



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**APLEND City s.r.o.**

V. Žingora 66

Martin 036 01

Váš list  
zo dňa **03.05.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 51954/2024-  
402264/Dim**

V Bratislave  
**01.07.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>APLEND City s.r.o., V. Žingora 66, Martin 036 01</b>
investičný zámer:	<b>Stavebná úprava objektu – Villa Sofia, Zámočnícka 13, Bratislava</b>
pozemky, parc. č., k.ú.:	<b>KN – C 45, k.ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Zámočnícka 13</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>06.05.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene účelu užívania stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Rudolf Kruliac, Ing. Ľuboš Gontkovský</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Rudolf Kruliac autorizovaný architekt 0290AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>November/2023</b>

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**  
ako príslušný orgán územného plánovania

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Dňa 03.05.2024 bola prijatá žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti s priloženou časťou projektovej dokumentácie. Žiadosť bola podaná aj na Mestskú časť Bratislava – Staré Mesto dňa 06.05.2024, ktorá dňa 29.05.2024 oznámila, že sa k predmetnej žiadosti nebude vyjadrovať. Nakoľko predložená žiadosť neobsahovala dostatočný podklad pre posúdenie, vyzvalo dňa 16.05.2024 hlavné mesto žiadateľa na doplnenie podkladov, ktoré ten v príslušnej lehote doplnil v takom rozsahu, ktorý umožnil posúdenie zámeru z hľadiska jeho súladu s platným územným plánom.

**Predložená časť projektovej dokumentácie (ďalej len „PD“) rieši:** stavebné úpravy existujúceho objektu, ktorý je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 241/1 a nachádza sa na území Mestskej pamiatkovej

rezervácie Bratislava. Objekt je situovaný v súvislej historickej uličnej zástavbe, má jedno podzemné podlažie a štyri nadzemné podlažia, pričom 4.NP má v časti uličného krídla charakter podkrovia. Objekt zaberá celú plochu parcely, pôvodný dvor objektu tvorí v súčasnosti uzatvorené átrium, ktoré prebieha vo vertikálnom smere od 1.NP až po spodnú úroveň priehľadnej podlahy 4.NP. Súčasné využitie objektu – nevyužívaný. Posledné využitie – galéria. Navrhované využitie - ubytovacie zariadenie vo forme „dependance“ k hotelu Perugia, ktorý je situovaný na Zelenej ulici vo vzdialenosti cca 290 m od riešeného objektu. Definícia podľa predloženej PD: „**Dependance** hotela je vedľajšia budova bez vlastnej recepcie organizačne súvisiaca s hotelom, ktorý zabezpečuje pre dependance celý rozsah služieb zodpovedajúci príslušnej triede a nie je vzdialený viac ako 300 m. Dependance poskytuje iba ubytovanie.“

V suteréne objektu nie sú navrhované stavebné zmeny, nachádza sa tam spoločenská miestnosť a sklad. Na 1.NP sa nachádza vstup pre peších z ulice Zámocnícka. V interiéri 1.NP sú oproti existujúcemu stavu navrhované stavebné zmeny upravujúce dispozíciu vnútorných priestorov, čím majú vzniknúť miestnosti pre chyžné a upratovačku so skladmi prádla a jedno „štúdio“ – ubytovacia jednotka s kuchynkou a hygienickým zázemím. 2.NP - 4.NP sú prístupné výťahom situovaným v átriu, alebo spoločným schodiskom, ktoré ústia na ochodzu prebiehajúcu pozdĺž juhovýchodnej a juhozápadnej obvodovej steny v átriu. Z ochodze majú byť situované vstupy do ubytovacích jednotiek. Na 2. NP sú navrhnuté 4 ubytovacie jednotky – dvojlôžkové izby, každá s vlastným hygienickým príslušenstvom (WC spojené s kúpeľňou). Predložená PD navrhuje na 2. – 4. NP úpravy priečok (odstránenie existujúcich a realizáciu nových) a tiež realizáciu nových otvorov v existujúcich nosných stenách. Na 4. NP je tiež navrhnuté odstránenie existujúcej priehľadnej podlahy nad átriom a vytvorenie ochodze-rovnako ako na nižších podlažiach. Spolu má byť v objekte umiestnených 13 ubytovacích jednotiek – dvojlôžkových izieb, s vlastným hygienickým príslušenstvom. Strecha objektu má zostať v pôvodnom tvare, bez stavebných úprav, na uličnom krídle sedlová s vikiermi (hrebeň strechy vo výške +14,000 m od úrovne ±0,000 (±0,000 = úroveň podlahy 1.NP), na dvorových krídlach pultové strechy prepojené nad átriom priehľadnou sedlovou strieškou.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Riešený objekt sa nachádza v pešej zóne, nie je napojený na cestnú komunikáciu. Statická doprava je riešená prenájmom (doložený nájomnou zmluvou): počtom 5 PM v garáži v rámci polyfunkčného objektu „Metropolitan Star“, Nám. 1. mája, 811 06 Bratislava.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby:** („PD“ – údaj prevzatý z projektovej dokumentácie - zodpovedný zhotoviteľ, „PP“ – po prepočte na základe predloženej PD, platných definícií a orgánu známych skutočností, „BZ“ – bez zmeny oproti existujúcemu stavu):

