



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Dr. Ivan Piterka, s.r.o.**

Vansovej 2  
811 03 Bratislava

Váš list  
zo dňa **04.09.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 57899/2024-  
552679/Sim**

V Bratislave  
**15.10.2024**

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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| stavebník:                      | <b>Kainos Palace s.r.o., Vajanského nábrežie 5,<br/>811 02 Bratislava, v zastúpení Dr. Ivan Piterka, s.r.o.</b> |
| stavba:                         | <b>Rekonštrukcia - Kozia 17</b>   |
| pozemky, parc. č., k. ú.:       | <b>733, 734/1, k. ú. Staré Mesto</b>  |
| miesto stavby:                  | <b>Kozia ulica</b>  |
| žiadosť doručená dňa:           | <b>10.09.2024, doplnená 25.09.2024</b>  |
| druh podanej dokumentácie:      | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>  |
| spracovateľ dokumentácie:       | <b>SanyNovak Architekti, Podháj 33,<br/>841 03 Bratislava</b>   |
| zodpovedný projektant:          | <b>Ing. arch. Peter Sány<br/>autorizovaný architekt 1672AA</b>  |
| dátum spracovania dokumentácie: | <b>09/2024</b>  |

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Dňa 25.04.2024 bolo k stavbe: „Rekonštrukcia - Kozia 17, parc.č. 733, 734/1, k.ú. Staré Mesto, Bratislava“ vydané stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 50119/2024-183805. V predmetnom stanovisku absentovali nevyhnutné súčasti na posúdenie zámeru vo vzťahu k relevantným požiadavkám stanoveným v platnej územnoplánovacej dokumentácii. Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a z hľadiska ďalších aspektov boli definované požiadavky na úpravu a doplnenie projektovej dokumentácie. Aktuálne je predložená žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy, v ktorej sú uvedené požiadavky zapracované a rešpektované.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** rekonštrukciu domu palácového typu postaveného v poslednej štvrtine 19. storočia v neobarokovom slohu. Predmetná nehnuteľnosť je národnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu

Slovenskej republiky (ďalej ako NKP) pod evidenčným č. 489/1. Objekt slúžil pôvodne pre bytovú funkciu, neskôr bol využívaný pre účely zdravotníckeho zariadenia a sčasti aj ako administratívna budova. Dvorová časť, prístupná existujúcim podjazdom, je v súčasnosti bez zelene a slúži ako povrchové parkovisko s 11 parkovacími miestami (PM).

Pôdorysný tvar objektu pozostáva z troch krídel: uličného krídla - objektu NKP (1 PP, 3 NP a podkrovie so sedlovou strechou) a dvoch dvorných krídel. Objemové parametre existujúceho uličného krídla - objektu NKP zostávajú zachované. Jednopodlažné dvorné krídlo s plochou strechou sa asanuje, trojpodlažné dvorné krídlo s pultovou strechou sa čiastočne asanuje, ponechá sa suterén a schodisko s príľahlými nosnými stenami.

K čiastočne asanovanému dvornému krídlu sa pristaví nová hmota v predĺžení JV dvorového krídla. Vybudovaný bude aj nový výťah pri existujúcom schodisku. V dvorovej časti bude vybudované podzemné parkovacie podlažie prístupné autovýťahom s kapacitou 6 PM. Na povrchu bude vytvorených 6 PM.

Po stavebných úpravách a prístavbe vo dvore bude mať objekt pôdorysného tvaru L s max. pôdorysnými rozmermi 31,815 m x 22,695 m 1 podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia a vo väčšej časti podkrovie. Funkčná náplň objektu: 1.PP – garáž, technické priestory, 1.NP – 2 kancelárske priestory orientované do ulice, 1x3-izbový byt do dvora, autovýťah, 2.NP – 2x3-izbový byt, 1x4-izbový byt, 1 nebytový priestor (štúdio\*), 3.NP – 1x3-izbový byt, 3x4-izbový byt, z toho 2 mezonetové byty, podkrovie – druhá úroveň dvoch mezonetových bytov. Byty majú navrhnuté balkóny, lodžie a terasy. Celkovo je v objekte 8 bytov a 1 nebytový priestor (štúdio\*). V zadnej časti pozemku bude vytvorená plocha zelene. Objekt je napojený na existujúce inžinierske siete.

