

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
27.06.2013

Naše číslo
MAGS ORM 50210/13-299629

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
28.10.2013

Vec: **Záväzné 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 :	27.06.2013, doplnená 26.09.2013
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 (upravená 06/2013)

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 12.03.2010 pod č. j. MAGS ORM 35259/2010-11077, dňa 09.02.2011 bola potvrdená jeho platnosť. Dňa 1.2.2012 nadobudli účinnosť zmeny a doplnky 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 dňa 15.12.2011. Z uvedeného dôvodu požiadal investor dňa 07.09.2012 o nové záväzné stanovisko. Po posúdení dokumentácie s rovnakým dátumom spracovania 01.2010, vydalo hlavné mesto dňa 20.11.2012 nesúhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 50429/12-380729 s odôvodnením:

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 hodnotíme ako neúmerne zvyšovanie intenzity zastavanosti vnútroblokov jestvujúcich objektov v neprospech kvality bývania. V hlučných centrách miest je pohoda bývania zabezpečovaná pokojnejšími vnútroblokovými priestormi, v ktorých je pre zlepšenie mikroklimatických podmienok obyvateľov priľahlých objektov žiaduce vybudovať zeleň a oddychové priestory pre obyvateľov. S prestavbou a nadstavbou objektu SO 01 (parc. č. 10231/5), ktorý je umiestnený v prednej časti parcely, priliehajúcej k Záhradníckej ulici, Hlavné mesto SR Bratislava súhlasí, vzhľadom na jeho zlý stavebno - technický stav.

Aktuálne podala spoločnosť INGPROJECT s. r. o. novú žiadosť (pôvodný žiadateľ MACHO consulting, s.r.o., Exnárova 28, 821 03 Bratislava) o vydanie nového záväzného stanoviska, na posúdenie je predložená projektová dokumentácia spracovaná Ing. arch. Zoltánom Bartalom s dátumom spracovania 01.2013 s určitými rozdielmi oproti pôvodnej dokumentácii - v časti prístavby dvorového traktu je posledné podlažie riešené na obmedzenej ploche, čím sa počet bytových jednotiek zredukoval z pôvodného počtu 16 na 14 bytov, doplnené je riešenie pasáže, ktorá prechádza pozdĺž celého objektu, upravený je výpočet nárokov statickej dopravy a nároky statickej dopravy sú riešené výlučne na pozemku investora. Dňa 26.09.2013 boli, na základe výzvy zo dňa 14.08.2013, doplnené vizualizácie objektu, ktoré dokumentujú jeho hmotovo priestorové pôsobenie vo vnútrobloku. V liste, ktorý nám bol zaslaný dňa 14.03.2013 (ešte pred podaním aktuálnej žiadosti) sa uvádza, že pripravovaný investičný zámer bol posudzovaný aj obyvateľmi dotknutej lokality, ich pripomienky sú zapracované do celkového riešenia:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

- časť vnútrobloku je preriešená na oddychovú zónu;
- upravené sú pešie trasy s možnosťou prechodu verejnou pasážou zo Záhradníckej ulice do vnútrobloku bez kríženia s parkujúcimi automobilmi;
- pasáž je riešená ako kvalitný prvok mestského parteru s revitalizáciou zelene a architektonickými prvkami;

Rovnako sa uvádza, že aj v súčasnosti sa na pozemku parc. č. 10231/9 (vo vnútrobloku) nachádza stavba, ktorá je v zlom stavebno - technickom stave, je znečisťovaná rôznym odpadom a slúži na parkovanie áut a tiež ako útočisko bezdomovcov.

Vašou žiadosťou sme sa opätovne zaoberali, bola predmetom posúdenia v komisii primátora dňa 06.08.2013 a 22.10.2013. Berúc do úvahy argumenty o skvalitnení vnútroblokového priestoru v prospech obyvateľov aj okolitých domov, rovnako ako aj existenciu objektu vo vnútrobloku, ktorý je v súčasnosti útočiskom bezdomovcov a miestom zhromažďovania odpadkov, meníme záväzné stanovisko nasledovne:

Predložená dokumentácia rieši:

Objekt SO 01 (parc. č. 10231/5): zmenu dokončenej stavby - prestavbu a nadstavbu 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.

Objekt SO 02 (parc. č. 10231/9) novostavba polyfunkčnej budovy vo vnútrobloku má dve podzemné podlažia, v rámci ktorých je umiestnená podzemná garáž a päť nadzemných podlaží (5. NP je zasunuté oproti 4. NP o hĺbku terás). Na 1. NP sú umiestnené ďalšie parkovacie plochy, na 2-5. NP sú navrhnuté byty – celkový počet 14 (3 x 3 izbový a 11 x 2 izbový). Objekt je prestrešený plochou strechou, výška atiky je +15,30 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 2203,27 m². Celková plocha stavebného pozemku je 1129 m².

