



**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, 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 OUIIC 55588/2025-484867/Pet
Dátum podania úplnej žiadosti	02.06.2025
Dátum vydania	17.07.2025
Typ konania	K stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Pôdorys 1.NP - návrh

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	C	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa / Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	36 077 194
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Adresa / Sídlo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Korešpondenčná adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	IČO*	36 077 194
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		nepridelené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	neuvedené
	Názov stavby	„Zmena stavby na Špecializované zariadenie a Zariadenie podporovaného bývania“
	Miesto stavby / súboru stavieb	Jurigovo nám. č. x
	Katastrálne územie	Karlova Ves
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	xxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	SO 01 – Zmena stavby na špecializované zariadenie a zariadenie podporovaného bývania
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu ***	1230
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Projekt stavby
Spracovateľ		ATELIÉR KUSÁ, s.r.o., Prievozská 37, 821 09 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		05/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

*** vid'. časť „Upozornenie“ tohto záväzného stanoviska

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Rozhodnutia/opatrenia mestskej časti Bratislava-Karlova Ves súvisiace s predmetnou vyššie uvedenou stavbou: - kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. KV/SU/2359/2015/9009/AP zo dňa 29.06.2015, právoplatné 28.07.2015 na užívanie stavby: „Zmena stavby – komunitné a integračné centrum Lepší svet – rekonštrukcia dostavba“, na 1.NP stavby „OD Kotva“ na Jurigovom nám. č. 5 v Bratislave s účelom stavby: „Chránené dielne“ pre potreby Komunitného a integračného centra Lepší svet, na dobu určitú (30 rokov odo dňa písomného protokolárneho prevzatia predmetu nájmu nájomcom); - oznámenie mestskej časti Bratislava-Karlova Ves k ohláseniu stavebných úprav č. KV/SU/3055/2022/15097/VŠ zo dňa 11.07.2022, v ktorom mestská časť konštatovala, že nemá námietky proti uskutočneniu stavebných úprav v rozsahu: dispozičná úprava priestorov existujúceho komunitného a integračného centra Lepší svet s chránenými dielňami, pre budúcu prevádzku s doplnením zariadenia podporovaného bývania pre osoby s mentálnym postihnutím a špecializovaného zariadenia, na 1.NP nebytovej budovy „OD Kotva“; - rozhodnutie č. KV/SÚ/3383/2022/26516/VŠ zo dňa 07.12.2022, právoplatné 04.01.2023, ktorým stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Karlova Ves povolil zmenu v užívaní časti stavby: „Zmena stavby na Špecializované zariadenie a Zariadenie podporovaného bývania“, na 1.NP nebytovej budovy – „OD Kotva“, na Jurigovom nám. č. 5 v Bratislave, na dobu určitú do 09.08.2040. Týmto rozhodnutím došlo z pôvodného účelu časti stavby: „Chránené dielne ako súčasť zariadenia sociálnych služieb“ k zmene na nový účel: „Chránené dielne so zariadením podporovaného bývania pre osoby s mentálnym postihnutím a so špecializovaným zariadením ako súčasť zariadenia sociálnych služieb“, na dobu určitú do 09.08.2040. Súčasťou predmetnej stavby bolo zariadenie podporovaného bývania – jedna bytová jednotka prístupná samostatným vchodom

z terasy námestia; chránené dielne a špecializované zariadenie s možnosťou ubytovania v 2 spálňach (maximálne 6 klientov) s prístupom zo vstupnej haly, izolačná izba, kancelária správcu, šatne, technické a hygienické priestory. Kapacita celého zariadenia: 15 klientov, z toho 6 ubytovaní v zariadení podporovaného bývania, 6 ubytovaní v špecializovanom zariadení, 3 externí, počet zamestnancov: 8. Kapacita zariadenia – bez navýšenia; počet parkovacích miest – bez zmeny.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

PD rieši zmenu v užívaní časti stavby bez stavebných úprav, časti 1.NP nebytovej trojpodlažnej budovy „OD Kotva“ aktuálne užívaného ako špecializované zariadenie sociálnych služieb (ďalej len „SZ“) s chránenou dielňou, 2 trojlôžkovými izbami špecializovaného zariadenia pre 6 klientov, zázemím pre klientov a zamestnancov; izolačnou izbou a zariadením podporovaného bývania (ďalej len „ZPB“) s dvomi 3-lôžkovými izbami pre 6 klientov so zázemím (so samostatným vstupom). Aktuálne má zariadenie kapacitu 12 ubytovaných.

