



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

INGPROJECT s.r.o.

Dunajská č. 48
811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **22.04.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50996/2024-
377144/Syk**

V Bratislave
13.06.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	MTK s.r.o., B.B.C. s.r.o., Lazaretská 12, 811 08 Bratislava, v zastúpení INGPROJECT s.r.o.
investičný zámer:	Prechodné ubytovanie: zmena účelu – časť stavby, Obchodná ulica č. 43 – 51, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
pozemky, parc. č., k.ú.:	časť stavby dotknutá zmenou účelu je umiestnená na pozemkoch parc. č. 8370/1, 8375/1 reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto, v areáli s pozemkami, parc. č. 8370/2, 8375/2, 3,4,5 reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Obchodná ulica, Vysoká ulica
žiadosť doručená dňa:	22.04.2024 s doplnením 11.06.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ateliér Slabey s.r.o., Pútnická 18, 841 06 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ladislav Slabey autorizovaný architekt 0500AA
dátum spracovania dokumentácie:	január 2024

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

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu časti stavby polyfunkčného objektu s administratívnymi a obchodnými priestormi so súpisnými č. 6717 a 565 na Obchodnej ulici. Riešená časť objektu bude po prestavbe slúžiť na účely prechodného ubytovania s 82 obytnými bunkami.

Budova sa nachádza v historickom centre mesta v území zastavanom pôvodnými budovami mestského typu. Osadená je v teréne s miernym sklonom, čím sú vstupy do jednotlivých častí objektu z rôznych úrovní navzájom súvisiace komunikácie ulíc: Obchodná a Vysoká. Prístup k objektu je bezbariérový z oboch smerov pešieho napojenia. Investičný zámer sa týka iba časti objektu na úrovni 1.NP až 3.NP, prístupného z Vysokej ulice. Vstupy z Obchodnej ulice sú výlučne využívané pre obchodné priestory.

Zmena funkcie z administratívnych priestorov na ubytovacie priestory využíva hlavnú dispozičnú kostru pôdorysov. Hlavné schodisko je prepojené so sieťou chodieb zabezpečujúcich prístup do jednotlivých ubytovacích buniek. Každá bunka je vybavená samostatným hygienickým príslušenstvom. V rámci návrhu je riešený samostatný kontrolovaný vstup, zázemie pre užívateľov s možnosťou stretávania sa, možnosťou varenia a prania bielizne a taktiež bezbariérovosť priestorov.

Vzhľadom na veľké svetlé výšky v niektorých častiach objektu sú navrhnuté mezonetové ubytovacie bunky s dvoma úrovňami. V spodnej časti mezonetových buniek je denná časť a v hornej úrovni nočná časť.

Návrh uvažuje so zeleňou na fasádach ako aj v celom nástupnom priestore smerom od Vysokej ulice.

Pri navrhovanej zmene účelu využitia a s ňou spojenými dispozičnými zmenami a stavebnými úpravami nedôjde ku zmene zastavanej plochy ani zväčšeniu celkového vonkajšieho objemu stavby. Navrhované prestrešenie vstupov o rozmeroch 21,586 m x 6,517 m je riešené bez zvislých podporných konštrukcií.

V súčasnosti sa stavba nachádza v dobrom technickom stave s napojením na infraštruktúru a inžinierske siete, ktorých prípojky zostanú bez zmeny.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 17 parkovacích miest na teréne. Potreba stojísk v zmysle STN pre všetky funkcie objektu je 10 parkovacích miest. Dopravný prístup je zabezpečený existujúcim vjazdom z miestnej cesty Vysoká.