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

Nároky statickej dopravy pre celý polyfunkčný objekt podľa aktuálne navrhovaného rozsahu funkcií predstavujú potrebu 40 odstavňích a parkovacích stojísk – tieto sú riešené 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 požiarnu 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. neúmerné 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;

Navrhovaná zmena dokončenej stavby (SO 01) a novostavba (SO 02) spĺňajú reguláciu funkčného využitia plôch, viacpodlažné bytové domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Objekt SO 01 (parc. č. 10231/5) svojím hmotovo - priestorovým riešením a architektonickým výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia, výška atiky nadstavby jestvujúcej budovy je v prednej časti (v kontakte so Záhradníckou ulicou) vo výške +20,35 m. Architektonické riešenie a výraz budovy vhodne dotvára blokovú uličnú zástavbu Záhradníckej ulice. Berúc do úvahy existenciu jestvujúceho objektu vo vnútrobloku, pri dodržaní podmienky z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia o vytvorení verejnej pasáže a o uplatnení zelene vo vnútrobloku zo záveru stanoviska, je novostavba vo vnútrobloku - Objekt SO 02 (parc. č. 10231/9) akceptovateľná.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončene stavby (SO 01) a s umiestnením stavby (SO 02):	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

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**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- riešiť verejnú pasáž zo Záhradníckej ulice na Krížnu ulicu pozdĺž celého navrhovaného objektu ako kvalitný prvok mestského parteru, vo vnútrobloku v čo najväčšej možnej miere uplatniť zeleň;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie, chodníkov a spevnených plôch k podzemnej garáži i k parkovacím stojiskám na 1. NP, ako aj príslušné vodorovné a zvislé dopravné značenie na

prístupe/výstupe do/z výťahu pre motorové vozidlá, na prístupe/výstupe na/z pozemku k parkovacím stojiskám na 1. NP požadujeme riešiť ako súčasť stavby (z dokumentácie nie je zrejmé, čo je obsahom stavebného objektu SO 03 Spevnené plochy);

- ku kolaudácii stavby budeme požadovať preukázať funkčnú prevádzkyschopnosť výťahu pre motorové vozidlá do podzemnej parkovacej garáže umiestnenej v stavebnom objekte SO 02;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

Odporúčanie:

- zazeleniť časť plnej štítovej fasády (fasáda „b“) orientovanej k bytovým domom na Krížnej ulici;

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 50429/12-380729 zo dňa 20.11.2012, ktorého platnosť sa týmto ruší

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:500; SO 01Pohľad, M 1:200; SO 02 Pohľad „a, c“, M 1:200;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené
- Koordinačná situácia, M 1:500; SO 01Pohľad, M 1:200; SO 02 Pohľad „a, c“, M 1:200;
Magistrát ODI, archív;

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
27.06.2013

Naše číslo
MAGS ORM 50210/13-299629

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
28.10.2013

Vec: **Záväzné 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 :	27.06.2013, doplnená 26.09.2013
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 (upravená 06/2013)

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 12.03.2010 pod č. j. MAGS ORM 35259/2010-11077, dňa 09.02.2011 bola potvrdená jeho platnosť. Dňa 1.2.2012 nadobudli účinnosť zmeny a doplnky 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 dňa 15.12.2011. Z uvedeného dôvodu požiadal investor dňa 07.09.2012 o nové záväzné stanovisko. Po posúdení dokumentácie s rovnakým dátumom spracovania 01.2010, vydalo hlavné mesto dňa 20.11.2012 nesúhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 50429/12-380729 s odôvodnením:

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 hodnotíme ako neúmerne zvyšovanie intenzity zastavanosti vnútroblokov jestvujúcich objektov v neprospech kvality bývania. V hlučných centrách miest je pohoda bývania zabezpečovaná pokojnejšími vnútroblokovými priestormi, v ktorých je pre zlepšenie mikroklimatických podmienok obyvateľov priľahlých objektov žiaduce vybudovať zeleň a oddychové priestory pre obyvateľov. S prestavbou a nadstavbou objektu SO 01 (parc. č. 10231/5), ktorý je umiestnený v prednej časti parcely, priliehajúcej k Záhradníckej ulici, Hlavné mesto SR Bratislava súhlasí, vzhľadom na jeho zlý stavebno - technický stav.

Aktuálne podala spoločnosť INGPROJECT s. r. o. novú žiadosť (pôvodný žiadateľ MACHO consulting, s.r.o., Exnárova 28, 821 03 Bratislava) o vydanie nového záväzného stanoviska, na posúdenie je predložená projektová dokumentácia spracovaná Ing. arch. Zoltánom Bartalom s dátumom spracovania 01.2013 s určitými rozdielmi oproti pôvodnej dokumentácii - v časti prístavby dvorového traktu je posledné podlažie riešené na obmedzenej ploche, čím sa počet bytových jednotiek zredukoval z pôvodného počtu 16 na 14 bytov, doplnené je riešenie pasáže, ktorá prechádza pozdĺž celého objektu, upravený je výpočet nárokov statickej dopravy a nároky statickej dopravy sú riešené výlučne na pozemku investora. Dňa 26.09.2013 boli, na základe výzvy zo dňa 14.08.2013, doplnené vizualizácie objektu, ktoré dokumentujú jeho hmotovo priestorové pôsobenie vo vnútrobloku. V liste, ktorý nám bol zaslaný dňa 14.03.2013 (ešte pred podaním aktuálnej žiadosti) sa uvádza, že pripravovaný investičný zámer bol posudzovaný aj obyvateľmi dotknutej lokality, ich pripomienky sú zapracované do celkového riešenia:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

