

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PARMA EXIM s.r.o.
Andrusovova 9/B
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
07.09.2012

Naše číslo
MAGS ORM 50429/12-380729

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
20.11.2012

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

investor:	PARMA EXIM s.r.o., Andrusovova 9/B, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná budova GAARDEN PASSAGE, parc. čísla 10231/5,8,9, Záhradnícka ul. 29, Bratislava
žiadosť zo dňa :	07.09.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Zoltán Bartal autorizovaný architekt 1388AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2010

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 12.03.2010 pod č. j. MAGS ORM 35259/2010-11077. Dňa 1.2.2012 nadobudli účinnosť zmeny a doplnky 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 dňa 15.12.2011. Z uvedeného dôvodu požiadal investor o nové záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti a na posúdenie predložil rovnakú dokumentáciu (s rovnakým dátumom spracovania) ako bola predložená pri vydaní pôvodného záväzného stanoviska.

Predložená dokumentácia rieši:

Objekt SO 01 (parc. č. 10231/5): zmenu dokončenej stavby - prestavbu a nadstavbu jestvujúceho pomerne schátralého objektu, ktorý je umiestnený v prednej časti parcely, priliehajúcej k Záhradníckej ulici (vpravo susedí s objektom Sociálnej poisťovne). Uvažuje sa so zbúraním existujúceho krovu a s nadstavbou dvoch podlaží v prednej časti a jedného podlažia v zadnej časti tohto objektu. Po nadstavbe bude mať časť objektu orientovaná do Záhradníckej ulice 1 podzemné a 5 nadzemných podlaží a v zadnej časti 1 podzemné a 6 nadzemných podlaží. V suteréne sa nachádzajú skladové a technologické prevádzky, na 1. NP sú riešené obchodné a kancelárske prenajímateľné priestory, prístupné zo Záhradníckej ulice a z uzavretej pasáže. Na zvyšných piatich podlažiach sú navrhnuté kancelárie a 4 trojizbové byty. Objekt je zastrešený plochou strechou, atika nadstavby jestvujúcej budovy je v prednej časti vo výške +20,35 m a v zadnej časti objektu je max. vo výške +18,40 m. Zastavaná plocha objektom je 290 m², celková podlažná plocha objektu je 1880,09 m².

Objekt SO 02 (parc. č. 10231/9) novostavba polyfunkčnej budovy vo vnútrobloku má dve podzemné podlažia, v rámci ktorých je umiestnená podzemná garáž a päť nadzemných podlaží. Na 1. NP sú umiestnené ďalšie parkovacie plochy, na 2-5. NP sú navrhnuté byty – celkový počet 16 (3 x 3 izbové a 13 x 2 izbové). Objekt je prestrešený plochou strechou, výška atiky je +15,30 m, strecha nad autovýtťahom je riešená ako zelená strecha. Zastavaná plocha objektom je 373,48 m², celková podlažná plocha objektu je 2294,51 m². Parkové a sadové úpravy na celom pozemku sú navrhnuté vo výmere cca 117 m² a riešené sú na parcele č. 10231/8.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Nároky statickej dopravy pre navrhovaný polyfunkčný objekt vypočítané v súlade s normou STN 73 6110/Z1 predstavujú potrebu 43 odstavných a parkovacích stojísk, z toho je 39 stojísk dlhodobých a 4 krátkodobé. Nároky statickej dopravy sú riešené v rámci stavebného objektu SO 02 Novostavba polyfunkčnej budovy v počte 40 stojísk – v podzemných podlažiach objektu na 1. a 2. PP je umiestnených 28 stojísk s prístupom autovýťahom z vnútrobloku s príjazdom z komunikácie Krížna a 12 stojísk je umiestnených na 1. NP. Zvyšné 3 stojiská budú zabezpečené prenájmom v blízkosti riešeného objektu.

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 zmeny dokončenej stavby 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. **10231/5,8,9** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101.

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné na území centra mesta mimo historického jadra, kde prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter zástavby a v rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou, z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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.

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 zohľadniť a rešpektovať:

charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou;

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčná budova GAARDEN PASSAGE, parc. čísla 10231/5,8,9, Záhradnícka ul. 29, Bratislava
na parcelách číslo:	10231/5,8,9
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Zahradnícka ulica

Odôvodnenie:

Objekt SO 02 (parc. č. 10231/9) - novostavba polyfunkčnej budovy je stavebným zásahom do vnútroblokového priestoru, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia. Návrh hodnotíme ako neúmerné zvyšovanie intenzity zastavanosti vnútroblokov jestvujúcich objektov v neprospech kvality bývania. V hlučných centrách miest je pohoda bývania zabezpečovaná pokojnejšími vnútroblokovými priestormi, v ktorých je pre zlepšenie mikroklimatických podmienok obyvateľov priľahlých objektov žiaduce vybudovať zeleň a oddychové priestory pre obyvateľov.

Zároveň Vám oznamujeme nasledovné:

vzhľadom na zlý stavebno - technický stav objektu **Objekt SO 01** (parc. č. 10231/5), ktorý je umiestnený v prednej časti parcely, priliehajúcej k Záhradníckej ulici, Hlavné mesto SR Bratislava súhlasí s jej prestavbou a nadstavbou. Navrhovaná zmena dokončenej stavby podľa predloženej projektovej dokumentácie spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, maximálna výška objektu je v prednej časti v kontakte so Záhradníckou ulicou vo výške +20,35.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát ODP, archív