



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Maxim Blahovec**  
Gatto Family s.r.o.  
Panská 17  
811 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **23.07.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 55972/2024-  
478908/Dim**

V Bratislave  
**07.08.2024**

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

stavebník:	<b>Gatto Family s.r.o., Panská 17, 811 01 Bratislava, IČO: 43961673</b>
stavba:	<b>Rekonštrukcia reštaurácie Gatto Matto</b>
pozemky, parc. č., k.ú.:	<b>xxxxx; k.ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Panská xx</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>24.07.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>MOROCZ TACOVSKY GROUP s.r.o.</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1022AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>apríl 2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) 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 § 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.**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

**Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši:** zrealizovanú novú prístavbu vo vnútornom dvore polyfunkčného historického objektu na pešej zóne a s tým súvisiacu zrealizovanú rekonštrukciu priestorov priľahlej reštaurácie nachádzajúcej sa na prízemí objektu, v rámci bloku súvislej historickej zástavby medzi ulicou Panská a Hviezdoslavovo námestie.

Nová prístavba zastrešeného priestoru reštaurácie vo vnútrobloku bola podľa predložených podkladov zrealizovaná na mieste staršej „zimnej záhrady“. Ďalšie zrealizované úpravy podľa PD zahŕňajú: modernizácia vnútorných priestorov už existujúcej reštaurácie, doplnenie deliacich priečok, vytvorenie nových hygienických zariadení v rámci pôvodných priestorov

**EMAIL**  
usmernovanievystavby@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

objektu, výmena zariadenia kuchyne, ako aj výmena pôvodných exteriérových vyrovnávacích schodov k vstupu do pravého krídla budovy z dvora, výmena výplní okenných a dverných otvorov reštaurácie za nové a výmena povrchov na nádvorí za jednotnú kamennú dlažbu.

Objekt zastrešenej prístavby v južnej časti nádvoria bol zerealizovaný v nasledovných rozmeroch podľa PD: pôdorysný tvar L s rozmermi približne 10,2 m x 3,2 m a 15,65 m x 7 m prekrýva južnú polovicu nádvoria na parcele č. xxxxx a pokračuje prekrytím priestoru medzi južnou obvodovou stenou západnej budovy na parcele č. xxxx a stenou ohraničujúcou parcelu č. xxxxx. Výška prestrešenia v najvyššom bode svetlíka je +5,265, tvar strechy je v severnej časti prestrešenia sedlový s vystupujúcim svetlíkom, v južnej časti pultový. Prístavba sa nachádza na úrovni 1. NP objektu, ±0,00 = 137,84 m.n.m. BPV. Prístavba nie je podpivničená, vstup do prístavby je z nádvoria cez zádverie s rozmermi približne 1,64 m x 2,46 m. Nové vyrovnávacie schodisko na nádvorí má pôdorysný rozmer 1,34 m x 2,655 m a výšku podesty + 0,860. Ostatné úpravy sa týkajú vnútorných priestorov reštaurácie.

### Stavba z hľadiska dopravného riešenia

PD nerieši statickú dopravu – objekt sa nachádza v pešej zóne.

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

- |  |  |
|--|--|
| - výmera záujmového územia (parcely č. xxxx):                  | <b>833,00 m<sup>2</sup></b> (bez zmeny)                        |
| - zastavaná plocha celého objektu Panská 17 vrátane prístavby: | <b>747,00 m<sup>2</sup></b><br>(pôvodne 688 m <sup>2</sup> )   |
| ▪ zastavaná plocha prístavby v nádvorí:                        | 208 m <sup>2</sup> (pôvodne 149 m <sup>2</sup> )               |
| ▪ zastavaná plocha objektu:                                    | 539 m <sup>2</sup> (bez zmeny)                                 |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží celého objektu Panská 17: | <b>2095,00 m<sup>2</sup></b><br>(pôvodne 2036 m <sup>2</sup> ) |
| - spevnené plochy (po prepočte):                               | <b>86,00 m<sup>2</sup></b><br>(pôvodne 145 m <sup>2</sup> )    |
| - plocha zelene:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> (bez zmeny)                          |
| - podlažná plocha bytov v rámci celého objektu Panská 17:      | <b>100 m<sup>2</sup></b> (bez zmeny)                           |
| - počet podlaží PP/NP:   | <b>1/3,5</b> (bez zmeny)                                       |
| - počet parkovacích miest:                                     | <b>neuvedené</b>   |

### 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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

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

### Intenzita využitia územia:

Pozemky sú 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 zložitost', 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.

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.

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).

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

Zájmové parcely sú súčasťou územia historického mesta - Mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislava (MPR), **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.

##### **- 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 územia** – vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, patria zariadenia verejného stravovania medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Ide o 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. 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.
- Predložená **zrealizovaná stavba** je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN. Realizovanými stavebnými úpravami sa nezmenil pôvodný účel posudzovanej časti stavby, reštaurácia je, rovnako ako pred úpravou, umiestnená v parteri objektu, v ktorom sú umiestnené aj ďalšie funkcie (bývanie, administratíva, obchod, školstvo). Zväčšenie pôvodnej prístavby reštaurácie na nádvorí objektu o cca 59 m<sup>2</sup> zastavanej (aj podlažnej) plochy nemá významný vplyv na zmenu pomerov funkcií v rámci danej funkčnej plochy. Navrhovanou zmenou dokončenej stavby sa pomer bytovej funkcie celkových nadzemných podlažných plôch v rámci riešenej funkčnej plochy nemení.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>833 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>747,00 m<sup>2</sup></b>	IZP = <b>0,9</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>2095 m<sup>2</sup></b>	IPP = <b>2,51</b>
- započítateľná zeleň:	<b>0 m<sup>2</sup></b>	KZ = <b>0</b>

kód funkcie 501	existujúci stav funkčnej plochy	Stav funkčnej plochy vrátane zrealizovanej stavby	zrealizovaná stavba
<b>IZP</b>	0,86	0,86	0,9
<b>IPP</b>	3,61	3,62	2,51
<b>KZ</b>	0	0	0

- **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. Regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú po realizácii stavebných úprav v zmysle PD porovnateľné hodnoty ako nadväzujúca charakterovo príbuzná urbanistická štruktúra v rámci skúmanej funkčnej plochy. Zrealizovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.

- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta** -záujmový pozemok je situovaný na území Mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislava.

- Zrealizovaná stavba nemá výrazný vplyv na výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží, neovplyvňuje vzhľad strešnej krajiny, priehľady a pohľady na dominanty historického jadra, nezasahuje do plôch zelene parkov a námestí.

**Predložená zrealizovaná stavba 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 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:**

- nesmie dôjsť k prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia zostávajúcej voľnej plochy nádvorja, nakoľko takouto úpravou by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP, čo by bolo potrebné opätovne posúdiť vzhľadom na celkové pomery v rámci zástavby funkčnej plochy v stabilizovanom území.

**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 podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov;
- 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.

#### **UPOZORNENIE:**

*V súhrnnej technickej správe je uvedené nasledovné členenie na stavebné objekty:  
SO.01 Rekonštrukcia reštaurácie Gatto Matto Ristorante, pričom však v grafickej časti PD, na rozpisoch výkresov je uvádzané číslo stavebného objektu SO.02.*

#### **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 práva 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 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: 1. Zastavovacia situácia, M 1:250  
2. Pôdorys 1.NP – nový stav, M1:100  
3. Pôdorys strechy – nový stav, M 1:100  
4. Rezy B-B', D-D' - nový stav, M 1:100  
5. Rezy A-A', C-C' - nový stav, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava.  
Príloha: potvrdené výkresy 1. - 5.

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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