

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Paracka
Karpatská 5
811 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa
27.11.2013

Naše číslo
MAGS ORM 59769/13 – 377480

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
07.01.2014

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

investor:	WAD, s.r.o., Štepná 15, 841 01 Bratislava
investičný zámer:	Zmena stavby Karpatská 5 – Garáže s nadstavbou, parc. č. 7370, 7372, 7374/2, 7377/2, 7368/2,3, Bratislava
žiadosť zo dňa :	27.11.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Vlasta Martinická autorizovaný stavebný inžinier
dátum spracovania dokumentácie:	10/2013

Predložená dokumentácia rieši výstavbu objektu garáží s nadstavbou dvoch bytových jednotiek a jedného ateliéru vo vnútrobloku medzi ulicami Jelenia a Karpatská, na pozemkoch parc. č. 7372, 7374/2 (hmotou 2. a 3. NP čiastočne aj na pozemku parc. č. 7370) vo vlastníctve investora. Na celom riešenom pozemku, ktorý je v súčasnosti bez zelene, sa nachádza jestvujúci 1-3 podlažný objekt orientovaný do Karpatskej ulice a prízemný skladovací objekt na pozemkoch parc. č. 7372 a 7374/2 (pred výstavbou bude asanovaný) spolu so zastavanou plochou 465,80 m², s podlažnými plochami 741,30 m² a s podielom bytovej funkcie 190 m².

Hmotovo priestorová koncepcia navrhovaného objektu je založená na spolupôsobení dvoch kubusov rôznej výšky uložených na pozdĺžnej podnoži s využitím na garáže. Objekt má navrhnuté 2 plnohodnotné nadzemné podlažia a v časti vzdialenejšej od Karpatskej ulice je navrhnuté čiastočné 3 nadzemné podlažie (kvôli dodržaniu svetlotechnických požiadaviek, je fasáda objektu z čelnej strany skosená). Funkčné využitie: 1. NP – 8 samostatných garáží, 2. NP – 3-izbový byt, 2-izbový ateliér, ktoré sú navzájom prepojené komunikačným jadrom, 3. NP – 3-izbový byt. Objekt je zastrešený plochou strechou, maximálna výška atiky nad 3. NP je +10,00 m, nad 2. NP je +6,20 m. Strecha nad garážou na úrovni 2. NP je navrhnutá ako zelená strecha.

Objekt garáží s nadstavbou bude napojený na existujúce inžinierske siete.

Celková plocha pozemku je 1 291 m², navrhovaná zastavaná plocha je 235,10 m², navrhované podlažné plochy sú 585,21 m², navrhovaná plocha bytov je 167,32 m². Na pozemku je navrhnutá zeleň s celkovou výmerou 269,30 m².

Dopravné napojenie stavby na nadradenú komunikačnú sieť je navrhnuté z Jelenej ulice cez uzatvorený koridor šírky 3,5 m. Vjazd do objektu je zabezpečený aj z Karpatskej ulice po spevnenej komunikácii vo dvore objektu Karpatská 5. Nároky statickej dopravy v počte 6 odstavných stojísk sú riešené návrhom 8 stojísk v samostatných garážach na prízemí objektu.

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

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 sú záujmové pozemky parc. č. 7370, 7372, 7374/2, 7377/2, 7368/2,3 stano-
 vuje 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 vybave-
 nosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytvára-
 nie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostre-
 dia 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 vsta-
 vané 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.

Medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch patria aj zariadenia obchodu a služieb.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizova-
 nom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta (**územie zóny B**, ktorá tvorí obalový priestor
 zóny A);

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, podiel bytovej funkcie
 v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy patrí
 k prevládajúcim spôsobom využitia funkčných plôch a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria
 k prípustným spôsobom využitia funkčných plôch. Navrhovaný objekt je umiestnený vo vnútrobloku,
 neprevyšuje výškovú hladinu okolitej zástavby (maximálna výška atiky plochej strechy +10,00 m), návrh
 rešpektuje charakter stabilizovaného územia.

Porovnanie regulatívov intenzity využitia územia, ktoré sú vzťahované k celkovej rozlohe stavebného
 pozemku 1 291 m² (k časti funkčnej plochy):

jestvujúci stav: IZP – 0,36, IPP – 0,57, KZ – 0,00, podiel funkcie bývania 14,71 %

navrhovaný stav: IZP – 0,41, IPP – 0,90, KZ – 0,21, podiel funkcie bývania 30,67 %

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Zmena stavby Karpatská 5 – Garáže s nadstavbou, parc. č. 7370, 7372, 7374/2, 7377/2, 7368/2,3, Bratislava
na parcelách číslo:	7370, 7372, 7374/2, 7377/2, 7368/2,3
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	vnútroblok medzi ulicami Jelenia a Karpatská

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 predpi-
 sov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- vzhľadom k tomu, že v súčasnosti sa na riešenom pozemku nenachádza žiadna zeleň, navrhovanú zeleň je potrebné riešiť minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie vrátane zelenej strechy nad garážou na úrovni 2. NP;
- objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia;

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;

Upozornenie:

- nesprávne použitie označenia navrhnutých dopravných značiek pre výjazd vozidiel z dvora v kapitole 3.3 Dopravné riešenie, tieto nezodpovedajú platnej Vyhláške Ministerstva vnútra SR č. 9/2009, Z.z. č. 8/2009 o cestnej premávke.

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Situácia riešeného územia – nový stav, M 1:500; Rezy, pohľady, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia riešeného územia – nový stav, M 1:500; Rezy, pohľady, M 1:200
Magistrát ODI, archív;