

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **08. 2. 2018**

Informácia
o príprave koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavby
garážových domov v Bratislave

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška
riaditeľ magistrátu
v. z. Ing. Radoslav Kasander, v. r.
riaditeľ sekcie financií

Zodpovedný:

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Ing. Juraj Celler, v. r.
vedúci oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Soňa Beláková, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Uznesenie č. 945/2017
4. Návrh koncepcie
5. Stanoviská odborných útvarov magistrátu s prílohami 7x
6. Stanovisko hlavnej architektky

Február 2018

kód uzn.:

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

zobrať na vedomie informáciu o príprave koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy
komerčnej výstavby garážových domov v Bratislave

Dôvodová správa

PREDMET : Informácia o príprave koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavby garážových domov v Bratislave

ŽIADATEĽ : Podľa Uznesenia MsZ č. 945/2017 zo dňa 28.09.2017

SKUTKOVÝ STAV

Predmet

Stanovenie základných pravidiel pre podnikateľov, ktorí požiadajú o podporu vo forme dotácie či zľavy pri predaji, prenájme, alebo vecnom bremene na pozemok vo vlastníctve hlavného mesta za účelom výstavby komerčných garážových domov.

Súčasná situácia

Parkovanie a riešenie statickej dopravy je jedným z najväčších problémov Bratislavy, ktorý je dlhodobo riešený len čiastkovo a tým postupne nabera na vážnosti. Dopravní analytici varujú pred kolapsom, ktorý reálne hrozí najmä v lokalitách, ktoré možno považovať za tranzitné trasy v rámci Bratislavy spájajúce centrum mesta s okrajovými časťami. Hlavné mesto má eminentný záujem riešiť jeden z negatívnych aspektov, ktorým je forma, dostupnosť a systém parkovania. V súčasnosti návštevníci a obyvatelia Bratislavy parkujú takmer všade na chodníkoch, v pásach zelene, v častiach križovatiek, ale aj na cyklotrasách, námestiach či peších zónach. Chýbajú celomestské pravidlá parkovania, a najmä dostatočné kapacity na parkovanie. V hlavnom meste evidujeme zóny, ktoré sú doslova preplnené parkujúcimi autami.

Situácia sa stáva neúnosnou vyžadujúcou si hľadanie riešenia cestou budovania nových komerčných parkovacích, resp. garážových domov budovaných na pozemkoch hlavného mesta s cieľom zabezpečiť pre verejnosť priestory pre parkovanie.

Základné atribúty návrhu

Výstavba komerčných garážových domov by mala byť zameraná najmä na potreby hlavného mesta skĺbené s požiadavkou súkromného sektoru budovať a prevádzkovať garážové domy na pozemkoch hlavného mesta.

Navrhovaná výstavba predpokladá, že pozemky vo vlastníctve hlavného mesta budú spĺňať nasledovné parametre:

- pôjde o pozemky v priamej správe mesta ako aj o pozemky zverené do správy mestským časťami. Pri zverených pozemkoch bude potrebné zabezpečiť stanovisko príslušného starostu,
- pozemky nebudú zaťažené súdnymi a správными konaniami, ani reštitučnými nárokmi, v prípade, ak by k pozemkom boli vedené správne a súdne konania tieto budú z koncepcie vylúčené, okrem reštitučného nároku vedeného podľa zákona č. 503/2003 Z. z., v rámci ktorého hlavné mesto nie je povinnou osobou,
- pozemky budú z pohľadu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, určené na výstavbu,
- na pozemkoch nebude vysadená verejná zeleň, park alebo iná stavba, napr. detské ihrisko, ktorá by bránila využitiu pozemku na stavbu garážového domu,

Hlavné mesto pre zabezpečenie komerčnej výstavby garážových domov okrem pozemkov poskytne pre podnikateľov a žiadateľov o podporu súčinnosť, ktorá bude spočívať v tom, že predložené návrhy na podporu sa budú posudzovať prioritne v úzkej súčinnosti so žiadateľmi ako budúci stavebníkmi garážových domov.

Povinnosti žiadateľov

Cieľom samotnej koncepcie podpory hlavného mesta komerčnej výstavbe garážovaných domov je vytvoriť transparentné pravidlá, teda zadefinovať práva, povinnosti a požiadavky, ktoré musia žiadatelia o podporu splniť a najmä ku ktorým sa zaviazujú na základe zmluvného vzťahu s hlavným mestom. Hlavné mesto v týchto prípadoch nemá záujem zbaviť sa majetku alebo poskytnúť pozemky mesta bez náležitej protihodnoty a bez vytvorení verejne dostupných parkovacích miest.