- výmera záujmového územia - parcely:	<b>143 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha: 133,3 m <sup>2</sup> (PD) + 9,7 m <sup>2</sup> (átrium)	(PP) <b>143 m<sup>2</sup></b> - BZ
- podlažná plocha nadzemných podlaží: 378,7 m <sup>2</sup> (PD)	(PP 4x143) <b>429 m<sup>2</sup></b> - BZ
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	(PP) <b>429 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha podzemného podlažia (PD 52,5 m <sup>2</sup> ):	(PP) <b>143 m<sup>2</sup></b> - BZ
- zeleň:	
na teréne:	<b>0 m<sup>2</sup></b> - BZ
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	<b>0 m<sup>2</sup></b> - BZ
započítateľná zeleň:	<b>0 m<sup>2</sup></b> - BZ
- spevnené plochy:	<b>0 m<sup>2</sup></b> - BZ
- počet bytov:	<b>0</b> - BZ
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/4</b> - BZ
- počet parkovacích miest v objekte:	<b>0</b>

*Poznámka: - Podlažná plocha v zmysle UPN je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií.*

**Posúdenie navrhovanej zmeny účelu užívania stavby so stavebnými úpravami vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok C-KN parc. č. 45, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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:**

- Vo funkčnom využití územia: v rámci územia občianskej vybavenosti, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**, patrí navrhovaná funkcia - *ubytovacie zariadenia cestovného ruchu*, medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Pôvodná funkcia - *galéria*, ako zariadenie kultúry a zábavy je taktiež funkciou, ktorá je v danej funkčnej ploche definovaná ako prevládajúca. Navrhovaným funkčným využitím teda nedôjde k zmene podielu jednotlivých funkcií v danej funkčnej ploche.

Predložený návrh zmeny účelu užívania stavby so stavebnými úpravami je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

- Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia: navrhovanými zmenami sa nezmenia parametre sledované z hľadiska súladu s ÚPN, ako sú index zastavaných plôch, index podlažných plôch, index prírodných plôch, koeficient zelene – uvedené parametre majú zostať po zmene účelu využitia so stavebnými úpravami v zmysle predloženej PD zmeny.
- Z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta: Záujmový pozemok je situovaný na území historického centra mesta – Mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislava, objekt je evidovaný ako nehnuteľná kultúrna pamiatka v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 241/1. K žiadosti je priložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave (KPÚ) č. KPUBA-2023/21465-2/90876/FAL zo dňa 13.11.2023, v ktorom je predložený zámer vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní stanovených podmienok.

**Predložená navrhovaná zmena účelu užívania stavby so stavebnými úpravami je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- rozsah posudzovanej zmeny považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č.377/1990 Zb.

**UPOZORNENIE:**

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.

Navrhovaný a schválený účel využitia objektu, ako **nebytovej budovy** - ubytovacieho zariadenia cestovného ruchu typu „dependance“, **je záväzný** a jeho prípadná zmena na iný účel musí byť vopred schválená záväzným stanoviskom hlavného mesta, nakoľko by takáto zmena mala vplyv na parametre regulované platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

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

Toto záväzné stanovisko 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. 4 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené kópie výkresov:

- situácia na podklade katastrálnej mapy M1:500
- pôdorys 1.NP, 2.NP, 3. NP, 4.NP

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava  
potvrdené výkresy: situácia M 1:500, pôdorys 1.NP, 2.NP, 3. NP, 4.NP

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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