

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Németh

Váš list číslo/zo dňa  
18.10.2012

Naše číslo  
MAGS ORM 53583/12 – 417262

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
15.11.2012

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

investor:	<b>Štefánikova 41 s.r.o., Prešernova 4, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia meštianskeho domu na Štefánikovej 41, parc. č. 3483/4, 3483/6, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>18.10.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie – konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Alexander Németh autorizovaný architekt 0484 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – celkovú obnovu objektu s odstránením existujúcej strechy, nadstavaním nového podlažia a realizáciou novej strechy s podkrovím. Riešený polyfunkčný objekt na Štefánikovej ulici, ktorý je zapísaný v ústrednom zozname kultúrnych pamiatok Slovenskej republiky pod číslom 591, je jednou stranou pripojený k susednému objektu. Má jedno podzemné podlažie na obmedzenej ploche, kde sú umiestnené hospodárske a technické priestory a klubový priestor s krbom, dve nadzemné podlažia s bytmi a kancelármi a neobytné podkrovie. Východná (uličná) a južná (bočná) fasáda sú dekoratívne so štukovo – omietkovým tvaroslovím a plochami režného tehličkového obkladu, dvorová fasáda je hladká. V súčasnosti je objekt neobývaný a vykazuje stavebno - technické poruchy, najmä v časti krovu a vrchného stropu.

Po celkovej obnove a nadstavbe bude mať objekt čiastočné podzemné podlažie s upraveným technickým zázemím a klubovňou, na dvoch pôvodných nadzemných podlažiach, rovnako ako aj na treťom nadzemnom podlaží a v podkroví sú navrhnuté flexibilné administratívne priestory. Nadstavané 3. NP má fasádu z režných tehál, identických ako sú na fasáde pod ním, podkrovie má novodobý výraz so strešnými oknami. Súčasťou stavebných úprav je aj vybudovanie výťahu a nového balkóna v dvorovej časti na úrovni 1. NP. Zastavaná plocha, spevnené plochy a podiel zelene na pozemku zostávajú zachované (plocha pozemku je 480 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 194 m<sup>2</sup> - index zastavanosti: 0,4), celková podlažná plocha objektu je 696,6 m<sup>2</sup>, z toho nadstavba je 328,8 m<sup>2</sup> (nadstavba na ploche súčasnej povaly – 166,1 m<sup>2</sup>, nová plocha v podkroví 162,7 m<sup>2</sup>). Pôvodná rímsa +9,518 m sa zachováva, vo výške +11,050 m vzniká nová rímsa, nad úrovňou ktorej je riešená nová strecha, výška pôvodného hrebeňa +14,051 m sa dvíha na +16,683 m. Dopravné napojenie je na Štefánikovu ulicu. Podľa výpočtu statickej dopravy pre administratívu (s max. 50 zamestnancami - 460,9 m<sup>2</sup>) je potrebných 7 parkovacích miest, ktoré sú navrhnuté na dvore objektu (6 parkovacích miest na pozemku investora, 1 parkovacie miesto na mestskom pozemku – parc. č. 3483/1).

**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:**

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

### Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 3483/4, 3483/6 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.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pozemky sú 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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

- Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahrňajúcej PZ CMO – stred (územie s výškovým limitom 21 m)**

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch (zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch), svojím umiestnením, hmotovo - priestorovým riešením rešpektuje charakter stabilizovaného územia. Stavebnými úpravami nedochádza k zväčšeniu zastavanej plochy objektom, nadstavbou narastá podlažná plocha objektu o 328,8 m<sup>2</sup> (nadstavba na ploche súčasnej povaly – 166,1 m<sup>2</sup>, nová plocha v podkroví 162,7 m<sup>2</sup>). Pôvodná rímsa +9,518 m sa zachováva, vo výške +11,050 m vzniká nová rímsa, nad úrovňou ktorej je riešená nová strecha, výška pôvodného hrebeňa +14,051 m sa dvíha na +16,683 m. Riešený objekt po nadstavbe nedosahuje maximálnu výšku susedného objektu ani viacerých objektov v rámci riešeného funkčného bloku.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Rekonštrukcia meštianskeho domu na Štefánikovej 41, parc. č. 3483/4, 3483/6, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>3483/4, 3483/6, stavbou dotknuté parcely, ktoré nie sú vo vlastníctve investora - 3483/1,2,3 (1 parkovacie miesto riešené na pozemku parc. č. 3483/1)</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Štefánikova ulica</b>

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, polohu a členenie okien nadstavby požadujeme realizovať v zmysle požiadavky Krajského pamiatkového úradu;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- krátkodobé parkovacie miesta musia ostať verejne prístupné;
- v prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné prehodnotiť riešenie statickej dopravy;

**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;

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: 1 x dokumentácia

1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:500; Navrhovaný stav, Pôdorys 2. a 3. Poschodia, M 1:100; Navrhovaný stav, Rez, Pohľad východný, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:500; Navrhovaný stav, Pôdorys 2. a 3. Poschodia, M 1:100; Navrhovaný stav, Rez, Pohľad východný, M 1:100;