



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**Advokátska kancelária Jakubčová  
a partneri, s.r.o.**

Rajská 7687/7  
811 08 Bratislava

Váš list  
zo dňa **15.02.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIC 46206/2023-  
312176**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Katarína Záhorská  
+421 904 587 577**

V Bratislave  
**05.05.2023**

**VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>VP Epsilon Invest s.r.o., Michalská 19, Bratislava, v zastúpení Advokátska kancelária Jakubčová a partneri, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>DOM SPISOVATEĽOV – MODERNIZÁCIA, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>15.02.2023, doplnená 05.05.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Marián Šulík, autorizovaný architekt 0116AA;</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>6/2021</b>

**Predmetom projektovej dokumentácie** je zmena dokončenej stavby nebytovej budovy - Dom spisovateľov formou dostavby, prestavby a nadstavby, umiestneného v nároží ulíc Laurinskej a Rybárska brána. V súčasnosti má objekt Domu spisovateľov 1 podzemné podlažie, 6 nadzemných podlaží, pričom na streche 6.NP sa nachádza nadstavba s technickým zariadením. Pôdorysné riešenie budovy je od 2.NP v tvare písmena „L“ kopírujúce ulice Laurinská a Rybárska brána. V pôdorysnom priesečníku sa nachádza hlavný zvislý komunikačný systém. Zastavaná plocha je 753 m<sup>2</sup>. Samotná budova bola realizovaná v 70 – rokoch v duchu funkcionalizmu a je príkladom kvalitnej architektúry neskorej moderny.

Zmenou dokončenej stavby vznikne objekt s jedným podzemným podlažím a 7 nadzemnými podlažiami, kde 6.NP a 7.NP je riešené ako uskočené od uličnej časti Laurinskej a Rybárskej brány. Typologický ostáva objekt ako nebytová budova s funkčnou náplňou prechodného ubytovania. Zastavaná plocha objektu ostáva nezmenená, objem sa zväčšuje nadstavbou a obostavaním vnútroblokového priestoru nad 2.NP. Uzatvorením priestoru vzniká vstupná dvorana, ktorá prechádza celou výškou objektu. Proporciosť použitých architektonických prvkov, členenie fasád ako aj materiálové vyjadrenie sa modernizáciou zachováva. Modernizáciou sa vytvoria dve nové komunikačné jadrá po stranách vstupnej haly/dvorany. Jadro prístupné z Rybárskej brány je prioritne určené pre obsluhu a prevádzku objektu, na vstupy do suterénu pre zamestnancov zázemia objektu a prevádzku reštaurácie. Hlavný vstup do objektu je riešený z Laurinskej ulice.

V suteréne objektu sa nachádza revitalizovaný Klub Spisovateľov – reštaurácia/bar so zázemím. Rovnako je v suteréne umiestnené prevádzkovo - technické zázemie. Na 1.NP/parteri sa nachádzajú prevádzkové priestory Spolku Spisovateľov a jednotlivé obchodné prevádzky služieb s príchodom do dvorany, ktorá je dotvorená oddychovým priestorom na sedenie, kaviarňou a prvkami zelene. Vstupy do jednotlivých obchodných

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

priestorov sú z uličných strán. Funkčné využitie typických podlaží 2.NP – 5.NP je prechodné ubytovanie. Na 6.NP sa nachádza reštaurácia s terasou a so „Sky barom“. 7.NP, ktoré je z uličnej časti zasunuté, je technickým podlažím. Sú tu umiestnené technologické priestory kotolne, chladenia a ostatné technické priestory. Objekt je zastrešený plochou strechou, systémom zelenej strechy Urbanscape. Plochá strecha nad dvoranou je ukončená veľkým skleneným vypuklým svetlíkom. Výška atiky strechy je na kóte 24,100 m od podlahy prízemia ±0,000 m. Podlaha terasy pri reštaurácii na 6.NP je na kóte +17,600 m. Zabezpečenie statickej dopravy nie je možné riešiť v rámci stavby. Potrebné nároky na statickú dopravu budú riešené zmluvne v parkovacích domoch v blízkosti riešenej stavby.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ, porovnávané sú s pôvodných objektom):

