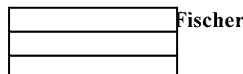


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa
26.04.2012

Naše číslo
MAGS ORM 41977/12-269017

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
30.05.2012

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

investor:	Tres Angeli a. s., Sartorisova 10, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom Beblavého ulica parc. č. 662/10, Bratislava
žiadosť zo dňa :	26.04.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	autori pôvodného riešenia: Ing. arch. Michal Bogár, Ing. arch. Lubomír Králik, Ing. arch. Ludovít Urban autor zmeny stavby pred dokončením – FISCHER s.r.o., zodpovedný projektant: Ing. arch. Dušan Fischer autorizovaný architekt 1149 AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2012

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 15.05.2009 pod č. j. MAG S ORM 36378/2009-35228. Následne bolo dňa 15.10.2009 vydané územné rozhodnutie a dňa 27.07.2010 aj stavebné povolenie č.1258/33227/2010/URS/Skr-G/65.

Súhlasné záväzné stanovisko bolo vydané na novostavbu bytového domu, ktorý má jedno podzemné podlažie v časti s dvoma podzemnými úrovňami –5,65 a –3,15 , dve nadzemné podlažia a podkrovia s 5 bytovými jednotkami. Funkčné využitie objektu: podzemné podlažie - parkovanie, 1.np - parkovanie, kaviareň so zázemím, 2.np –časť kaviarne, bývanie, 3.np – podkrovia – bývanie. Parkovacia garáž - prístupná z Beblavého ulice so 6 parkovacími miestami.

Predložená dokumentácia rieši čiastočne zrealizovanú zmenu stavby oproti stavebnému povoleniu.

Popis riešenia zmien voči dokumentácii overenej v stavebnom konaní:

- zmena počtu bytových jednotiek – z pôvodných piatich na štyri bytové jednotky;
- zmena celkovej výšky objektu voči chodníku Zámocké schody – zvýšenie o 2,5 m. Túto zmenu odôvodňuje projektant zistením technickej chyby v označení výškových kót na Beblavého ulici v grafickej časti Územného plánu zóny Podhradie;
- v súvislosti so zmenou výšky a redukcie počtu bytov - úprava fasády, úprava otvorov na fasáde, zmena svetlých výšok podlaží a technického vybavenia;

Funkčné riešenie objektu a podlažnosť zostávajú nezmenené. Na II. PP (v pôvodnej dokumentácii označené ako I. PP) sú umiestnené skladové priestory a kobky pre byty spolu s parkovaním pre obyvateľov objektu (parkovanie je riešené na dvoch úrovniach zakladačom Parkliff). Na I. PP (v pôvodnej dokumentácii označené ako I. NP) sú navrhnuté vstupné a komunikačné priestory domu, kaviareň so zázemím, parkovanie. Na I. NP a II. NP (v pôvodnej dokumentácii označené ako 2. NP a 3. NP) sú riešené 2 x 2 byty, na I.NP je umiestnená horná úroveň kaviarne. Objekt je zastrešený sústavou šikmých striech, oproti

Laurinská 7 II. poschodie

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

pôvodnej dokumentácii je sklon strechy do Beblavého ulice plytší a na II. NP je riešená oveľa vyššia zvislá stena (bez číselného údaju) pri napojení na šikmú časť strechy.

Zastavaná plocha objektom je zväčšená (nie je v dokumentácii vykázaná), podiel plochy občianskej vybavenosti (kaviarne) na I. NP sa zredukoval v pomere ku podlažnej ploche bytov. Parkovanie je riešené systémom zakladačov so šiestimi parkovacími miestami na I. a II. PP.

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:

Pre riešené územie bol uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1055/2006 zo dňa 06.07.2006, schválený **Územný plán zóny Podhradie** a vyhlásený všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 3/2006.

Posúdenie zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu zóny Podhradie. Predmetná parcela je súčasťou celku Beblavého, regulačnej jednotky V22:

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

Záväzné regulatívy:

Celok Beblavého

Celok Beblavého je situovaný vo východnej časti zóny Podhradie. Na jeho území sa zachovala časť historického predmestia, ktoré bezprostredne susedilo s mestom v hradbách. Jeho zástavba bola čiastočne asanovaná v 60. až 80. rokoch 20 storočia.

Zástavba v celku Beblavého predstavuje ucelený urbanistický súbor pamiatkových objektov, kde je zachovaný charakter kontinuálneho mestského prostredia. Nové objekty v území sú zapojené do daného kontextu a ich regulácia zabezpečuje, aby sa zachoval existujúci charakter strešnej krajiny a aby sa neobmedzili chránené urbanistické priehľady na mestské dominanty - Dóm svätého Martina, Vodnú vežu a v priečnom smere na akcenty opevnenia Hradného vrchu a na Dunaj s Novým mostom.

Beblavého ulica stúpa od spodnej časti regulačného celku, od Domu o dobrého pastiera až k Žigmundovej bráne, pričom prekonáva výšku cca 20 m.

Zámocké schody sú významnou alternatívou pri pešom pohybe v území. Prepájajú –Vydrickú a Beblavého ulicu a napájajú sa na ďalšie pešie trasy Podhradia.

V rámci uvedeného celku je stanovených niekoľko regulačných jednotiek, ktoré sú radené okolo Beblavého ulice, na nárožnej parcele na Mikulášskej ulici a v zadných traktoch parcel za existujúcimi objektmi.