Predmetom zmeny je rozšírenie kapacít zariadenia podporovaného bývania o ďalšie dve 3-lôžkové izby s kapacitou 6 klientov (v časti s 2 trojlôžkovými izbami špecializovaného zariadenia) a k tomu prislúchajúce zmeny funkcií zázemia a zmena centrálnej veľkoplošnej chodby na obývaciu izbu s kuchynským kútom pre klientov zariadenia. Po zmene bude 1.NP nebytovej budovy „OD Kotva“ užívané ako zariadenie podporovaného bývania s poskytovaním pobytovej formy sociálnej služby pre osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby. Navrhovaná kapacita zariadenia po zmene účelu užívania časti stavby: 12 klientov ZPB; izolačná izba: 2 postele s vlastným sociálnym zariadením; chránená dielňa: 12 klientov z toho 12 ubytovaní v ZPB (0 ubytovaní SZ) + 3 externí.

Hmotovo-priestorové riešenie stavby sa nemení; navrhovanou zmenou v užívaní časti na 1.NP zostáva zachovaná prevládajúca funkcia a druh hlavnej stavby (nebytová budova „OD Kotva“).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Pre potreby statickej dopravy sa využíva 6 PM (v dlhodobom prenájme), z toho 3 PM sú určené pre zamestnancov a návštevníkov; pre prepravu klientov ZPB budú slúžiť 2 vozidlá (skupina O2 a O1). Dopravné pripojenie je z Karloveskej ul. na existujúce parkovisko alebo z Karloveskej na Molecovu a ul. Ladislava Sáru do garáže.

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 501

ÚPN v území : zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti limituje podiel funkcie bývania do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby danej funkčnej plochy. Navrhovaná zmena v užívaní časti stavby bez stavebných úprav na zariadenie podporovaného bývania na úrovni 1.NP nemá vplyv na nárast funkcie bývania v danej funkčnej ploche. Zariadenie podporovaného bývania je zaradené v systéme sociálnych služieb ako ubytovacie zariadenie, na ktoré sa vzťahuje vyhláška MZ SR č. 210/2016 Z.z. a zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov. Zmenou účelu užívania priestorov špecializovaného zariadenia na zariadenie podporovaného bývania nedochádza k zmene podielov funkcií oproti skutočnému stavu v danej funkčnej ploche.

z hľadiska funkčného využitia územia

Číslo funkcie 1130

Zámer nezasahuje do časti záujmového pozemku, v akej je súčasťou územia funkčnej plochy: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**; nemá vplyv na funkčné využitie danej funkčnej plochy.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 501
stabilizované územie	regulačný kód -
Zámer – zmena účelu užívania časti stavby na 1.NP bez stavebných úprav nemá vplyv na zmenu hmotovo-priestorového riešenia predmetnej stavby a tým na zmenu prvkov intenzity využitia územia (IZP, IPP, KZ).	
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie 1130
stabilizované územie	regulačný kód -
Zámer – zmena účelu užívania časti stavby na 1.NP bez stavebných úprav nezasahuje do časti záujmového pozemku, v akej je súčasťou územia funkčnej plochy 1130; zámer nemá vplyv na zmenu hmotovo-priestorového riešenia predmetnej stavby (resp. jej časti) a tým na zmenu prvkov intenzity využitia územia (IZP,IPP,KZ).	
z hľadiska verejného dopravného vybavenia	
V zmysle ÚPN nie sú záujmové pozemky 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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Karlova Ves
Dátum vydania	11.06.2025
Výroková časť	
Dňa 11.06.2025 sme prostredníctvom elektronickej komunikácie obdržali oznámenie orgánu územného plánovania mestskej časti Bratislava – Karlova Ves, že sa k predmetnému zámeru nebudú vyjadrovať.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

V žiadosti žiadateľ uviedol v časti „Členenie hlavnej stavby podľa účelu“ identifikačný kód „1112“, ktorý je v prílohe vyhl. č. 59/2025 Z.z. určený pre Bytové budovy - dvojbytové budovy. Uvedený údaj považujeme za nesprávny. Zámer nemení účel užívania stavby ako celku, ale iba jej časti; zámer je súčasťou stavby v KN klasifikovanej ako nebytová budova, druh stavby – 14 Budova obchodu a služieb (podľa prílohy vyhl. č. 59/2025 Z.z. – nebytová budova; identifikačný kód 1230).

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

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

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