



Urbánek

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
01.04.2015 MAGS ORM 41249/15-61157 Ing. arch. Simonidesová /514 07.09.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	HK Real s.r.o.
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt, Karpatská 3, parc. č. 7367/1, Bratislava
žiadosť zo dňa:	01.04.2015, doplnená 12.05.2015, 16.07.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Hanzalík autorizovaný architekt 1289 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2014, 07/2015

K investičnému zámeru „Polyfunkčný objekt, Karpatská 3, parc. č. 7367/1“ bolo dňa 17.10.2014 vydané súhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 55539/14–319509. Navrhovaný objekt, riešený prevažne vo vnútrobloku, pozostával zo 7 bytových jednotiek, 3 kancelárskych priestorov, obchodného priestoru do ulice a parkovacích dvojgaráží s hydraulickými zakladačmi. Pôvodný investičný zámer väčšieho rozsahu je aktuálne zredukovaný (vypustená je zadná sekcia) do predkladanej podoby.

Predložená dokumentácia rieši výstavbu polyfunkčného objektu po asanácii jestvujúceho objektu (bývalá predajňa televíznej a audiotechniky). Na pozemku sa nachádza aj objekt pizzerie, ktorý zostane zachovaný. Stavba je umiestnená prevažne vo vnútrobloku. Navrhovaný objekt pozostáva zo 6 bytových jednotiek, 2 kancelárskych priestorov, obchodného priestoru do ulice a parkovacích jedno a dvojgaráží s hydraulickými zakladačmi závislého typu (2, resp. 4 PM na dvojgaráž). Objekt má navrhnuté 4 nadzemné podlažia, 4. NP je navrhnuté ako terasovito ustupujúce. Na 1. NP sú garáže, obchodná prevádzka a vstupy do jednotlivých sekcií objektu schodiskom. Na 2.NP – 4. NP sú umiestnené bytové jednotky, resp. kancelárie so zázemím.

Riešená plocha pozemku je 1205 m², celková zastavaná plocha objektom je 409,97 m², celková podlažná plocha je 1 365 m². V súčasnosti sa na pozemku nenachádza žiadna zeleň, navrhnutá je zeleň na rastlom teréne na ploche 122,53 m². Objekt je zastrešený plochými strechami s balkónmi, do ulice je uplatnená v rámci 4. NP šikmá strecha. Výška atiky smerom do vnútrobloku minimálne stúpa: nad 3. NP je +10,56 m - +10,635 m, nad 4.NP +13,53 m - +13,93 m, do ulice je výška rímsy nad 3. NP v úrovni +11,047 m.

Objekt je napojený na všetky inžinierske siete z Karpatskej ulice rekonštrukciou jestvujúcich prípojok.

Prístup bude riešený zo spoločného dvora vo vlastníctve investora, vjazd bude otvorený (bez brány), spevnená plocha na pozemku za objektom slúži na parkovanie 1 vozidla.

Pôvodná šírka chodníka pred objektom 1,8 m bude zasunutím polyfunkčného objektu rozšírená na 2,2 m. Chodník bude zrekonštruovaný v celej dĺžke parcely.

Členenie stavby na objekty: SO 01 - Novostavba polyfunkčného objektu, SO 02 - Zjazdne spevnené plochy, SO 03 - Úprava verejnej komunikácie – prídlažba chodníka, SO 04 - Záhradné úpravy na rastlom teréne, SO 05 - Areálová kanalizácia, SO 06 - Rekonštrukcia vodovodnej prípojky so šachtou, SO 07 - Areálový vodovod, SO 08 - Rekonštrukcia prípojky NN, SO 09 - Prípojka plynu.

Dopravné pripojenie je na Karpatskú ulicu bez brány. Zriadením vjazdu do garáže nedôjde k rušeniu parkovacích miest na komunikácii, ani na chodníku.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je podľa STN 73 6110/Z2, február 2015, pre funkcie bývanie (2x byt do 60 m², 1x byt do 90 m², 3x byt nad 90 m²), obchodné prevádzky (4 zamestnanci, 45,97 m²), administratíva (14 zamestnancov, 212,25 m²). Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp}=0,8$ a $k_d=1,0$. Pre 6 bytových jednotiek je podľa výpočtu potrebných 11 parkovacích miest (PM), 5 PM pre administratívu a 2 PM pre obchod. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku (v objekte a na teréne) v plnom rozsahu 18 parkovacích miest - v troch parkovacích boxoch so zakladačmi (každý pre 4 vozidlá - 12 stojísk), 3 voľne prístupné boxy v úrovni 1. NP s 5 stojiskami a 1 parkovacie miesto je na spevnenej ploche dvora.

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 investičného zámeru 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. **7367/1** 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.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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.

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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmová parcela je súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať: charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou;

Navrhovaná novostavba polyfunkčného objektu spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Z vyhodnotenia podielu funkcií v rámci riešeného pozemku (navrhovaný + jestvujúci objekt) je zrejmé, že maximálne prípustný podiel bytovej funkcie nie je naplnený.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia, svojím architektonickým výrazom vhodne dotvára založenú uličnú blokovú štruktúru zástavby.

Porovnanie regulatívov intenzity využitia pozemku:

• **vzťahovaných k veľkosti parcely:**

pôvodný stav : IZP: 0,65, IPP: 0,67, KZ: 0,00

navrhovaný stav: IZP: 0,657 celková zastavaná plocha, vrátane jestv. objektu je 792,61 m²

IPP: 1,49 celková podlažná plocha, vrátane jestv. objektu je 1 795,56 m²

KZ: 0,101 plocha zelene na rastlom teréne je 122,53 m²

Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia, vzťahované k výmere záujmového pozemku, sú prijateľné vzhľadom na rôznorodosť zástavby daného územia. Objekt so svojou maximálnou výškou atiky plochej strechy +13,53 m v kontakte s Karpatskou ulicou a +13,93 m vo vnútrobloku dosahuje zrovnateľnú výškovú hladinu s objektmi daného bloku a tvorí vhodný výškový prechod medzi budovou školy a nižšou uličnou zástavbou.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt, Karpatská 3, parc. č. 7367/1, Bratislava
na parcelách číslo:	7367/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Karpatská 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:

- zeleň umiestnenú na pozemku riešiť aj v ďalšom stupni projektovej prípravy minimálne v rozsahu predloženej dokumentácie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu požadujeme riešiť na vlastnom pozemku, v navrhovanom počte 18 stojísk;
- žiadame navrhnutú prístupovú komunikáciu "vjazd" stavebne upraviť - rozšíriť tak, aby vozidlo odbočujúce z Karpatskej ulice netvorilo prekážku v cestnej premávke t. j. požadujeme min. šírku vjazdu 4,6 m, aby bol umožnený vzájomný objazd vozidiel;
- požadujeme zabezpečiť prednosť vchádzajúceho vozidla;

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;

Odporúčanie:

- v priestore dvora zvýšiť podiel plôch zelene - spevnenú plochu vo dvore určenú na parkovanie riešiť pomocou zatrávňovacích prefabrikátov, uplatniť ťahavú zeleň vo vnútrobloku;
- navrhovaný objekt farebne zosúladiť s okolitou zástavbou, riešením parteru posilniť kvalitu verejného priestoru;

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 – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x sprievodná správa

1x potvrdené: 3. Situácia doprava, M 1:250 (07/2015); 5. Rozvinutý uličný pohľad, M 1:200 (07/2015); 13. Pohľad V a Z, M 1:100 (07/2015); 14. Rez A-A, M 1:100 (08/2014);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha-1x potvrdené: 3. Situácia doprava, M 1:250 (07/2015); 5. Rozvinutý uličný pohľad, M 1:200 (07/2015); 13. Pohľad V a Z, M 1:100 (07/2015); 14. Rez A-A, M 1:100 (08/2014);

Magistrát ODI, archív