Prevládajúcimi funkciami v rámci uvedených polyfunkčných objektov budú bývanie a občianska vybavenosť /obchody, služby, verejné stravovanie, administratíva a prechodné ubytovanie s vybavenosťou pre šport a relaxáciu/. V mestskom parteri objektov, v kontakte s pešou zónou, je potrebné situovať priestory určené pre obchod, služby, verejné stravovanie a kultúru. Vyššie podlažia sú určené pre administratívne účely a byty. Jednotlivé diferencované funkcie v rámci regulačných jednotiek môžu byť umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie diferencovaných funkcií v celom sektore.

Celok Beblavého je dopravne napojený cez miestnu obslužnú komunikáciu - Židovskú ulicu a ďalšími miestnymi obslužnými komunikáciami s prvkami upokojenia dopravy. V podzemných priestoroch architektonických celkov budú okrem technického zariadenia budov situované parkovacie garáže.

Regulatívy pre regulačnú jednotku V22:

- Uličné domoradia musia spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov – stavebných objektov v regulačnej jednotke V22 je: 2. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne však 25 m.

zmena stavby pred dokončením: z predloženej dokumentácie (najmä výkres - Pohľad JV) je zrejmé, že členenie fasády na samostatné architektonické celky nie je dôsledne dodržané:

- Spôsob ukončenia objektov:
 - zastrešenie musí byť realizované šikmými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
 - terénne terasy a oporné múry v priamom kontakte s Hradným bralom majú obsahovať zeleň so sadovníckou úpravou určenou pre pohľad z hradných terás.
 - pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov. Pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
 - strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.
- zmena stavby pred dokončením: v zmysle stavebného povolenia s výnimkou sklonu šikmej strechy, ktorý je plytší;
- Funkčné využitie regulačnej jednotky: PB. Jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku /objekte/ môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektmi v rámci V22 môže vzniknúť funkčné previazanie /napríklad interiérovou pasážou, chodbou/ - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulačnej jednotke.
 - zmena stavby pred dokončením: občianska vybavenosť + bývanie s redukciou podielu plochy občianskej vybavenosti v prospech plôch určených pre bývanie;
- Stanovenie stavebných čiar:
 - jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z.
- Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:
 - Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadané vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN-Z.
- **Maximálna povolená výška zástavby v regul. jednotke V22 je po výšku rímsy susedného objektu V23, pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.**
 - zmena stavby pred dokončením: nerešpektuje výšku rímsy susedného objektu (nedodržanie výšky je spôsobené nárastom konštrukčných výšok I. PP, I. NP oproti pôvodnej dokumentácii o 1,15 m a oveľa vyššou zvislou stenou - bez číselného údaju pri napojení na šikmú časť strechy na II. NP;
- Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 177,2 m.n.m. s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.
 - zmena stavby pred dokončením: max. výška hrebeňa strechy celého objektu 179,7 m – nerešpektuje
- Limit uličnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby v mestskom parteri v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu rímsy susedného objektu.

Miera stavebného využitia pozemkov:

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m ²	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
V22	PB	274	1,00	1,00	10	0,00	0,00

Zmena dokončenej stavby:

Identifikačné číslo	Funkčné využitie	Plocha v m ²	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
V22	PB	274	1,00	1,00	8,97	0,00	0,00

- KZPP koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami
 KZNP koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami
 KSO koeficient stavebného objemu
 KPP koeficient prírodných plôch
 KZ koeficient zelene
 ZSO zachovať existujúci stavebný objem

Pozn.: koeficient stavebného objemu je vzťahovaný k výmere regulačnej jednotky (274 m³), hoci pozemok, parc. č. 662/10 má výmeru 320 m², koeficient zastavanosti podzemnými a nadzemnými podlažiami je prevzatý zo záväzného stanoviska č. j. MAG S ORM 36378/2009-35228 zo dňa 15.05.2009, v aktuálnej dokumentácii nie sú tieto hodnoty vykázané.

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ť H L A S Ī

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	Bytový dom Beblavého ulica parc. č. 662/10, Bratislava
na parcele číslo:	662/10
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Podhradie, celok Beblavého, regulačná jednotka V22
miesto stavby:	Beblavého ulica, Bratislava

Odôvodnenie:

Zmena stavby pred dokončením **nie je v súlade** s územným plánom zóny Podhradie, nakoľko **nie sú splnené záväzné regulatívy** pre výšku zástavby.

Upozornenie:

- na mnohé nezrovnalosti v textovej časti Súhrnnej technickej správy – v počte bytov (v časti Plynoinštalácia a Vzduchotechnika, vykurovanie sa píše o piatich bytoch) a v klasifikácii podlaží (niekde je uvádzané jedno podzemné podlažie, niekde dve podzemné podlažia);
- v pôvodnej projektovej dokumentácii, ku ktorej bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko (Bogár, Králik, Urban z februára 2009) sú nadmorské výšky vo výkrese situácia C, M 1:200 takmer identické s korektnými údajmi (max. odchýlka v kontakte s Beblavého ulicou je 28 mm), čiže projektant osadil objekt podľa správnych údajov (nie podľa tých, ktoré sú nesprávne uvedené v ÚPN – Z Podhradie). Nárast výšky objektu o 2,5 m nie je spôsobený iba formálnou technickou chybou ÚPN – Z Podhradie (nesprávnym označením výškových kót terénu na Beblavého ulici), pri zmene stavby sa evidentne jedná aj o nárast zastavanej plochy objektom ako aj o celkový nárast objemu stavby;
- oproti pôvodnej projektovej dokumentácii je zredukovaný aj podiel plochy občianskej vybavenosti (kaviarne) na 1. NP ku podlažnej ploche bytov.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom


 Milan Ftáčnik
 primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát ODP, archív;