Dvorová časť je zastrešená kombináciou plochej a pultovej strechy. Výška atiky nad 3. NP je +12,61 m. Uličná časť objektu je zastrešená sedlovou strechou so strešnými oknami. Výška hrebeňa strechy +15,76 od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 156,200 m n.m. Bpv.) sa nemení. V uličnom krídle Kozej ulice sú čiastočne zastrešené strešné terasy pre dodržanie celistvosti strešného plášťa.

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

Dopravné pripojenie je jestvujúce z Kozej ulice cez existujúci podjazd. Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 12 PM. Celkovo je navrhnutých 12 PM – 6 PM v garáži a 6 PM na spevnenej ploche vo dvore. V dvorovej časti pozemku je vytvorený priestor pre bicykle.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ – údaje sú porovnávané s pôvodným stavom/PS):

|  |                               |                             |
|--|-------------------------------|-----------------------------|
| - výmera záujmového územia:              | <b>874,00 m<sup>2</sup></b>   |                             |
| - zastavaná plocha:                      | <b>535,00 m<sup>2</sup></b>   | PS: 525,00 m <sup>2</sup>   |
| - podlažná plocha:                       | <b>1 852,00 m<sup>2</sup></b> | PS: 1 743,00 m <sup>2</sup> |
| podlažná plocha bytovej funkcie:         | <b>1 532,00 m<sup>2</sup></b> | PS: 0,00 m <sup>2</sup>     |
| podlažná plocha nebytovej funkcie:       | <b>320,00 m<sup>2</sup></b>   | PS: 1 743,00 m <sup>2</sup> |
| - celková plocha zelene na pozemku:      | <b>47,00 m<sup>2</sup></b>    | PS: 0,00 m <sup>2</sup>     |
| plocha započítateľnej zelene na pozemku: | <b>45,50 m<sup>2</sup></b>    |                             |
| - spevnené plochy na pozemku:            | <b>292,00 m<sup>2</sup></b>   | PS: 349,00 m <sup>2</sup>   |
| - počet bytov spolu:                     | <b>8 + 1 štúdio*</b>          |                             |
| - počet nebytových priestorov:           | <b>2</b>                      |                             |
| - počet podlaží PP/NP:                   | <b>1/3+podkr.</b>             | PS: 1/3+podkr.              |
| - počet parkovacích miest:               | <b>12</b>                     | PS: 11                      |

\* *nebytový priestor (štúdio) z hľadiska nevyhovujúceho preslnenia obytných miestností, počítaný do bytovej funkcie*

**Posúdenie návrhu stavby 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 sú **záujmové pozemky parc. č. 733, 734/1, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, **stabilizované územie**, územie kompaktného mesta - **zóna A, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“),

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**  
**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.

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné na území **centra** mesta:

- **v ostatnom území centra** mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby - môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

#### **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry a tak, aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

#### **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 bytové domy a zariadenia administratívy, správy a riadenia medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

|                                   | plošné bilancie                | podiel funkcie vo fun. ploche | podiel funkcie - určené ÚPN |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| - celková podlažná plocha:        | <b>36 564,00 m<sup>2</sup></b> |                               |                             |
| - podl. plocha bytovej funkcie:   | <b>17 671,00 m<sup>2</sup></b> | <b>48,33%</b>                 | <b>max. 70%</b>             |
| - podl. plocha nebytovej funkcie: | <b>18 893,00 m<sup>2</sup></b> | <b>51,67%</b>                 | <b>min. 30%</b>             |