Z pohľadu mesta je nevyhnutné vyžadovať od každého podnikateľa, resp. žiadateľa, aby súčasťou žiadosti o podporu pri komerčnej výstavbe garážových domov boli nasledovné podklady:

- investičný zámer navrhovanej komerčnej výstavby,
- projektová dokumentácia budúcej stavby garážového domu (parametre stavby, situovanie stavby v danom území, návrh dopravného riešenia stavby),
- petícia z radov rezidentov, ktorí odsúhlasia vybudovanie garážového domu na danom pozemku,
- súhlasné stanovisko k investičnému zámeru vydané príslušným starostom mestskej časti,

Procesný postup

Hlavné mesto po obdržaní kompletnej žiadosti zabezpečí posúdenie žiadosti odbornými útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, a to Sekcia územného plánovania, Sekcia dopravy, Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a mestskej zelene, Sekcia finančná, Sekcia právnych činností, Sekcia správy nehnuteľností.

Odborné útvary Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy poskytnú stanoviská k predloženému investičnému zámeru, predloženej dokumentácii a tiež k možnosti uzatvoriť so žiadateľom zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena práva stavby.

Po zabezpečení všetkých uvedených stanovísk bude spracovaný materiál do pravidelnej porady pána primátora za účelom posúdenia žiadosti o podporu pre komerčnú výstavbu navrhovaného garážového domu. Každá žiadosť bude posudzovaná samostatne s ohľadom na možnosti a potreby daného územia.

Následne bude spracovaný materiál predložený na posúdenie do komisií (finančná a pre správu a podnikanie s majetkom mesta a dopravná komisia), Mestskej rady a Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy.

Kritéria pre výber úspešného žiadateľa

Výber vhodného pozemku ponecháva hlavné mesto výlučne v kompetencii žiadateľa o podporu s tým, že vybraný pozemok musí spĺňať vyššie uvedené podmienky.

Úspešný žiadateľ o podporu musí splniť procesné povinnosti, a to predložiť žiadosť, ktorá bude obsahovať prílohy definované v časti „povinnosti žiadateľa“. **Základným predpokladom úspešnosti podpory pre rozvoj komerčných garážových domov bude počet nových parkovacích státí, ktoré žiadateľ poskytne hlavnému mestu v rámci samotnej stavby. Navrhujeme, aby žiadateľ poskytol hlavnému mestu minimálne 25% novo vybudovaných parkovacích státí v rámci daného garážového domu, teda minimálne 50 státí, ktoré budú situované na prízemí navrhovaného garážového domu a budú oddelené od ostatných parkovacích státí.**

V prípade, ak žiadateľ navrhovanou stavbou garážového domu zaberie existujúce parkovacie státi je povinný tieto zabraté parkovacie státi nahradiť v celom rozsahu, a to buď v rámci navrhovanej stavby garážového domu, alebo formou vybudovania nových parkovacích státí v okolí stavby. Podmienka poskytnúť hlavnému mestu minimálne 25% novo vybudovaných parkovacích státí v rámci parkovacieho domu nie je týmto dotknutá.

Žiadateľovi bude zo strany hlavného mesta poskytnutý právny vzťah k danému pozemku formou uzatvoreniu Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, v ktorej sa žiadateľ zaviazá, že:

- pri stavbe garážového domu bude v konaniach pred správnymi orgánmi (stavebné a kolaudačné konania) vystupovať ako stavebník, investor,
- zabraté parkovacie státi žiadateľ nahradí v rovnakom rozsahu,
- pred kolaudáciou stavby garážového domu žiadateľ uzatvorí s hlavným mestom nepomenovanú zmluvu, na základe ktorej žiadateľ bezodplatne poskytne 25% novo budovaných parkovacích miest hlavnému mestu a tieto budú slúžiť verejnosti,
- výška predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovená podľa rozhodnutia Primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015 zo dňa 16.12.2015.

Za daného stavu, keď dochádza k budovaniu parkovacích domov v rámci sídlisk bez toho, aby na zabranom pozemku bola daná možnosť hlavnému mestu poskytovať verejnosti dostupné parkovacie miesta, navrhujeme, aby stanovené podmienky boli žiadateľom známe už pred podaním žiadosti o podporu pri výstavbe komerčných garážových domov.