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

- výmera záujmového územia:	4125 m²	
- zastavaná plocha:	2722 m²	nemení sa
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	8153 m²	
podlažná plocha menenej funkcie:	3088 m²	
podlažná plocha nebytovej funkcie:	8153 m²	
- započítateľná zeleň:	0 m²	nemení sa
- spevnené plochy:	1373 m²	
- počet obytných buniek:	82	
- celkový počet lôžok:	125	
- počet riešených podlaží PP/NP:	0/3	
- počet parkovacích miest:	17	

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 8370/1 a 8375//1, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre **centrum**:

Kód regulácie H, Staré Mesto

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,42	0,25

Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

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

- rešpektovať výšku existujúcej zástavby 21 m (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 existujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie existujúcej 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:

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a **občianskej vybavenosti**, kód funkcie 501 patrí umiestnenie polyfunkčných objektov a objektov 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 **za prevládajúce**. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. 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:	28 815 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	29 034 m²	43,78%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	66 319 m²	56,22%	min. 30%

- Predložená zmena dokončenej stavby nemení podiel funkcií vo funkčnej ploche. Pôvodná funkcia dotknutej časti stavby bola občianska vybavenosť a aj po zmene funkcie na nebytový priestor - krátkodobé ubytovanie zostáva občianskou vybavenosťou. Predložená zmena dokončenej stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

- z hľadiska intenzity využitia zájmového územia:

- Predložená zmena dokončenej stavby, ktorá spočíva v zmene funkcie užívania, mení len dispozíciu v časti existujúcich objektov. Vonkajšie objemové parametre objektov zostávajú nezmenené. Predložená zmena dokončenej stavby neovplyvní intenzitu využitia zájmového územia.
- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme z hľadiska zastavanej plochy za ukončený; v budúcnosti nie je možné prístavbou navyšovať objemové parametre stavby.

z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Zájmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna A pamiatkovej zóny CMO. K žiadosti je priložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave (KPÚ) č. Z-PUSR-037766/2024 zo dňa 07.05.2024, v ktorom je predložený zámer vyhodnotený ako prípustný v pamiatkovom území pri dodržaní stanovených podmienok.

Predložená zmena dokončenej stavby 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:

- Predložený investičný zámer považujeme v rozvojovej funkčnej ploche H 501 za akceptovateľný.
- Navrhované priestory definované v PD ako „prenajímateľné priestory“ je potrebné **stavebne povoliť a skolaudovať v súlade s ich funkčným využitím ako „nebytový priestor – hotelová izba“**, resp. iný typologický druh zariadenia v cestovnom ruchu.
- Novonavrhnuté prestrešenie v átriovej časti celkovej dĺžky 21,586 m x 6,517 m musí byť zhotovené **bez zvislých konštrukčných prvkov** tak, aby nenavyšovalo zastavanú plochu.

z hľadiska riešenia verejného 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 súhlasí s podmienkou:

Pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov a návštevníkov žiadame vybudovať kryté uzamknuteľné cyklistické státie, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, s plynulým prízjazdom od Vysokej ulice. Kapacitu žiadame zvlášť navrhnuť pre zamestnancov (na splnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce) a pre návštevníkov.

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:
 - 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 – Prechodné ubytovanie: Zmena účelu – časť stavby, Obchodná ulica č. 43 - 51, k.ú. Staré Mesto, Bratislava** nevyjadřila v zmysle §31f ods. 6 zákona č.377/1990 Zb.

Upozornenie:

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.

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.

V prípade, že investor 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.

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.

Príloha:

potvrdené výkresy: *0A – Koordinačná situácia, 1B – Pôdorys 1.NP: navrhovaný stav, 2B – Pôdorys 2.NP:navrhovaný stav, 3B – Pôdorys 3.NP:navrhovaný stav, 5B – Rezapohľad B-B:Búrané a nové k., 6B – Rez C-C: búrané a nové konštr.,*

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: *0A – Koordinačná situácia, 1B – Pôdorys 1.NP: navrhovaný stav, 2B – Pôdorys 2.NP:navrhovaný stav, 3B – Pôdorys 3.NP:navrhovaný stav, 5B – Rezapohľad B-B:Búrané a nové k., 6B – Rez C-C: búrané a nové konštr.,*
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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