



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 OUIK 53308/2025-451159/Dim
Dátum podania žiadosti	05.05.2025
Dátum vydania	25.06.2025
Typ konania	Konanie o zmene užívania stavby
Lehota platnosti	2 roky
Doložka súladu k projektu stavby	Vyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Výkres č.20: „Pôdorys 1.NP – návrh“ Výkres č. 21: „Pôdorys 2.NP – návrh“ Výkres č. 26: „Rez A-A´ - návrh“

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		Číselný kód dokumentu
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	H
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxx N&N – ING s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Merlotová 8, 831 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Merlotová 8, 831 02 Bratislava
	IČO*	44938837
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	xxxxxxxxxxxxxxxxxx WD Real s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Čárskeho 2/B, 841 04 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Čárskeho 2/B, 841 04 Bratislava
	IČO*	56179405
	Emailová adresa	neuvedená
	Telefónne číslo	neuvedené

	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, konateľ
	Dátum narodenia**	neuvedený
Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	nebytová budova
	Názov stavby	Zmena v užívaní stavby – Grösslingová xx, Bratislava
	Miesto stavby / súboru stavieb	Grösslingová xx
	Katastrálne územie	Bratislava – Staré mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Zmena v užívaní stavby – Grösslingová xx, Bratislava
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1212 – iné budovy pre cestovný ruch
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Stavebný zámer / zmena účelu užívania stavby
Spracovateľ		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		04/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)
PD rieši zmenu účelu užívania existujúcej stavby so stavebnými úpravami. Stavba sa nachádza na nároží bloku ohraničenom ulicami Karadžičova, Grösslingová a 29. augusta na rovinatom pozemku, umiestnená na uličnej čiare v súvislej radovej zástavbe prevažne bytových domov, ktorá obkolesuje nezastavaný vnútroblokový priestor. Existujúci objekt leží na pozemku lichobežníkového tvaru. Samotný objekt má pôdorysný tvar písmena V, pričom severné krídlo má približné pôdorysné rozmery 23 m x 8 m, je orientované do ulice Grösslingová a zaberá celú dĺžku pozemku. Východné krídlo orientované do ulice Karadžičova má približné pôdorysné rozmery 15 m x 6 m a rovnako zaberá celú dĺžku pozemku. Medzi krídlami je z dvorovej strany vložený vertikálny kubus schodiska. Ostatná časť dvora je nazastavaná, tvorí ho spevnená plocha. Obe krídla majú 6 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie, ukončené sú plochou strechou s miernym spádom, bez atiky. 6.NP je výrazovo riešené ako „manzardová strecha“, so šikmým oplechovaním. Úroveň podlahy zvýšeného 1.NP $\pm 0,000$ m je určená na kóte 137,300 m.n.m. Bpv, čo je +1,010 m nad úrovňou ulice. Najvyššia hrana strechy je na úrovni +21,025 m. V existujúcom stave obsahuje objekt z hľadiska funkčnej náplne najmä administratívne priestory. Hlavný vstup do objektu je z ulice Grösslingová, v centrálnej polohe. Celý objekt je vertikálne prepojený jedným centrálnym vertikálnym jadrom obsahujúcim schodisko a výťah. Na úrovni 1.PP sa nachádzajú priestory skladov a technického vybavenia (elektrorozvodňa, strojovňa, čerpadlo, trafokomora a pod.). Pôdorysný rozsah 1.PP zaberá aj plochu dvora na úrovni 1.NP. 1.NP obsahuje okrem vstupných priestorov aj obchodný priestor/reštauráciu prístupný z ulice vstupom priamo v skosenom nároží, ako aj zadným vstupom cez dvor. Na tomto podlaží sú tiež

umiestnené priestory hygieny a šatní, serverovne a TZB a podjazd na parkovanie vozidiel z ulice Grösslingova.

2.NP – 3.NP majú každé otvorenú dispozíciu pre účely „spisovne“ s vlastným hygienickým uzlom muži/ženy a kuchynkou, na 4.NP – 6.NP je táto otvorená časť dispozície rozdelená priečkami na jednotlivé kancelárie. PD deklaruje celkovú kapacitu administratívneho objektu na 100-120 osôb.

Navrhovaná zmena účelu využitia objektu počíta s komplexnými úpravami dispozície, odstránením častí priečok, dverí a realizáciou nových SDK priečok, za účelom vytvorenia menších ubytovacích jednotiek (buniek) obsahujúcich jednu obytnú miestnosť a kúpeľňu s WC, každá s úžitkovou plochou približne medzi 20 - 29 m². Vertikálne komunikačné jadro, reštaurácia na 1.NP, hlavný vstup, vjazd a zadný dvor majú zostať zachované v existujúcej polohe. Na úrovni 1.PP nie sú navrhované stavebné úpravy, len zmeny z hľadiska funkčnej náplne priestorov – vznikne priestor pre upratovačku, práčovňa a skladovacie kobky.

Po úprave vznikne nasledovný počet ubytovacích jednotiek:

1.NP – 1 ks

2.NP – 8 ks

3.NP – 8 ks

4.NP – 8 ks

5.NP – 8 ks

6.NP – 8 ks

Spolu 41 ubytovacích jednotiek deklarovaných ako nebytové priestory - ubytovacie jednotky na krátkodobý/dlhodobý prenájom s celkovou kapacitou 41 osôb (študenti, young professionals a pod.). Stavebník deklaruje nasledovný spôsob užívania nebytového objektu:

„V projekte sa nachádza 41 samostatných "nebytových priestorov - štúdio" v zmysle bodu 3.3.7 STN EN ISO 18513:2021 "Služby cestovného ruchu, Hotely a iné druhy ubytovacích zariadení cestovného ruchu, Terminológia" (ďalej len "STN") v platnom znení, ktoré spolu funkčne tvoria celok, ktorý je typom ubytovania podľa bodu 3.2.5 STN. Štúdiá budú fungovať ako "self-catering facilities" v zmysle bodu 3.7.1 STN. Obsluha klientov bude v súlade s modernými trendmi a digitalizáciou fungovať online, resp. na diaľku, bez fyzicky zriadenej recepcie - bezkontaktné odovzdanie kľúčov (aplikácia a otváranie dverí na kód, resp. keybox). Služby ako upratovanie a výmena posteľného prádla budú poskytované externou spoločnosťou. Priestory 1.18 a 1.19 v súčasnosti fungujú ako reštaurácia a investor plánuje zachovať reštauráciu. V rámci stavebných úprav sa nezasahuje do týchto priestorov.“

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Existujúca budova je dopravne napojená na ulicu Grösslingová vjazdom vo fasáde priamo na uličnej čiare, s garážovou bránou šírky 2,883 m. V podjazde za garážovou bránou disponuje objekt dvoma za sebou radenými parkovacími miestami.

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

	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	333,00 m ²	333,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	309,00 m ²	309,00 m ²	294,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	1325,00 m ²	1325,00 m ²	1764,00 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	0 m ²	0 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	1325,00 m ²	1325,00 m ²	1764,00 m ²
zeleň			
na teréne	0 m ²	0 m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m	0 m ²	0 m ²	m ²
započítateľná zeleň	0 m ²	0 m ²	m ²

spevnené plochy	24 m ²	24 m ²	39 m ²
počet bytov	0	0	
počet 1-izbových bytov	0	0	
počet 2-izbových bytov	0	0	
počet 3-izbových bytov	0	0	
počet 4-izbových bytov	0	0	
počet viac ako 4-izbových bytov	0	0	
počet podzemných podlaží	1	1	
počet nadzemných podlaží	6	6	
podkrovie / ustúpené podlažie	Nie	Nie	
počet parkovacích miest	2	2	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

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 101
Územia, kde ÚPN určuje funkčné využitie č. funkcie 101 - OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, sú územia určené predovšetkým na bývanie vo viacpodlažných bytových domoch kde funkcia bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy. V území je prípustné umiestňovať okrem bytových domov najmä stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, a tiež je v území prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier. Navrhovaná zmena účelu užívania z administratívnej budovy na budovu ubytovania so vstavanou funkciou verejného stravovania zabezpečí vhodnejšie využitie nebytového objektu vo vzťahu k obytnej funkcii územia definovanej záväznou reguláciou ÚPN. Z hľadiska metodiky ÚPN je navrhovaná zmena zmenou existujúcej občianskej vybavenosti (administratíva) – za inú občiansku vybavenosť (podľa vyhlášky č. 59/2025 o členení stavieb zatrieduje stavebník stavbu do skupiny „budovy pre cestovný ruch, krátkodobé ubytovanie a verejné stravovanie, kód 1212 – iné budovy pre cestovný ruch: budova pre krátkodobé ubytovanie, budova pre prechodné ubytovanie“).			
podiel funkcií vo funkčnej ploche	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha	12 257,25 m ²		
podl. plocha bytovej funkcie	8 927,25 m ²	72,8 %	min 70%
podl. plocha nebytovej funkcie	3 330 m ²	27,2 %	max. 30%
Požadovaný podiel bytovej funkcie zostane po zmene účelu využitia objektu v rámci dotknutej funkčnej plochy bez zmeny. Požadovaný podiel funkcie bývania v dotknutej funkčnej ploche vypočítaný na základe verejne dostupných podkladov je tak v existujúcom stave, ako aj po navrhovaných úpravách po overení výpočtu splnený.			
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)			číslo funkcie 101
stabilizované územie			regulačný kód S
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie existujúci stav	intenzita využitia - záujmové územie návrh
výmera záujmového územia	333.00 m ²		

