

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

SIEBERT + TALAŠ, spol. s r. o .
Trnavská cesta 84
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
08.01.2014

Naše číslo
MAGS ORM 39692/14-1438

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
09.05.2014

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

investor:	Lecký, Lecká
investičný zámer:	Mestská vila L, Bratislava – rekonštrukcia a dostavba, Fraňa Kráľa 6, pozemky parc. č. 3465, 3466
žiadosť zo dňa:	08.01.2014, 20.01.2014 doplnenie riešenia statickej dopravy oddeleniu dopravného inžinierstva 25.04.2014 doplnenie upravenej projektovej dokumentácie
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Roman Talaš autorizovaný architekt 1086AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2013

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – zobytnenie podkrovia, pôdorysné rozšírenie v úrovni suterénu a celkovú obnovu fasády mestskej vily na ulici Fraňa Kráľa. Jedná sa o neskoroelektickú mestskú vilu s prvkami klasicizmu z roku 1928 na štvorcovom pôdoryse s prísne koncipovanou osovou dispozíciou, ktorá má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a nevyužitú podkrovia. Sú v nej umiestnené tri bytové jednotky. Návrh zachováva pôvodné členenie fasád s obnovou všetkých pôvodných architektonických prvkov. V minimálnej miere dochádza ku korekcii okenných otvorov.

V hmotovom výraze bude zmenená strecha, ktorá sa dvíha cca o 0,6 m tak, aby mohol byť podkrovný priestor využitý a zobytnený. Sklony strechy zostávajú zachované, doplnené sú vikiere, ktorých poloha rešpektuje umiestnenie okenných otvorov v nižších podlažiach. Priestory suterénu sú na juhozápadnej strane rozšírené o plochu garáže prístupnej autovýťahom a priestoru záhradného nábytku, cez ktorý je navrhnutý aj prejazd do záhrady. Plošina autovýťahu bude prekrytá ľahkým prístreškom. Na severovýchodnej strane pozemku je dispozícia rozšírená o priestory bazénu, fitnes a sauny s potrebným príslušenstvom. Vzhľadom na stiesnené pomery sú nové obvodové múry situované až po hranice so susednými pozemkami (v kontakte s pozemkom parc. č. 3464 po celej dĺžke pozemku). Hlavný vstup do objektu zostáva v nezmenenej polohe, doplnený bude zádverím z ľahkej konštrukcie. Objekt bude mať po stavebných úpravách jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovia (využitú v dvoch úrovniach), umiestnené v ňom budú tri bytové jednotky. Na 1. PP je umiestnený 2-izbový byt (89,78 m² – alternatívne je možné byt využívať pre spoločenské účely) s priamym výstupom do záhrady, priestor bazénu s príslušenstvom, sklady a technické priestory. Na 1.NP je riešený 5-izbový byt (148,38 m² + balkóny) a na 2. NP a v podkroví 8-izbový (370,44 m² + balkón). Vzhľadom na výšku podkrovného priestoru je v jeho druhej úrovni situovaná galéria mezonetového bytu. Hlavná rímsa objektu + 7,80 m je zachovaná, pôvodná výška hrebeňa strechy sa dvíha z úrovne + 14,081 m na +14,69 m.

Rekonštrukcia objektu uvažuje aj s prístupom osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu, pri schodisku navrhuje osobný výťah. Hlavný vstup a vjazd na pozemok je z ulice Fraňa Kráľa.

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

Členenie stavby na SO: SO 01 Hlavný stavebný objekt; SO 02 Spevnená plocha; SO 03 Zeleň; SO 04 Autovýťah; SO 05 Kanalizačná prípojka; SO 06 STL plynová prípojka; SO 07 Vodovodná prípojka; SO 08 NN elektrická prípojka; SO 09 Prípojka slaboprúdu.

Celková plocha pozemku - 741 m², zastavaná plocha - 306 m², riešená zeleň na pozemku po zohľadnení prípustných koeficientov zápočtu zelene v zmysle ZaD 02 ÚPN - 191 m² (z toho zeleň na rastlom teréne - 137 m²), spevnené plochy a komunikácie vrátane autovýťahu - 131 m².

Statická doprava: podľa STN 73 6110/Z1 je potrebných spolu 6 odstavných stojísk. Navrhované riešenie statickej dopravy: v suteréne v garáži sú vytvorené 4 stojiská prístupné autovýťahom (pre parkovanie v suteréne je navrhnutá točňa) a 2 stojiská sú navrhnuté na teréne. Príležitostne je možné parkovať v priestore vnútornej záhrady a na točni.

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:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **3465, 3466** 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.

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. 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:

Záujmové parcely sú 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 intenciiach 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, bývanie v rozsahu do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Návrh ponecháva pôvodné funkčné využitie objektu s tromi bytovými jednotkami, zo bytovním dnes nevyužitým podkrovím, mierne narastá podiel podlažnej plochy s bytovou funkciou, čo považujeme v rámci celého riešeného funkčného bloku za zanedbateľné. Koeficienty intenzity využitia územia vzťahované k veľkosti riešenej parcely (IZP 0,41, KZ 0,26) považujeme za akceptovateľné vzhľadom na charakter zástavby v danom území.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia. Návrh zachováva pôvodný architektonický výraz objektu, novonavrhované podkrovie rešpektuje pôvodný tvar aj sklon strechy. Hlavná rímsa objektu + 7,80 m je zachovaná, pôvodná výška hrebeňa strechy sa dvíha z úrovne + 14,081 m na +14,65 m, poloha novonavrhovaných vikierov v rámci strešnej konštrukcie zohľadňuje polohu okenných a dverných otvorov jestvujúcich podlaží.

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

so zmenou dokončenej stavby:	Mestská vila L, Bratislava – rekonštrukcia a dostavba, Fraňa Kráľa 6, pozemky parc. č. 3465, 3466
na parcele číslo:	3465, 3466
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ulica Fraňa Kráľa, 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:

- rozšírenie jestvujúceho objektu o plochy suterénu až po hranice susedných pozemkov môže byť povolené iba v prípade, ak nebude trvalo obmedzené ich užívanie na určený účel;
- nad stropmi suterénu musí byť navrhnutá minimálna, v projektovej dokumentácii deklarovaná, hrúbka pôdneho substrátu, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nároky statickej dopravy žiadame riešiť na vlastnom pozemku v počte min. 6 odstavných stojísk a nenavrhovať riešenie statickej dopravy na verejných komunikáciách a spevnených plochách mesta;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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: 1x potvrdené - Koordinačná situácia-návrh, M 1:200; Rez-návrh, M 1:150; Pohľad JV-návrh, M 1:150;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia-návrh, M 1:200; Rez-návrh, M 1:150; Pohľad JV-návrh, M 1:150;
Magistrát ODI, archív;