



Ing. arch. Ján Tvrdoň  
Leopoldov Majer 21  
841 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
19.02.2018                      MAGS OUIK 39013/18-75049                      Ing. arch. Simonidesová /514                      21.06.2018

Vec:

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

investor:	<b>PRIMEX spol. s r.o., Jurova 77, 930 04 Baka</b>
investičný zámer:	<b>Nadstavba a prestavba polyfunkčného domu, Mickiewiczova , pozemok parc. č. xxxxx, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.02.2018, doplnenie priamo na ODI 24.04.2018 a 04.06.2018</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. Ján Tvrdoň autorizovaný architekt 1944AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2017</b>

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Mickiewiczova - nadstavba, pozemok parc. č. xxxx, Bratislava“ bolo dňa 20.04.2017 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIK 40157/17-72095 (dokumentácia investičného zámeru – časť architektúra, vypracovaná Ing. arch. Jánom Tvrdoňom, dátum spracovania: 01/2017, žiadateľ: Architectural and Building Management s.r.o., Komenského 5, 900 01 Modra).

V závere predmetného stanoviska hlavné mesto uviedlo, že predmetný investičný zámer je možné hodnotiť ako súlad s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska funkčného aj hmotovopriestorového.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložená zmena dokončenej stavby je dopracovaná do stupňa dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorá rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 20.04.2017. Z hľadiska hmotovo priestorového aj funkčného je totožná s už posudzovaným zámerom.

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – nadstavbu jestvujúceho polyfunkčného objektu nachádzajúceho sa v radovej zástavbe na Mickiewiczovej ulici v Bratislave. Riešenú časť objektu tvorí jeho severné uličné krídlo, ktoré je súčasťou celkovej trojkrídlovej zástavby (východné/2NP a západné/3NP krídla sú orientované smerom do dvora). V súčasnosti má uličné krídlo dve nadzemné podlažia a podkrovie, prekryté je pultovou strechou. Na 1. NP sú prevádzky – pekáreň a cestovná kancelária, na 1. NP kancelárie a v podkroví prechodné kancelárie. Približne v tretine dispozície (od Ulice 29. augusta) je

jestvujúci prejazd do nádvorí so spevneným povrchom. Prístup do prevádzok na vyšších podlažiach je schodiskom západného krídla.

V rámci navrhovaných stavebných úprav bude jestvujúca pultová strecha odstránená, nadstavané budú dve nadzemné podlažia s variabilnými administratívnymi priestormi - zastupiteľstvá obchodných firiem so zázemím podnikateľských výkonov (3. NP + 4. NP) a novou pultovou strechou. Uvažuje sa aj s využitím časti podstrešného priestoru nad 4. NP a so zjednotením vzhľadu celého objektu. Pôvodná výška hrebeňa strechy +10,745 m sa zvyšuje na +16,77 m (výška hrebeňa Hurbanových kasární +18,10 m).

Objekt je pripojený na jestvujúce inžinierske siete prípojkami využívanými v súčasnosti; nadstavba a prestavba nevyžaduje rekonštrukciu týchto prípojok.

Celková plocha stavebného pozemku (vrátane pozemkov parc. č. xxxxxxxxx – obe dvorové krídla + nádvorie) je 1 348 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom 970 m<sup>2</sup> sa nemení. Pôvodná podlažná plocha 2 230,72 m<sup>2</sup> vzrastá na 2 572,71 m<sup>2</sup>.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1,Z2 pre funkciu administratíva (12 zamestnancov, 319,30 m<sup>2</sup>). Vo výpočte boli použité koeficienty  $k_{mp} = 0,3$  a  $k_d = 1,0$ . Podľa VSD sú potrebné 3 parkovacie miesta (PM), z toho 2 PM - dlhodobé a 1 PM – krátkodobé. Návrh zabezpečenia nárokov statickej dopravy je riešený 2 PM formou nájmu.

**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:**

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxx (vrátane pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx 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.

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.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód J**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. Funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>J</b>	<b>2,7</b>	<b>501</b>	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	<b>0,34</b>	<b>0,25</b>
					0,30	0,30

**Poznámka:**

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších naviazaných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch – navrhovaná je nová podlažná plocha administratívnych priestorov – cca 342 m<sup>2</sup> - zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501.

Index zastavaných plôch ani koeficient zelene sa nemenia. Index podlažných plôch vzrastá z hodnoty 1,65 na 1,90 a z hľadiska intenzity využitia územia je dodržaný prípustný ukazovateľ IPP stanovený pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód J.

Dosahovaná výška hrebeňa strechy +16,77 m je v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky susedných objektov, čím je zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a jestvujúcej urbanistickej štruktúry.

K žiadosti je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2017/25767-2/100720/MAL zo dňa 19.12.2017, v ktorom je zmena dokončenej stavby vyhodnotená ako prípustná pri dodržaní stanovených podmienok.

**Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Nadstavba a prestavba polyfunkčného domu, Mickiewiczova 2, pozemok parc. č. xxxxx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxxx (celý pozemok vrátane parc. č. xxxxxxxxxxxx)</b>
v katastrál. 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 architektonický výraz, materiálové a farebné riešenie objektu v úrovni strešnej krajiny ako aj celkové riešenie fasády (podľa „Navrhovaného stavu A1“) budú plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Parkovacie miesta žiadame riešiť v rozsahu normovej potreby dlhodobých parkovacích miest t. j. 2 parkovacie miesta (PM) v dostupnej vzdialenosti cca do 300 m.
- V DSP žiadame predložiť v súlade s platnými právnymi predpismi, platnú nájomnú zmluvu podľa vyššie uvedených podmienok. Podmienkou kolaudácie je platná nájomná/resp. kúpna zmluva v súlade s platnými právnymi predpismi v rozsahu minimálne 2 parkovacie miesta.
- Žiadame prípadné stavebné úpravy chodníka/komunikácie Mickiewiczovej ulice, ako aj prípadné dopravné značenie, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Žiadame nezužovať profil chodníka osadzovaním elektromerných skriň resp. iných meracích zariadení a umiestňovaním nádob na komunálny odpad.

**Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Z dôvodu absencie zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

**Upozornenie:**

- V dokumentácii sú malé nezrovnalosti v celkovej výmere navrhovanej podlažnej ploche. Nemá to však vplyv na posúdenie súladu vo vzťahu k ÚPN (pri výpočte indexu podlažných plôch bolo uvažované s nárastom množstva podlažných plôch o 341,99 m<sup>2</sup> pre celý objekt, ako rozdiel novej a pôvodnej podlažnej plochy uvedený na str. 7). *Nárast podlažnej plochy o 290,84 m<sup>2</sup>, uvedený na str. 6, je počítaný z úžitkovej plochy jednotlivých navrhovaných podlaží.*

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené: A03 Koordinačná situácia, M 1:500; A07 Pôdorys 3NP-navrh, M 1:100; A10 Rez-súčasný a navrhovaný stav, M 1:100; A14 Pohľad z ulice-navrhovaný stav A1, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Situácia – A03 Koordinačná situácia, M 1:500; A07 Pôdorys 3NP-navrh, M 1:100; A10 Rez-súčasný a navrhovaný stav, M 1:100; A14 Pohľad z ulice-navrhovaný stav A1, M 1:100

Magistrát ODI, archív