- výmera záujmového územia:	<b>753,00 m<sup>2</sup></b> – nemení sa
- zastavaná plocha:	<b>753,00 m<sup>2</sup></b> – nemení sa
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>3 663,40 m<sup>2</sup></b> (pôvodný objekt: 2 587,84 m <sup>2</sup> )
- zeleň na teréne:	<b>0 m<sup>2</sup></b> (pôvodne: 0 m <sup>2</sup> )
- plocha zelenej strechy:	278,00 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	<b>0 m<sup>2</sup></b> (pôvodne: 86,00 m <sup>2</sup> )
- počet bytových jednotiek:	<b>0</b> - nemení sa
- počet ubytovacích jednotiek:	<b>33</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/7</b> (pôvodne: 1/6)
- počet parkovacích miest:	<b>5</b> – formou nájmu

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok reg. „C“ parc. č. 118/3, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz

a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **v historickom jadre mesta** – novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia). Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy;
- Navrhované funkčné využitie riešeného objektu nemení funkciu oproti jestvujúcemu stavu, po modernizácii bude rovnako ako v súčasnosti nebytovou budovou podľa § 43c Stavebného zákona. Navrhovanou zmenou dokončenej stavby sa pomer bytovej funkcie celkových nadzemných podlažných plôch v rámci riešenej funkčnej plochy nemení.
- Objekt sa nachádza v Pamiatkovej rezervácii Bratislava. K predloženej projektovej dokumentácii bolo doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, číslo: KPUBA-2021/2734-2/8113/FAL, zo dňa 05.02.2021, v ktorom je zámer schválený pri dodržaní zadefinovaných podmienok.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh /jestvujúci objekt/</b>	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	<b>753,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>753,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 1/1</b>	<b>IZP = 0,90</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>3 663,40</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 4,86/3,43</b>	<b>IPP = 4,88</b>
- započítateľná zeleň:	<b>0</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0/0</b>	

- Objekt, ktorý je predmetom riešenia, je súčasťou blokovej zástavby historického jadra na Laurinskej ulici. Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch a koeficient zelene zostávajú na ich pôvodných hodnotách. Dostavbou vnútroblokovej časti objektu v úrovni mierne narastá index podlažných plôch oproti jestvujúcemu stavu. Jeho výsledná hodnota 4,86 je nižšia ako priemerná hodnota tohto ukazovateľa vo funkčnej ploche.

**Vzhľadom na uvedený rozsah modernizácie a rešpektovanie požiadaviek Pamiatkového úradu Slovenskej republiky obsiahnutých v ich vyjadrení zo dňa 05.02.2021, je možné konštatovať súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

## Hlavné mesto SR Bratislava

### S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>DOM SPISOVATEĽOV – MODERNIZÁCIA</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>118/3</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Laurinská ulica, ulica Rybárska brána</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia a tvorby verejného priestoru:**

- podlubie na nároží Rybárskej brány a Laurinskej ulice v doterajšom rozsahu považujeme za významný prvok pôvodného architektonického riešenia a identity verejného priestoru, ako aj jeho prevádzkovej kvality; akceptujeme však stanovisko orgánov pamiatkovej ochrany v tejto veci;
- v rámci skvalitnenia verejného priestoru odporúčame napojiť vstupy do jednotlivých nájomných priestorov z pešej zóny bezbariérovo;
- rešpektovať všetky pripomienky a požiadavky Pamiatkového úradu Slovenskej republiky;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Dom spisovateľov“ súhlasí s podmienkami:

- požadujeme riešiť priestor pre odkladanie bicyklov pre navrhovanú funkciu s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- nakoľko sa jedná o rekonštrukciu a modernizáciu priestoru umiestneného na pešej zóne, kde nie je možné vybudovať statickú dopravu v rámci pozemku stavby, ani v pešej dostupnosti, akceptujeme vykázanie statickej dopravy formou nájmu;
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

#### **z hľadiska ochrany obrazu mesta odporúčame nasledovné:**

- aby celková výška objektu neprekročila súčasnú výšku (výškové zarovnanie rímsy v uličnej fasáde s vedľajším objektom - bývalý objekt mliečneho bufetu), aby nedošlo k nepriaznivému dopadu na strešnú krajinu bloku, viditeľnú najmä z vyhlídkových bodov na Michalskej veži a radničnej veži;
- gotické sedílie v parteri sú tak významným historickým prvkom, že by mali byť prezentované v celku a neosádzať do nich žiadnu priečku, ani sklenenú;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

**z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

#### **UPOZORNENIE:**

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy: KOORDINAČNÁ SITUÁCIA, M 1:500, PÔDORYS 1.NP, M 1:150,  
REZ A - Á, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: KOORDINAČNÁ SITUÁCIA, M 1:500, PÔDORYS 1.NP, M 1:150,  
REZ A - Á, M 1:150  
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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