

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Žilinková

Váš list číslo/zo dňa
28.01.2013

Naše číslo
MAGS ORM 39240/13-18095

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
20.03.2013

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

investor:	R.E.C. INVEST, s.r.o., Štúrova 13, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný dom - Laurinská 16, parc. č. 108/1, Bratislava
žiadosť zo dňa :	28.01.2013, 13.02.2013 doplnený upravený prepočet nárokov statickej dopravy pre oddelenie dopravného plánovania
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Antonín Beran autorizovaný architekt 0916AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2010, 01/2013 časť výkresovej časti dokumentácie

K zmene dokončenej stavby bolo vydané dňa 05.05.2010 súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 38992/10-40949. Uličná časť objektu je zaradená v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu pod č. 97/0. Záväzné stanovisko bolo vydané k dokumentácii, ktorá riešila rekonštrukciu prednej časti objektu, zbúranie zadného traktu a strechy, ich znovuvybudovanie, nadstavbu jedného podlažia a zobytnenie podkrovných priestorov. Úroveň strechy sa zvyšovala o 0,91 m na +19,130 m (pôvodná úroveň hrebeňa strechy +18,22 m). Funkcia domu: v suteréne objektu - technické priestory a sklady predajní (ktoré boli riešené na prízemí uličného traktu). 4.NP uličného traktu a 5.NP celého objektu – bývanie. Ostatné priestory - administratívne priestory.

Aktuálne je podaná upravená projektová dokumentácia, v ktorej je, na základe požiadavky krajského pamiatkového úradu v Bratislave (táto skutočnosť je uvedená v texte žiadosti) upravený tvar a sklon strechy (pôvodný sklon strechy do Laurinskej ulice 30° sa zmenil na 45°, hrebeň strechy je zdvihnutý z +19,13 m na 21,05 m, pôvodne plochá strecha v zadnej časti objektu je riešená ako pultová so sklonom 10°), počet bytov je zredukovaný z pôvodných 5 dvojizbových bytov na 3 dvojizbové byty. Dokumentácia je označená rovnakým dátumom spracovania ako bola pôvodná projektová dokumentácia, niektoré výkresy v časti Stavebné úpravy a navrhovaný stav sú označené dátumom 01/2013.

Predložená dokumentácia rieši stavebné úpravy prednej časti objektu, nadstavbu jedného podlažia o obytného podkrovia, čím vznikne objekt so štyrmi nadzemnými podlažiami a podkrovím. Podkrovie bude presvetlené pomocou strešných okien. Úroveň hrebeňa navrhovanej valbovej strechy je +21,05m (oproti pôvodnému stavu je zdvihnutý o 2 830 mm). Dvorová časť objektu bude, vzhľadom k zlému stavebno technickému stavu zbúraná a postavený bude nový dvorový trakt s piatimi nadzemnými podlažiami, posledné podlažie bude ustúpené s terasou. Táto časť bude zastrešená pultovou strechou s max. výškou + 19,50 m. Funkčná náplň objektu: suterén – technické priestory a sklady predajní, 1. NP uličný trakt – predajne, 1. NP dvorový trakt – administratívne priestory, 2. NP a 3. NP uličného aj dvorového traktu –

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

administratívne priestory, 4. NP uličného traktu – byt a kancelárie, 4. NP dvorový trakt – kancelárie, 5. NP (podkrovie) uličného traktu – byt a kancelárie, 5. NP dvorového traktu – byt s terasou. V mieste prepojenia uličného a zadného traktu je umiestnené komunikačné jadro so schodiskom a výťahom. Dvor bude využívaný ako oddychový priestor. Všetky vnútorné rozvody inžinierskych sietí budú riešené ako nové.

Plocha pozemku: 433 m², zastavanosť pozemku je 86 % - zastavaná plocha: 373,36 m² (pôvodná 356,03 m²), zatravnená plocha: 59,64 m² (pôvodná: 61,97 m²).

Vstup do objektu je z komunikácie Laurinská v pešej zóne. Nároky statickej dopravy boli preverené výpočtom v zmysle normy STN 73 6110/Z1, podľa ktorého je potrebné zabezpečiť 15 miest na parkovanie, z toho 5 odstavných pre obyvateľov bytov a 10 miest pre ostatné funkcie.

V objekte nie je možné parkovať, nie sú tu navrhované odstavné a parkovacie miesta, a teda predmetná investícia nebude navyšovať dynamickú dopravu v pešej zóne.