zastavaná plocha	294,00 m ²	IZP	0,88	IZP	0,88
podlažná plocha (NP)	1764,00 m ²	IPP	5,3	IPP	5,3
započítateľná zeleň	0,00 m ²	KZ	0	KZ	0
Navrhovaný zámer nemá vplyv na sledované urbanistické ukazovatele.					
Regulačný kód S: záujmový pozemok je situovaný na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá obsahuje jeho podrobnejšiu reguláciu.					
z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta					
Záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna A Pamiatkovej zóny CMO. Navrhovaná zmena účelu využitia nebude mať vplyv na vonkajší vzhľad existujúcej stavby.					
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.:	19/4
BLOK č. 19/4 (relevantné časti týkajúce sa posudzovanej stavby)	
regulatívy priestorového usporiadania územia	
Stavebné čiary: definované existujúcou kompaktnou zástavbou Zámer: stavba v existujúcom stave rešpektuje uličnú čiaru, do objektu sa v uličnej línii nezasahuje	súlad (zachováva existujúci stav)
Typ strechy pre daný blok: šikmé s možným využitím podkrovi v jednej úrovni, pričom riešený objekt je v zmysle grafickej časti ÚPN – Z: záväzný výkres č.4: „Výkres hmotovo-priestorovej regulácie územia“ definovaný ako stavebne ukončený objekt v existujúcej podlažnosti 6 NP; Zámer: zachováva existujúcu podlažnosť a tvar strechy stavebne ukončeného objektu	súlad (zachováva existujúci stav)
Podlažnosť pre daný blok: max. 5 NP, pričom riešený objekt je v zmysle grafickej časti ÚPN – Z: záväzný výkres č.4: „Výkres hmotovo-priestorovej regulácie územia“ definovaný ako stavebne ukončený objekt v existujúcej podlažnosti 6 NP; Zámer: zachováva existujúcu podlažnosť a tvar strechy stavebne ukončeného objektu	súlad (zachováva existujúci stav)
regulatívy funkčného využitia:	
Nepripustné funkcie: Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín. Zámer: nebytová budova na krátkodobé a prechodné ubytovanie so vstavanou funkciou verejného stravovania nepatrí medzi neprípustné spôsoby funkčného využitia územia.	súlad
z hľadiska verejného dopravného vybavenia	
Statická doprava: Pri návrhu parkovacích miest a garáží je nutné požadovať, aby si každý nový či upravovaný objekt vyriešil nároky na statickú dopravu na vlastnom pozemku.	súlad (zachováva existujúci stav)

Zámer: stavba zostáva nebytovou budovou, pričom navrhovaným účelom využitia nedochádza k zvýšeniu nárokov na statickú dopravu oproti pôvodnému účelu využitia.	
---	--

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).
--

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.
Objekt bude skolaudovaný a užívaný ako nebytová budova , pričom jednotlivé ubytovacie jednotky v rámci objektu musia byť skolaudované a užívané ako nebytové priestory , nakoľko pre byty a bytové budovy by bolo potrebné preukázať splnenie požiadavky na vykázanie statickej dopravy v počte parkovacích miest podľa aktuálne platnej STN 736110 na pozemku stavby.
z hľadiska ochrany životného prostredia
Rešpektovať zásady a regulatívy v oblasti adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (kapitola 12.7. záväznej časti ÚPN) a vo vnútornom dvore objektu doplniť prírodný prvok, napr. formou popínavých rastlín, vegetačných nádob s menšími drevinami, drobných vodných prvkov a pod..

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Staré Mesto
Dátum vydania	29.04.2025
Výroková časť	
Oznamujeme Vám, že k uvedenej stavbe sa Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako orgán územného plánovania nebude vyjadrovať .	

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.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém
Magistrát ODI, OUIK – archív

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