



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 zákona o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) 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 (návrhu) 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 OUIC 51295/2025-219269/Zah
Dátum podania žiadosti	17.03.2025
Dátum vydania	22.04.2025
Typ konania	Zmena dokončenej stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Koordinačná situácia stavby č.4, Pôdorys suterénu, Pôdorys prízemí, Pôdorys 1.poschodia, Pôdorys 2.poschodia, Pôdorys 3.poschodia, Pôdorys 6.poschodia, Rez A-Á, Pohľad južný

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	Zmena dokončenej stavby
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	MKK Grössling, s.r.o
	Adresa/Sídlo	Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava
	IČO*	54288801
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	MKK Grössling, s.r.o
	Adresa/Sídlo	Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava

	Korešpondenčná adresa	Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava
	IČO*	54288801
	Emailová adresa	-
	Telefónne číslo	-
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
	Dátum narodenia**	-
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Nebytová budova
	Názov stavby	Zmena dokončenej stavby Vajanského nábr.xx, Stavba č.x _Vajanského nábrežie
	Miesto stavby/ súboru stavieb	Vajanského nábrežie xx
	Katastrálne územie	Staré Masto
	Stavebné pozemky	reg. C KN parc. č. xxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Stavba č. x - SO401 _Vajanského nábrežie
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1 - budovy, 12 – nebytové budovy pre vybavenosť
	Ostatné stavby	SO401 _Budova na Vajanského nábreží SO420 _Zrušenie rozvádzača RIS, ZSDIS časť Vajanského nábr. SO421 _Prípojka NN - časť Vajanského nábrežie
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Predložený rozsah príloh, ktorý je dostatočný na vyhodnotenie súladu s ÚPD v zmysle § 40c ods. 4 ZoUP
Spracovateľ		GFI, a.s. Brnianska 49, 811 04 Bratislava Tel./ fax: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxx
Dátum spracovania		06/2023

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Stavba 4 – Zmena dokončenej stavby Vajanského nábr. 11: V objekte bude umiestnený saunový svet, ktorý je prevádzkovou súčasťou susedných kúpeľov Grössling na parc. č. xxx, ktoré sú predmetom samostatného stavebného povolenia stavby 2&3 „Grössling zmena dokončenej stavby - stavebné úpravy a prístavba“. Pre stavbu „Grössling zmena dokončenej stavby - stavebné úpravy a prístavba“ bolo vydané záväzné stanovisko k investičnej činnosti MAGS OUIČ 44110/2023-49018 a následne právoplatné územné rozhodnutie. Vysvetlenie ku deleniu objektov : Stavba 1 Revitalizácia verejného priestoru na Medenej ulici vrátane rekonštrukcie komunikácií na Medenej a Kúpeľnej ulici rieši redizajn jestvujúcich sadových a parkových úprav, úpravu komunikácií a spevnených plôch medzi jestvujúcim parkom a objektom Grösslingu, ich vzájomné

prepojenie odstránením jestvujúcich bariér a prepojenie týchto elementov s okolím a rekonštrukcia, obnova súčasnej podzemnej i nadzemnej technickej infraštruktúry.

Stavba 2&3 Grössling zmena dokončenej stavby, stavebné úpravy a prístavba rieši celkovú obnovu vonkajšieho i vnútorného vzhľadu stavby. V rámci vnútornej obnovy a stavebných úprav sa bude jednať o rekonštrukciu a stavebno-technickú a pamiatkovú obnovu stavby. Z hľadiska stavebných úprav je riešená v SO401(Vajanského nábrežie) stavebná pripravenosť na plochej streche a časť 6.poschodia. Bude sa realizovať rekonštrukcia strešného plášt'a plochej strechy, rekonštrukcia strojovne výťahu, osadenie oceľového rámu na plochej pre umiestnenie tepelných čerpadiel a akustických zábran proti šíreniu hluku z čerpadiel. Na 6.poschodí budú realizované stavebné úpravy spojené so zmenou dispozičného riešenia pre účely technologickej miestnosti a zmenou účelu využitia tohto priestoru. Z hľadiska prístavby bude pridaný vonkajší bazén (SO202) s otvoreným skleníkom a technickými priestormi pod ním. Pridaná bude vonkajšia terasa (SO203) a skleník knižnice (SO302).

