

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

EUROMOBILEX spol. s.r.o.

Račianska 111/A

831 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

MAGS ORM 43038/14-34051

Vybavuje/linka

Ing. arch. Tomašáková/413

Bratislava

7.4.2014

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

investor:	EUROMOBILEX spol. s.r.o.
stavba:	Rekonštrukcia, nadstavba a adaptácia objektov (pôvodných garáží), Račianska ulica a Skalická cesta
žiadosť zo dňa:	21.2.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Milan Zelina, 1318 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	08/2013

Predložená dokumentácia rieši: revitalizáciu časti garážového poľa, t.j. adaptáciu 21 garáží v 2 radoch z celkového počtu cca 140 garáží v 16 radoch na Skalickej ceste. Predmetných 21 prízemných garáží je navrhnutých na zmenu funkčného využitia s nadstavbou na 3 alebo 4 nadzemné podlažia bez suterénu. Nový nosný systém je navrhnutý z nosných železobetónových stien a železobetónových dosiek. Stavba pozostáva zo 7 stavebných objektov - polyfunkčných objektov SO-01 až SO-07, pričom každý objekt obsahuje odbytový priestor aj jednu bytovú jednotku. Objekty SO-01 a SO-05 neobsahujú kanceláriu, ani garáž, ale SO-02, SO-03, SO-04, SO-06 a SO-07 obsahujú aj kanceláriu aj garáž. Spolu sa jedná o vytvorenie 7 bytových jednotiek. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy je navrhnutých celkovo 32 parkovacích miest, pričom 5 parkovacích miest ostáva v priestore pôvodných garáží a 27 parkovacích miest je na teréne. V návrhu nie sú žiadne zelené plochy.

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 parcely stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód funkcie 501.

Charakteristika: 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 vybave-

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 65 35

FAX
02/59 35 65 55

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

nosti 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.

Územie je v ochrannom pásme železničných tratí.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Stavba bola predmetom posúdenia v komisii primátora dňa 25. 3. 2014.

Navrhnutá adaptácia časti garáží v stabilizovanom území na zásadne iné funkčné využitie (polyfunkcia s bývaním) nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. Vzhľadom na uvedené zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rekonštrukcia, nadstavba a adaptácia objektov (pôvodných garáží)
na parcelách číslo:	13183/1,3,4, 8-25, 67,80,81,87,88,89,90,92,96
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Račianska ulica a Skalická cesta

Odôvodnenie : Zmena funkčného využitia, nadstavba a adaptácia len 21 garáží v dvoch radoch z celkového počtu cca 140 garáží v 16 radoch na polyfunkčné objekty s bytovými jednotkami nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Prostredie hromadných garáží je nevhodné pre predmetný zámer z hľadiska funkčného, hmotovo - priestorového i architektonicko - urbanistického. Prestavbu hromadných garáží v danom prostredí treba riešiť komplexne s požiadavkou koncepčného prístupu k využitiu celého záujmového územia najmä s rešpektovaním zásad tvorby urbánneho prostredia, nie čiastočne. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Zároveň upozorňujeme, že v prípade záberu existujúcich parkovacích plôch v danej lokalite je nevyhnutné ich nahradenie v plnom rozsahu, t.z. pri výpočte nárokov statickej dopravy treba vychádzať z potreby stojísk nielen pre plánovanú výstavbu, ale je potrebné počítať aj so zachovaním súčasných parkovacích miest pre návštevníkov resp. obyvateľov danej lokality.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát - OUGG, ODI