

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ubovič

Váš list číslo/zo dňa
30.05.2013

Naše číslo
MAGS ORM 48502/13-284058

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
03.09.2013

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

investor:	Ubovičovi
investičný zámer:	Rekonštrukcia objektu, Panská ul. č. 1, parc. č. 312, Bratislava
žiadosť zo dňa :	30.05.2013, doplnená 10.07.2013, 24.09.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ladislav Németh autorizovaný architekt 1038AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2013

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – stavebné úpravy objektu nachádzajúceho sa na nároží ulíc Panská a Rybárska brána vo vlastníctve investora. V súčasnosti má objekt jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia, nevyužitú podkrovie, zastrešený je sedlovou strechou. Hlavný vstup je z Panskej ulice. V súčasnosti sa v objekte nachádza reštaurácia, predajňa šperkov a kancelárske priestory. V suteréne je umiestnené technické zázemie objektu a skladové priestory reštaurácie. Výška hrebeňa sedlovej strechy je +16,18 m od úrovne Panskej ulice. Zastavaná je celá plocha pozemku 278,00 m². Objekt nie je zaradený v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu.

Predmetom stavebných úprav je rekonštrukcia jestvujúcich štyroch podlaží objektu, asanácia jestvujúceho nevyužívaného krovu, ktorý je v zlom technickom stave a nadstavba objektu o dve podlažia, ktoré budú umiestnené v rámci šikmej strechy - nová podlažnosť objektu: 1. PP, 3. NP + dvojpodlažné podkrovie - 4. NP a 5.- NP. V rámci vnútorných dispozičných úprav bude zrealizovaný nový schodiskový priestor s osobným výťahom pre hostí. Objekt bude slúžiť ako hotel s 20 izbami (na každom podlaží – 2. NP, 3. NP, 4. NP a 5. NP je navrhnutých 5 izieb – spolu 46 osôb) a s reštauráciou so zázemím (1. NP a 1. PP - kapacita reštaurácie: 60 osôb). Hlavný vstup do hotela je drevenou bránou z Panskej ulice cez vstupné podbránie a recepciu, vstup do reštaurácie z ulice Rybárska brána bude posunutý do inej polohy. Strechy sú z oboch strán riešené ako pultové, v ich prieniku vzniká vo vnútri dispozície na úrovni 6. NP terasa (44,80 m²) a inštalácia šachta. Nová strecha je navrhnutá tak, aby bola zachovaná pôvodná rímsa objektu +12,42 m, ktorá vytvára zábradlie pre malé balkóny izieb na 4. NP, čím je prerušená inak ucelená nová šikmá strešná rovina (v úrovni 5. NP budú izby presvetlené pomocou strešných okien). Navrhovaná maximálna výška hrebeňa strechy je +18,745 m od úrovne ± 0,000 (od úrovne Panskej ulice je výška hrebeňa strechy +18,925 m). Celková úžitková plocha objektu je 1 184,80 m², celkový obostavaný priestor je 5 522,00 m³.

Stavebné úpravy objektu (rekonštrukcia a nadstavba) budú prebiehať v troch etapách:

1. etapa - rekonštrukcia 1. PP – 3. NP (vnútorné dispozičné úpravy jestvujúcich priestorov); 2. etapa - nadstavba 4. NP – 5. NP, nová strešná konštrukcia; 3. etapa – nové dispozičné členenia objektu, rekonštrukcia prípojok inžinierskych sietí, obnova fasád.

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

Členenie stavby je na: SO - 01 – Rekonštrukcia meštianskeho domu; SO - 02 – Rekonštrukcia kanalizačnej prípojky; SO - 03 – Rekonštrukcia vodovodnej prípojky; SO - 04 – Prípojka plynu s plynofikáciami jednotlivých sekcií s meraním zvlášť; SO - 05 – Prípojka NN.

Objekt sa nachádza v pešej zóne, nemá vlastné plochy statickej dopravy, podľa výpočtu statickej dopravy je potrebné jedno parkovacie miesto.

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. 312 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 podriadiť 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 priemer. 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 – ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia, je zachovaný pôvodný architektonický výraz objektu, rovnako ako aj jeho hlavná rímsa, novonavrhovaná strecha vytvára efekt ucelenej šikmej strešnej roviny čiastočne prerušenej okennými otvormi. Z pohľadu chodca nie je strecha takmer vôbec vnímateľná, nakoľko je uskočená od hrany spodnej časti objektu a sčasti je prekrytá korunou rímsou.

Zastavaná plocha objektom sa nemení, nárast podlažných plôch je v rámci riešenej funkčnej plochy zanedbateľný. Nový hrebeň strechy +18,925 m je od úrovne Panskej ulice oproti pôvodnému (+16,18 m) zdvihnutý o cca 2, 745 m, čo je vzhľadom k polohe nárožného objektu v kontakte s okolitými budovami akceptovateľné.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia objektu, Panská ul. č. 1, parc. č. 312, Bratislava
na parcelách číslo:	312
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Panská ulica, Rybárska brána, 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 „Metodiku obnovy“ objektu na podklade vypracovanej dokumentácie zachovaných historických detailov a prvkov interiéru (drevené stropy, historické omietky interiérové aj exteriérové, dverné a okenné otvory...), požadujeme riešiť s rešpektovaním požiadaviek Krajského pamiatkového úradu v Bratislave;
- príľahlé chodníky a spenené plochy poškodené stavebnými prácami uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii stavby investor predloží nájomnú zmluvu na jedno parkovacie miesto v dostupnej vzdialenosti;

Upozornenie:

- priestor, ktorý je prístupný z nárožia Panskej ulice a z ulice Rybárska brána (predajňa šperkov, zlatníctvo) nie je predmetom riešenia;
- vo výkrese Pôdorys 1. NP – jestvujúci stav je chybné číslovanie miestností v legende (zle sú označené miestnosti č. 1.16 a 1.17);
- v popise jestvujúceho stavu sa uvádza, že v objekte sa nachádza predajňa šperkov a v uličnom trakte sú obytné, resp. komerčné priestory, výkresová časť jestvujúceho stavu však tieto skutočnosti nedokumentuje;
- v časti A 2.1 Plošné údaje a obostavaný priestor je chybné uvedené číslo parcely č. 437/1;
- niekoľko drobných nezrovnalostí - malé odchýlky v plošných údajoch medzi textovou a grafickou časťou projektovej dokumentácie;

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 - A.Celková situácia, M 1:500; 15.Pôdorys 1.NP jestv. podl-rekonštrukcia, M 1:100; 21. Rez A-A, navrhovaný stav, M 1:100; 24.Uličný pohľad, Pánska ulica, navrhovaný stav;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - A.Celková situácia, M 1:500; 15.Pôdorys 1.NP jestv. podl-rekonštrukcia, M 1:100; 21. Rez A-A, navrhovaný stav, M 1:100; 24.Uličný pohľad, Pánska ulica, navrhovaný stav;
Magistrát ODP, archív;