

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**ALFA INŽINIERING, s.r.o.**  
**Panenská 29**  
**811 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
18.09.2014

Naše číslo  
MAGS ORM 57247/14-331441

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
16.10.2014

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

investor:	<b>Winters, s.r.o., Mariánska ul. č. 7, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Prestavba garáží vo dvore, Mariánska ul. č. 9, parc. č. 8270/3,4,5, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>18.09.2014</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 Bôrik autorizovaný stavebný inžinier 1118AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu nového objektu garáží na mieste jestvujúcich troch samostatných jednopodlažných garáží zastrešených plytkou pultovou strechou, ktoré budú asanované vzhľadom k ich zlému stavebno-technickému stavu. Novonavrňovaný spoločný objekt garáží s výsuvnou bránou, nachádzajúci sa vo vnútrobloku jestvujúcich objektov, bude mať jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie, navrhnutý je s pôdorysnými rozmermi (8,63 m x 5,46 m) pôvodného objektu. V úrovni 1.PP je objekt čiastočne rozšírený – vytvorená je nika pre umiestnenie hydraulikkej jednotky zakladača. Objekt bude slúžiť na parkovanie 6 osobných automobilov prostredníctvom dvojúrovňového parkovacieho výťahového zakladača na báze hydrauliky – 3 autá na každom podlaží. Vstup je situovaný v úrovni 1. NP, zastrešenie je plochou strechou s výškou atiky + 4,80 m. Po zrealizovaní garáží sa vo dvore vyspraví, resp. zrealizujú nové spevnené plochy. Nový objekt garáží bude napojený na areálovú dažďovú kanalizáciu a na meranie elektrickej energie.

Celková plocha pozemku je 49 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha na úrovni 1. NP je 47,12 m<sup>2</sup>.

Dopravné pripojenie je z Mariánskej ulice, prostredníctvom existujúceho vjazdu v podlubií objektu Mariánska č. 9.

Členenie stavby na objekty: SO 01- Odstránenie objektu garáží, SO 02- Prestavba garáží vo dvore, SO 03- Spevnené plochy, terénne a sadové úpravy, SO 04-Areálová dažďová kanalizácia, SO 05- NN prípojka (areálový rozvod).

**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. **8270/3,4,5** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

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

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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, kde je potrebné

**rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby** 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód J**. 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	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
					0,30	0,30

**Poznámka:**

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších naviazaných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

Navrhovaný investičný zámer ponecháva pôvodné funkčné využitie objektu garáží. Na rovnakých pôdorysných rozmeroch pri použití dvojúrovňového parkovacieho výťahového zakladača kapacitu garáže zdvojnásobuje, čím čiastočne zlepšuje kritickú situáciu s parkovaním v centre mesta pre obyvateľov jestvujúceho objektu. Index zastavaných plôch ani koeficient zelene sa nemenia. Minimálne narastá výška objektu z + 3,36 m na + 4,80 m.

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

so stavbou:	<b>Prestavba garáží vo dvore, Mariánska ul. č. 9, parc. č. 8270/3,4,5, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>8270/3,4,5</b>
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Mariánska 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- všetky spevnené plochy ako aj terénne a sadové úpravy po výstavbe uviesť do pôvodného stavu;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

Upozornenie:

- V úrovni 1. PP objekt garáží minimálne zasahuje do pozemku parc. č. 8271/1 (plochou cca 4 m<sup>2</sup>), vo väčšinovom vlastníctve spoločnosti Winters, s.r.o., ktorá je investorom aj predloženého investičného zámeru.

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 - 03. Situácia, M 1:100; 09. Pôdorys I. PP, M 1:75; 10. Pôdorys I. NP, M 1:75; 12. Priečny rez A-A', M 1:75; 13. Juhozápadný pohľad, M 1:75;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 03. Situácia, M 1:100; 09. Pôdorys I. PP, M 1:75; 10. Pôdorys I. NP, M 1:75; 12. Priečny rez A-A', M 1:75; 13. Juhozápadný pohľad, M 1:75;  
Magistrát ODI, archív;