

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

## Baláž

Váš list číslo/zo dňa  
25.09.2013

Naše číslo  
MAGS ORM 55476/13 – 342467

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
04.11.2013

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

investor:	<b>OSMEA a. s., Moskovská 13, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Garážový dom, Moskovská ulica 13, parc. č. 10185/13, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>25.09.2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Švorc autorizovaný architekt 1977 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2013</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu trojpodlažného garážového (parkovacieho) domu s kapacitou 39 parkovacích stojísk, ktorý bude umiestnený vo vnútrobloku a bude výlučne slúžiť iba pre potreby existujúcich administratívnych budov na pozemku vo vlastníctve investora. Parkovací dom bude postavený na mieste existujúcej jednopodlažnej hromadnej garáže, ktorá bude v plnom rozsahu asanovaná v súvislosti s predajom pozemku č. 10185/16. Predajom pozemku a následnou asanáciou jestvujúcich garáží došlo k strate časti parkovacích miest. Pred predajom pozemku mal investor pre svoje potreby k dispozícii celkovo 43 parkovacích miest v garáži a na teréne. Výstavbou parkovacieho domu bude na pozemku investora vytvorených celkovo 46 parkovacích stojísk, čo bude o 3 stojiská viac ako bol stav pred predajom pozemku (7 stojísk bude vytvorených na teréne v dvorovej časti objektu). Objekt je navrhnutý ako trojpodlažný, 3. NP je riešené ako neprekryté (úroveň podlahy 3. NP je + 5,20 m), zastrešenie nad schodiskom a autovýťahom je pultovou strechou s maximálnou výškou +9,145 m. Plocha pozemku parc. č. 10185/13 je 1 030 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha parkovacieho domu je 405 m<sup>2</sup> (39 % plochy pozemku), celková úžitková plocha parkovacieho domu je 1 206,92 m<sup>2</sup>. Návrh zachováva časť obvodovej steny pôvodnej garáže v kontakte s pozemkami parc. č. 10179/2, 10179/1, 10180/2.

V súvislosti s výstavbou parkovacieho domu bude na 2. NP existujúcej administratívnej budovy (pozemok parc. č. 10185/15) dobudovaná samostatná kancelária prístupná z existujúcej pavlače so samostatným vstupom, s kuchynkou a hygienickým zázemím s rovnakými pôdorysnými rozmermi (zastavaná plocha novovzniknutej kancelárie je cca 35 m<sup>2</sup>) ako má existujúca kancelária na 1. NP. Strecha nad kanceláriou je plochá, výška atiky je + 7,27 m.

Dosahované indexy IZP a IPP (aj s existujúcimi objektmi) vzťahované k výmere celého pozemku vo vlastníctve investora IPP: 1,96 (pred výstavbou 1,46), IZP: 0,71 (pred výstavbou 0,6), KZ: 0,03 (pred výstavbou 0,036).

Navrhovaný objekt bude pripojený na existujúce inžinierske siete, ktoré sa nachádzajú na pozemku. Prístup na pozemok bude zabezpečený novo navrhnutým vjazdom o šírke 3,5 m z komunikácie Strážnická a bude zabezpečený závorou. Vertikálna komunikácia vozidiel v garážovom dome bude riešená výťahom.

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

hom. Peší komunikačný ťah bude tvorený oceľovobetónovým schodiskom, z 2. NP bude možné vyrovnávajúcím schodiskom prejsť na pavlač existujúcej administratívnej budovy.

**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. 10185/13, 15 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód **funkcie 501**.

Územia slúžiacie 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.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom 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);

Navrhovaná stavba spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, objekt parkovacieho domu čiastočne umiestnený na ploche jestvujúcich garáží, tvorí iba doplnkovú stavbu k hlavnej administratívnej budove a bude slúžiť výhradne na pokrytie nárokov statickej dopravy pre jej vlastné potreby. Nahrádza časť parkovacích miest, ktoré budú v dôsledku predaja časti pozemku a následnej asanácie jestvujúcich jednopodlažných garáží asanované. Dostavbou kancelárie na 2. NP so zastavanou plochou cca 35 m<sup>2</sup> narastajú podlažné plochy hlavnej administratívnej funkcie objektu o minimálne hodnoty. Nárast indexu zastavanej plochy a indexu podlažných plôch, ktoré sú vzťahované k celkovej ploche pozemku vo vlastníctve investora je, vzhľadom na charakter zástavby v danej lokalite, akceptovateľný. Objekt je umiestnený vo vnútrobluku, svojim architektonickým výrazom a navrhnutým hmotovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia.

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

so stavbou:	<b>Garážový dom, Moskovská ulica 13, parc. č. 10185/13, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	10185/13, 10185/15 10185/1-parcela, na ktorej je umiestnená administratívna budova
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Moskovská ulica</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:**

- novovzniknutú fasádu kancelárie na 2. NP je potrebné materiálovo aj farebne zosúladiť s fasádou existujúceho objektu;
- na zábradliach parkovacieho domu riešiť visiáciu zeleň tak, ako je táto navrhnutá v projektovej dokumentácii – v perspektívnych pohľadoch ;

**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:**

- 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.
- V spravidelnej správe na str. 2 je v identifikačných údajoch investora a stavby omylom uvedený druh stavby: rodinný dom. Rovnako sa aj v časti 2.5 Starostlivosť o životné prostredie na str. 4 hovorí o rodinnom dome.

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 – navrhovaný stav, M 1:500; Pôdorys 1. NP, M 1:150; 14. Pohľad juhozápadný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia – navrhovaný stav, M 1:500; Pôdorys 1. NP, M 1:150; 14. Pohľad juhozápadný, M 1:100  
Magistrát ODI, archív;