



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž pani

**Mgr. Kvetoslava Hajdinová**

Vajnorská 57

831 03 Bratislava

Váš list  
zo dňa **13.12.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 45393/2024-  
43039**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Denisa Simonidesová  
+421 2 59356 514**

V Bratislave  
**05.02.2024**

**VEC:** **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Rímskokatolícka cirkev Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7, 814 92 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Objekt na Prepoštskej ulici, pozemok parc. č. 472, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.12.2023 prijatá 14.12.2023 doplnená 20.12.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>SUMBAL + PRIEHODA s.r.o. Líščie údolie 42, 841 04 Bratislava</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Daniel Priehoda autorizovaný architekt 1428AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2022, 12/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie stavby, ktorá vznikla etapovite v troch rôznych časových obdobiach bez záznamu v katastrálnej mape (najstaršia časť), resp. bez príslušných povolení (novšie časti). Objekt sa nachádza na pozemku parc. č. 472 v dvorovej časti komplexu cirkevných budov na Kapitulskej a Prepoštskej ulici, ktoré sú národnými kultúrnymi pamiatkami evidovanými v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky (ďalej ako NKP). Stavba je v priamom kontakte s obvodovou stenou objektu na Prepoštskej ulici č. 5.

Najstaršia časť vo východnej časti nádvorja má štvrtkruhový segmentový pôdorys s ihlanovou strechou a nachádza sa už na historických mapách. Druhá, staršia časť, je obdĺžniková prístavba v západnej časti nádvorja s plytkou pultovou strechou. Pochádza pravdepodobne z druhej polovice 20. storočia. Dá sa predpokladať, že na tomto mieste bolo pôvodné dvorové krídlo objektu s uličnou fasádou do Kapitulskej ulice (zodpovedná tomu pozostatok múru, ktorý sa zachoval). Obe časti boli v neskoršom období spojené do jedného celku prístavbou s presklenou fasádou.

Predmetom dodatočného povolenia je zrealizovaný jednopodlažný objekt prevádzkovo priamo prepojený s objektom na Prepoštskej ulici č. 5, v ktorom sídli televízia LUX. Nachádza sa v ňom denná miestnosť s kanceláriou, sklados a hygienickým zázemím pre zamestnancov a serverovňa. Zastrešený je plytkou pultovou strechou so sklonom 2,5 % a výškou +3,12 m. Nad historickou časťou je zachovaný pôvodný tvar segmentovej ihlanovej strechy.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

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

- výmera záujmového územia – pozemok parc. č. 472:	<b>578,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>103,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>103,00 m<sup>2</sup></b>
- plocha zelene:	<b>413,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>62,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1</b>

**Zrealizovaná stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

V zrealizovanom objekte je riešené menšie zázemie pre zamestnancov televízie LUX s technickou miestnosťou. Nároky na statickú dopravu sa nezmenili, nakoľko sa nezmenil počet pracovných miest v objekte.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**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. 472, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta – **pamiatková rezervácia**

**Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pozemok je 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitnosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

**v historickom jadre mesta** – novú zástavbu prísne podriadiť 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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmová parcela je súčasťou **historického mesta (pamiatková rezervácia - PR), kde je potrebné rešpektovať:**

- špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“,
- pohľady a priehľady na dominanty historického jadra,
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí.

**a zakázať:**

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:**

- Pozemok parc. č. **472** je súčasťou funkčného využitia plôch: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201. Zrealizovaný objekt sa nachádza v komplexe cirkevných budov a slúži ako zázemie pre zamestnancov katolíckej televízie LUX s technickou miestnosťou. Zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, zariadenia administratívy, správy a riadenia sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)

*Intenzita využitia celého komplexu cirkevných objektov vo vlastníctve investora je porovnávaná s pôvodným stavom (PS) a so susednými objektami (SO) v charakterovo príbuznej urbanistickej štruktúre v kontaktnom území vymedzenom ulicami Kapitulská, Prepoštská, Ventúrska, Rudnayovo námestie.*

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie zrealizovaný stav (PS)	intenzita využitia priemer. hodnoty (SO)
- záujmové územie:	<b>3 634,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>1925,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,53 /0,50/</b>	<b>IZP<sub>priem</sub> = 0,79</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>4348,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,20 /1,17/</b>	<b>IPP<sub>priem</sub> = 2,57</b>
- započítateľná zeleň:	<b>885,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,24 /0,25/</b>	

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zrealizovanej stavby	posudzovaná stavba
<b>IZP</b>	0,71	0,72	0,53
<b>IPP</b>	2,13	2,14	1,20
<b>KZ</b>	0,09	0,09	0,24

- Objekt je navrhovaný v dvorovej časti komplexu cirkevných budov. Svojou intenzitou minimálne ovplyvňuje hodnoty regulatívov intenzity využitia dotknutého záujmového územia. Vo vzťahu k hodnotám dosahovaných regulatívov v charakterovo príbuznej zástavbe susedných objektov dosahuje nižšie hodnoty.

- Zrealizovaný objekt zohľadňuje pôvodné hmotovo-priestorové usporiadanie jestvujúcich objektov a nekonfliktne sa začleňuje do stabilizovanej urbanistickej štruktúry.
- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**  
Hmotovo priestorové riešenie dvorovej prístavby nie je v rozpore s charakterom historickej zástavby, nakoľko svojimi rozmermi ani výškou nekonkuruje okolitým objektom NKP. Funkčné a dispozičné riešenie s prepojením na Prepoštskú 5 a prístupom z dvora Kapitulskej 17 nie je v rozpore s historickým systémom dispozičného prepájania objektových sústav. Zrealizovaný objekt rešpektuje regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta, ktoré stanovuje ÚPN pre územie historického mesta – pamiatkovú rezerváciu.

Zrealizovaná stavba **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	<b>Objekt na Prepoštskej ulici, Bratislava</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č. :	<b>472</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby	<b>Kapitulská, Prepoštská ulica</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 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 dosahovania cieľov územného plánovania:**

- 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;

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- zrealizovaný objekt je súčasťou pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti - súčasť pamiatkovej rezervácie. Postavený je v priamom kontakte s objektami, ktoré sú evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky; podmienkou dodatočného povolenia stavby je súhlasné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave;

#### **z hľadiska požiadaviek Mestského ústavu ochrany pamiatok v Bratislave,**

*ktorý sa pre potreby hlavného mesta a mestských častí vyjadruje na základe uznesenia MsZ č. 746/2009 zo dňa 24.09.2009 z titulu ochrany a prezentácie kultúrno-historických hodnôt Bratislavy; predložená dokumentácia bola posudzovaná najmä s ohľadom na jej vplyv na uličný interiér a uličný parter v zmysle § 14, ods.2 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu:*

- na strešnú rovinu prístavby osadiť vegetačný povrch,
- pri najbližšej stavebnej obnove objektu vymeniť plastové výplne otvorov za drevené, ktoré sú preferované v historických sídelných štruktúrach s koncentráciou pamiatkových hodnôt;

#### **UPOZORNENIE:**

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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. 3 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: 02. Vyhodnotenie funkčnej plochy – skutkový stav, M 1:750; 03. Pôdorys 1.NP, M 1:50; 06. Priečny rez, M 1:50; 07. Pohľad južný, M 1:70;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto + príloha: 02. Vyhodnotenie funkčnej plochy – skutkový stav, M 1:750; 03. Pôdorys 1.NP, M 1:50; 06. Priečny rez, M 1:50; 07. Pohľad južný, M 1:70;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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