



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Primaciálne námestie 1

P.O.Box 192

814 99 Bratislava

Váš list  
zo dňa **21.01.2025**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 48350/2025-  
123309/Syk**

V Bratislave  
**04.03.2025**

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

stavebník:	<b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava</b>
stavba:	<b>Rekonštrukcia bytového domu Salvator, Panská ul. xx, Bratislava</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxx; k. ú. Bratislava-Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Panská xx</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>21.01.2025</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Matúš Ivanič, Karadžičova 27, 811 08 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Matúš Ivanič autorizovaný architekt 1928AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2024</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..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** rekonštrukciu meštianskeho bytového domu (BD) „U Salvátora“ z roku 1904. Nachádza sa v centre Starého Mesta a je súčasťou PZ Bratislava - CMO. Budova v eklektickom slohu je evidovaná v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok SR pod číslom 149/1. BD je situovaný v radovej zástavbe Panskej ulice, ktorá je súčasťou pešej zóny. Rekonštrukciou objektu sa vďaka novému technickému vybaveniu zvýši

kvalita užívania objektu a zabezpečí sa nutná preventívna ochrana národnej kultúrnej pamiatky.

Existujúci bytový dom má jedno podzemné a šesť nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza prevádzka lekárne (nie je predmetom predloženej projektovej dokumentácie), na vyšších podlažiach sa nachádzajú byty. Vstup do bytového domu ako aj samostatný vstup do lekárne je situovaný z Panskej ulice. Existujúci objekt aj s podzemným podlažím je situovaný na celej parcele. Nadzemná časť objektu je umiestnená takmer na celej parcele. V časti parcely je malý dvor.

Rekonštrukcia objektu nemení jeho funkčné využitie. Na 1.NP zostáva prevádzka lekárne. Na zvyšných podlažiach sú umiestnené byty. Rozdelením mezonetového bytu situovaného na 5.NP a 6.NP na jednoúrovňové bývanie vznikne nová bytová jednotka – spolu 11 bytov. Byty sú prístupné pomocou schodiska a nového výťahu. Výťah je umiestnený v časti existujúceho dvora a prístupný je z existujúcej pavlače. Veľké byty orientované do ulice prevažne zachovávajú pôvodné priestorové členenie. Menšie byty dvorového krídla budú dispozične preriešené. Z uličnej strany objekt nemení svoju hmotu, z dvorovej časti pribudne osobný výťah.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava pre novovytvorený byt bude zabezpečená v podzemnej garáži na Hviezdoslavovom námestí – 2 parkovacie miesta. Vstup do objektu je situovaný z Panskej ulice.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

		<b>pôvodný stav</b>
výmera záujmového územia:	<b>242 m<sup>2</sup></b>	nemení sa
zastavaná plocha:	<b>242 m<sup>2</sup></b>	nemení sa
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1232 m<sup>2</sup></b>	1228 m <sup>2</sup>
počet bytov:	<b>11</b>	10
počet podlaží PP/NP:	<b>1/6</b>	nemení sa

**Posúdenie zrealizovanej 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 je **záujmový pozemok parc. č. xxx, k. ú. Bratislava-Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie, pamiatková rezervácia** historické jadro Starého Mesta

**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:**

Územia, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, sú definované ako **stabilizované územie**.

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

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- v historickom jadre mesta - novú zástavbu prísne podriaďiť 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).

#### **Historické mesto (pamiatková rezervácia - PR)**

Územie je vymedzené podľa Nariadenia vlády SR č.596/2001 Z. z. o pamiatkových rezerváciách.

#### **Rešpektovať:**

- špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou
- zástavbu so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“
- pohľady a priehľady na dominanty historického jadra
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí
- historické sakrálne objekty ako výškové dominanty vytvárajúce charakteristický obraz mesta

#### **Zakázané:**

- výškové stavby
- hmotovo – priestorové riešenie potenciálnej novej zástavby nad rozmer charakteristickej blokovej zástavby historického mesta

#### **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria **bytové domy a zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné spôsoby** využitia danej funkčnej plochy.
  - Navrhovaná stavba podiel funkcií vo funkčnej ploche zachováva - nemení.
  - Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia pri stabilizovaných územiach:**
  - Predložený návrh stavby **nemení charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry**. Výmera záujmového územia, zastavanej plochy sa nemení. Podlažná plocha sa mení minimálne (z 1228 m<sup>2</sup> na 1232 m<sup>2</sup>).

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením nemení charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.

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

- V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, predmetný pozemok v k. ú. Bratislava – Staré Mesto nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

#### **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:**

- 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 dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

#### **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;

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

**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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia túto podmienku:**

- Požadujeme riešiť priestor pre odkladanie bicyklov pre navrhovanú funkciu s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.

#### **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.

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: Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Pôdorys 6.NP, rez A-A

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Pôdorys 6.NP, rez A-A  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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