- časť vnútrobloku je preriešená na oddychovú zónu;
- upravené sú pešie trasy s možnosťou prechodu verejnou pasážou zo Záhradníckej ulice do vnútrobloku bez kríženia s parkujúcimi automobilmi;
- pasáž je riešená ako kvalitný prvok mestského parteru s revitalizáciou zelene a architektonickými prvkami;

Rovnako sa uvádza, že aj v súčasnosti sa na pozemku parc. č. 10231/9 (vo vnútrobloku) nachádza stavba, ktorá je v zlom stavebno - technickom stave, je znečisťovaná rôznym odpadom a slúži na parkovanie áut a tiež ako útočisko bezdomovcov.

Vašou žiadosťou sme sa opätovne zaoberali, bola predmetom posúdenia v komisii primátora dňa 06.08.2013 a 22.10.2013. Berúc do úvahy argumenty o skvalitnení vnútroblokového priestoru v prospech obyvateľov aj okolitých domov, rovnako ako aj existenciu objektu vo vnútrobloku, ktorý je v súčasnosti útočiskom bezdomovcov a miestom zhromažďovania odpadkov, meníme záväzné stanovisko nasledovne:

Predložená dokumentácia rieši:

Objekt SO 01 (parc. č. 10231/5): zmenu dokončenej stavby - prestavbu a nadstavbu 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.

Objekt SO 02 (parc. č. 10231/9) novostavba polyfunkčnej budovy vo vnútrobloku má dve podzemné podlažia, v rámci ktorých je umiestnená podzemná garáž a päť nadzemných podlaží (5. NP je zasunuté oproti 4. NP o hĺbku terás). Na 1. NP sú umiestnené ďalšie parkovacie plochy, na 2-5. NP sú navrhnuté byty – celkový počet 14 (3 x 3 izbový a 11 x 2 izbový). Objekt je prestrešený plochou strechou, výška atiky je +15,30 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 2203,27 m². Celková plocha stavebného pozemku je 1129 m².

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

Nároky statickej dopravy pre celý polyfunkčný objekt podľa aktuálne navrhovaného rozsahu funkcií predstavujú potrebu 40 odstavňích a parkovacích stojísk – tieto sú riešené 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 požiarnu 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. neúmerné 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;

Navrhovaná zmena dokončenej stavby (SO 01) a novostavba (SO 02) spĺňajú reguláciu funkčného využitia plôch, viacpodlažné bytové domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Objekt SO 01 (parc. č. 10231/5) svojím hmotovo - priestorovým riešením a architektonickým výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia, výška atiky nadstavby jestvujúcej budovy je v prednej časti (v kontakte so Záhradníckou ulicou) vo výške +20,35 m. Architektonické riešenie a výraz budovy vhodne dotvára blokovú uličnú zástavbu Záhradníckej ulice. Berúc do úvahy existenciu jestvujúceho objektu vo vnútrobloku, pri dodržaní podmienky z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia o vytvorení verejnej pasáže a o uplatnení zelene vo vnútrobloku zo záveru stanoviska, je novostavba vo vnútrobloku - Objekt SO 02 (parc. č. 10231/9) akceptovateľná.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončene stavby (SO 01) a s umiestnením stavby (SO 02):	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

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**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- riešiť verejnú pasáž zo Záhradníckej ulice na Krížnu ulicu pozdĺž celého navrhovaného objektu ako kvalitný prvok mestského parteru, vo vnútrobloku v čo najväčšej možnej miere uplatniť zeleň;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie, chodníkov a spevnených plôch k podzemnej garáži i k parkovacím stojiskám na 1. NP, ako aj príslušné vodorovné a zvislé dopravné značenie na

prístupe/výstupu do/z výťahu pre motorové vozidlá, na prístupe/výstupu na/z pozemku k parkovacím stojiskám na 1. NP požadujeme riešiť ako súčasť stavby (z dokumentácie nie je zrejmé, čo je obsahom staveného objektu SO 03 Spevnené plochy);

- ku kolaudácii stavby budeme požadovať preukázať funkčnú prevádzkyschopnosť výťahu pre motorové vozidlá do podzemnej parkovacej garáže umiestnenej v stavebnom objekte SO 02;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

Odporúčanie:

- zazeleniť časť plnej štítovej fasády (fasáda „b“) orientovanej k bytovým domom na Krížnej ulici;

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 50429/12-380729 zo dňa 20.11.2012, ktorého platnosť sa týmto ruší

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:500; SO 01Pohľady, M 1:200; SO 02 Pohľad „a, c“, M 1:200;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené
- Koordinačná situácia, M 1:500; SO 01Pohľady, M 1:200; SO 02 Pohľad „a, c“, M 1:200;
Magistrát ODI, archív;