

**ARK, s. r. o.**
Jilemnického 18
040 01 Košice

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 53700/16-354303 Ing. arch. Mgr. art. Černík 13.2.2017

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	V-arms, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Garážový dom Vavilovova - Petržalka
žiadosť zo dňa:	8.9.2016, doplnená 11/2016 a 12/2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Richard Krajčí
dátum spracovania dokumentácie:	08/2016, prepracovaná 11/2016
Súhlasné stanovisko MČ Bratislava – Petržalka k investičnému zámeru č.:	6329/2015/12-OURaD/Ha104-2 zo dňa 30.11.2015

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby parkovacieho domu s kapacitou 243 miest vo vnútrobloku obytného prostredia. Stavba je zapustená do terénu, má 4 nadzemné podlažia a navrhnutá je zelená strecha - bez prístupu verejnosti. Hromadná garáž je navrhnutá na jestvujúcom parkovisku (67 státí) s dopravným prístupom cez jestvujúce priľahlé komunikácie, s využitím pôvodného vjazdu na parkovisko. Podľa predloženej DUR bude 67 jestvujúcich státí nahradených v plnom rozsahu na vytipovaných miestach popri okolitých miestnych komunikáciách – v situačnom výkrese (v mierke 1:1000) sú vyznačené konkrétne miesta - 17 PM na Farského ul., 7 PM a 8 PM na Vavilovovej ul., 20 PM, 6 PM a 9 PM na Jungmanovej ul.

plocha pozemku	neuvedená
zastavaná plocha	1803,00 m ²
podlažná plocha	neuvedená
úžitková plocha	8108,00 m ²
spevnené plochy	29,60 m ²
plocha zelene na konštrukcii	1803,00 m ² pri hrúbke substrátu min. 300 mm
parking	72 voľné parkovanie + 171 uzatvorené parkovacie boxy

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, súčasťou ktorého je záujmová parcela č. **4479, 4434/1, 4478, 4583/10** je stanovené funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, t. j. 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.

Pozemok je súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

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).

Oproti pôvodnému zámeru výstavby 5-podlažného parkovacieho domu s kapacitou 258 miest, ku ktorému bolo dňa 3.6.2016 pod č. MAGS OUIČ 43006/16-169907 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislavy, bola aktuálne posudzovaná dokumentácia stavby prepracovaná. Stavba garážového domu je zapustená do terénu, celková hmota nad terénom odľahčená v severnej časti o jeden pozdĺžny trakt, navrhnutá zelená strecha a štítové steny ako plné s úpravou pre popínajúcu zeleň.

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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 umiestnením stavby:	Garážový dom Vavilovova - Petržalka
na parcele číslo:	4479, 4434/1, 4478, 4583/10
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Vavilovova 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**:

- ako súčasť riešenej stavby hromadnej garáže je potrebné vybudovať náhradné parkovanie za stavbou zabraté parkovacie miesta v počte 67 PM, a to ešte pred začatím výstavby hromadnej garáže
- náhradné parkovanie žiadame riešiť s charakterom trvalej stavby a pripúšťame umiestnenie v riešenej lokalite popri miestnych komunikáciách
- konkrétne riešenie náhradného parkovania s jednoznačným záberom súčasných komunikácií resp. chodníkov je potrebné spracovať v samostatnej PD, nakoľko *situačný výkres zo štúdie z r. 2000 ako „Zakreslenie náhradnej statickej dopravy“* je iba „schematický“, nezohľadňuje súčasnú dopravnú situáciu v dotknutom území a preto nie je dostatočným podkladom pre umiestnenie stavby
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia odporúčame:
 - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovaciami tvárniciami
 - z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia
2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIC – archív, ODI