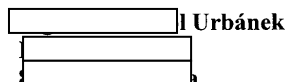


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa
06.06.2011

Naše číslo
MAGS ORM 47521/11-294941

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
21.07.2011

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

investor:	HK Real s.r.o., Vlčková 8/A, 811 04 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt, Karpatská ulica, parc. č. 7367/1, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.06.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Hanzalík
dátum spracovania dokumentácie:	02/2011

Predložená dokumentácia rieši: asanáciu častí jestvujúcich objektov do hranice 30 m od prednej hrany pozemku z Karpatskej ulice (bývalá predajňa televíznej a audiotechniky), následnú novostavbu 4 – podlažného (do Karpatskej ulice), resp. 2 – podlažného objektu (do dvora) a rekonštrukciu ponechaných častí objektov. Po zrealizovaní vznikne polyfunkčný objekt s jedným podzemným a štyrmi nadzemnými podlažiami s funkčnou náplňou – administratívne priestory 718,8 m², obchodné prevádzky – 21,24 m², 2 mezonetové byty 343,25 m² a garáže, celková zastavaná plocha objektom je 941,01 m². Na 1. PP sú situované garáže s 27 parkovacími miestami. Na 1. NP sú riešené samostatne prenajímateľné kancelárie, obchodný priestor a autovýťah zn. WOHR do podzemnej garáže s jedným odstavným parkovacím miestom v prípade obsadeného výťahu. Na 2. NP sú navrhnuté 3 prenajímateľné administratívne jednotky. Na 3. NP a 4. NP sú riešené dva mezonetové byty s terasami. Objekt je prestrešený kombináciou šikmých a plochých striech. Hrebeň strechy smerom do Karpatskej ulice je +13,965, čo je maximálne dosiahnutá výška objektu. Vo vnútrobloku je riešená zeleň na konštrukcii garáže, čiastočne aj na rastlom teréne v zadnej časti pozemku.

Napojenie na inžinierske siete bude realizované z jestvujúcej komunikácie

Dopravné napojenie objektu je riešené z Karpatskej ulice, vjazd do garáže je autovýťahom z 1. NP, jeho zriadením nebudú zrušené parkovacie miesta na chodníku.

Potreby statickej dopravy sú riešené v počte 27 parkovacích v garáži pod objektom, pre občanov so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie sú navrhované 2 parkovacie miesta.

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	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov :

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj záujmová parcela č. 7367/1 funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód č. 501. (tabuľka C.2. 501 v prílohe listu);

A. Charakteristika: Plochy 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. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí sú to rodinné domy a málopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží.

Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50–70 % celkových nadzemných podlažných plôch podľa polohy v meste: **centrum max. 50%** , vnútorné mesto max 60 %, vonkajšie mesto max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch.

B. Funkcia

Prevládajúca: - bývanie s občianskou vybavenosťou v spodných podlažiach objektov

Prípustná: - funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti

Prípustná v obmedzenom rozsahu: - doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti

Neprípustná: - podľa tabuľky v prílohe

Zámer: polyfunkčný objekt s funkčnou náplňou – administratívne priestory, obchodné prevádzky, 2 mezonetové byty a garáže – v súlade

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmový pozemok je súčasťou územia kompaktného mesta, kde je potrebné:

Zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ veduty mesta,

Rešpektovať v kompozíciiestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby:

- **v obalovom priestore (územia s limitom výšky zástavby 21 m) vymedzenom:** Petržalským nábrežím medzi Novým a Starým mostom, ďalej telesom Nového mosta po začiatok násypu, spojnicou s Viedenskou cestou a protipovodňovou hrádzou, protipovodňovou hrádzou po kanál, spojnicou kanála po cintorínsku kaplnku podhradského cintorína, zaústením Riznerovej ulice do Fialkového údolia, ďalej ulicami Riznerova – Radvanská – V Záhradách – Jančova – Mudroňova – Červený kríž – Búdková - Hroboňova – Prokopa Veľkého – Lesná – Gorazdova – Langsfeldova – prechod na Pražskú – Jaskový rad – Dobšinského – Pionierska – Smrečianska – Šancová – Račianske mýto – Legionárska – V. Karadžiča – Čulenova, ďalej spojnicou Čulenovej a vyústenia mosta Apollo v pokračovaní nábrežím Dunaja na Petržalskej strane – kolmo na Kočánkovu po hrádzu - Klokočova po Starý most a späť po nábrežie Dunaja:

je potrebné osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta;

Zámer: maximálne dosiahnutá výška objektu +13,965 (objekt výškovo korešponduje s okolitou zástavbou) – v súlade

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	8	0,34	0,25
					9	0,30	0,30

Poznámka:

* funkcia bývania je limitovaná na max. 50 % podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Záver: už v súčasnosti nie sú pre predmetný funkčný blok vymedzené ulicami Jelenia, Karpatská, Dobšinského a Palárikova dodržané predpísané regulatívy (tieto boli počítané pre priemernú podlažnosť 8-9 NP).

V predloženej projektovej dokumentácii sú vyhodnotené požadované regulatívy viažuce sa k celému funkčnému bloku a je porovnaný súčasný stav (so započítaním všetkých parametrov súčasného objektu Karpatská) a navrhovaný stav (so započítaním všetkých parametrov navrhovaného polyfunkčného objektu Karpatská):

súčasný stav	návrh
IZP 0,493	0,498
IPP 1,245	1,280
KZ 0,209	0,222

Po zrealizovaní plánovaného investičného zámeru sa zvýši v rámci bloku IZP o 0,005 a IPP o 0,035 – akceptovateľné.

KZ sa zvýši o 0,013, čo zvýši kvalitu prostredia – v súlade.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt, Karpatská ulica, 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 riešenia dopravného vybavenia:

- krátkodobé parkovacie miesta musia byť verejne prístupné;
- 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;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa projektovej dokumentácie;
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi;
- 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;
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

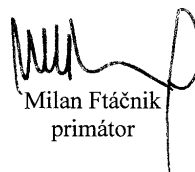
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 47521/11-294941 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x kópia tab. C.2. 501;

1x potvrdené - Situácia M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia M 1:200
Magistrát OUP, ODP, archív;