

**Závazné 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 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 OUIK 53104/2025-454922/Pet
Dátum podania žiadosti	07.05.2025
Dátum vydania	30.06.2025
Typ konania	Stavebný zámer
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Zastavovací plán (05/2025); Navrhovaný stav (04/2025);

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		nepridelené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxx
	Adresa / Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxx
	Adresa / Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	-
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	neuvedený

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		nepridelené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	samostatná
	Názov stavby	Zmena účelu využitia nebytového priestoru na bytový
	Miesto stavby / súboru stavieb	Kolíšková č.x
	Katastrálne územie	Karlova Ves
	Stavebné pozemky	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Pozemky hlavného mesta	XX
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Kolíšková XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1220 – Nebytové budovy pre verejnosť – Budovy pre verejnú správu a administratívu
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt stavby
Zodpovedný projektant		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX autorizovaný architekt XXXXXXXX
Dátum spracovania		04/2025, rev. 1 zo dňa 05.05.2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu účelu využitia nebytového priestoru č.13 (druh priestoru: 4 - zariadenie služieb-výrobné, nevýrobné, opravárenské) na 2.NP nebytovej budovy na Kolíškovej ul.č.1 na 2 bytové jednotky v PD označené ako „Byt A“ a „Byt B“; zmena účelu využitia nebytového priestoru je spojená so stavebnými úpravami. „Byt A“ s JV orientáciou sa navrhuje ako 4 izbový s podlahovou plochou: 103,2 m ² ; k bytu prislúcha terasa. „Byt B“ sa navrhuje ako 3-izbový s podlahovou plochou : 81,40 m ² , jeho orientácie je SZ a JV; k bytu prislúcha terasa. Prístup do bytu bude zo spoločných priestorov nebytového domu.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 4 PM budú zabezpečené v existujúcich garážach č. 419, 418, 417 a 416 riešených v rámci nebytovej budovy na Kolíškovej ul. č. 1 (z toho 3 PM vo vlastníctve investora).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)		
	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia (FP 202)	neuvedená m ²	17 006,00 m ²
zastavaná plocha (FP 202)	4601,00 m ²	4730,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží (FP 202)	7208,00 m ²	7399,00 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie (FP 202)	281,40 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie (FP 202)	6926,60 m ²	7117,60 m ²
zeleň	-	

na teréne	- m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	- m ²	m ²
započítateľná zeleň	- m ²	m ²
spevnené plochy	- m ²	m ²
počet bytov ***	2	
počet 1-izbových bytov	0	
počet 2-izbových bytov	0	
počet 3-izbových bytov	1	
počet 4-izbových bytov	1	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	
počet podzemných podlaží	3	
počet nadzemných podlaží	2	
podkrovia / ustúpené podlažia	0/Áno	
počet parkovacích miest	4	

Poznámka:

* Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD – upresnenie v časti C tohto záväzného stanoviska.

** zeleň (skutkový stav/navrhovaný stav) a spevnené plochy (skutkový stav/navrhovaný stav) – nebilancované. Návrh nemení plošnú výmeru spevnených plôch a plôch zelene; skutkový stav v území zostáva zachovaný.

*** v nebytovej budove na Kolískovej ul.č. 1 sa aktuálne nachádza už 1 dvojizbový byt; počet bytov vo vyššie uvedenej tabuľke predstavuje počet bytov navrhovaných v predloženom zámere.

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	202
UPN v území: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 zaradil bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.			
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	7399,00 m²		
podl. plocha bytovej funkcie	281,40 m²	3,80%	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie	7117,60 m²	96,20 %	min. 70%
Orgán územného plánovania pri preverovaní vychádzal aj z údajov uvedených vo verejne dostupných listinách (LV xxxx; LV xxxx; LV č. xxxx, LV č. xxxx). V PD neboli zohľadnené jednopodlažné časti stavby súpisné číslo xxxx, na parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves (LV č.xxxx) a trojpodlažná časť stavby MŠ, súpisné č. xxxx, na parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves (LV č. xxxx).			
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)		číslo funkcie	202
stabilizované územie		regulačný kód	-
Navrhovaná zmena účelu užívania časti nebytovej budovy – v priestore nebytového priestoru č. 13 na 2.NP, spojená so stavebnými úpravami nemení prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ) v danom území; nedochádza k zmene intenzity využitia územia oproti skutkovému stavu.			
z hľadiska verejného dopravného vybavenia			
Návrh nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.			

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:
Pre navrhované byty sa vyžadujú 4 PM z toho 3 PM v garáži (vo vlastníctve investora) a 1 PM v dlhodobom nájme. Za odd. parkovania konštatujeme, že 1 PM návštevnícke/krátkodobé môže byť zabezpečené v rámci verejných parkovacích miest (nájom nepovoľujeme).

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Karlova Ves
Poradové číslo vyjadrenia	nepridelené
Dátum vydania	13.5.2025 (doručenia prostredníctvom elektronickej komunikácie)
Výroková časť	
K predmetnej stavbe Mestská časť Bratislava-Karlova Ves nemá námietky. Upozornenie: Mestská časť Bratislava-Karlova Ves zároveň upozorňuje na skutočnosť, že v predloženej textovej časti projektovej dokumentácii je uvedené, že k jednému bytu budú patriť 2 PM, k druhému bytu budú patriť 2 PM, neskôr budú tieto 4 PM v dlhodobom nájme, jedná sa o garáže č. 419, 418, 417 a 416. V grafickej časti predloženej projektovej dokumentácie sú však vyznačené len 3 PM. Predložený návrh zabezpečenia statickej dopravy pre 2 novonavrhované byty považuje mestská časť za veľmi problematický, resp. nedostačujúci.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V PD sú menšie nezrovnalosti, ktoré však nemajú vplyv na konštatovanie súladu zámeru s ÚPN z hľadiska podielov funkcie vo FP 202. Požadujeme zosúladiť grafickú a textovú časť PD v zmysle upozornenia mestskej časti Bratislava – Karlova Ves a opraviť údaje týkajúce sa celkových nadzemných podlažných plôch zástavby v danej funkčnej ploche, z ktorých sa bilancuje podiel funkcie bývania v ÚPN limitovaný do 30 %.

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 – Karlova Ves
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIC – archív

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