



MADING s.r.o.  
Drieňová 1H  
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
04.03.2015                      MAGS ORM 38946/15-42210                      Ing. arch. Simonidesová /514                      01.04.2015

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>ITB Perspective, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Terasa na 8. NP, objekt Wallenrod, Mickiewiczova 9, pozemok parc. č. 8230, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>04.03.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Tomáš Šebo autorizovaný architekt 0504AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby – dostavbu pavilónu na streche administratívneho objektu Wallenrod, ktorý je umiestnený v uličnej zástavbe na Mickiewiczovej ulici. Objekt má tri podzemné a osem nadzemných podlaží, do užívania bol odovzdaný v lete 2014. Dostavba pavilónu sa bude nachádzať na 8. NP, ktoré je v súčasnosti využívané ako technické (kotolňa a strojovňa vzduchotechniky) a skladové podlažie. Pavilón, ktorý bude prístupný z jestvujúcej chodby, bude pozostávať z hlavného priestoru – zasadačky (6,225 m x 3,616 m) a úpravy okolitej strechy, kde sa bude nachádzať terasa s plochou 14,47 m<sup>2</sup>. Objekt bude zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 26,40 m. Priestor bude napojený na jestvujúce rozvody objektu.

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 8230 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

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. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahrňajúcej 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.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, pavilón umiestnený na 8. NP tvorí iba doplnkovú funkciu k administratívnej funkcii riešeného objektu, využívaný bude nájomníkom objektu ako zasadačka. Pavilón je umiestnený v hĺbke objektu, v rámci jestvujúceho podlažia (8. NP). Oproti Mickiewiczovej ulici je zasunutý na úroveň technickej časti podlažia, z pohľadu chodca nie je vnímateľný. Nárast nadzemných podlažných plôch (o cca 24 m<sup>2</sup>) je v rámci celého funkčného bloku, aj v rámci objektu zanedbateľný. Plochá strecha nad novonavrhovanou nadstavbou má výšku atiky + 26,40 m, čo je o 0,52 m viac ako je výška atiky (+25,88 m) jestvujúceho zastrešenia nad časťou 8. NP. Dostavba v úrovni 8. NP svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia.

## Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Terasa na 8. NP, objekt Wallenrod, Mickiewiczova 9, pozemok parc. č. 8230, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>8230</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Mickiewiczova ulica, Bratislava</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- celkový výraz dostavby (farebnosť, materiálové riešenie, výplne otvorov, zábradlie...) je potrebné prispôbiť jestvujúcemu objektu;
- dostavbu objektu považujeme za konečnú, akýkoľvek ďalší záber terasy na 8. NP je neprípustný!

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.3 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.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené: Koordinačná situácia, M 1:200, Pôdorys 8. NP – návrh, M 1:50, Rezy – návrh, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Koordinačná situácia, M 1:200, Pôdorys 8. NP – návrh, M 1:50, Rezy – návrh, M 1:50;  
Magistrát ODI, archív;