



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**DHPC, s. r. o.**  
Farského 18  
851 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **27.01.2025**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 48677/2025-  
93445/Sim**

V Bratislave  
**20.02.2025**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| stavebník:                      | <b>DHPC, s. r. o., Farského 18, 851 01 Bratislava</b>                        |
| stavba:                         | <b>WE SNP x – Turistická ubytovňa</b>  |
| pozemky, parc. č., k. ú.:       | <b>xxxxxx, k. ú. Staré Mesto</b>   |
| miesto stavby:                  | <b>Námestie SNP x</b>  |
| žiadosť doručená dňa:           | <b>27.01.2025</b>  |
| druh podanej dokumentácie:      | <b>projekt pre dodatočné stavebné povolenie<br/>zmena funkčného využitia</b> |
| spracovateľ dokumentácie:       | <b>KOLLARCH, s.r.o.<br/>Tolstého 5, 811 06 Bratislava</b>                    |
| zodpovedný projektant:          | <b>Ing. arch. Peter Kollár<br/>autorizovaný architekt 1958AA</b>             |
| dátum spracovania dokumentácie: | <b>01/2025</b>   |

**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), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov 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.**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie zrealizovanej zmeny účelu užívania existujúceho objektu na Námestí SNP x. Objekt susedí z jednej strany s Kalvínskym kostolom, z druhej strany s objektom na Námestí SNP 6, s ktorým má spoločný dvor. Objekt prešiel v minulosti stavebnou obnovou a nadstavbou v dvorovej časti 4.NP a 5.NP a následne zmenou funkčného využitia časti objektu. K dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením: „Prestavba a nadstavba bytov – zmena na kancelárske priestory, Námestie SNP x, Bratislava“ bolo vydané rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 5719/25192/2018/STA/Grm-H/55 zo dňa 05.06.2018, právoplatné dňa 26.07.2018. Následne bola zrealizovaná zmena účelu užívania administratívneho objektu na objekt prechodného ubytovania s nižším štandardom poskytovaných služieb („turistická ubytovňa“). Objekt má 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží. Dvorová časť, s dvoma samostatnými vstupmi a komunikačnými jadrami, je prístupná z Námestia SNP prejazdom. Predmetom zmeny funkčného využitia z pôvodných kancelárií na ubytovacie bunky boli 1.NP, 4.NP a 5.NP v plnom rozsahu, 2.NP a 3.NP v rozsahu dvorovej časti. V uličnej línii zostali

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

zachované kancelárske priestory. Zrealizovaná zmena rešpektovala pôvodný stav dispozície a nevyžiadala si zásahy do nosných, fasádnych a strešných konštrukcií objektu. Prišlo len k výmene zariadených prvkov v sociálnych a hygienických priestoroch.

Na 1.PP sú skladové a hygienické priestory, na 1.NP sú v uličnej línii umiestnené vstupné priestory s recepciou. Na 2.NP, 3.NP, 4.NP a 5.NP sú v rámci pôvodnej dispozície riešené ubytovacie priestory s celkovou kapacitou 96 lôžok (14 zmiešaných zdieľaných izieb s poschodovými posteľami), spoločenské priestory, rozšírené sociálne a hygienické priestory. Objekt je zastrešený sústavou plochých a pultových striech, v uličnej línii sú vikiere a strešné okná. Max. výšky strechy do ulice +16,60 m a +17,63 m v dvorovej časti objektu od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP uličnej línii = 144,09 m n.m. Bpv.) sa nemenia. K žiadosti je priložená nájomná zmluva medzi prenajímateľom objektu (vlastník: WISCCAL, s.r.o., Námestie SNP 6, Bratislava) a nájomcom (žiadateľ: DHPC, s.r.o., Farského 18, Bratislava) za účelom prevádzkovania ubytovacieho zariadenia typu hostel.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Objekt sa nachádza v pešej zóne. Zmenou účelu využitia objektu neprichádza k nárastu počtu potrebných parkovacích miest (PM) v zmysle normatívnych požiadaviek. Pre jestvujúci objekt sú nároky statickej dopravy riešené v garáži existujúceho objektu The Europeum na Suchom mýte v počte 4 PM.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ) údaje, pri ktorých je zmena, sú porovnávané s pôvodným stavom/PS

|   |                               |                                   |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| - výmera záujmového územia:             | <b>479,00 m<sup>2</sup></b>   |                                   |
| - zastavaná plocha:                     | <b>322,46 m<sup>2</sup></b>   |                                   |
| - podlažná plocha nebytovej funkcie:    | <b>1 565,96 m<sup>2</sup></b> |                                   |
| podlažná plocha administratívy:         | <b>243,39 m<sup>2</sup></b>   | <b>PS: 1 565,96 m<sup>2</sup></b> |
| podlažná plocha prechodného ubytovania: | <b>1 322,57 m<sup>2</sup></b> | <b>PS: 0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| - spevnené plochy:                      | <b>156,54 m<sup>2</sup></b>   |                                   |
| - počet podlaží PP/NP:                  | <b>1/5</b>                    |                                   |

**Posúdenie zrealizovanej zmeny v užívaní 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. xxxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta - **zóna A, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“),

#### **Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné na území **centra** mesta:

- **v ostatnom území centra** mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby

s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby - môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

#### **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry a tak, aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

#### **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:**

##### **- z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, patria zariadenia administratívy, správy a riadenia a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Pomer funkcií v rámci funkčnej plochy sa nemení, nakoľko sa v časti budovy mení iba typ prevádzky občianskej vybavenosti.
- Predložená **zrealizovaná zmena v užívaní stavby** je z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN.**

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

- V rámci posudzovanej zrealizovanej zmeny v užívaní stavby bez stavebných úprav neboli v zmysle predloženej projektovej dokumentácie vykonané zásahy, ktoré by mali vplyv na pôvodné hmotovo-priestorové riešenie stavby. **Prvky intenzity využitia územia stanovené v ÚPN sa nemenia.**

##### **- z hľadiska dopravného vybavenia:**

- V zmysle ÚPN nie je predmetný pozemok dotknutý výhľadovou dopravnou stavbou.

**Predložená zrealizovaná zmena v užívaní stavby je v súlade s Územným plánom 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:**

- Navrhované ubytovacie jednotky na krátkodobý prenájom budú dodatočne povoľované a kolaudované ako nebytové priestory - ubytovacie zariadenie cestovného ruchu.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, 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 oddelenia magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia túto podmienku:**

- Riešiť priestor pre odkladanie bicyklov pre navrhovanú funkciu s kapacitou navrhnutou podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry + pre návštevníkov a obyvateľov v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy umiestniť stojan (typ stojanu obrátené U).

#### **UPOZORNENIE:**

Tabuľka funkčnej plochy 501 uvedená na str. 5 Spravidelnej správy projektovej dokumentácie nie je prevzatá z aktuálne platného znenia ÚPN.

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.

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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné práva 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 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: potvrdené výkresy (vo formáte A3): C1. Situácia – KM, M 1:1000; 06. Rez B-B – PS/NS, M 1:100; 08.,09.,10. Pôdorysy 1.PP-5.NP – nový stav, M 1:100; 11.1.,11.2. Pôdorysy – pôvodný stav, nový stav, M 1:200; 11.3. Pohľad - fasáda Nám. SNP,

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy (vo formáte A3): C1. Situácia – KM, M 1:1000; 06. Rez B-B – PS/NS, M 1:100; 08.,09.,10. Pôdorysy 1.PP-5.NP – nový stav, M 1:100; 11.1.,11.2. Pôdorysy – pôvodný stav, nový stav, M 1:200; 11.3. Pohľad - fasáda Nám. SNP,

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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