



N&N – ING s.r.o.  
Merlotová 8  
831 02 Bratislava

V Bratislave  
**22.04.2025**

parc. č. xxxxxx, 68 m<sup>2</sup> – druh pozemku: zastavaná plocha, na ktorej je umiestnená samostatne stojaca garáž;

K navrhovanému rozdeleniu prikladá geometrický plán č. G1-1686/2024 overený Ing. Ľubicou Jakubčíkovou zo dňa 20.08.2024. Predložená PD obsahuje už novonavrhovanú parceláciu.

Stavby funkčne prislúchajú k nebytovému priestoru – ateliéru v rodinnom dome na Karpatskej ulici č. 22/A, ktorého je žiadateľ vlastníkom a slúžia ako skladové priestory a vysunutá dielňa. Žiadateľ priložil tiež fotodokumentáciu existujúcich stavieb, ktoré sa podľa vyjadrenia žiadateľa nachádzali na pozemku už v r. 2022, kedy pozemok nadobudol do svojho vlastníctva. Objekt skladu je prízemná budova s pultovou strechou v sklone 2%, ktorá má obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 4,810 m x 14,160 m. Výška hrebeňa strechy je +2,855 m, výška rímsy +2,770 m. ±0,000 je na úrovni podlahy, ktorá je oproti okolitému terénu vyvýšená o 0,100 m. Sklad je situovaný priečne cez pozemok (z juhu na sever), pričom od západnej hranice pozemku je vzdialený 4,490 m, od severnej hranice 1,440 m a južná fasáda prebieha popri južnej hranici pozemku, ktorú tvorí obvodová stena budovy na pozemku parc. č. xxxxxx. Objekt je realizovaný ako oceľová konštrukcia s drevnými prvkami v kombinácii so stenami z DT tvárnic, strecha je plechová.

Altánok je taktiež prízemná budova na pôdoryse 4,530 m x 6,310 m, strecha je pultová v sklone 2%, hrebeň strechy je vo výške +2,780 m, rímsa +2,670 m. Podlaha altánku je na úrovni približne -0,750 m oproti podlahe skladu, ktorá určuje úroveň ±0,000. Altánok je umiestnený východne od skladu popri južnej hranici pozemku. Medzi skladom a altánkom sa nachádza spevnená plocha šírky 4,850 m a dĺžky 8,880 m, na ktorú ďalej nadväzuje spevnená plocha zo zatrávňovacích tvárnic dĺžky 5,400 m. Ostatná plocha pozemku parc. č. xxxxxx (podľa novej parcelácie parc. č. xxxxxx) plní funkciu záhrady s výsadbou zelene na teréne.

#### Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Objekty sú prístupné z ulice Karpatská cez nebytový priestor na prízemí objektu Karpatská 22/A.

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

|                                               | Údaje z PD             | Po prepočte HM*        |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| výmera záujmového územia:                     | 1236,00 m <sup>2</sup> |                        |
| (parc. č. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx)             |                        |                        |
| zastavaná plocha:                             | 529,00 m <sup>2</sup>  |                        |
| podlažná plocha nadzemných podlaží:           | 1619,00 m <sup>2</sup> |                        |
| podlažná plocha bytovej funkcie:              | 1019,00 m <sup>2</sup> | 1328,00 m <sup>2</sup> |
| podlažná plocha nebytovej funkcie:            | 600,00 m <sup>2</sup>  | 291,00 m <sup>2</sup>  |
| plocha zelene:                                |                        |                        |
| na teréne:                                    | 914,00 m <sup>2</sup>  | 369,00 m <sup>2</sup>  |
| nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m: | 0,00 m <sup>2</sup>    |                        |
| započítateľná zeleň:                          | 369,00 m <sup>2</sup>  |                        |
| spevnené plochy:                              | neuvádza               | 867,00 m <sup>2</sup>  |
| počet bytov:                                  | neuvádza               |                        |

\*prepočet údajov podľa hlavného mesta SR Bratislavy

#### Posúdenie 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. parc. č. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Staré Mesto, ÚPN stanovuje nasledovné funkčné využitie územia:**

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501, stabilizované územie**, územie **Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť**, územie kompaktného mesta – **zóna B**;

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 sa podľa polohy v organizme mesta nachádza a umiestňuje prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba, kde podiel bývania je prípustný v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, pričom zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú aj plochy zelene a vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu aj rodinné domy a zariadenia **drobných prevádzok výroby a služieb** bez rušivých vplyvov na okolie.
- Zrealizovaná stavba skladajúca sa z objektov skladu, spevnenej plochy a altánku funkčne a prevádzkovo nadväzuje na existujúce priestory ateliéru umiestneného v susediacom rodinnom dome. Podľa vyhlásenia žiadateľa sú tieto stavby využívané ako sklady a rozšírenie pracoviska ateliéru, čím navyšujú v území podlažnú plochu nadzemných častí stavieb s funkčným využitím na nebytovú funkciu – občiansku vybavenosť, ktorej podiel nie je z hľadiska záväznej regulácie ÚPN limitovaný.
- Predložená zrealizovaná stavba je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba je v súlade s funkčným využitím územia v znení Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

#### **UPOZORNENIE:**

Každý ďalší zámer na výstavbu/stavebné úpravy na záujmovom území je potrebné posúdiť z hľadiska súladu s územným plánom a vplyvu navrhovanej funkcie a intenzity využitia na stabilizované územie. Existujúca intenzita využitia záujmového pozemku sa javí ako limitná z hľadiska podielu zastavanej plochy a zelene.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres č. PSP ASR S01 R „Situácia \*kataster“.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 13, 814 21 Bratislava  
+ príloha

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor