

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**K.T.I. družstvo**  
**Banšelova 2**  
**821 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
28.10.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 56966/11-389656

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
16.12.2011

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

investor:	<b>Winters, s.r.o., Marianska ul. č. 7, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Prestavba garáží vo dvore, Mariánska ul. č. 9, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.10.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavol Bôrik</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu nového polyfunkčného objektu garáží s administratívnym priestorom (stavebný objekt SO-02 Prestavba garáží vo dvore) na mieste jestvujúcich troch samostatných jednopodlažných garáží, ktoré budú asanované (stavebný objekt SO-01 Odstránenie objektu garáží), vzhľadom k ich zlému stavebno-technickému stavu. Novonavrhaný objekt, ktorý sa nachádza vo vnútrobloku jestvujúcich objektov, bude mať jedno podzemné a dve nadzemné podlažia. 1.PP a 1.NP je určené na parkovanie áut pre 6 osobných automobilov prostredníctvom dvojúrovňového parkovacieho zakladača na báze hydrauliky, na 2.NP je navrhnutý jeden administratívny priestor s rozlohou cca 57 m<sup>2</sup>, ktorý je prístupný z dvora susednej parcely č. 8271/1 samostatným samonosným oceľovým schodiskom. 2.NP je oproti 1.NP vysunutú z troch strán iba o 10 cm (zateplenie fasády) a smerom nad garáž bude vysunutú o 2 m.

Vjazd/výjazd do novonavrhaného objektu garáží SO-02 Prestavba garáží vo dvore je riešený existujúcim vjazdom/výjazdom v podlubi objektu Mariánska ul. č. 9 do spoločného dvora prislúchajúceho k objektom na Mariánskej ul. č. 7 a 9.

**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 :

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj záujmové parcely č. **8270/2,3,4,5 a 8271/1** funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód č. 501.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

**A. Charakteristika:** Plochy 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. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí sú to rodinné domy a málopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží.

Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50–70 % celkových nadzemných podlažných plôch podľa polohy v meste: **centrum max. 50%**, vnútorné mesto max 60 %, vonkajšie mesto max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch.

**B. Funkcia**

**Prevládajúca:** - bývanie s občianskou vybavenosťou v spodných podlažiach objektov

**Prípustná:** - funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti

**Prípustná v obmedzenom rozsahu:** - doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti

**Neprípustná:** - podľa tabuľky v prílohe

**Zámer:** objekt garáží pre 6 osobných áut a administratívny priestor – v súlade v predmetnom funkčnom využití územia patria prenajímateľné administratívne priestory a parkinggaráže medzi prípustné funkcie

**Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta**

**Záujmové pozemky sú súčasťou územia kompaktného mesta, kde je potrebné:**

**Zohľadniť a rešpektovať:**

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- charakteristickú štruktúru územia mestských vil a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ veduty mesta,

**Rešpektovať v kompozíciiestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby:**

- v priestore vymedzenom územím upravenej Pamiatkovej zóny CMO (Verejná vyhláška MK SR zo dňa 10. 8. 2005) spolu s areálom STU (Kollárovo nám. – Radlinského ul. – ul. I. Karvaša – Mýtka ul.) a s územím v nadväznosti na juhovýchodnú hranicu zóny (Dostojevského rad) ohraničeným ul. M. Čulena, z juhu ľavobrežným nábrežím:  
\* v hmotovo-priestorovom riešení blokovú štruktúru jestvujúcej zástavby,
- **výšku jestvujúcej zástavby s limitom 21 m (6 – 7 nadzemných podlaží) v dotváraní zástavby jednotlivých blokov bez situovania novostavieb výškových objektov;**

**Zámer:** výška objektu po realizácii +8,025 m – v súlade

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	8	0,34	0,25
					9	0,30	0,30

**Poznámka:**

\* funkcia bývania je limitovaná na max. 50 % podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

**Zámer:** nie je v predloženej projektovej dokumentácii vyhodnotený - nový polyfunkčný objekt garáží s administratívnym priestorom je riešený nad jestvujúcim objektom garáží – IZP a KZ zostávajú nezmenené (zastavaná plocha na parcelách č. 8270/3,4,5 je takmer 100%, zastavaná plocha objektu sa zväčšuje o plochu ocelového prístupového schodiska na pozemku parc. č. 8271/1 - cca o 9 m<sup>2</sup>). Nárast podlažných plôch v rámci celého funkčného bloku je cca 120 m<sup>2</sup>.

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

s umiestnením stavby:	Prestavba garáží vo dvore, Mariánska ul. č. 9 , Bratislava
na parcelách číslo:	8270/2,3,4,5 a 8271/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	vnútroblok objektov na Mariánskej ulici č. 9

**Odôvodnenie:**

Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

- Návrh hodnotíme ako neúmerne zvyšovanie intenzity zastavanosti vnútroblokov jestvujúcich objektov v neprospech kvality bývania a prevádzok občianskej vybavenosti. V hlučných centrách miest je pohoda bývania zabezpečovaná pokojnejšími vnútroblokovými priestormi, v ktorých je pre zlepšenie mikroklimatických podmienok obyvateľov príľahlých objektov žiaduce vybudovať zeleň a oddychové priestory pre obyvateľov. Vnesenie novej funkcie – administratívy do vnútrobloku príľahlých objektov a s tým súvisiacich zvýšených nárokov na statickú dopravu, hluk a exhaláty, by bolo na úkor pohody bývania.

**Po posúdení Vami predloženého investičného zámeru oddelením územného rozvoja mesta Vám oznamujeme nasledovné:**

vzhľadom na zlý stavebno - technický stav jestvujúcich troch samostatných objektov garáží a na potrebu ich asanácie, Hlavné mesto SR Bratislava súhlasí s vybudovaním nového objektu garáží bez nadstavby administratívneho priestoru na úrovni 2. NP. Navrhovaný objekt garáží bude mať 1.PP a 1.NP a bude určený na parkovanie 6 osobných automobilov prostredníctvom dvojúrovňového parkovacieho zakladača na báze hydrauliky. Jeho pôdorysné rozmery budú totožné s vonkajšími obrysami troch v súčasnosti stojacich samostatných garáží na parcelách č. 8270/3,4,5.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

  
Milan Ftáčnik  
primátor

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