



AHV Project Management, spol. s r. o.  
Mlynské Nivy 71  
821 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
02.12.2020                      MAGS OUIIC 65144/20-483726                      Ing. arch. Simonidesová /514                      07.01.2021

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

investor:	<b>DXT Development, Mlynské Nivy 73, 821 05 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný areál - Nový výt'ah, Karpatská x, parc. č. xxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>02.12.2020, 04.12.2020 doplnenie 05.01.2021 úprava textu žiadosti</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Mgr. arch. Miloš Juráni, autoriz. architekt 0419AA Ing. arch. Július Toma, autoriz. architekt 0421AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2020</b>

Dňa 04.05.2016 bolo pod č. MAGS OUIIC 41189/16-52969 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) k investičnému zámeru: „Polyfunkčný areál, dostavba + nadstavba, Karpatská 9, parc. č. xxxxxxxx, Bratislava“. Riešená bola zmena dokončenej stavby - nadstavba jestvujúceho objektu v radovej zástavbe na Karpatskej ulici – OBJEKT “A“ (4. NP, bytové jednotky) a novostavba na pozemku investora v jeho dvorovej časti - OBJEKT “C“ (4. NP, bytové jednotky, apartmány). V rámci nezastavanej vnútroblokovej časti - OBJEKT “B“ boli riešené prístupové, obslužné a pešie komunikácie, 15 parkovacích miest a zelené plochy. V úrovni 2. NP bola navrhnutá prepojovacia pavlačová chodba (na konzole) medzi OBJEKTAMI „A“ a „C“.

K stavbe bolo vydané územné rozhodnutie č. j. 8262/45311/2016/STA/Mys zo dňa 30.09.2016, stavebné povolenie č. j. 9875/45538/2017/STA/Kam/G-88 zo dňa 23.10.2017 a č. j. 9626/45256/2017/DOP/Zub zo dňa 24.10.2017 (právoplatné 26.01.2018). OBJEKTY “A“ a “C“ sú zapísané na liste vlastníctva ako rozostavaná stavba.

**Predmetom predloženej projektovej dokumentácie** je dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením zrealizovanej nad rámec stavebného povolenia. K OBJEKTU “A“ bola v jeho dvorovej časti zrealizovaná prístavba výt'ahu pre zabezpečenie bezbariérového prístupu k bytovej funkcii objektu. Výt'ahová šachta je prepojená so schodiskovou časťou objektu ako

súčasť vertikálnej komunikácie. Vyhotovená je zo železobetónových stien hrúbky 180 mm. Rozmery výťahovej šachty: 2,2 m x 2,06 m (zastavaná plocha vrátane prepojovacej chodby 7,40 m<sup>2</sup>). V úrovni 2. NP je vertikálne komunikačné jadro prepojené pavlačovou chodbou s OBJEKTOM "C". Celková výška výťahovej šachty +13,10 m (= výška plochej strechy vnútroblockovej časti OBJEKTU "A").

**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 a ods. 4, § 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 zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxx 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 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.

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením – prístavba výťahu v dvorovej časti uličného OBJEKTU “A“ má, voči vydanému stavebnému povoleniu („SP“), minimálny vplyv na vyhodnotenie súladu s ÚPN z hľadiska funkčného aj z hľadiska intenzity využitia územia. Dosahované hodnoty regulatívov intenzity využitia územia vzťahované k riešenému územiu s výmerou: **924 m<sup>2</sup>**:

celkové navrhované množstvo nadzemných podlažných plôch: **1 343,83 m<sup>2</sup>** (SP: 1 315,28 m<sup>2</sup>)

- index podlažných plôch: **1,45** (SP: 1,42)

zastavaná plocha objektami: **383,21 m<sup>2</sup>** (SP: 375,81 m<sup>2</sup>)

- index zastavaných plôch: **0,415** (SP: 0,41)

plocha zelene (na úrovni terénu): **237,31 m<sup>2</sup>** (SP: 244,71 m<sup>2</sup>)

- koeficient zelene: **0,25** (SP: 0,26)

Množstvo podlažných plôch v rámci pozemku aj funkčnej plochy vzrástlo o 28,55 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha na pozemku bola navýšená o 7,40 m<sup>2</sup> na úkor poklesu rovnakého množstva zelene na pozemku.

Charakter zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením neovplyvňuje stabilizovanú zástavbu ulice, ani jestvujúcej urbanistickej štruktúry. Prístavba výťahu nezasahuje do architektúry uličného objektu. Výška výťahovej šachty neprevyšuje výšku objektu.

**Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením je, s ohľadom na vydané stavebné povolenie, 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 dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	<b>Polyfunkčný areál - Nový výťah, Karpatská x, parc. č. xxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Karpatská x, Bratislava</b>

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 je súčasťou pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti - súčasť zóny B s výraznou uličnou fasádou v historickom eklektickom štýle. K dodatočnému povoleniu prístavby výťahu je potrebný súhlas Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.
- Investičný zámer, vrátane predloženej zmeny stavby pred dokončením, považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustný v stabilizovanom území.

#### **Upozornenie:**

- Podiel bytovej funkcie je v rámci riešeného pozemku vyčerpaný.
- Podľa aktuálnych listov vlastníctva sú pôvodné záujmové pozemky stavby parc. č. xxxx, xxxxx (posudzované v záväznom stanovisku zo dňa 04.05.2016 a uvedené aj v predloženej žiadosti) reparcelované na viacero pozemkov; pozemky hlavných OBJEKTOV “A“ a “C“ majú priradené parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx.
- V projektovej dokumentácii sú minimálne rozdiely vo výške výťahovej šachty medzi textovou a grafickou časťou. V popise stavby je výška prevzatá z výkresu: Severný rezopohľad, M 1:75.

- V záväznom stanovisku zo dňa 04.05.2016 boli objekty označené ako: STAVBA "A", "B", "C". Predložená projektová dokumentácia používa označenie: OBJEKTY "A", "B", "C".

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto záväzného stanoviska)  
1 x potvrdené – Zastavovací plán, M 1:200; Pôdorys 2. NP, M 1:75; Severný rezopohľad, - SO 101, M 1:75;  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – Zastavovací plán, M 1:200; Pôdorys 2. NP, M 1:75; Severný rezopohľad, - SO 101, M 1:75;

Magistrát archív