



PETRING s.r.o.
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.02.2018 MAGS OUIC 38318/18-37543 Ing. arch. Simonidesová /514 15.03.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ICT ISTROCONTI, a.s., Ventúrska 18, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Parkovacie státa pre objekt PRELUKA, Žilinská ul., parc. č. 7800/7, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.02.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre realizáciu stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Marek Goláb autorizovaný stavebný inžinier 4941*A2
dátum spracovania dokumentácie:	01/2018

Predložená projektová dokumentácia rieši vybudovanie parkovacích státí pre administratívny objekt Preluka (stavebník ICT ISTROCONTI, a.s., Ventúrska 18, Bratislava). Parkovacie státa budú zriadené na pozemku parc. č. 7800/7 v zelenom páse pri obslužnej komunikácii napojenej na Žilinskú ulicu regulovaným vstupom - rampou, v úseku od križovatky so Žilinskou ulicou po oplotenie administratívneho objektu Preluka. Navrhnutých je 15 kolmých stojísk (2,40 m x 4,50 m) s priečnym sklonom min. 1,0 %, s povrchom zo zatrávňovacích plastových dosiek, napojených z komunikácie cez skosený cestný obrubník. Jednotlivé parkovacie státa sú oddelené 12,5 cm širokým pásom vysypaným štrkodrvinou. V jestvujúcom zelenom páse sa nachádzajú aj vjazdy z obslužnej komunikácie k existujúcej bytovej zástavbe. Parkovacie státa budú vyplňať priestor medzi vjazdmi, vjazdy budú kompletne zrekonštruované. Objekt Preluka je dobre prístupný prostriedkami MHD.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1,Z2 pre existujúci objekt administratívy na pozemkoch parc. č. 7800/12, 7800/6 (202 zamestnancov, čistá adm. plocha 475 m²). Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp} = 0,8$ a $k_d = 0,8$. Podľa VSD je potrebných 49 parkovacích miest (PM). Administratívny objekt Preluka v súčasnosti disponuje spolu 34 PM (z toho: 25 PM na prilahlých plochách, 6 PM v suteréne, 3 PM vo dvore pri administratívnom objekte), 15 PM je potrebné dobudovať. Z navrhovaných 15 PM na pozemku parc. č. 7800/7 bude 5 PM pre potreby Slovenského rozhlasu a 10 PM pre potreby objektu Preluka. Pre osoby s telesným postihnutím bude vyhradené 1 PM.

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 je záujmový pozemok parc. č. **7800/7** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

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.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pozemok je 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:

záujmová parcela je súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je, okrem iného, potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so stavbou:	Parkovacie státi pre objekt PRELUKA, Žilinská ul., parc. č. 7800/7, Bratislava
na parcelách číslo:	7800/7
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Žilinská ulica

Odôvodnenie:

Navrhované parkovacie státi sú riešené na pozemku vo vlastníctve hlavného mesta na ploche, ktorá je v súčasnosti pokrytá trávnatým porastom (podľa projektovej dokumentácie, technická správa, str. 5 je potrebné túto plochu odstrániť). Dotknutý pozemok je súčasťou funkčného využitia územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, ktorého súčasťou majú byť aj plochy zelene. Plochu pozemku parc. č. 7800/7 s trávnatým povrchom považujeme za plochu zelene priľahlú bytovým domom umiestneným pozdĺž ulice Námestie slobody. Nesúhlasíme s jej rušením a následným vybudovaním parkovacích státí slú-

žiacim pre susedný administratívny objekt, navyše na pozemku vo vlastníctve hlavného mesta. V dotknutom území v súčasnosti absentuje dostatočný podiel zelene, hoci za jedná o plochu s prípustným podielom bytovej funkcie do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Rušenie existujúcich zelených plôch je v neprospech kvality a pohody bývania obyvateľov okolitých bytových domov. V hlučných centrách miest je pohoda bývania zabezpečovaná pokojnejšími vnútroblokovými priestormi, v ktorých je pre zlepšenie mikroklimatických podmienok obyvateľov príslušných objektov žiaduce vybudovať zeleň a oddychové priestory pre obyvateľov.

Z hľadiska dopravného vybavenia a potreby dobudovania ďalších parkovacích miest pre objekt Preluka uvádzame:

Predložený výpočet statickej dopravy je pre 202 zamestnancov a čistú adm. plochu 475 m². Podľa týchto údajov vychádza 2,35 m²/zamestnanca, čo je v administratíve neprípustné. Konštatujeme, že predložený výpočet je nekorektný a počet zamestnancov je nadhodnotený. Taktiež konštatujeme, že je nesprávny aj postup výpočtu statickej dopravy. Pri čistej administratívnej ploche 475 m² je podľa STN 73 6110/Z1, Z2 normová potreba spolu 21 parkovacích miest, z toho 17 PM pre zamestnancov a 3 PM pre návštevy s využitím striedania vozidiel na stojisku 4 x za pracovnú zmenu.

Keďže objekt disponuje t.č. 34 PM, prekračuje normovú potrebu o 13 PM. V dokumentácii sa taktiež uvádza, že objekt je dobre prístupný prostriedkami MHD, s čím sa stotožňujeme. Na základe vyššie uvedeného nesúhlasíme s vytváraním parkovacích miest pre potreby administratívy na požadovanom pozemku.

Upozornenie:

- V identifikačných údajoch o stavbe je v rámci projektovej dokumentácie uvedený názov stavebníka – spol. PRELUKA, s. r. o., Ventúrska 18, Bratislava, v žiadosti je s tou istou adresou uvedený stavebník ICT ISTROCONTI, a. s. (jedná sa zrejme o starý a nový názov toho istého stavebníka).

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

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