



AHV Project Management, spol. s r. o.
Mlynské Nivy 73
821 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
10.03.2016 MAGS OUIK 41189/16-52969 Ing. arch. Simonidesová /514 04.05.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Krištofík
investičný zámer:	Polyfunkčný areál, dostavba + nadstavba, Karpatská 9, parc. č. 7379, 7380, Bratislava
žiadosť zo dňa:	10.03.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. arch. Miloš Juráni, autoriz. architekt 0419AA Ing. arch. Július Toma, autoriz. architekt 0421AA
dátum spracovania dokumentácie:	03.2016

K investičnému zámeru: „Bytový a administratívny areál, Karpatská 9, parc. č. 7379, 7380, Bratislava“ bolo dňa 13.01.2016 vydané súhlasné stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIK 54650/15-353134 pre investora Ing. Ján Krištofík, Športová 8, 951 93 Topoľčianky.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá je obsahovo takmer identická s dokumentáciou, ku ktorej bolo vydané súhlasné stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru. Minimálne zmeny sú:

- vo funkčnom využití časti „C“: pôvodne tri kancelárske priestory na 1. NP sú nahradené 3 apartmánmi s rovnakými plošnými výmerami,
- v minimálnom náraste „zastavanej plochy“ (v úrovni 2. NP - vytvorením pavlačovej chodby na konzole – prepojením častí „A“ a „C“); v úrovni 1. NP zostáva zastavaná plocha o výmere, aká bola riešená v rámci investičného zámeru;
- v minimálnom zvýšení plochy zelene na úkor spevnených plôch.

Projektová dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - nadstavbu jestvujúceho objektu, pôvodne meštianskeho domu postaveného v radovej zástavbe na Karpatskej ulici oproti vyústeniu Beskydskej ulice v Bratislave a samostatnú novostavbu v dvorovej časti na pozemku investora. Dom v uličnej zástavbe bol postavený na prelome 19. a 20. storočia, má dve nadzemné obytné podlažia a nevyužitú podkrovia, uličná fasáda je v historickom eklektickom štýle. Na 1. NP je z ulice prístupný prenajímateľný priestor (obchod, služby), zvyšná časť slúži na bývanie. Cez podbránie je riešený prejazd áut do dvorovej časti, ktorá je v súčasnosti bez využitia (umiestnený je tu objekt garáží). Nadstavba uličného objektu bude pozostávať z úprav

existujúceho podkrovia a bude identifikovateľná iba z dvorovej časti. Objekt bude v dvorovej časti doplnený prístavbou schodiska. Novostavbou vo vnútrobloku vznikne na pozemku investora polyfunkčný areál skladajúci sa z nezávislých častí: STAVBA „A“, „B“ a „C“.

STAVBA „A“: úprava existujúceho podkrovia rodinného domu – nadstavba (max. 4. NP do vnútrobloku), ktorá bude obsahovať nové bytové jednotky. V dvoch úrovniach podkrovia vzniknú tri nové bytové jednotky. Na 3.NP (1. úroveň podkrovia) vzniknú 2 dvojizbové byty s výmerou cca 60 m² a loggiami (byt A.3.2. je prístupný z exteriérovej pavlače). Na 4.NP (2. úroveň podkrovia) vznikne 1 x 2 izbový byt o výmere cca 60 m² s veľkou terasou. Existujúca historická fasáda do Karpatskej ulice bude zachovaná. Pôvodná sedlová strecha s výškou hrebeňa + 12,45 m bude rešpektovaná iba do Karpatskej ulice, jej hrebeň mierne vzrastie na + 13,25 m. Smerom do dvora bude nadstavba prekrytá plochou strechou s výškou atiky + 13,03 m. STAVBA „B“: nezastavaná časť – riešené sú tu prístupové, obslužné a pešie komunikácie, 15 parkovacích miest a zelené plochy.

STAVBA „C“: dostavba v zadnej dvorovej časti so 4 nadzemnými podlažiami. Na 1.NP budú 3 apartmány (investičný zámer: nebytové kancelárske priestory) so záhradami, samostatné exteriérové schodisko s výťahom. Na 2.NP je navrhnutý 1 apartmán + terasy, 1 x byt + terasa a otvorená spoločná pavlač. Na 3. NP sú navrhnuté 3 x 2-izbové byty s balkónmi a na 4. NP je navrhnutý 1x3-izbový byt 84,60 m² s terasou. V úrovni 2. NP je navrhnutá prepojovacia pavlačová chodba (na konzole) medzi stavbami „A“ a „C“.

Objekt bude zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 4. NP bude + 12,32 m, v dotyku s pozemkom parc. č. 7382/1 má objekt 3. NP s výškou atiky + 10,22 m.

V celom areáli je navrhnutých 8 nových bytových jednotiek a 4 apartmány (investičný zámer: 8 bytov, 1 apartmán, 3 kancelárske priestory).

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 101 Objekt „A“, SO 102 Objekt „C“, SO 201 Prípojka vody, SO 202 Prípojka splaškovej + dažďovej kanalizácie a ORL, SO 203 Prípojka NN, SO 204 Prípojka plynu, SO 205 Parkovisko (objekt „B“) + dopravné značenie, SO 206 Doprava - vjazd a výjazd.

Celková plocha pozemku (parc. č. 7379 a 7380) je 924 m², zastavaná plocha objektmi je (podľa zastavanej plochy 2. NP) 376,12 m² (investičný zámer: 351,43 m²), celková podlažná plocha je 1 317,51 m² (= investičný zámer), celková výmera zelene na rastlom teréne je 244,40 m² (investičný zámer: 241,40 m²).

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je podľa STN 73 6110/Z2, február 2015, pre funkcie bývanie (8 x byt, 4 x apartmán). Podľa výpočtu je potrebných 14 stojísk + 1 parkovacie miesto existujúci byt v časti „A“. Statická doprava je navrhovaná v počte 15 parkovacích miest na teréne na vlastnom pozemku.

Dopravné pripojenie je na Karpatskú ulicu prejazdom cez chodník osadením prídlažby na šikmo v dĺžke 6,75 m. Šírka priestoru pod objektom pre vjazd/výjazd do zadnej časti areálu k stojiskám je 2 x 2,60 m + šírka stĺpika 0,15 m. V tomto priestore si vozidlá na vjazde/výjazde dávajú prednosť a zároveň sú mimo verejného chodníka.

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 (zmeny dokončenej stavby objektu v uličnej zástavbe a novostavby vo vnútrobloku) 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. **7379, 7380** 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 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.

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:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia územia - zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Podiel bývania je prípustný v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. V rámci navrhovaného areálu bude z celkových podlažných plôch tvoriť podiel bytovej funkcie 69,54 % (920,11 m²) a funkcie občianskej vybavenosti 30,16 % (397,40 m²).

Regulatívy intenzity využitia riešeného pozemku:

pôvodný stav: IZP: 0,24, IPP: 0,63, KZ: 0,49

navrh. stav: IZP: 0,40 (v úrovni 1. NP:0,38; IZ:0,38), IPP: 1,42 (IZ:1,42), KZ: 0,27 (IZ:0,26)

Objekt (stavba „A“) je súčasťou radovej uličnej zástavby s prevahou dvoj a trojpodlažných bytových a polyfunkčných objektov. Do ulice je ponechaná jestvujúca podlažnosť aj výraz objektu, dnešné podkrovie je v dvorovej časti nahradené dvojpodlažnou nadstavbou s plochou strechou. Zmena dokončenej stavby nenaruša charakter stabilizovaného územia.

Dosahované regulatívy intenzity využitia územia, vzťahované k výmere záujmového pozemku, sú prijateľné vzhľadom na rôznorodosť zástavby daného územia a predstavujú primeranú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území centra mesta s funkčným využitím 501.

Objekt v uličnom pohľade rešpektuje založenú blokovú mestskú štruktúru aj výškovú hladinu okolitej zástavby, mierne vzrastá hrebeň pôvodnej sedlovej strechy z + 12,45 m na + 13,25 m. Zástavba vo vnútrobloku (stavba „C“) dosahuje max. výškovú úroveň 12,32 m, čím je akceptovaná výšková úroveň zástavby predmetného bloku.

Predložený návrh je, z hľadiska funkčného, z hľadiska intenzity využitia územia, ako aj z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný areál, dostavba + nadstavba, Karpatská 9, parc. č. 7379, 7380, Bratislava
na parcelách číslo:	7379, 7380
v katastrálnom území:	Bratislava - 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:

- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné riešiť zeleň na pozemku minimálne v rozsahu predloženej dokumentácie a STAVBU „B“ je potrebné ponechať nezastavanú.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu požadujeme riešiť na vlastnom pozemku podľa funkčného využitia objektu, v navrhovanom počte 15 odstavných stojísk. V prípade zmien funkčného využitia objektu požadujeme statickú dopravu prehodnotiť.
- Žiadame navrhnutú prístupovú komunikáciu "vjazd/výjazd" riešiť tak, aby vozidlo odbočujúce z Karpatskej ul. netvorilo prekážku v cestnej premávke, aby bol umožnený vzájomný objazd vozidiel.
- Otváranie brán pri vjazde žiadame zabezpečiť tak, aby vozidlá neobmedzovali dopravu.
- Stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- V textovej časti sú minimálne rozdiely v ploche celkovej riešenej zelene na pozemku.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1 x potvrdené - Situácia-katastrálna mapa, M 1:250; Pôdorys 1. NP, M 1:150; Pôdorys 4.NP, M 1:150; Pozdĺžny rez, M 1:200; Pohľad východný - Dom „C“, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1 x potvrdené - Situácia-katastrálna mapa, M 1:250; Pôdorys 1. NP, M 1:150; Pôdorys 4.NP, M 1:150; Pozdĺžny rez, M 1:200; Pohľad východný - Dom „C“, M 1:150

Magistrát ODI, archív;