Stavba 4 Zmena dokončenej stavby Vajanského nábrežie 11 rieši technické priestory v suteréne. Na prízemí až 2.poschodí bude saunový svet s tým, že na 3.poschodí bude exteriérová terasa pre saunový svet. Zvyšok 3.poschodia sa bude využívať pre kancelárie. Prízemie až 3.poschodie bude mať nové schodisko a bude doplnený výťah. Existujúci výťah sa riešiť nebude. Súčasťou projektu je vyspravenie omietok na existujúcom schodisku od suterénu až po 6.poschodie a sklad na 6.poschodí v podkrovnom priestore. Strojovňa výťahu bude riešená v rámci Stavby 2&3, ktorá má súvis s realizáciou strešného plášt'u.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

Zámerom stavebníka je obnova celkového vonkajšieho vzhľadu stavby s cieľom zlepšiť v súčasnosti nevyhovujúci architektonický a stavebnotechnický stav obvodového plášt'a, štítových stien a strechy. V rámci vnútornej obnovy a zmeny dokončenej stavby sa bude jednať o rekonštrukciu a stavebno-technickú obnovu na podlažiach: 1.suterén (1.PP), prízemie (1.NP), 1.poschodie (2.NP), 2. poschodie (3.NP), 3. poschodie (4.NP), 6.poschodie (7.NP) a strecha. V objekte sa nachádza 5 bytov a nebytové priestory. V súčasnej dobe je objekt využívaný čiastočne - byt na 4.poschodí (5.NP), zvyšná časť je nevyužívaná. Budova je napojená na IS z ulice Vajanského nábrežie (elektro, voda, kanalizácia, plyn).Vnútorné priestory existujúcich bytov na 4. a 5.poschodí (5. – 6.NP) nie sú predmetom riešenia tejto projektovej dokumentácie, nemenia sa, nemení sa ani ich napojenie na verejné IS.

PD rieši zmenu dokončenej stavby označenej ako Stavba č.4. jedná sa o rekonštrukcia jestvujúceho polyfunkčného objektu na pozemku parc. č. xxx, ktorá zahŕňa obnovu spoločných priestorov objektu a umiestnenie novej funkcie - vnútorný saunový svet, ktorý svojou funkciou dopĺňa služby kúpeľov poskytovaných v samotnom objekte kúpeľov Grössling. V suteréne sa nachádza technické zázemie objektu, na prízemí a dvoch podlažiach (1. – 3.NP) sa navrhujú priestory saunového sveta a na 3.poschodí (4.NP) budú situované administratívne priestory a panoramatická terasa.

Komunikačné prepojenie a bezbariérový prístup do prvých 4NP, teda saunového sveta a kancelárií, je zabezpečený novým výťahom V5 vloženým do vnútra dispozície týchto podlaží. Pre 5.NP a 6.NP, ktoré ostávajú v pôvodnom stave – byty v súkromnom vlastníctve, bude naďalej slúžiť pôvodný výťah a jestvujúce schodisko. Na týchto podlažiach spočíva obnova len v doplnení požiarnych hydrantov, hasiacich prístrojov, lokálnej oprave omietok a maľbe tohto priestoru.

Na 6.poschodí budú realizované stavebné úpravy spojené so zmenou dispozičného riešenia pre účely technologickej miestnosti a zmenou účelu využitia tohto priestoru. (stavba 2&3).

Súčasťou obnovy objektu je zahrnuté zlepšenie teplotných vlastností obvodových konštrukcií, výmenu okien na všetkých podlažiach, výmenu vstupných dverí ako aj výmenu rozvodov a vnútorných inštalácií. V rozsahu prvých troch podlaží sa ráta s remeselnou obnovou uličnej fasády objektu. **Zmena účelu a využitia stavby sa týka nasledovných podlaží stavby:**

1. suterén (1.PP) - Bez zmeny účelu využitia

Prízemie (1.NP) - Bez zmeny účelu využitia

1.poschodie (2.NP) - Bez zmeny účelu využitia

2.poschodie (3.NP) - Bez zmeny účelu využitia

3. poschodie (4.NP) – Zmena účelu využitia bývalého obytného priestoru na administratívne priestory
- Zmena účelu využitia bývalého obytného priestoru na priestory kúpeľov

