

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Somogyiová

Váš list číslo/zo dňa
29.11.2013

Naše číslo
MAGS ORM 59597/13-378729

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
20.02.2014

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

investor:	FOPO spol. s r.o., Palackého 12, 811 02 Bratislava
zmena dokončenej stavby:	Rekonštrukcia a nadstavba meštianskeho domu, Palackého ulica 12, parc. č. 148, Bratislava
žiadosť zo dňa :	29.11.2013
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:	10/2013

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu a nadstavbu jestvujúceho meštianskeho domu lokalizovaného na pozemku v dotyku s historickým jadrom hlavného mesta za účelom lepšieho zhodnotenia objektu pre komerčné využitie. Objekt, ktorý je zaradený v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu pod č. 11203/0, je súčasťou funkčného bloku vymedzeného ulicami Palackého, Kúpeľná, Medená a Mostová. Je tvorený trojkřídlou dispozíciou s vnútorným dvorom. Objekt je dvojpodlažný, s jedným podzemným podlažím, do Palackého ulice je zastrešený sedlovou strechou, výška hrebeňa +12,305 m, dvorné křídla sú prestrešené pultovými strechami.

Jestvujúca konštrukcia strechy bude asanovaná, po zrealizovaní spevňujúcich prác na objekte sa objekt nadstaví o nové podlažia – tri plnohodnotné, dve podlažia v rámci navrhovaného podkrovia a posledné, čiastočné strešné podlažie s terasou.

Projektová dokumentácia je riešená ako trojstupňová:

- I. etapa: odstránenie staticky narušených konštrukcií, vrátane ostatných búracích prác, statické zabezpečenie jestvujúcich konštrukcií
- II. etapa: prípojky inžinierskych sietí
- III. etapa: nadstavba objektu, sanácia zachovaných konštrukcií, nové dispozičné členenie objektu, obnova fasád

Po nadstavbe bude mať objekt celkovo sedem nadzemných podlaží (5+2) v časti za hrebeňom šikmej strechy do Palackého ulice 8 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie

Funkčná náplň objektu:

- jestvujúce podlažia: 1. PP – sklady, 1. NP – 2 predajne a kancelárske priestory, 2. NP – 3 byty
- navrhované podlažia: 3. NP – 7 jednoizbových apartmánov a 1 trojizbový byt, 4. NP – 7 jednoizbových apartmánov, 5. NP, 6. NP – 4 dvojizbové apartmány, 7. NP – štvorizbový byt, 8. NP – galéria a terasa k bytu na 7. NP.

V objekte je spolu umiestnených 22 apartmánov, 5 bytov (3 pôvodné a 2 navrhované), obchodné a administratívne priestory. Vertikálna komunikácia v objekte je zabezpečená jestvujúcim schodiskom,

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

ktoré bude v navrhovaných podlažiach analogicky dobudované a navrhovaným osobným výťahom, ktorý je situovaný v blízkosti schodiska.

Uličná časť objektu je zastrešená do ulice Palackého šikmou strechou so strešnými oknami do dvorovej časti plochou strechou. Dvorné krídla sú v kontakte s pozemkom parc. č. 147 zastrešené pultovou strechou nad úrovňou 4. NP, v kontakte s pozemkom parc. č. 153 je navrhnutá plochá strecha nad úrovňou 7.NP. Hlavná rímsa objektu je na úrovni +16,850 m, výška hrebeňa strechy je +22,59 m, výška zábradlia nad terasou na 8. NP je + 23,69, výška atiky nad galériou na 8. NP je +24,64 m.

Plocha pozemku parc. č. 148 je 421,93 m², zastavaná plocha navrhovaného objektu je 324,63 m², spevnená plocha vo vnútrobloku je 97,30 m².

Všetky prípojky inžinierskych sietí budú ponechané alebo rekonštruované v pôvodnej trase.

Nároky statickej dopravy boli posúdené pre funkčné využitie bývanie (2 bytové jednotky), ubytovanie – apartmány (14 jednoizbových, 8 dvojizbových), obchodné priestory (170 m², 4 zamestnanci), administratíva (62 m², 6 zamestnancov) s výslednou potrebou 5 odstavných a parkovacích stojísk. Vzhľadom na polohu objektu v historickom jadre investor nepočíta s budovaním nových parkovacích stojísk, uvažuje s prenájomom parkovacích stojísk v podzemných parkovacích garážach v okolí.

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. 148 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 do-
stavby 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.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej 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.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ť H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia a nadstavba meštianskeho domu, Palackého ulica 12, parc. č. 148, Bratislava
na parcelách číslo:	148
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Palackého ulica, Bratislava

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

- Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - územia zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží). Predmetný objekt nerešpektuje výšku 21 m a svojou maximálnou výškou +24,64 m prevyšuje okolitú zástavbu (aj náročný objekt, ktorého výška hrebeňa strechy je na úrovni +23,715).
- Záujmová parcela je súčasťou stabilizovaného územia, charakteristika ktorého uvádza: *Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.* Stavebné úpravy a nadstavba predmetného objektu v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie sú zmenami, ktoré sú nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia. Po tak rozsiahlej nadstavbe a zmene výškových proporcií objektu vo významnej polohe mesta sa mení jeho architektonický výraz aj celkové pôsobenie v uličnej zástavbe, čím je narušený charakteristický obraz predmetného územia.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát ODI, archív;