



INGPROJECT, s.r.o.
Jurigovo námestie 5
841 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.08.2015 MAGS ORM 49776/15-315702 Ing. arch. Simonidesová /514 05.10.2015

Vec:

Záväzné 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 - prestavba a nadstavba polyfunkčnej budovy, Záhradnícka ul. 29, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.08.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Zoltán Bartal autorizovaný architekt 1388AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2014, SO 101-00 Parkovisko (Ing. Urban) 03/2015

K investičnému zámeru: „Polyfunkčná budova GAARDEN PASSAGE, parc. čísla 10231/5,8,9, Záhradnícka ul. 29, Bratislava“ bolo pre investora: PARMA EXIM s.r.o., Andrusovova 9/B, 851 01 Bratislava, vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 28.10.2013 pod č. j. MAGS ORM 50210/13-299629.

Ku zmenenému dispozičnému riešeniu predmetného investičného zámeru (zmena spočívala v otočení dispozície bytov bez zásadnej zmeny hmotovo priestorového riešenia - bez okien umiestnených do fasády v kontakte s pozemkom parc. č. 10224/7 a k zmenenému vstupu k parkovaniu na 1. NP objektu SO 02 priamo z parcely č. 10231/9) bolo vydané, pre rovnakého investora, nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 05.08.14 pod č. j. MAGS ORM 45028/14-62892. V rámci uvedeného záväzného stanoviska bol súhlas vydaný iba na prestavbu Objektu SO 01 zo strany Záhradníckej ul. (parc. č. 10231/5). Aktuálne je podaná nová žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti – v rámci predloženej projektovej dokumentácie je samostatne riešený iba existujúci objekt v radovej uličnej zástavbe Záhradníckej ulice.

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - prestavbu a nadstavbu jestvujúceho schátralého objektu s prevažne bytovou funkciou (1PP, 4, resp. 5NP, neobytné podkrovie), ktorý je umiestnený v prednej časti parcely (parc. č. 10231/5) 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 časti zadného traktu tohto objektu. Po nadstavbe bude mať časť objektu orientovaná do Záhradníckej ulice 1 podzemné a 6 nadzemných podlaží a v zadnej časti 1 podzemné a 5 nadzemných podlaží. V suteréne sa nachádzajú skladové a technické priestory, na 1. NP sú riešené 4 obchodné prenajímateľné priestory, prístupné zo Záhradníckej ulice a z vnútornej pasáže. Na 2. až 6. NP sa nachádza 14 apartmánov a 3 byty (z toho jeden mezonetový). Vo vnútrobloku je na časti pozemku parc. č. 10231/8 navrhnutá zeleň o výmere 109,81 m².

Objekt je zastrešený plochou strechou, atika nadstavby jestvujúcej budovy je v prednej časti vo výške +20,35 m a v zadnej časti +18,19 m. Celková plocha riešeného územia je 580,00 m², zastavaná plocha objektom je 370,73 m², celková podlažná plocha objektu je 1923,30 m³ (vrátane pavlače a pasáže).

Podľa uvádzaných bilančných kapacít a rozsahu funkcií rozhodujúcich pre výpočet nárokov statickej dopravy (14 apartmánov, 3 byty, obchod/služby cca 173 m² čistej predajnej plochy, 4 zamestnanci) vychádzajú normové nároky statickej dopravy pre polyfunkčný objekt v objeme 23 odstavných a parkovacích stojísk (ďalej len PM). Investor plánuje riešiť nároky statickej dopravy na susednom pozemku parc. č. 10231/9 vo vnútrobloku s prízjzdom z Krížnej v počte 17 PM, ďalších 6 PM chce riešiť formou prenájmu v blízkom okolí 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 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** 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

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

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia. Medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

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.

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;

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a architektonickým výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia. Zastavaná plocha objektom sa nemení, nárast podlažných plôch je zanedbateľný, nakoľko tieto sú navrhnuté prevažne v rámci existujúceho nevyužitého podkrovia. Na časti pozemku parc. č. 10231/8 je navrhnutá zeleň o výmere 109,81 m². Posilnený je charakter verejného priestoru, upravené sú pešie trasy s možnosťou prechodu pasážou zo Záhradníckej ulice do vnútrobloku bez kríženia s parkujúcimi automobilmi. Výška atiky nadstavby jestvujúcej budovy je v prednej časti (v kontakte so Záhradníckou ulicou) vo výške +20,35 m. Architektonické riešenie a výraz budovy vhodne dotvára blokovú uličnú zástavbu Záhradníckej ulice.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončene stavby	Polyfunkčná budova GAARDEN PASSAGE, parc. čísla 10231/5,8 - prestavba a nadstavba polyfunkčnej budovy Záhradnícka ul. 29, Bratislava
na parcelách číslo:	10231/5,8, parkovanie riešené na pozemku parc. č. 10231/9
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Záhradnícka ulica

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:

- riešiť verejnú pasáž zo Záhradníckej ulice na Krížnu ulicu ako kvalitný prvok mestského parteru, vo vnútrobloku v čo najväčšej miere uplatniť zeleň;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nároky statickej dopravy pre polyfunkčnú budovu budú v počte 17 odstavných stojísk riešené na pozemku parc. č. 10231/9 v k. ú. Staré Mesto vo vnútrobloku ulíc Záhradnícka, Karadžičova, Krížna s príjazdom z Krížnej ulice a vjazdom cez pozemok parc. č. 10242/7;
- ďalších 6 parkovacích miest pre polyfunkčnú budovu bude zabezpečených formou dlhodobého prenájmu vo verejných parkovacích priestoroch v dochádzkovej vzdialenosti od objektu;
- nevyhnutné stavebné úpravy chodníka pozdĺž komunikácie Záhradnícka v rozsahu stavby žiadame riešiť ako súčasť stavby;
- nevyhnutné stavebné úpravy príjazdovej vnútroblokovej komunikácie, resp. chodníka na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá, ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby, chodník v mieste vjazdu pre motorové vozidlá žiadame riešiť bezbariérovú v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z.

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;

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - A02 Koordinačná situácia - nový stav, M 1:250; A13 Pôdorys 5.NP - nový stav, M 1:100; A15 Rezopohľad A-A - SV - nový stav, M 1:100; A17 Pohľad uličný - JV - nový stav, M 1:100; 3. Situácia - parkovisko (parc. č. 10231/9), M 1:250
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - A02 Koordinačná situácia - nový stav, M 1:250; A13 Pôdorys 5.NP - nový stav, M 1:100; A15 Rezopohľad A-A - SV - nový stav, M 1:100; A17 Pohľad uličný - JV - nový stav, M 1:100; 3. Situácia - parkovisko (parc. č. 10231/9), M 1:250
Magistrát ODI, archív;