- Predložený **návrh stavby** je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby); dosahované regulatívy sú porovnávané s pôvodným stavom/PS:

|                         | plošné bilancie                | intenzita využitia záujmové územie - návrh/PS | rozmedzie hodnôt IPP vo FP-objekty s obdobným funkčným využitím |
|-------------------------|--------------------------------|---|---|
| - výmera záujm. územia: | <b>874,00</b> m <sup>2</sup>   |   |   |
| - zastavaná plocha:     | <b>535,00</b> m <sup>2</sup>   | <b>IZP = 0,61/0,60</b>                        | <b>IZP: 0,41 – 0,75</b>   |
| - podlažná plocha (NP): | <b>1 852,00</b> m <sup>2</sup> | <b>IPP = 2,12/1,99</b>                        | <b>IPP: 1,23 – 3,36</b>   |
| - započítateľná zeleň:  | <b>45,50</b> m <sup>2</sup>    | <b>KZ = 0,05/0,00</b>                         | <b>KZ: 0,08 – 0,32</b>  |

- Charakter zmeny dokončenej stavby pri zachovaní objemových parametrov existujúceho objektu NKP v uličnej línii minimálne mení pôvodné regulatívy intenzity využitia pozemku, čím je **princíp stabilizovaného územia rešpektovaný**. S ohľadom na intenzitu využitia objektov vo funkčnej ploche s obdobným funkčným využitím považujeme hodnoty IZP a IPP za prípustné. Dosahovanú hodnotu KZ hodnotíme, s ohľadom na navrhovanú funkciu objektu a potrebu riešenia nárokov statickej dopravy na limitujúcej dvorovej časti pozemku stavby, za akceptovateľnú.

- **z hľadiska výšky zástavby a regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

- Záujmový pozemok je situovaný na území kompaktného mesta - zóna A pamiatkovej zóny CMO. K žiadosti je priložené súhlasné záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. K PUBA-2023/22385-2/95153/BAL zo dňa 04.12.2023 (posudzovaná bola architektonická štúdia, Ing. arch. Peter Sány, 10/2023), v ktorom je predložený zámer obnovy objektu schválený pri dodržaní stanovených podmienok, ktoré vychádzajú z kritérií základnej ochrany NKP a primeranej prezentácie jej pamiatkových hodnôt. Navrhované riešenie pri zachovaní podlažnosti, tvaru, sklonu a výšky hrebeňa strechy orientovanej do Kozej ulice neovplyvňuje diaľkové uličné pohľady.

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Riešený objekt Kozia 17 nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu 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 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:**

- priestory na 1.NP orientované do ulice budú skolaudované ako nebytové administratívne priestory;
- plochu vnútroblokovej zelene zrealizovať min. v rozsahu výkresu č. 14 Pôdorys 1.NP – návrh, M 1:200; plochy zelene v zadnej časti pozemku výškovo optimalizovať tak, aby nevznikali bariéry voči susedným pozemkom;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- množstvo zrážkových vôd vypúšťaných do verejnej kanalizácie musí odsúhlasiť správca kanalizácie, ktorým je BVS, a.s.;

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

- vykonávať investičnú činnosť 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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - 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;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
  - 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** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 27.09.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky**

#### **UPOZORNENIE:**

Na str. 15 textovej časti je v kapitole 18. Spevnené plochy a komunikácie ponechaný pôvodný text pojednávajúci o troch parkovacích zakladačoch. Takýto spôsob parkovania už nie je v posudzovanej projektovej dokumentácii riešený.

Vo výkrese č. 02 Situácia – návrh, M 1:250 sú nesprávne uvedené čiastkové údaje o ploche navrhovanej zelene na pozemku.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné 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.

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.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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.

Príloha: potvrdené výkresy (vo formáte A3): 02. Situácia – návrh, M 1:250; 14. Pôdorys 1.NP – návrh, M 1:200; 18. Rez – návrh, M 1:200; 19. Pohľady – návrh, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy (vo formáte A3): 02. Situácia – návrh, M 1:250; 14. Pôdorys 1.NP – návrh, M 1:200; 18. Rez – návrh, M 1:200; 19. Pohľady – návrh, M 1:200

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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