



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 OUIC 52079/2025-432783/Syk
Dátum podania žiadosti	28.03.2025
Dátum vydania	09.06.2025
Typ konania	Zmena užívania stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	C1 – Celková situácia na pôdoryse 1.NP, D1-03B Pôdorys prízemí – 1.NP, D1-04B Pôdorys poschodia – 2.NP

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	C
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Delta 2000, spol. s r.o.
	Adresa / Sídlo	Mandľová 41, 851 10 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Mandľová 41, 851 10 Bratislava
	IČO*	35 704 870
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Galvaniho 17/C, 821 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Galvaniho 17/C, 821 04 Bratislava
	IČO*	43 869 734
	Emailová adresa	
	Telefónne číslo	
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	

	Dátum narodenia**	
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	Hotelové budovy
	Názov stavby	Predajňa potravín na Vysokej ulici v Bratislave
	Miesto stavby / súboru stavieb	AC Hotel Bratislava, Vysoká xxx, Bratislava-Staré Mesto, adaptácia obchodného priestoru v dokončenej stavbe
	Katastrálne územie	Bratislava-Staré Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Predajňa potravín na Vysokej ulici v Bratislave
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1211
	Ostatné stavby	
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Dokumentácia zmeny časti dokončenej stavby
Spracovateľ		.team ABJ, s.r.o., Bratislavská 80, 931 01 Šamorín
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		02/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Na predmetnú stavbu bolo vydané Stanovisko k investičnému zámeru MAGS OUIK 45613/2025-35158 zo dňa 28.01.2025

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši adaptáciu existujúceho obchodného priestoru v existujúcej budove skolaudovanej a užívanej ako „Hotel a administratívna budova“. Priestor obchodného priestoru sa nachádza na nároží ulíc Poštová a Vysoká, na úrovni 1.NP a 2.NP, celá budova má 7.NP a 2.PP. V súčasnosti je priestor využívaný tiež ako obchodný priestor pre kníhkupectvo Panta Rhei s kaviarňou. Z hľadiska účelu zostane priestor občianskou vybavenosťou, naďalej využívaný pre funkciu obchodu. Nový užívateľ, (šíroksortimentná predajňa potravín) počíta s odstránením interiérových konštrukcií súčasnej prevádzky a novej stavebno-technickej úprave priestoru s nasledujúcimi zmenami a parametrami novej prevádzky: - na 1. NP sa zrealizuje cca 641 m² predajnej plochy a cca 308 m² úžitkových plôch zázemia predajne, obsahujúceho prípravovňu pečiva, manipulačné plochy a skladovacie miestnosti tovaru a obalov, linku pre zber plastových fliaš a technické miestnosti; zvyšné výmery do celkovej plochy cca 1012 m² predstavujú vertikálne komunikácie; k existujúcim pribudne ďalší eskalátor a výťah medzi prízemím a poschodím (s nahradením dnešného trojramenného vnútorného schodiska novým dvojramenným) a únikové schodisko z 2.NP s vyústením novými dverami do pešej zóny Poštovej ul.;

- na 2. NP bude cca 396 m² predajnej plochy s cca 71 m² zázemia, obsahujúceho sociálne a hygienické miestnosti zamestnancov, miestnosť vedúceho predajne a technické miestnosti, spolu s komunikáciami je ú.p. cca 501 m²;
- prevádzka predajne, s pokladničnou zónou orientovanou do pešej zóny Vysokej ulice, má navrhnutý nový vstup v presklennej fasáde prízemí a jedny z dvoch automatických dverí do Poštovej ulice budú zrušené;
- po predĺžení osobného výťahu do suterénnych podlaží bude v 1. PP vyhradených 11 parkovacích miest pre zákazníkov, v 2. PP 2 parkovacie miesta pre zamestnancov, teda pre novú prevádzku zostane v užívaní rovnaký počet parkovacích miest, aký bol vyhradený v nápočte statickej dopravy v čase odovzdania stavby do užívania
- na zásobovanie tovarom bude využívaný výlučne existujúci dvor a nákladová rampa, s frekvenciou zásobovania do 6 áut denne, s tovarom baleným na paletách pre urýchlenie manipulácie a hygienické dôvody;
- odpady s výnimkou vratných obalov budú zhromažďované v existujúcom priestore pre triedený odpad, prístupnom zo zásobovacieho dvora;
- prevádzka využije všetky už dostupné technické médiá a systémy technických zariadení v budove bez nároku na zvýšenie kapacít distribučných prípojek elektrickej energie, vodovodnej a kanalizačnej prípojky.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Statická doprava je riešená v podzemnej garáži v celkovom počte 14 parkovacích miest (PM), v zmysle výpočtu je potrebných je 13 PM. Dopravné pripojenie sa nemení - z miestnej cesty Vysoká.

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

	Pôvodný stav (Panta Rhei, Cafe Dias)	Navrhovaný stav (predajňa potravín)	Údaje po overení*
výmera dotknutej podlažnej plochy	1 648 m ²	1 650 m ²	m ²
podlažná plocha na 1.NP	1 094 m ²	1 094 m ²	m ²
podlažná plocha na 2. NP	554 m ²	556 m ²	m ²
počet podzemných podlaží objektu	2		
počet nadzemných podlaží objektu	7		
počet podzemných podlaží dotknutých stavbou	2		
počet nadzemných podlaží dotknutých stavbou	2		
počet parkovacích miest	14		

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 501
vo funkčnom využití územia: Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 patria zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Zmena účelu spočíva v spôsobe iného využitia občianskej vybavenosti. Existujúce obchodné priestory zostávajú obchodnými priestormi s iným sortimentom tovaru.	
Podiel funkcie vo funkčnej ploche zostáva aj po zmene využitia priestorov občianskej vybavenosti nezmenený.	

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)				číslo funkcie	501
rozvojové územie				regulačný kód	H
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera záujmového územia	Nemení sa				
zastavaná plocha	Nemení sa	IZP		IZP_{max}	
podlažná plocha (NP)	Nemení sa	IPP		IPP_{max}	
započítateľná zeleň	Nemení sa	KZ		KZ_{min}	
Navrhovanou zmenou účelu využitia budú dotknuté len interiérové priestory existujúcej stavby. Rozloha záujmového územia, zastavaná plocha stavby, podlažná plocha stavby, spevnené plochy ani plocha zelene sa navrhovanou stavbou nemenia;					
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta (Staré Mesto)					
Záujmové 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-015858/2025 zo dňa 05.03.2025, v ktorom je predložená stavba vyhodnotená ako prípustná v pamiatkovom území pri dodržaní stanovených podmienok.					

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.
--

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.
Na území CMO je prípustné umiestňovať iba citylight. (Podmienky sú definované v ÚPN)
Reklamnými stavbami na území CMO nie sú - vývesný štít, za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok - označenie prevádzky, prevádzkarne alebo organizačnej zložky právnickej osoby priestorovým písmom na budove, ak výška písma je najviac 60 cm.
z hľadiska dopravného vybavenia:
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.

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x časť dokumentácie

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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