

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
30.09.2014

Naše číslo
MAGS ORM 57943/14-336994

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
13.11.2014

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

investor:	Penzión u Davida, s.r.o., Zámocká 13, Bratislava
investičný zámer:	Prístavba letnej terasy a sociálneho zariadenia, Zámocká 13, parc. č. 684, Bratislava
žiadosť zo dňa :	30.09.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mária Kubečková autorizovaný architekt 1701AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2014

Predložená dokumentácia rieši dodatočné povolenie zrealizovanej zmeny dokončenej stavby – prístavby letnej terasy a objektu hygienického zariadenia, ktoré boli vybudované za objektom Zámockého pivovaru na ohradenom pozemku investora za účelom rozšírenia jeho služieb.

Letná terasa lichobežníkového tvaru rozmerov cca 13,9 m x 6,1 m – 7,62 m je vytvorená z drevenej stĺpovej konštrukcie na existujúcej spevnenej ploche v dvoch výškových úrovniach. V úrovni nižšej terasy je umiestnený výčap piva s pevne zabudovaným pultom a zázemím. Konštrukcia pultovej strechy nad terasou je prekrytá vodeodolnou plachtovinou s vytvorenými otvormi so zvinovacím dielom pre okná. Výška zastrešenia je cca 2,55 m od úrovne drevenej podlahy na terase.

Nakoľko sa jedná o objekt so sezónnou prevádzkou, je nezateplený a nevykurovaný. Napojený je na rozvod elektrickej energie, vody a kanalizácie z existujúceho objektu pivovaru.

Vedľa terasy je umiestnený prízemný objekt slúžiaci ako hygienické zariadenie letnej terasy pre jej návštevníkov s pôdorysnými rozmermi 4,65 m x 4,90 m. Zastrešený je plytkou pultovou strechou s maximálnou výškou +2,87 m od úrovne upraveného terénu

Prístup je jestvujúcimi schodmi zo strany hospodárskeho vstupu zo Soferových schodov spájajúcich Svoradovu so Zámockou ulicou. Cez zadný dvor je terasa prístupná zo spodnej časti pozemku, na ktorom sa nachádza parkovisko pre návštevníkov Zámockého pivovaru a takisto prístup pre návštevníkov zo spodnej časti Zámockej ulice.

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
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Posúdenie zrealizovanej 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. **684** 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.

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.

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby (zastrešenie terasy a prístavba objektu hygienického zariadenia pre návštevníkov pivovaru) spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stavebné úpravy jestvujúceho pohostinského zariadenia nemenia pôvodné funkčné využitie objektu. Objekty sú situované v zadnej časti pozemku na pozemku investora, vybudované boli za účelom rozšírenia služieb Zámockého pivovaru. Od Zámockej ulice sú minimálne vnímateľné, prístupné sú z bočnej strany pozemku zo Soferových schodov a svojím hmotovo priestorovým riešením a umiestnením na pozemku nenarúšajú charakter stabilizovaného územia.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	Prístavba letnej terasy a sociálneho zariadenia, Zámocká 13, parc. č. 684, Bratislava
na parcelách číslo:	684
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Zámocká ulica, Bratislava

Po posúdení zmeny dokončenej stavby „Prístavba letnej terasy a sociálneho zariadenia, Zámocká 13, parc. č. 684, Bratislava“ oddelením územného rozvoja mesta vyjadrujeme názor:

Nepovažujeme za optimálne riešiť zmeny dokončených stavieb „dobudovaním“ jednotlivých prízemných objektov v rámci pozemku investora, čo je vždy riešené na úkor rozptyľových a zelených plôch a dochádza tým k celkovému narušeniu hmotovo priestorového pôsobenia pôvodného objektu.

