

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

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

Váš list číslo/zo dňa
17.03.2014

Naše číslo
MAGS ORM 45028/14-62892

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
05.08.2014

Vec: **Závazné 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 10231/5,8,9, Záhradnícka ul. 29, Bratislava
žiadosť zo dňa :	17.03.2014, doplnená 02.06.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Zoltán Bartal autorizovaný architekt 1388AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2013 – úprava 3/2014, Koordinačná situácia 05/2014

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 28.10.2013 pod č. j. MAGS ORM 50210/13-299629.

Na základe prehodnotenia investičného zámeru, podala spoločnosť INGPROJECT s. r. o. novú žiadosť o aktualizáciu predmetného záväzného stanoviska. Na posúdenie je predložená projektová dokumentácia spracovaná Ing. arch. Zoltánom Bartalom s dátumom spracovania 01/2013 – úprava 03/2014 (Koordinačná situácia – 05/2014). Zmena spočíva v otočení dispozície bytov bez zásadnej zmeny hmotovo priestorového riešenia. Objekt je vo vnútrobloku situovaný na hranici pozemku 10224/7, ku ktorému nemá investor, napriek dlhodobej snahe, vlastnícky, resp. iný vzťah. Nakoľko nemôžu byť na tejto fasáde umiestnené okenné otvory, bolo potrebné upraviť dispozičné riešenie objektu SO 02. Pôvodné vstupy do bytov z chodby orientovanej k parcele č. 10231/7 sú premiestnené do pavlače na opačnej strane objektu orientovanej k pozemku parc. č. 10224/7. Rovnako je upravené aj riešenie parkovanie na 1. NP so vstupom priamo z parcely č. 10231/9 (pôvodný vstup bol cez pozemok parc. č. 10224/7).

Predložená dokumentácia rieši:

Objekt SO 01 (parc. č. 10231/5) – bezo zmeny: zmena dokončenej stavby - prestavba a nadstavba jestvujúceho pomerne schátralého objektu, ktorý je umiestnený v prednej časti parcely, 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 zadnej časti 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 (ponechaná pôvodná hmota objektu). V suteréne sa nachádzajú skladové a technologické prevádzky, na 1. NP sú riešené obchodné a kancelárske prenajímateľné priestory, prístupné zo Záhradníckej ulice a z uzavretej pasáže. Na 2. a 3. NP sú kancelárie, na 4. a 5. NP sú kancelárie a byty na 6. NP sa nachádza jedna bytová jednotka (spolu 4 trojizbové byty). Objekt je zastrešený plochou strechou, atika nadstavby jestvujúcej budovy je v prednej časti vo výške +20,35 m a v zadnej časti objektu je max. vo výške +18,40 m. Zastavaná plocha objektom je 290 m², celková podlažná plocha objektu je 1880,09 m².

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

Objekt SO 02 (parc. č. 10231/9) – novostavba polyfunkčnej budovy vo vnútrobloku. Dispozičné zmeny súvisia najmä so zmenou orientácie bytov a parkovacích státí na 1. NP v rámci objektu:

- objekt SO 02 v dôsledku štítovej steny nemá v úrovni 5. NP riešenú zo strany pozemku parc. č. 10224/7 terasu; táto je premiestnená na opačnú stranu objektu, kde je umiestnená namiesto vstupnej chodby;
- mierne zvýšenie celkovej podlahovej plochy objektu SO 02 z 2203,27 m² na 2300,92 m²;
- zmena izbovosti bytov pri celkovom počte 14 bytových jednotiek – namiesto skladby 3 x 3 izbový a 11 x 2 izbový sú aktuálne riešené 2 x 3 izbový a 12 x 2 izbový;
- zníženie atiky strechy nad objektom SO 02 z +15,30 na +14,70 m;
- zníženie atiky plochej (zelenej) strechy nad objektom autovýťahů z + 4,13 m na + 3,55 m;

Novostavba polyfunkčnej budovy vo vnútrobloku má dve podzemné podlažia, v rámci ktorých je umiestnená podzemná garáž a päť nadzemných podlaží (5. NP je zo strany pozemku parc. č. 10231/7 zasunuté oproti 4. NP o hĺbku terasy). Na 1. NP sú umiestnené ďalšie parkovacie plochy, na 2-5. NP sú navrhnuté byty – celkový počet 14. Objekt je prestrešený plochou strechou, výška atiky je + 14,70 m, strecha nad autovýťahom je riešená ako zelená strecha. Zastavaná plocha objektom je 373,48 m² (pôvodný objekt mal zastavanú plochu 178,56 m²), celková podlažná plocha objektu je 2300,92 m². Celková plocha stavebného pozemku je 1 129 m².

Parkové a sadové úpravy s plochou 117,32 m² sú riešené na parcele č. 10231/8.

Podľa bilančných kapacít a rozsahu funkcií rozhodujúcich pre výpočet nárokov statickej dopravy, je celková potreba nárokov statickej dopravy pre polyfunkčný objekt v objeme 40 odstavných a parkovacích stojísk. Tieto sú riešené na vlastnom pozemku v celkovom počte 40 stojísk v rámci stavebného objektu SO 02 nasledovne: v podzemných podlažiach objektu na 1. a 2. PP je umiestnených 28 stojísk s prístupom autovýťahom z vnútrobloku s príjazdom z komunikácie Krížna, 12 stojísk je umiestnených na 1. NP.

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 (SO 01) a novostavby (SO 02) 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. **10231/5,8,9** 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 požiarňu ochranu a civilnú obranu.

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

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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné na území centra mesta mimo historického jadra, kde prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter zástavby a v rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou, z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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;

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

s umiestnením stavby:	Polyfunkčná budova GAARDEN PASSAGE, parc. čísla 10231/5,8,9, Záhradnícka ul. 29, Bratislava
na parcelách číslo:	10231/5,8,9
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Zahradnícka ulica + vnútroblok

Odôvodnenie:

Objekt SO 02 (parc. č. 10231/9) - novostavba polyfunkčnej budovy je stavebným zásahom do vnútroblokového priestoru, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia. Návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast – objekt svojou plnou fasádou dĺžky 33 m a výšky 14,7 m orientovanou k pozemku parc. č. 10224/7 pôsobí neprijateľne vo vnútroblokovom priestore husto zastavanej štruktúry bytových domov. Pre zlepšenie pohody bývania obyvateľov danej lokality je potrebné vytvoriť také vnútroblokové prostredie, ktoré bude prispievať k zlepšeniu ich mikroklimatických podmienok, čo daný objekt svojím dispozičným a architektonickým stvárnením popiera.

Zároveň Vám oznamujeme nasledovné:

vzhľadom na zlý stavebno - technický stav objektu **Objekt SO 01** (parc. č. 10231/5), ktorý je umiestnený v prednej časti parcely, priliehajúcej k Záhradníckej ulici, Hlavné mesto SR Bratislava súhlasí s jej prestavbou a nadstavbou. Navrhovaná zmena dokončenej stavby podľa predloženej projektovej dokumentácie spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, maximálna výška objektu je v prednej časti v kontakte so Záhradníckou ulicou vo výške +20,35.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor