



**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, ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby vydáva záväzné stanovisko podľa § 21 a § 84 ods. 8 Stavebného zákona, § 24, 24a, § 40e ods. 4 a 5 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 53642/2025-483512/Pet
Dátum podania úplnej žiadosti	05.06.2025
Dátum vydania	18.07.2025
Typ konania	Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Prílohy stanoviska	Situácia; Rez C-C;

Časť A - Identifikačné údaje

Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	/
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa/Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	/
	Emailová adresa	/
	Telefónne číslo	/
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	/
	Dátum narodenia**	/
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		nepridelené
Identifikačné údaje	Typ stavby	Samostatná stavba
	Názov stavby	Iná bytová budova
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Komonicová ul.

stavby/súboru stavieb	Katastrálne územie	Karlova Ves
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	/
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Iná bytová budova
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	Bytová budova
	Ostatné stavby	/
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby
Spracovateľ		Architektúra & Design spol. s r.o., Architektonická kancelária, Matejkova 51, 841 05 Bratislava
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxx
Dátum spracovania		03/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

*** pozemok nie je evidovaný v portály KN

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Dňa 15.07.2013 vydal stavebný úrad mestskej časti Bratislava – Karlova Ves pod č. KV/SU/1555/2013/6582/R/Vk stavebné povolenie na stavbu: „Rodinný dom“, Dlhé Diely II, Komonicová ul., pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves. Parametre povolenej stavby (rámcovo): podlažnosť rodinného domu: 1PP/2NP+ustúpené podlažie; zastavaná plocha: 100,125 m²; výšková úroveň ±0,000 = 202,10 m n.m. Bpv; maximálna výška stavby: 10,30 m; členenie stavby: SO 01 Rodinný dom; SO 02 Prípojka kanalizácie a žumpa; SO 03 Oplotenie. Súčasťou stavebného povolenia bolo aj pripojenie rodinného domu na technickú a dopravnú infraštruktúru v území (voda, delená kanalizácia, NN). Stavba bola zrealizovaná nad rámec stavebne povoleného riešenia; podľa informácií žiadateľa bola stavba ukončená a užívaná od roku 2022.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši inú bytovú budovu v svahovitom území pri Komonicovej ul. s jedným bytom s celkovou podlažnosťou 1PP/3NP, pričom 3.NP je čiastočne ustupujúce. Prestrešenie stavby je plochou strechou s hornou hranou na výškovej úrovni 211,525 m n.m. Bpv od 1.NP (±0,000 = 202,40 m n.m. Bpv). Na 1.PP sú riešená kotolňa, sklad, garáž s 2 parkovacími miestami a komunikačné priestory; na 1.NP je hlavný vstup cez exteriérové schodisko, dve izby, hygienické zázemie, fitness miestnosť a komunikačné priestory; na 2.NP obývacia izba s jedálňou a kuchynským priestorom (spoločný veľkopriestor), pracovňa, komora, komunikačné priestory a hygienické zázemie; na 3.NP sa nachádzajú dve izby, šatník, hygienické zázemie a komunikačné priestory. K priestorom na 1.NP - 3.NP sú riešené terasy. Vertikálne prepojenie podlaží je zabezpečené interiérovým dvojramenným schodiskom a výťahom. Súčasťou je aj pripojenie stavby na rozvody inžinierskych sietí (voda, NN); kanalizácia je delená s odvodom splaškov do žumpy a dažďových vôd do vsakovacej šachty; vykurovanie – tepelné čerpadlo systém vzduch – voda. Stavebné objekty: SO 01 Iná bytová budova SO 02 Prípojka kanalizácie a žumpa

SO 03 Oplotenie		
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	634,80 m ²	m ²
zastavaná plocha	119,70 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	322,10 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	322,10 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	0 m ²	m ²
zeleň		
na teréne	268,16 m ²	**259,58 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	0 m ²	m ²
započítateľná zeleň	268,16 m ²	m ²
spevnené plochy	246,94 m ²	m ²
počet bytov	1	
počet 1-izbových bytov	0	
počet 2-izbových bytov	0	
počet 3-izbových bytov	0	
počet 4-izbových bytov	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	1	
počet podzemných podlaží	1	
počet nadzemných podlaží	3	
podkrovie/ ustúpené podlažie	Nie	
počet parkovacích miest:	5	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

** „Zeľ“ nad žumpou nebola zohľadnená.

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	102
ÚPN v území: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, zaradil rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia územia a bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia územia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania stanovil na minimálne 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby v danej funkčnej ploche. Zrealizovaná stavba s funkciou bývania má parametre bytovej budovy; počtom nadzemných podlaží (3NP) rešpektuje v ÚPN limit málopodlažnej bytovej zástavby a kritériá pre bytový dom, pričom počet bytov (1) je pre daný druh stavby podlimitný (viac ako 3). Celkovým počtom bytov (1) zrealizovaná stavba spĺňa kritériá rodinného domu, pričom počtom nadzemných podlaží (3NP) prekračuje maximálny limit podlažnosti určené pre rodinný dom. Z hľadiska funkcie a hmotovo-priestorového riešenia je predmetná stavba tzv. inou bytovou budovou. Predmetnou stavbou dochádza k nárastu podielu funkcie bývania v území: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, v ktorom ÚPN stanovil podiel bývania na minimálne 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby v danej funkčnej ploche, čo je v súlade s ÚPN. Z hľadiska podlažnosti stavba rešpektuje v ÚPN stanovený limit pre málopodlažnú bytovú zástavbu v rozvojovom území funkčnej plochy 102, kód regulácie C.		

Časť D - Záverečné stanovisko

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba
JE V SÚLADE
so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného
plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Časť E – 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 F - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V PD uvádzaný pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves nie je evidovaný v operáte katastra.

V grafickej časti PD uvádzaná mierka M1:50 je nesprávna.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov, vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov, ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania. Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je viazané 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
Magistrát ODI, OUIK – archív

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