

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Augustínová
Ing. Zuzana
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Váš list číslo/zo dňa
20.12.2011

Naše číslo
MAGS ORM 31944/12-423344

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
10.02.2012

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	LAURINUS s.r.o., Panenská 13, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia domu Laurinská ul. 19, Bratislava, parc. č. 98, Bratislava
žiadosť zo dňa :	20.12.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AP- Projekt spol. s r.o., Tomášikova 19, Bratislava Ing. Pavel Achberger
dátum spracovania dokumentácie:	11/ 2011

Predložená dokumentácia rieši komplexnú obnovu objektu na Laurinskej ul. č. 19, ktorý je osadený na nepravideľnej parcele medzi Laurinskou ulicou a námestím SNP, a ktorého stavebno – technický stav je v súčasnosti výrazne narušený. Cieľom obnovy je zastaviť postupné chátranie objektu, vytvoriť architektonicky prítlačlivý objekt v centre mesta, sprístupniť objekt verejnosti, obnoviť možnosť prechodu medzi Laurinskou ulicou a Nám. SNP, prepojiť rekonštruovaný objekt s objektom na Laurinskej ul. č. 17 v úrovni 1.NP a prevádzkovo aj na 1.PP. Objekt má v súčasnosti jedno podzemné podlažie (2 samostatné suterény, ktoré nie sú vzájomne prepojené), tri nadzemné podlažia a podkrovie so sedlovou strechou (na 1.PP, 1.NP a mezonete – vyššej úrovni 1. NP sa nachádzajú priestory občianskej vybavenosti, na 2. NP a 3. NP sú umiestnené byty - na každom podlaží 7 bytov, časť podkrovia - využívaná ako ateliéry, zvyšná časť - využívaná ako komory k pôvodným bytom). 2. NP, 3.NP a podkrovie je prístupné dvoma samostatnými schodiskami, jedno má vstup z námestia SNP, druhé z Laurinskej ulice.

Z hľadiska funkčného využitia bude zachované súčasné funkčné využitie. Na 1.PP a 1.NP bude zachovaná funkcia občianskej vybavenosti a služieb (piváreň, kaviareň, 3 obchodné prevádzky), na úrovni 1.PP v dvorovej časti budú dostavané skladové priestory so zázemím, na 2.NP, 3.NP budú pôvodné byty preobnovené na vysoko nadštandardné veľkorozmerové priestory určené na trvalé a krátkodobé bývanie s možnosťou využitia aj na reprezentatívne účely (2 byty a 2 apartmány). V priestore dnešného podkrovia je navrhnutý jeden veľký nadštandardný byt. Tvar aj sklon šikmej strechy orientovanej do uličných priestorov budú zachované, v strešnej rovine budú osadené iba strešné okná. V dvorovej časti ako aj v priestore kruhového átria bude presklená dvorová fasáda riešená ako ustúpená. Strecha do dvora nad 4.NP je navrhnutá plochá a slúži ako pochôdzna terasa prislúchajúca bytu na 4.NP.

Otvorený priestor kruhového átria a pôvodného dvora bude zastrešený presklenou konštrukciou (pôvodný dvor v úrovni stropu nad 1.NP, kruhové átrium nad úrovňou rímsy 3.NP). Získa sa tým interiérový priestor spojený novovybudovaným prechodom s priestorom Central pasáže, z ktorého budú prístupné obchodné prevádzky aj byty. Vstup A do bytov a vstup B do apartmánov je zabezpečený pôvodnými schodiskami, doplnenými o výťah.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Búracie práce súvisia so zmenou vnútornej dispozície podlaží, zahŕňajú aj vybúranie stropu nad 3.NP a konštrukcie krovu. Na fasáde sa búracie práce nepredpokladajú, plánuje sa iba odstránenie porušenej omietky a vybúranie výplňových konštrukcií okenných a dverných otvorov.

Rekonštruovaný objekt bude napojený novými, resp. zrekonštruovanými prípojkami na jestvujúce inžinierske siete, nachádzajúce sa v bezprostrednej blízkosti objektu.

Dopravný prístup zostáva bez zmeny z existujúcich komunikácií v pešej zóne, z komunikácie Laurinská a z Nám. SNP. Nároky statickej dopravy boli preverené výpočtom v zmysle normy STN 73 6110/Z1, podľa ktorého je potrebné zabezpečiť 14 miest na parkovanie, z toho 11 odstavňích pre obyvateľov bytov a 3 miesta pre ostatných. V objekte nie je možné parkovať – objekt sa nachádza v pešej zóne, v ktorej platia pravidlá regulovaného dopravného režimu. Parkovanie pre obyvateľov bytov bude riešené prenájomom parkovacích miest v podzemných garážach alebo na iných parkovacích plochách v okolí, návštevníci a zákazníci budú využívať blízke verejné parkovacie plochy a predovšetkým MHD, zastávky električiek sa nachádzajú v dostupnosti 70-100 m.

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. 98 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.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch (zostáva zachované pôvodné funkčné využitie: na 1.PP a 1.NP – prevádzky OV, na 2.NP a 3. NP – 2x byty, 2x apartmány, na 4.NP –1 byt), svojím umiestnením, hmotovo-priestorovým riešením a výrazom neprevyšuje výšku okolitých domov (pôvodná výška hrebeňa strechy z Laurinskej ulice sa mení z +18,205 m na 18,300 m, z Nám. SNP sa mení z +17,740 m na 18,300 m – podlažnosť zostáva zachovaná) a nenarúša charakter stabilizovaného územia.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia domu Laurinská ul. 19, Bratislava, parc. č. 98, Bratislava
na parcelách číslo:	98
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Laurinska ulica, Nám. SNP, Bratislava

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:

- obnovu fasády požadujeme materiálovo aj farebne zosúladiť s fasádami susedných objektov;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- pre potreby riešenia nárokov statickej dopravy pre funkciu trvalého bývania požadujeme zazmluvniť výpočtom stanovené počty odstavných stojísk v pešej dostupnosti k objektu. Odporúčame ich zazmluvniť s prevádzkovateľom verejnej parkovacej garáže alebo verejného parkoviska;
- zmluvný vzťah investora k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby prenájomom zodpovedajúceho počtu parkovacích stojísk bude dodatkom k nájomnej zmluve, resp. novou zmluvou, prenesený na budúcich vlastníkov/nájomníkov bytov v stavbe „Rekonštrukcia domu Laurinská ul. 19, Bratislava – Staré Mesto na pozemku parc. č. 98 v k. ú. Staré Mesto;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

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.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 31944/12-423344 zo dňa 10.02.2012 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov..

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x Svetlotechnický posudok

1x potvrdené - B.02. Situácia širších vzťahov, M 1:1000; B.30. Rez A-A-nový stav, M 1:150; B.35. Pohľad južný M 1:150;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - B.02. Situácia širších vzťahov, M 1:1000; B.30. Rez A-A-nový stav, M 1:150; B.35. Pohľad južný M 1:150;

Magistrát ODP, archív;