4.poschodie (5.NP) - Bez zmeny účelu využitia

5.poschodie (6.NP) - Bez zmeny účelu využitia

6. poschodie (7.NP) - Zmena účelu využitia bývalého obytného priestoru na technické priestory (je predmetom riešenia v rámci Stavby 2&3)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Statická doprava:

Polyfunkčný objekt Kúpele Grössling vrátane objektu Vajanského nábrežie 11 nemajú v súčasnosti v rámci vlastného pozemku ani existujúceho verejného dopravného priestoru vyhradené žiadne parkovacie miesta a takto boli užívané počas celého prevádzkového obdobia. Parkovacie kapacity pre objekty v existujúcej zástavbe CMO sú v súčasnosti riešené na verejne prístupných parkovacích miestach v rámci mestskej časti Bratislava–Staré Mesto. V zastavanom území MČ Staré Mesto nie je možnosť vybudovať parkovacie miesta pre každý posudzovaný objekt samostatne. Rezidenti a návštevníci tejto časti mesta musia prijať pravidlá pre krátkodobé a dlhodobé parkovanie v rámci zóny s dopravným obmedzením.

Nároky na zabezpečenie statickej dopravy sú s ohľadom na celkové počty návštevníkov a zamestnancov kúpeľov vyrátané v rámci riešenia kúpeľov Grössling (krátkodobé parkovacie miesta riešené v okolí v súlade s platnou parkovacou politikou – 5 PM, dlhodobé parkovacie miesta zabezpečené na základe zmluvného vzťahu v niektorej z garáží v okolí – 3 PM), ktoré sú predmetom riešenia samostatného stavebného povolenia.

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

	Údaje PD		Údaje po overení .	
	Pôvodný stav	Návrh		
výmera riešeného územia (m ²):	336,00	336,00		
zastavaná plocha riešenej časti (m ²):	336,00	339.25		
podlažná plocha NP riešenej časti (m ²):	1711,69	1796,54		
podlažná plocha bytovej funkcie (m ²):	neuvedené	neuvedené		
podlažná plocha nebytovej funkcie (m ²):	neuvedené	neuvedené		
zeleň na teréne (m ²):	0	0		
spevnené plochy (m ²):	0	0		
počet bytov:	5	2		
počet 1-izbových bytov	1	-		
počet 2-izbových bytov	2	-		
počet 3-izbových bytov	1	1		
počet 4-izbových bytov	1	1		
počet viac ako 4-izbových bytov	-	-		
počet podlaží PP/NP riešenej časti:	1/7	1/7		
počet parkovacích miest:	neuvedené	8		

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 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame

z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie 501
posudzovaný objekt, ktorý je predmetom stavebných úprav s funkciou občianskej vybavenosti patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; v zmysle predloženej zmeny stavby, ktorá je predmetom riešenia, nedôjde k nárastu podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche;	
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	stabilizované územie

Pri navrhovanej zmene stavby, ktorá spočíva prioritne v stavebných úpravách v interiéri, sa objemové riešenie objektu v podstate nemení. Potrebnou obnovou obvodového plášťa príde k minimálnemu

nárastu zastavenej a podlažnej plochy, čo však nemá zásadný vplyv na ukazovatele intenzity využitia územia. Navrhovanou zmenou nepríde k narušeniu pôvodnej urbanistickej kompozície.

z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde navrhovanou zmenou stavby budú zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry a nebude narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta.

z hľadiska verejného dopravného vybavenia

Navrhovaná zmena nemá vplyv na existujúce dopravné riešenie.

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, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb	

Časť G - Upozornenie / Iné / Dopĺňujúce informácie

V prípade, že novou funkciou nedôjde (oproti pôvodnej funkcii) k nárastu potrebných parkovacích miest (preukázané výpočtom), nie je potrebné ďalšie vykazovanie statickej dopravy.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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.

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.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia stavby č.4,
Pôdorys suterénu,
Pôdorys prízemí,
Pôdorys 1.poschodia,
Pôdorys 2.poschodia,
Pôdorys 3.poschodia,
Pôdorys 6.poschodia,
Rez A-Á,
Pohľad južný
Magistrát ODI, OUIC – archív

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor