

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

## Urbánek

Váš list číslo/zo dňa  
25.08.2014

Naše číslo  
MAGS ORM 55539/14-319509

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
17.10.2014

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

investor:	<b>HK Real s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt, Karpatská 3, parc. č. 7367/1, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>25.08.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavol Hanzalík autorizovaný architekt 1289 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2014</b>

K investičnému zámeru „Polyfunkčný objekt, Karpatská ulica, parc. č. 7367/1“ bolo dňa 16.05.2012 vydané súhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 31939/11- 427908. S ohľadom na súčasnú hospodársku situáciu sa investor rozhodol, pôvodný investičný zámer väčšieho rozsahu, zredukovať 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 (SO 01 – sekcia 1 – 7) pozostáva zo 7 bytových jednotiek, 3 kancelárskych priestorov, obchodného priestoru do ulice a parkovacích dvojgaráží s hydraulickými zakladačmi. Objekt má navrhnuté 4 nadzemné podlažia, 3. NP a 4. NP sú navrhnuté ako terasovito ustupujúce. Na 1. NP sú garáže (systém zakladačov), obchodná prevádzka (sekcia 1) a vstupy do jednotlivých sekcií objektu schodiskom. Na 2.NP – 4. NP je umiestnená bytová jednotka (sekcia 1 a 3 - 7), resp. jednopriestorová kancelária s WC v sekcii 2.

Riešená plocha pozemku je 1205 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha objektom je 416,84 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 1 301,68 m<sup>2</sup>. V súčasnosti sa na pozemku nenachádza žiadna zeleň, po skončení stavebných prác bude v zadnej časti pozemku na ploche 47,75 m<sup>2</sup> riešená zeleň. Objekt je zastrešený plochými strechami s terasami, max. výška atiky nad sekciou 1 je +13,025 m (v kontakte s ulicou sú výšky atík +10,195 m a +11,282 m). Výška atiky sekcie 2 - 7 je nad 3. NP + 10,295 m a nad 4. NP +13,140 m.

Prístup bude riešený zo spoločného dvora vo vlastníctve investora.

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

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 rastlome 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, SO 10 - Predĺženie verejného rozvodu plynu.

SO 03 - Úprava verejnej komunikácie – prídlažba chodníka: pozostáva z úpravy chodníka pred vjazdom do garáže, výmeny obrubníka v dĺžke 5,8 m. Šírka chodníka v mieste vjazdu - 2,2 m.

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

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je podľa platnej STN 73 6110/Z1, november 2011, pre funkcie bývanie (1x dvojizbový byt, 6x 3 a viac izbové byty), obchodné prevádzky (1 zamestnanec, 45,97 m<sup>2</sup>), administratíva (10 zamestnancov, 101,75 m<sup>2</sup>). Pre 7 bytových jednotiek je podľa výpočtu potrebných 15 stojísk a 5 stojísk pre obchod a administratívu. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku, v 6 boxoch dvojgaráží, spolu v počte 20 parkovacích miest. Navrhované sú 4 boxy so zakladačmi, každý pre 4 vozidlá a 2 boxy bez zakladačov každý pre 2 vozidlá. Dopravné pripojenie je na Karpatskú ulicu. Zriadením vjazdu do garáže nedôjde k rušeniu parkovacích miest na komunikácii, ani na chodníku.

**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 je zrejmé, že podiel nadzemných podlažných plôch s bytovou funkciou bude po výstavbe objektu tvoriť cca 56 % (pri zarátaní podielu parkovacích miest prislúchajúcich bytovej funkcii).

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

Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia, vzťahované k výmere záujmového pozemku, sú akceptovateľné vzhľadom na rôznorodosť zástavby daného územia. Objekt so svojou maximálnou výškou atiky plochej strechy +13,025 m v kontakte s Karpatskou ulicou a +13,140 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:	<b>Polyfunkčný objekt, Karpatská 3, parc. č. 7367/1, Bratislava</b>
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 riešenia dopravného vybavenia:**

- statickú dopravu požadujeme riešiť na vlastnom pozemku v navrhovanom počte 20 stojísk;

**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 (napr. použitím ťahavej zelene - zazeleniť vnútroblokove steny objektu);

**Upozornenie:**

Výkres č. 16 má nesprávne označenie ako Pôdorys 3. NP SO 01, správne má byť pomenovaný ako Pôdorys strechy SO 01.

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 – sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 2. Situácia, M 1:200; 5. Rozvinuté pohľady, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhod. a stavebného poriadku+príloha–1x potvrdené - 2. Situácia, M 1:200; 5. Rozvinuté pohľady, M 1:200;  
Magistrát ODI, archív;