

SO 01 Predĺženie areálovej jednotnej kanalizácie + prípojky pre RD
 SO 02 Prípojky vody pre RD
 SO 03 Rekonštrukcia nadzemnej distribučnej siete NN
 SO 04 Káblové prípojky NN – verejná časť
 SO 05 Terénne úpravy

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 zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.		
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie	1130
ÚPN v území: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 zaradil zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.		
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie	201
ÚPN v území: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 zaradil zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie	102
rozvojové územie	regulačný kód	C
Rozvody technickej infraštruktúry nemajú vplyv na ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ) viazané ku kódu regulácie C v danej funkčnej ploche. Navrhovaná výhybňa v časti trasovania komunikácie Komonicová, ako súčasť pozemkov v situácii označených ako P2 a P3 (plánované členenie územia pre budúcu výstavbu RD (RD a k nim prislúchajúce spevnené plochy, vrátane parkovacích plôch nie sú predmetom predloženej PD)), má aktuálne vplyv výlučne na výslednicu koeficientu zelene (ďalej len „KZ“), ktorému ÚPN v danom území priradil hodnotu 0,40 viazanú pre priestorové usporiadanie: RD-pozemok 600-1000 m². Aktuálne nie je z projektového riešenia zrejmé hmotovo-priestorové riešenie plánovaných rodinných domov na týchto vymedzených pozemkoch a ani rozsah k nim prislúchajúcich ďalších spevnených plôch a plôch zelene. Pri takto navrhovanej výhybni musí byť jej plocha pomerovo zohľadnená pri bilanciách KZ z plochy jednotlivých pozemkov vymedzených pre plánovanú novostavbu rodinných domov samostatne až v rámci návrhu jednotlivých novostavieb rodinných domov. Pri plošnej výmere pozemkov P2 (666 m²) a P3 (727 m²) a plochu výhybne konštatujeme, že aktuálne je $KZ_{min} = 0,40$ je rešpektovaný.		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN)	číslo funkcie	1130
stabilizované územie	regulačný kód	-
Do tejto časti územia návrh zasahuje iba pri stavebnom objekte „SO 03 Rekonštrukcia nadzemnej distribučnej siete NN“, ktorý nemá vplyv na ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).		

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN)	číslo funkcie 201
rozvojové územie	regulačný kód F
Do tejto časti územia návrh zasahuje iba pri stavebnom objekte „SO 03 Rekonštrukcia nadzemnej distribučnej siete NN“, ktorý nemá vplyv na ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).	
z hľadiska verejného dopravného vybavenia	
V zmysle ÚPN, predmetné pozemky v k. ú. Karlova Ves nie sú v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.	
Iné:	
Južná časť záujmového územia sa nachádza v rajóne potenciálne nestabilných území. V území funkčnej plochy 1130 sa zámer nachádza v ochrannom a bezpečnostnom pásme energetiky - ochranné pásmo vonkajšieho vedenia 2 x 110 kV.	

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 ochrany životného prostredia
Po ukončení stavebných prác je potrebné výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu.
Vykonávať investičnú činnosť je potrebné 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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.

z hľadiska ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

Za účelom ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií pred poškodením, je stavebník povinný požiadať príslušný okresný úrad o vymedzenie pásma ochrany podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, v znení neskorších zmien a doplnkov. V súlade s uvedeným je potrebné vymedziť pásmo ochrany zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:

- a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
- b) 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

Uvádzame, že podľa § 19 ods. 6 cit. zákona sa pásmo ochrany, ktoré je umiestňované v cestnom telese pozemných komunikácií, nevymedzuje.

z hľadiska ochrany elektrických vedení:

Ochranné pásma elektrických vedení určuje zákon č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

z hľadiska riešenia technického vybavenia

- preveriť a upresniť dimenziu jestvujúceho vodovodu v Komonicovej ul. (v textovej časti PD sa uvádza napojenie na vodovod DN 100, v grafickej časti DN 80 a technická mapa mesta uvádza DN 63); kapacita vodovodu je potrebná pre posúdenie potreby vody pre protipožiarnu ochranu;
- objem retenčných nádrží požadujeme nadimenzovať tak, aby k odvádzaniu dažďových vôd do kanalizácie prichádzalo v minimálnej miere;
- do textovej časti PD doplniť presné hydrotechnické výpočty s aktuálnou intenzitou dažďa a výpočet potrebného objemu retenčnej nádrže v m³ (v PD aktuálne iba orientačný objem);
- do koordinačnej situácie doplniť zákres retenčných nádrží. Upozorňujeme, že verejná kanalizačná sieť v Bratislave je preťažená a BVS, a.s., ako jej správca, nepovoľuje pre novú výstavbu zaústenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie, resp. iba vo veľmi obmedzenom množstve, pri preukázaní nevhodných infiltračných podmienok na vsakovanie hydrogeologickým posudkom. V prípade vypúšťania dažďových vôd do verejnej kanalizácie je potrebné max. množstvo vypúšťaných vôd odsúhlasiť s BVS, a.s.;
- dažďové vody požadujeme v maximálnej miere zadržiavať v území kombináciou vhodných retenčných a vsakovacích zariadení (napr. zelené strechy, otvorené vodné plochy, retenčné nádrže a vsaky);
- vzhľadom na prudké svahovité územie je potrebné venovať odvádzaniu zrážkových vôd zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozadržné opatrenia, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Karlova Ves
Poradové číslo vyjadrenia	KV/ÚR/3948/2025/13956/VS
Dátum vydania	30.06.2025
Výroková časť	
Keďže stavba Villa Resort Komonicová-Technická infraštruktúra, je inou než jednoduchou stavbou v zmysle § 7a ods. 2 písm. j) a k) zákona o hlavnom meste nevydáva záväzné stanovisko o súlade stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie Mestská časť Bratislava-Karlova Ves.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, Územný plán zóny Dlhé Diely 4-5.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, v ktorom hlavné mesto SR Bratislava obstaráva ZaD 09 ÚPN a ZaD 11-14 ÚPN. V ZaD 09 ÚPN v území, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, navrhuje zmenu kódu regulácie.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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
Magistrát ODI, OUIK – archív

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor