

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ARTPLAN spol. s r. o.
Karadžičova 27
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
25.10.2013

Naše číslo
MAGS ORM 57379/13-362270

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
11.12.2013

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

investor:	BD 3, s.r.o., Sládkovičova 2/861, 811 06 Bratislava
Zmena dokončenej stavby:	DOM ZOCHOVA 4, rekonštrukcia a nadstavba, parc. č. 720, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.10.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miloš Hartl autorizovaný architekt 1362AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2013, jestvujúci stav – 08/2012

Predložená dokumentácia rieši rozsiahlu technickú a stavebnú obnovu a následnú nadstavbu objektu bytového domu v uličnej zástavbe na Zochovej ulici č.4 (susediaci s hotelom Falkensteiner, oproti sa nachádza objekt VŠMU). Pôvodná eklektická fasáda objektu sa zachováva, počas výstavby bude staticky zabezpečená, aby sa mohla realizovať vnútorná obnova a základové zabezpečenie stavby. Objekt nie je zaradený v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu. Objekt s jedným podzemným a dvoma nadzemnými podlažiami je v súčasnosti neobývaný a nachádza sa v nevyhovujúcom stavebno – technickom stave. Zastrešený je sedlovou strechou, maximálna výška hrebeňa strechy je +12,510 m. Zastavanosť pozemku objektom - 48 %, zastavaná plocha - 296,00 m²).

Na základe požiadavky KPÚ Bratislava bude zachovaná uličná fasáda objektu, zvyšná časť bude asanovaná (jedná sa prevažne o ručné búranie). Navrhovaný polyfunkčný objekt v tvare písmena „L“ bude mať po obnove a nadstavbe dve podzemné podlažia a sedem nadzemných podlaží (7. NP je riešené ako ustúpené). Budú v ňom umiestnené obytné priestory (9 bytových jednotiek, 6 ubytovacích jednotiek prechodného bývania) a administratívne priestory. Na 2. PP, 1. PP a 1. NP bude umiestnené parkovanie, ktoré je prístupné pomocou rampy (34 parkovacích stojísk), na 2. NP a 3. NP sú navrhnuté ubytovacie jednotky prechodného bývania a administratívne priestory, na 3. NP – 7. NP sú umiestnené byty (3 x 2 – izbový a 6 x 3 – izbový). Objekt je zastrešený plochou pochôdnou strechou, maximálna výška atiky je +21,45 m.

Nad úrovňou 1. NP je navrhnutá spoločná terasa s riešenými zelenými plochami s výmerou 190,08 m².

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Plocha pozemku: 616 m², zastavanosť objektom je premenlivá, s pribúdajúcimi podlažiami sa redukuje. Zastavanosť pozemku v úrovni 1. NP (garáže) je 97 % - zastavaná plocha: 598,91 m², v úrovni 2. NP a 3. NP je 62 % - zastavaná plocha: 383,11 m², v úrovni 4. NP - zastavaná plocha: 334,93 m², v úrovni 5. NP - zastavaná plocha: 279,35 m², v úrovni 6. NP - zastavaná plocha: 249,33 m², v úrovni 7. NP - zastavaná plocha: 100,76 m² (7. NP je riešené ako ustúpené). Pôvodná plocha záhradnej časti dvora je 220 m², navrhovaná plocha vegetačnej strechy nad konštrukciou garáže – 146 m².

Nároky statickej dopravy v počte 34 odstavných a parkovacích stojísk sú riešené návrhom 34 odstavných a parkovacích stojísk na troch podlažiach objektu (2. PP - 26 miest, 1NP - 8 miest). Vjazd/výjazd do podzemných garáží a vjazd/výjazd na dvor je navrhnutý z komunikácie Zochova cez existujúci chodník. Vjazd do garáží bude riadený dopytovou svetelnou signalizáciou, pre vybudovanie nového vjazdu bude potrebné zrušiť 3 pozdĺžne parkovacie miesta vyznačené vodorovným dopravným značením pozdĺž existujúceho objektu.

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. 720 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia administratívy, správy a riadenia, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Bývanie v rozsahu do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Po realizácii navrhovaného polyfunkčného objektu sa zvýši podiel funkcie bývania o 1,44 %, čo predstavuje nárast z pôvodných 34,97 % na 36,41 % z celkových nadzemných podlažných plôch celého funkčného bloku (z pôvodných 11 156 m² na 12 436 m²).

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia. Maximálna výška atiky strechy 7. NP (ustúpeného) je + 21,45 m. Vzhľadom k výške susedných objektov, navrhovaný polyfunkčný objekt svojou podlažnosťou a celkovým architektonickým výrazom vhodne dopĺňa založenú uličnú blokovú štruktúru zástavby.

K predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie je doložené kladné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 08.11.2013.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	DOM ZOCHOVA 4, rekonštrukcia a nadstavba, parc. č. 720, Bratislava
na parcelách číslo:	720
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Zochová 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 požadujeme realizovať v zmysle požiadavky Krajského pamiatkového úradu v Bratislave;
- nad objektom garáže nad úrovňou 1. NP riešiť dostatočnú hrúbku pôdneho substrátu, ktorý umožní výsadbu trojetážovej zelene;
- **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**
- chodníkové telesá na komunikácii Zochova v mieste vjazdov/výjazdov podľa rozsahu zásahu do nich, ktorý bude zrejmý z technického riešenia pripojenia objektu, požadujeme riešiť bezbariérovú v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z.;
- nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie a chodníkov v rozsahu stavby, ako aj vodorovné/zvislé dopravné značenie na vjazdoch/výjazdoch pre motorové vozidlá požadujeme riešiť ako súčasť stavby;
- uvažovanú reorganizáciu uličného priestoru v súvislosti s umiestnením vjazdov/výjazdov a zrušením troch pozdĺžnych parkovacích stojísk na komunikácii Zochova je potrebné prerokovať s MČ Staré Mesto, ktorá ako príslušný cestný správny orgán má komunikáciu Zochova v správe a zároveň sa vyjadří tiež k navrhovanému zrušeniu na nej umiestnených parkovacích stojísk.

Upozornenie:

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

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: vyjadrenie hlavnej architektky zo dňa 05.12.2013

1x potvrdené - A01. Koordinačná situácia, M 1:1000; A05. Pôdorys 2. NP, M 1:150; A13. Rez priečny, M 1:150; A15. Pohľad uličný návrh, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1x potvrdené - A01. Koordinačná situácia, M 1.1000; A05. Pôdorys 2. NP, M 1:150; A13. Rez priečny, M 1:150; A15. Pohľad uličný návrh, M 1:150
Magistrát ODI, archív;