



AUDIRO s.r.o.
Drieňová 34
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.03.2015 MAGS ORM 40925/15-59114 Ing. arch. Simonidesová /514 21.05.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| investor: | Hasting Services Slovakia s.r.o., Prokopa veľkého 52, Bratislava |
| investičný zámer: | Rekonštrukcia bytu č. 5 na Baštovej ulici č. 2, parc. č. 386/1, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 30.03.2015, text žiadosti upravený 09.04.2015 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby |
| druh podanej dokumentácie: | projekt skutkového vyhotovenia |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Matej Hauskrecht autorizovaný architekt 2176 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 03/2015 |

Stavebný úrad MČ Bratislava – Staré Mesto povolil opatrením starostu č. j. 4555/17575/2010/URS/Dol zo dňa 21.04.2010 stavebné úpravy a udržiavacie práce bez zásahu do nosných konštrukcií v byte č. 5 na 3. NP bytového domu (1.PP, 4.NP a podkrovie) na Baštovej ulici v Bratislave. Predmetný bytový dom je národná kultúrna pamiatka, zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod evidenčným číslom 1/1. Rozsah povolených stavebných úprav: vnútorné dispozičné úpravy, výmena dverí, podlahových krytín, obkladov, dlažieb, sanity, oprava okien, vyspravenie omietok, výmena konštrukcie presklenej zimnej záhrady a jej predĺženie nad jestvujúcu terasu. Úpravami mal byť vytvorený 3 – izbový byt so zimnou záhradou a balkónom orientovanými do vnútrobloku obytného domu. K zámeru bolo dňa 04.03.2010 vydané súhlasné záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.

Stavebníci zrealizovali zmenu dokončenej stavby nad rámec povolených zmien:

- zimná záhrada bola obmurovaná a zateplená, zastrešená bola plnou strechou (namiesto výmeny kompletnej presklenej konštrukcie);
- pôvodné drevené okná boli nahradené novými plastovými;
- balkón vedľa zimnej záhrady bol uzavretý a zastrešený.

Zrealizovanými stavebnými úpravami vznikol 4 – izbový byt, v priestore zimnej záhrady bola vytvorená pracovňa, v ktorej je umiestnené aj technické zázemie bytu (kotol, TUV zásobník). **Predložená projektová dokumentácia** v časti Sprievodná správa, bod 6. popisuje navrhované úpravy (nad rámec povolenia), ktorými sa docieli zosúladienie zrealizovaného stavu so záväzným stanoviskom Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 11.02.2015. Tieto zmeny sú graficky zaznačené vo výkrese č. 5: Pôdorys, rezy – navrhovaný stav odsúhlasený KPÚ, M 1:75. Ich rozsah:

- zateplenie pôvodne zimnej záhrady bude odstránené a nahradené bude iba povrchovou omietkou – fasáda prístavby bude zalícovaná s murivom dvorovej fasády;
- všetky plastové okná budú vymenené za drevené, ktoré budú kópiami existujúcich originálnych okien;
- prestrešenie balkóna bude odstránené.

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:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **386/1** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

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.

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 historickom jadre mesta je potrebné 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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmová parcela je súčasťou historického mesta (pamiatková rezervácia - PR), kde je potrebné **rešpektovať**:

- **špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“**,
- pohľady a priehľady na dominanty historického jadra,
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí.

zakázať:

- výškové stavby, hmotovo – priestorové riešenie potenciálnej novej zástavby nad rozmer charakteristickej blokovej zástavby historického mesta.

Po zosúladení stavebných úprav zrealizovaných nad rámec povolenia s požiadavkami Krajského pamiatkového úradu v Bratislave obsiahnutými v ich stanovisku zo dňa 11.02.2015 a tým aj rešpektovaní podmienky z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia zo záveru tohto stanoviska, je možné, považovať zmenu dokončenej stavby, za akceptovateľnú.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

| | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby: | Rekonštrukcia bytu č. 5 na Baštovej ulici č. 2, parc. č. 386/1, Bratislava |
| na parcelách číslo: | 386/1 |
| v katastrálnom území: | Staré Mesto |
| miesto stavby: | Baštová 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:

- kolaudáciu zmeny dokončenej stavby podmieňujeme splnením požiadaviek Krajského pamiatkového úradu v Bratislave v zmysle ich stanoviska zo dňa 11.02.2015 – body 1 a 2:
 - fasáda prístavby (pôvodne zimnej záhrady) bude zalícovaná s murivom dvorovej fasády, okno bude vymenené za drevené s členením podľa historických okien,
 - celková úprava prístavby (vrátane farebnosti a povrchovej úpravy omietky), bude prerokovaná a schválená na KPÚ,
 - všetky plastové okná budú vymenené za drevené, ktoré budú kópiami existujúcich originálnych okien;
 - prestrešenie balkóna bude odstránené.

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

Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené-1.Situácia, M 1:500; 5.Pôdorys, rez-návrh odsúhlasený KPÚ, M 1:75;
Co: MČ Bratislava–Staré Mesto, Odd. územ. rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1.Situácia, M 1:500; 5.Pôdorys, rez-návrh odsúhlasený KPÚ, M 1:75; Magistrát ODI, archív;