



**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 zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov 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 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 OUIIC 51949/2025-424426/Mar
Dátum podania žiadosti	26.03.2025
Dátum vydania	04.06.2025
Typ konania	k stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Potvrdené výkresy: Situácia

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C/
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	SK Centre a.s.
	Adresa/Sídlo	Rajská 2, 811 08 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Rajská 2, 811 08 Bratislava
	IČO*	35 882 981
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	SK Centre a.s.
	Adresa/Sídlo	Rajská 2, 811 08 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Rajská 2, 811 08 Bratislava
	IČO*	35 882 981
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxx

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Nebytové budovy pre vybavenosť
	Názov stavby	Rekonštrukcia polyfunkčného objektu Rajska x
	Miesto stavby / súboru stavieb	Rajská x, Bratislava
	Katastrálne územie	Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	121 - Budovy pre cestovný ruch, krátkodobé ubytovanie a verejné stravovanie
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Pre stavebné povolenie, zmena dokončenej stavby
Spracovateľ		ARDING s.r.o., Sekurisova 16, 841 02 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný stavebný inžinier xxxxxxxxxxxx
Dátum spracovania		01/2023

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)		
PD rieši rekonštrukciu existujúceho objektu Hotela na Rajskej ulici č. 2. Hlavný vstup do objektu sa zachováva z ulice Rajská. Ďalšie vedľajšie vstupy sú po fasáde 1.NP s prístupom do jednotlivých prevádzok obchodu, služieb a do reštaurácie. Podzemie objektu v pôvodnom stave slúžilo ako technické zázemie a zázemie zásobovania, skladov a pod. V navrhovanom stave tieto priestory budú tvoriť garáž a technické zázemie. V priestore suterénu sa pre vytvorenie ďalšieho medziposchodia pre parkovanie vozidiel využíva dostatočná svetlá výška a vybúraním zdvojenej podlahy v časti A. Na 1.NP sa navrhujú najmä prevádzkové, komunikačné a obchodné prevádzky vrátane reštaurácie. Na 2.NP sa navrhujú 1 a 2 lôžkové izby s galériou, miestnosť pre jogu, „coworking“, čítareň, hygienické zázemie, sklady, pracovňa a technická miestnosť. Na 3.NP sa obnoví pôvodná funkcia baru, okrem toho sa na poschodí navrhujú sklady a technická miestnosť. Z baru je prístup na strechu, ktorá je rozdelená v časti A na technické zariadenia budovy a cvičisko a v časti C na pobytovú terasu. Na 4.NP sa mení funkcia užívania z pôvodného technického poschodia sa vytvoria 1 a 2 lôžkové izby so spoločnými priestormi napojenými na výťah a únikové schodiská. Pôdorys typického podlažia (5.-18.NP) je rozdelený na párne a nepárne podlažie. Obe varianty obsahujú 1 a 2 lôžkové izby so spoločnými priestormi napojenými na výťah a únikové schodiská. 19.NP tvorilo technické zázemie so strojovňami výťahov, zmenou dispozície a funkčného využitia vzniknú 2 lôžková izba a tri 1 lôžkové izby.		
Stavba z hľadiska dopravného riešenia		
Statická doprava je riešená na pozemku stavby s počtom 68 PM v podzemnej garáži. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Rajská cez rampu (nie je predmetom tejto PD – riešená v rámci stavby „Rekonštrukcia Námetia umelcov“).		
Údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:		
	Pôvodný stav	Navrhovaný stav
počet hotelových izieb	neuvedené	292

počet podzemných podlaží	1	2
počet nadzemných podlaží	18	18
podkrovie/ ustúpené podlažie	Áno	Áno
počet parkovacích miest	-	68

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 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame		
z hľadiska funkčného využitia územia	číslo funkcie	201
Medzi prevládajúce spôsoby využitia územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu číslo funkcie 201 patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu. Návrh rekonštrukcie existujúcej budovy hotela na moderné ubytovacie zariadenia je v súlade s funkčným využitím územia.		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie	201
rozvojové územie, centrum	regulačný kód	S
Posúdenie intenzity využitia spodrobňuje dokumentácia Územného plánu zóny Dunajská.		
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta (Staré Mesto)		
Záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna A pamiatkovej zóny CMO.		
z hľadiska verejného dopravného vybavenia		
Pozemok navrhovanej stavby nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia.		

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k „Územnému plánu zóny Dunajská“, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 269/1996, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/96 v znení VZN č. 8/2007, VZN č. 4/2010 a VZN č. 7/2012 (ďalej len „ÚPN - Z“) uvádzame:	
pozemok stavby je súčasťou bloku č.:	17/9
BLOK č. 17/9 (relevantné časti týkajúce sa posudzovanej stavby)	
regulatívy priestorového usporiadania:	
Dotknutý blok je potrebné riešiť komplexne vo väzbe na zachovanú štruktúru a prevádzkové vzťahy v lokalite. stavba: do objektu sa v uličnej línii nezasahuje	súlاد
typ strechy: ploché s ustúpeným najvyšším podlažím a terasou: stavba: zachováva pôvodnú podlažnosť v nižších častiach 2.NP a typ strechy s terasou; vo výškovej časti 18.NP a typ strechy s terasou a ustúpeným podlažím v úrovni 19.NP	súlاد
regulatívy funkčného využitia:	
zmiešané územie občianska vybavenosť s podielom bývania stavba: na 1.NP zachováva priestor obchodu a služieb - bez zmeny	súlاد
priestorové usporiadanie:	

v zmysle záväzného grafického výkresu ÚPN – Z, č. 4 Výkres hmotovo-priestorovej regulácie územia, M 1:2000, je objekt na pozemku parc. č. xxxxxx definovaný ako objekt stavebne ukončený (podlažnosť, typ strechy) a uvedený ako významný architektonický komplex. stavba: v rámci ustúpeného existujúceho 19.NP sú navrhnuté minimálne stavebné úpravy pri zachovaní podlažnosti a max. výšky objektu, v rámci ktorých sa celková nadzemná podlažná plocha 19. NP nemení.	súladi
---	---------------

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 a Územného plánu zóny Dunajská 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, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.
Pri aktuálne platnom ÚPN-Z nie je možné uvažovať so žiadnym ďalším objemovým navýšením objektu.
z hľadiska dopravného vybavenia:
z hľadiska parkovania:
• v rámci rekonštrukcie polyfunkčného objektu Rajská 2, žiadame riešiť rekonštrukciu priestoru medzi predmetným polyfunkčným objektom a OD Prior ako nadväznú investíciu; • spevnené plochy medzi polyfunkčným objektom Rajská 2 a OD Prior evidujeme ako miestnu cestu Cintorínska, odporúčame riešiť rekonštrukciu zmluvou o spolupráci;

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 / Doplnujúce informácie

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.

Cyklostojany v exteriéri osádzať podľa MIB Manuálu verejných priestorov, Princípy a štandardy osádzania stojanov na bicykle.

Odporúčame vybudovať parkovacie miesta pre bicykle na základe TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, kapitola 6.1 Odstavné zariadenia pre bicykle.

Odporúčame, aby vnútorné uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou. (TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, kapitola 6.1 Odstavné zariadenia pre bicykle.).

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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
Magistrát ODI, OUIC – archív

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