



Kršáková

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
08.10.2014 MAGS ORM 58664/14-341968 Ing. Simeunovičová/595 10.04.2015

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ŠIGO s.r.o., Župné nám.7, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	„Prístavba a prestavba zastrešenia letnej terasy reštaurácie Pulitzer“ Župné nám. č.7, parc. č. 409/1 a 409/2/2, k.ú. Staré Mesto
Žiadosť zo dňa:	08. 10. 2014, doplnená dňa 05. 11. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby – časť zrealizovaná a prístavba
druh podanej dokumentácie:	Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie ; projektová dokumentácia je nazvaná ako zmena dokončenej stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Hoza
dátum spracovania dokumentácie:	04/ 2013

Predložená dokumentácia rieši čiastočne zrealizovanú stavbu letnej terasy v dvorovej časti objektu Domu novinárov, kde je na prízemí prevádzka reštaurácie Pulitzer.

Zrealizovaný prístrešok vo dvorovej časti má rozmery cca 9,5 x 12,5 m, výšku od 2,8 m do 3,8 m. Investor plánuje zrealizovať prestrešenie celej terasy 9,54 x 18,81 m a toto prestrešenie materiálovo zjednotiť. Navrhnutých je 12 drevených stĺpikov, v pevných väzbách krovu sú priečne trámy, okolo väznica, na ktorú sú chytané krokvy. Na drevenom záklope bude latovanie a kontralatovanie. Celá stavba prístrešku je prekrytá pultovou strechou, prestrešenie zakrýva i existujúcu drevenú bunku zázemia terasy. Objekt Dom novinárov je umiestnený na parcele č. 409/1 v MČ Bratislava – Staré Mesto, na Kapucínskej ulici, je napojený na príľahlú pešiu komunikáciu a je zapísaný v zozname nehnuteľných kultúrnych pamiatok.

Parcely č. 409/1 a 409/2 sú situované v rámci územia občianskej vybavenosti, celomestského a nadmestského významu s prevládajúcou funkciou zástavby polyfunkčných objektov s malými vnútroblokmi a súčasne patria do územia Pamiatkovej rezervácie CMO.

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 409/1 a 409/2 v k.ú. Staré Mesto, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zohľadniť:

- **na území centra mesta**

- * **v historickom jadre mesta** – novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby,

Objekt „Prístavba, prestavba a zastrešenie letnej terasy Pulitzer“, na pozemku parc.č. 409/1 a 409/2 v k.ú. Staré Mesto, vo funkčnej ploche územia občianskej vybavenosti, ktorý je čiastočne zrealizovaný, je svojim hmotovo-priestorovým riešením i vzhľadom k okolitej zástavbe i výmere pozemku neakceptovateľný. Na pozemku stavebníka nie sú riešené žiadne plochy zelene a plánovaný stavebný počin zvyšuje intenzitu využitia pozemku - index zastavaných plôch i index podlažných plôch.

Uvažovaný zámer bol prerokovaný v urbanistickej komisii mesta dňa 18.11.2014 a následne po vykonaní ohliadky v teréne aj dňa 24.03.2015.

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

s dodatočným povolením stavby:	„Prístavba a prestavba zastrešenia letnej terasy reštaurácie Pulitzer“
na parcele číslo:	409/1 a 409/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Kapucínska ulica

Odôvodnenie :

Čiastočne zrealizovaný objekt „Prístavba a prestavba zastrešenia letnej terasy reštaurácie Pulitzer“ v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie nie je možné považovať za rešpektovanie stabilizovaného územia. Svojím rozsahom a objemom nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie územia. V dotknutej lokalite stabilizovaného územia a v Pamiatkovej rezervácii CMO pôsobí zámer rušivo. Vzhľadom na vysokú intenzitu využitia pozemku a absenciu plôch zelene na rastlom teréne, považujeme predložený investičný zámer za zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: 1x projektová dokumentácia
tabuľka C.2. 201

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ORM archív;