



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Boris Burian

Arena Cafe Plus, s.r.o.
Námestie SNP 3
917 01 Trnava

Váš list
zo dňa **14.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49731/2025-
138135/Dim**

V Bratislave
26.03.2025

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Arena Cafe Plus, s.r.o., Námestie SNP 3, 917 01 Trnava
stavba:	Zmena účelu užívania vo výpravnej budove ŽST Bratislava hl. stanica
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxx; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Námestie Franza Liszta x
žiadosť doručená dňa:	20.02.2025
druh podanej dokumentácie:	statický posudok + schémy a vizualizácie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ivan Jindra
zodpovedný projektant:	Ing. Roman Jánsky autorizovaný stavebný inžinier 2861*A*3_1
dátum spracovania dokumentácie:	13.02.2025

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 (PD) rieši: zmenu účelu užívania nebytových priestorov na 1.NP v historickej budove Hlavnej železničnej stanice Bratislava s prístupom z hlavnej staničnej haly. Riešená prevádzka pozostáva z priestorov označených v predloženej PD ako priestory č. 1.45, 1.47 a 1.48. (v zmluve o nájme, ako v žiadosti uvádza stavebník, sú priestory označené ako 106, 106A, 107 a 108) **s celkovou výmerou 65,10 m²**. V existujúcom stave sú priestory nevyužívané, v minulosti boli užívané ako predajňa rýchleho občerstvenia/herňa. Nový účel užívania priestorov je navrhovaný ako prevádzka rýchleho občerstvenia s názvom „KORUNA“. V rámci zmeny účelu užívania sú navrhované nasledovné stavebné úpravy: odstránenie dvoch deliacich priečok – vytvorenie väčšieho otvoreného priestoru a realizácia novej priečky, nové povrchy, nová výplň vstupného otvoru z haly, nový mobiliár.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Všetky navrhované stavebné úpravy sa týkajú len interiéru budovy Hlavnej železničnej stanice Bratislava. Navrhovanými úpravami sa celková výmera riešeného priestoru nezmení, minimálne sa zväčší vnútorná úžitková plocha priestoru o plochu odstránených priečok.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Budova hlavnej železničnej stanice má napojenie na MHD a spolpatnené verejné parkovacie plochy pred objektom. Prevádzka má slúžiť primárne pre cestujúcich železničnou dopravou.

Posúdenie návrhu 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. xxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu:

- **funkčné využitie územia:**

- ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, **plochy zariadení železničnej dopravy**, číslo funkcie **702, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta - **zóna B**, územie **Pamiatkovej zóny Bratislava - centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“)

- **intenzita využitia územia:**

Záujmový 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 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 celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**

Vo funkčnom využití územia: **plochy zariadení železničnej dopravy**, číslo funkcie **702** patria železničné stanice osobnej dopravy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. V zmysle kapitoly „C.4.10. Verejné stravovanie“ textovej časti záväznej časti ÚPN môžu byť zariadenia verejného stravovania súčasťou občianskej vybavenosti dopravných zariadení (železničných a autobusových nádraží, letiskových a prístavných zariadení, zariadení diaľnic). Predložený návrh zmeny účelu využitia priestorov na zariadenie rýchleho občerstvenia v rámci verejne prístupnej časti Hlavnej železničnej stanice Bratislava je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

Navrhovaná stavba v interiéri objektu existujúcej železničnej stanice, spojená so zmenou účelu využitia **nemá v zmysle metodiky ÚPN vplyv** na územný plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

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:

- dodržiavať pri ďalšom užívaní priestoru regulatívy umiestňovania reklamných stavieb a označení prevádzok na území CMO, tak ako je stanovená v kapitole „1.2.5.Zásady a regulatívy umiestnenia reklamných stavieb“ záväznej časti textovej časti ÚPN a v zmysle princípov a štandardov Manuálu verejných priestorov, ktorý je prístupný na web stránke: <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/>;

z hľadiska dopravného vybavenia:

- stavba nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

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, si 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, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.

UPOZORNENIE:

Vzhľadom na umiestnenie stavby na území PZ CMO odporúčame prerokovať zámer v dostatočnom predstihu pred realizáciou na Krajskom pamiatkovom úrade Bratislava.

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.

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:

1. potvrdená str. č.2 statického posudku
2. potvrdený schematický výkres: „Pôvodný stav“, „Navrhované odstránenie priečky“
3. potvrdený schematický výkres: „Priestor po odstránení časti priečky“

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
+ prílohy č. 1 a 2.

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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