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 (okrem profesií) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia – profesie

1x potvrdené - a.01 Situácia, M 1:1200; a.02 Pôdorys prízemnia, M 1:50; a.04. Rezy, M 1:50; a.06 Pohľady a priečny rez – sociálny objekt, M 1:50.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia (bez udanej mierky); Pôdorys-1.úroveň, M 1:50 (byt č.105); Rez, M 1:50 (byt č. 105); Pôdorys-1.úroveň, M 1:50 (byt č.106); Rez, M 1:50 (byt č. 106); Rezopohľad (bez udanej mierky)
Magistrát ODI, archív;

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
30.09.2014

Naše číslo
MAGS ORM 57943/14-336994

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
13.11.2014

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

investor:	Penzión u Davida, s.r.o., Zámocká 13, Bratislava
investičný zámer:	Prístavba letnej terasy a sociálneho zariadenia, Zámocká 13, parc. č. 684, Bratislava
žiadosť zo dňa :	30.09.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mária Kubečková autorizovaný architekt 1701AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2014

Predložená dokumentácia rieši dodatočné povolenie zrealizovanej zmeny dokončenej stavby – prístavby letnej terasy a objektu hygienického zariadenia, ktoré boli vybudované za objektom Zámockého pivovaru na ohradenom pozemku investora za účelom rozšírenia jeho služieb.

Letná terasa lichobežníkového tvaru rozmerov cca 13,9 m x 6,1 m – 7,62 m je vytvorená z drevenej stĺpovej konštrukcie na existujúcej spevnenej ploche v dvoch výškových úrovniach. V úrovni nižšej terasy je umiestnený výčap piva s pevne zabudovaným pultom a zázemím. Konštrukcia pultovej strechy nad terasou je prekrytá vodeodolnou plachtovinou s vytvorenými otvormi so zvinovacím dielom pre okná. Výška zastrešenia je cca 2,55 m od úrovne drevenej podlahy na terase.

Nakoľko sa jedná o objekt so sezónnou prevádzkou, je nezateplený a nevykurovaný. Napojený je na rozvod elektrickej energie, vody a kanalizácie z existujúceho objektu pivovaru.

Vedľa terasy je umiestnený prízemný objekt slúžiaci ako hygienické zariadenie letnej terasy pre jej návštevníkov s pôdorysnými rozmermi 4,65 m x 4,90 m. Zastrešený je plytkou pultovou strechou s maximálnou výškou +2,87 m od úrovne upraveného terénu

Prístup je jestvujúcimi schodmi zo strany hospodárskeho vstupu zo Soferových schodov spájajúcich Svoradovu so Zámockou ulicou. Cez zadný dvor je terasa prístupná zo spodnej časti pozemku, na ktorom sa nachádza parkovisko pre návštevníkov Zámockého pivovaru a takisto prístup pre návštevníkov zo spodnej časti Zámockej ulice.

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
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Posúdenie zrealizovanej 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. **684** 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.

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.

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby (zastrešenie terasy a prístavba objektu hygienického zariadenia pre návštevníkov pivovaru) spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stavebné úpravy jestvujúceho pohostinského zariadenia nemenia pôvodné funkčné využitie objektu. Objekty sú situované v zadnej časti pozemku na pozemku investora, vybudované boli za účelom rozšírenia služieb Zámockého pivovaru. Od Zámockej ulice sú minimálne vnímateľné, prístupné sú z bočnej strany pozemku zo Soferových schodov a svojím hmotovo priestorovým riešením a umiestnením na pozemku nenarúšajú charakter stabilizovaného územia.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	Prístavba letnej terasy a sociálneho zariadenia, Zámocká 13, parc. č. 684, Bratislava
na parcelách číslo:	684
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Zámocká ulica, Bratislava

Po posúdení zmeny dokončenej stavby „Prístavba letnej terasy a sociálneho zariadenia, Zámocká 13, parc. č. 684, Bratislava“ oddelením územného rozvoja mesta vyjadrujeme názor:

Nepovažujeme za optimálne riešiť zmeny dokončených stavieb „dobudovaním“ jednotlivých prízemných objektov v rámci pozemku investora, čo je vždy riešené na úkor rozptyľových a zelených plôch a dochádza tým k celkovému narušeniu hmotovo priestorového pôsobenia pôvodného objektu.

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 (okrem profesií) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia – profesie

1x potvrdené - a.01 Situácia, M 1:1200; a.02 Pôdorys prízemnia, M 1:50; a.04. Rezy, M 1:50; a.06 Pohľady a priečny rez – sociálny objekt, M 1:50.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia (bez udanej mierky); Pôdorys-1.úroveň, M 1:50 (byt č.105); Rez, M 1:50 (byt č. 105); Pôdorys-1.úroveň, M 1:50 (byt č.106); Rez, M 1:50 (byt č. 106); Rezopohľad (bez udanej mierky)
Magistrát ODI, archív;