



**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 54628/2025-474487/Syk
Dátum podania žiadosti	13.06.2025
Dátum vydania	08.07.2025
Typ konania	zmena v užívaní stavby
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	OH.01 Situácia OH.03 Stavebné úpravy – Nové konštrukcie

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedený
Typ žiadosti	A/ B/ C/ D/ E/ F/ G/ H	H
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	DBV EURO s.r.o.
	Adresa / Sídlo	Robotnícka 29, 900 66 Vysoká pri Morave
	Korešpondenčná adresa	Robotnícka 29, 900 66 Vysoká pri Morave
	IČO*	47 580 500
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Tatra banka a.s.,
	Adresa / Sídlo	Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava
	IČO*	00 686 930
	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	Budovy pre administratívu
	Názov stavby	Tatracentrum – COWORK polyfunkčný objekt
	Miesto stavby / súboru stavieb	Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava
	Katastrálne územie	Bratislava-Staré Mesto
	Stavebné pozemky	XX
	Pozemky hlavného mesta	-
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Tatracentrum – COWORK polyfunkčný objekt
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1220
	Ostatné stavby	-
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	Pre zmenu účelu využitia
Spracovateľ		CBRE s.r.o., Staromestská 3, 811 03 Bratislava
Zodpovedný projektant		Ing. arch Martin Vachálek autorizovaný architekt 1762AA
Dátum spracovania		03/2025

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 využitia existujúceho obchodného priestoru (drogéria DM) na kancelárske priestory. V záujmovej časti budovy zostáva účel využitia – občianska vybavenosť. Kancelárske priestory budú slúžiť zamestnancom stavebníka - spoločnosti Tatra Banka a.s. Priestory budú dispozične upravené na kancelárske priestory (open space) s doplnkovými funkciami ako kuchynka a kolaboračné – agilné zóny. Súčasťou stavebných úprav je aj prestavba toaliet. Predmetné stavebné úpravy nenosných sadrokartónových priečok neovplyvňujú statiku budovy, požiarne úseky sú v plnej miere zachované. Do priestorov sa bude vchádzať zo vstupného lobby priestoru a cez pôvodné priestory Elevator Labu. Do komunikačných jadier budovy sa nezasahuje.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia
Dopravné riešenie (vrátane statickej dopravy) sa nemení. Nakoľko nároky na statickú dopravu sa nemenia, nie je potrebné ďalšie vykazovanie statickej dopravy.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)			
	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
záujmová časť budovy Tatracentrum	571,63 m ²	571,63 m ²	m ²
počet parkovacích miest	Nemení sa		

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
Regulácia funkčného využitia funkčnej plochy č. 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu definuje zariadenia administratívy za prevládajúci spôsob využitia danej funkčnej plochy.		
201 – Podiel funkcií vo funkčnej ploche sa nemení.		
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)	číslo funkcie	201
stabilizované územie		
Intenzita využitia záujmového územia sa zmenou účelu využitia a vyžiadanými stavebnými úpravami nemení.		

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.
z hľadiska dopravného vybavenia:
Zabezpečiť kryté uzamknuteľné cyklistické státie pre parkovanie zamestnancov na základe plnenia podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce.
V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej 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.

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