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. 108/1 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.

v historickom jadre mesta je potrebné novú zástavbu prísne podriaďiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmová parcela je súčasťou historického mesta (pamiatková rezervácia - PR), kde je potrebné **rešpektovať**:

- **špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“**,
- pohľady a priehľady na dominanty historického jadra,
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí.

zakázať:

- výškové stavby, hmotovo – priestorové riešenie potenciálnej novej zástavby nad rozmer charakteristickej blokovej zástavby historického mesta.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, obchodné prevádzky, administratívne priestory, byty patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch (časť podlažnej plochy s pôvodne obytnou funkciou sa mení na administratívne plochy).

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia (zastavaná plocha sa oproti pôvodnému stavu zväčšuje o 17,33 m² – mierne zväčšenie v dvorovej časti), stavebné úpravy objektu rešpektujú jeho pôvodný architektonický výraz, nový hrebeň strechy +21,05 m je oproti pôvodnému zdvihnutý o cca 2 830 mm, čo je vzhľadom k polohe objektu v kontakte s okolitými budovami akceptovateľné.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Polyfunkčný dom - Laurinská 16, parc. č. 108/1, Bratislava
na parcelách číslo:	108/1 s prislúchajúcou technickou infraštruktúrou na pozemkoch parc. č. 21388/1 a 21408/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Laurinská ulica, 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:

- celkovú obnovu fasády presnú polohu a členenie okien nadstavby, rovnako ako aj tvar striech požadujeme realizovať v zmysle požiadavky Krajského pamiatkového úradu;
- v priestore dvora riešiť v čo najväčšej možnej miere plochy zelene (nízkokmennej, podokryvej...);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- vzhľadom na situovanie objektu v historickom centre mesta s výbornou dopravnou dostupnosťou na sieť električkových liniek MHD a v blízkosti troch verejných hromadných garáží **nevyžadujeme pre stavbu „Polyfunkčný dom – Laurinská 16“ na pozemku parc. č. 108/1 v k. ú. Staré Mesto zabezpečenie vypočítaných nárokov statickej dopravy v plnom rozsahu**. Rekonštruovaný objekt sa nachádza v **pešej zóne**, v ktorej je dopravný režim upravený a podriadený pravidlám v súlade s príslušným Všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 11/2009 z 8. decembra 2009 o pešej zóne v znení zmien a doplnkov vykonaných všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 3/2010 z 20. apríla 2010;
- pre potreby riešenia nárokov statickej dopravy **pre funkciu trvalého bývania** (3 bytové jednotky) požadujeme ku kolaudácii stavby zazmluvniť výpočtom stanovené počty odstavných stojísk (minimálne 1 odstavné stojisko/1 bytovú jednotku) s prevádzkovateľom verejnej parkovacej garáže alebo verejného parkoviska nachádzajúceho sa v pešej dostupnosti do 300 m od objektu. Zmluvný vzťah investora k prenajímateľovi vo veci zabezpečenia nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby prenájomom zodpovedajúceho počtu odstavných stojísk bude potrebné dodatkom k nájomnej zmluve, resp. novou zmluvou, preniesť na budúcich vlastníkov/nájomníkov bytov v stavbe „Polyfunkčný dom – Laurinská 16“ na pozemku parc. č. 108/1 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;

Odporúčanie:

- vzhľadom na charakter okolitej zástavby odporúčame prehodnotiť architektonické riešenie nadstavby uličnej fasády, ktorá je navrhovaná formou aditívneho zopakovania identickej fasády – podľa jestvujúceho 3. NP; nadstavbu je možné riešiť aj formou primeraného novotvaru;

Upozornenie:

- v Sprievodnej a technickej správe je na str. 2 nesprávne uvedená novonavrhovaná výška hrebeňa valbovej strechy do Laurinskej ulice + 20,05 m; správne má byť uvedené + 21,05 m;

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 1. Koordinačná situácia, M 1.250 (02.2010), 9. Rez A-A´navrhovaný stav (01.2013), 11b. Širší rozvinutý pohľad severozápadný (01.2013)

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1. Koordinačná situácia, M 1.250 (02.2010), 9. Rez A-A´navrhovaný stav (01.2013), 11b. Širší rozvinutý pohľad severozápadný (01.2013)
Magistrát ODP, archív;