

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Hurajt

Váš list číslo/zo dňa
16.04.2012

Naše číslo
MAGS ORM 41122/12-261906

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
15.11.2012

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

investor:	AMW C&S a.s., Gorkého 7A, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia a prestavba administratívnej budovy obchodnej a priemyselnej komory, Gorkého 4, parc. č. 122, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.04.2012, 18.05.2012, 13.08.2012 doplnené stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, 06.11.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ateliér 1, Ružová dolina 25, Bratislava Ing. arch Ľubomír Hurajt autorizovaný architekt 1339AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2012

Predložená dokumentácia rieši celkovú rekonštrukciu a prestavbu vrchného podlažia – podkrovia existujúcej nárožnej budovy, nachádzajúcej sa na Komenského námestí za Mestským divadlom. Jedná sa o objekt obchodnej a priemyselnej komory, ktorý spája Jesenského ulicu s Gorkého ulicou. Hlavný vstup je od Gorkého ulice, vedľajší vstup je z Komenského námestia. Budova je zapísaná v zozname NKP, má päť nadzemných a tri podzemné podlažia v tvare U. V podzemných podlažiach sa nachádzajú sklady, kotolňa, strojovňa výťahu a predaj lístkov. Na 1. NP je umiestnená vrátnica, vstupná hala, spoločenská sála a kancelárie. Na 2. NP, 3. NP a 4. NP sa nachádzajú kancelárie so zázemím, na 5. NP sú umiestnené 2 x 2 – izbové byty a nevyužitý podkrovný priestor.

Priestory interiéru budú zrekonštruované v plnej miere, zachová sa aj vnútorný priestor nádvoria, ktoré sa v celej časti prestreší ľahkou sklenenou konštrukciou. Nadstavba novotvaru na 5. a 6. NP, rešpektuje dve hlavné nárožné veže, ktorým ustúpi, efektívne sa využijú jestvujúce podkrovné priestory. Sklon šikmej presklenej plochy je do Gorkého a Jesenského ulice 56°, zo strany Komenského námestia je navrhnutá šikmá presklená plocha so sklonom 52°. Nadstavba bude komunikačne prepojená pomocou nového výťahu v priestore nádvoria (o plochu ktorého sa zväčší zastavaná plocha objektu) a dostavby pôvodného schodiska. Búracie práce súvisia iba so zmenou vnútorného dispozičného usporiadania jednotlivých podlaží a s asanáciou konštrukcie pôvodného krovu (s výnimkou dvoch nárožných veží). Po celkovej rekonštrukcii a stavebných úpravách bude objekt slúžiť pre administratívne účely. Na 1. PP budú umiestnené obchodné

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

priestory, zvyšné podzemné podlažia budú využívané na technické účely. 1. NP bude v jednej časti využívané na obchodné účely. Ostatné podlažia a priestory budú slúžiť pre administratívu s prenajímateľnými priestormi pre viacerých užívateľov. Nová konštrukcia nadstavby je vyskladaná z oceľových nosníkov, ktoré akceptujú rôzne sklony strešnej roviny, je navrhnutá ako celosklená konštrukcia v kombinácii s plechovou krytinou, ktorá nadväzuje na jej existujúcu textúru a farebnosť. Všetky historické interiérové prvky budú zrekonštruované, vrátane vstupných dverí. Celková zastavaná plocha objektu je 826,3 m², celková úžitková plocha objektu je 4 596 m². Výška rímsy objektu zostáva zachovaná, hrebeň strechy sa zvyšuje z +125,22 na +126,69 (o 144 cm - podľa výkresu Rez B-B – navrhovaný stav).

Nároky statickej dopravy vypočítané v zmysle normy STN 73 6110/Z1 predstavujú potrebu 45 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 30 dlhodobých a 15 krátkodobých.

V definitívnom návrhu riešenia nárokov statickej dopravy je počítané s počtom 22 miest na parkovisku s kontrolovaným vstupom na Komenského námestí (parc. č. 21385/1) s vjazdom z Gorkého ulice, ktoré je v dlhodobom prenájme vlastníka objektu Gorkého 4. Do doby zmeny parkovacej politiky v Starom meste je možné počítať aj s nateraz vyhradenými parkovacími miestami pre vlastníka objektu Gorkého 4 v počte 10 pozdĺžnych parkovacích miest pred objektom zo strany Komenského námestia a s 5 pozdĺžnymi parkovacími miestami pred objektom zo strany Gorkého ulice, t.j. s celkovým počtom 37 parkovacích miest.

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. 122 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 ostatnom území centra mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku,

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 (zostáva zachované pôvodné funkčné využitie – zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch), svojím umiestnením, hmotovo - priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia (zastavaná plocha sa zväčšuje o plochu schodiska s výťahom, vnútorné átrium sa zastrešuje), stavebné úpravy objektu plne rešpektujú jeho pôvodný architektonický výraz, rímsa objektu je zachovaná, nový hrebeň strechy je oproti pôvodnému zdvihnutý o cca 144 cm, čo je vzhľadom k významnej polohe a dominantnosti nárožného objektu v kontakte s okolitými budovami akceptovateľné.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia a prestavba administratívnej budovy obchodnej a priemyselnej komory, Gorkého 4, parc. č. 122, Bratislava
na parcelách číslo:	122
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Gorkého ulica, Komenského námestie, Jesenského 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:

- obnovu fasády presnú polohu a členenie okien nadstavby, rovnako ako aj zošíkmenie na terasách nadstavaných podlaží požadujeme realizovať v zmysle požiadavky Krajského pamiatkového úradu;

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;

Upozornenie:

- vo výpočte počtu parkovacích miest v zmysle normy STN 73 6110/Z1 podľa doplnenej projektovej dokumentácie došlo k chybe pri použití účelovej jednotky „m² plochy kancelárskych priestorov“, a tým k vyčísleniu vyšších nárokov ako pri správnom výpočte;
- vzhľadom na situovanie objektu v historickom centre mesta s výbornou dopravnou dostupnosťou na sieť električkových liniek a v blízkosti dvoch verejných hromadných garáží, a tiež vzhľadom na skutočnosť, že v objekte nie je navrhnuté funkčné využitie „bývanie“, nevyžadujeme zabezpečenie vypočítaných nárokov statickej dopravy v plnom rozsahu. Navrhnuté riešenie zabezpečenia nárokov statickej dopravy pre predmetnú stavbu v počte 22 miest na parkovisku na Komenského námestí (parc. č. 21385/1) považujeme za dostatočné;

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 - Celková situácia stavby, M 1:500, 32. Rez A-A – navrhovaný stav, M 1:100, 36a. Pohľad – Gorkého ulica – navrhovaný stav, M 1:100;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Celková situácia stavby, M 1:500, 32. Rez A-A – navrhovaný stav, M 1:100, 36a. Pohľad – Gorkého ulica – navrhovaný stav, M 1:100;
Magistrát ODP, archív;