastupiteľstve. Referentka členov komisie informovala, že pred samotným schválením je potrebné získať aj pre tento návrh ÚPN Z, stanovisko v zmysle § 25 zákona č. 50/1976 Zb.
K aktuálnemu stavu obstarávania ÚPN Z Karlova Ves – Líščie údolie uviedla, že naďalej prebiehajú práce na návrhu ÚPN Z.

Ing. arch. Boris Schultz, v rámci diskusie informoval prítomných, že ako predseda Komisie územného rozvoja a výstavby opakovane, prakticky od nástupu do tejto funkcie pred štyrmi rokmi, upozorňoval na skutočnosť, že územnoplánovacie dokumentácie boli spracovávané na zastaraných podkladoch.
Za mimoriadne problematické považuje, že k návrhu aktualizácie zo strany spracovateľa dochádza až teraz, čím by došlo k významnému časovému sklzu pri príprave územnoplánovacej dokumentácie.
Žiada preto, aby bola zmluva s predmetným spracovateľom ÚPN Z zaslaná miestnemu kontrolórovi Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves JUDr. Mgr. Miloslavovi Hrádekovi, LL.M. na podrobné preverenie.
Zároveň žiada, aby miestny kontrolór preveril, či boli zmluvné povinnosti plnené riadne a včas, či vznikla zmluvná alebo iná právna zodpovednosť za vzniknuté omeškanie a aké konkrétne možnosti sankcionovania, náhrady škody alebo ďalších právnych krokov má mestská časť voči zodpovednému subjektu k dispozícii.

Uznesenie:

Komisia „Územného rozvoja a výstavby“ žiada prednostku, aby preverila, či nedošlo k porušeniu zmluvných podmienok medzi spracovateľom ÚPN Z Dlhé diely 4 - 5 a Mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves.

Hlasovanie: za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0

K bodu 4.

Členovia komisie sa zaujímali o stav stavebných prác na konkrétnych základných a materských školách. Informácie k nasledovným školským zariadeniam uviedol Ing. Allan Bánik, vedúci oddelenia investícií, správy majetku a budov miestneho úradu (ďalej aj „*vedúci oddelenia“*).

Rekonštrukcia ZŠ Karloveská 61:

V súčasnosti sa realizujú dve zásadné stavebné činnosti, Rekonštrukcia strechy a zateplenie fasády. Vzhľadom k tomu, že strecha ešte nie je dokončená došlo pri extrémnej búrke 20.8.2026 k veľkému zatečeniu budovy školy. Do konca augusta boli práce prevažne smerované k odstráneniu následkov vytopenia, aby mohol začať školský rok. Neustále vyzývame zhotoviteľa na urýchlenie prác, aby sa situácia pri prípadnej ďalšej búrke nezopakovala. Opakovane upozorňujeme zápismi z KD a cez stavebný denník, že je nutné posilniť počet pracovníkov na streche.

Zateplenie na fasáde je realizované z minerálnej vlny, priebežne sa robí na plochách fasády, kde je postavené lešenie. Aj pri týchto prácach zaznamenávame výpadky pracovnej sily.

Rekonštrukcia kuchyne:

Bola zriadená dočasná výdajňa stravy vo vestibule školy, obe jedálne sú v prevádzke. Je snaha zabezpečiť stravovanie žiakov a personálu v plnej kapacite ŽŠ A. Dubčeka, nájomcov a materskej školy.
Momentálne prebiehajú búracie práce v priestoroch kuchyne a pôvodnej výdajne. Následne v druhej polovici septembra by sa mala zdemontovať stará vzduchotechnika. Stavba má samostatný prístup na stavenisko, nedochádza k pohybu robotníkov po škole.

MŠ Ľ. Fullu:

Ku dňu zahájenia školského roka zhotoviteľ mal dokončené tri kúpeľne z piatich. Deklaroval, že do 10.9.2026 dokončí aj chýbajúce dve kúpeľne.

MŠ Majerníkova 11:

Boli vymenené podlahy v určených priestoroch budovy.

Prieskum trhu na PD na obnovu budovy na Majerníkovej 60:

Referát investícii pripravil zadanie na vypracovanie projektovej dokumentácie na hĺbkovú obnovu budovy, pričom sme vychádzali z už spracovaných technických a energetických auditov. Bolo oslovených päť architektonických ateliérov, ponuky prišli tri. Dve boli okolo 240-250 tisíc, tretia necelých 500 tisíc.

Členovia komisie sa taktiež zaujímali o garáží v území, ktoré je súčasťou riešeného územia ÚPN Z Karloveská zátoka. Prebehla diskusia o tom, že je potrebné preveriť stav riešenia týchto nelegálnych stavieb.

Komisia berie poskytnuté informácie na vedomie.
Bez hlasovania.

Tajomník komisie: **Ing. arch. Ildikó Gunárová** Predseda komisie: **Ing. arch. Boris Schultz**