Vytvorené základné ukazovatele danej problematiky nie je potrebné precizovať v rámci koncepcie, a to z dôvodu, že každá žiadosť je osobitná a pri jej posudzovaní nie je možné zovšeobecňovať základné možnosti územia, projektu, dostupnosti a funkčnej vybavenosti tej ktorej lokality. Prioritou hlavného mesta nie je prijať zložitú koncepciu, ktorej predpokladom môže byť náročná byrokracia, ale stanoviť základné pravidlá, pri dodržaní ktorých bude daná možnosť nielen veľkým developerom, ale aj podnikateľom rozvíjať svoje podnikateľské aktivity a tým prispieť k tvorbe a zlepšovaniu parkovacej politiky v Bratislave.

K vytvorenej koncepcii boli predložené stanoviská odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta, ktoré posúdili predložený návrh koncepcie z pohľadu územno-plánovacieho rozvoja, dopravného riešenia, urbanisticko-architektonického posúdenia a predložili viaceré návrhy a doplnenia. Zároveň bola predložená požiadavka zriadiť pracovnú skupinu, ktorá by podrobne preverila možnosti hlavného mesta a nastavila jednotné pravidlá. V súčasnosti hlavné mesto v spolupráci s jednotlivými oddeleniami Magistrátu spracováva predložené pripomienky a zvažuje možnosť vytvoriť pracovnú skupinu. Z tohto dôvodu sa materiál predkladá ako informačný.

Stanoviská odborných útvarov Magistrátu

Oddelenie správy komunikácií:

Komerčná výstavba garážových domov by nemala byť zameraná na zabratie už existujúcich parkovísk, ale mali by sa hľadať voľné pozemky v zmysle územného plánu.

Stanovisko technickej infraštruktúry:

Bez pripomienok.

Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene:

Nemá pripomienky.

Stanovisko oddelenia dopravy:

Komerčnú výstavbu žiadame realizovať mimo existujúcich parkovísk v majetku mesta.

Vyjadrenie oddelenia stratégie a projektov:

Pri schvaľovaní výstavby garážových domov považujú za potrebné overiť, či predmetná parcela, sa nenachádza v oblasti, ktorá je registrovaná ako environmentálna záťaž. Navrhované opatrenie je preventívnym opatrením pred neodborným zásahom do kontaminovaného geologického prostredia, a s tým súvisiacimi možnými environmentálnymi príp. aj zdravotnými rizikami, ktoré z toho môžu pre okolité prostredie príp. aj ľudí vyplývať.

Stanovisko oddelenia stratégie rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov:

Navrhovaná koncepcia je vhodným krokom pri riešení problémov statickej dopravy na území hl. m. SR Bratislavy. Je však nevyhnutné správne zadefinovať vstupné údaje pre vyhodnocovanie žiadosti tak, aby na jednej strane nevznikla náročná byrokracia pri posudzovaní, na strane druhej aby nedochádzalo k umiestňovaniu stavieb garážových domov do nevhodných polôh.

Odborné stanovisko oddelenia dopravného inžinierstva:

Predložený "Návrh - Koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavbe garážových domov v Bratislave" je potrebný dopracovať. Z návrhu by mali byť jasné podmienky a pravidlá pre všetkých dotknutých: mesto, žiadateľov a užívateľov garážových domov.

Z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva, pri posudzovaní investícií, pred prijatím koncepcie podpory komerčnej výstavbe garážových domov je nevyhnutné schváliť koncepciu riešenia statickej dopravy v meste, ktorej musí predchádzať kvalifikovaná analýza skutočného stavu v segmente „statická doprava“, na základe prieskumu ponuka/dopyt vyčíslíť reálnu disproporciu medzi požiadavkou na parkovanie a ponukou odstavných a parkovacích stojísk pre rezidentov, zrejme aj s evidovaním záujmu o parkovanie pre ostatné záujmové skupiny/subjekty. Z výsledkov vyplynie kde je potrebné budovať garážové domy, koľko a aké veľké.

Stanovisko útvaru hlavnej architektky:

Podmienkou pre úspech zámeru je založenie pracovnej skupiny a následne participácia zámeru s mestskými časťami. Dôležité je, aby pre všetkých platili rovnaké pravidlá. Úlohou pracovnej skupiny bude tvorba koncepcie ako jednotného právno-ekonomického postupu hlavného mesta pri každom zámere za zohľadnenia zásad pri plánovaní a výstavbe hromadných garáží.

Základom fungovania garážových domov v súlade s udržateľným rozvojom hlavného mesta v zmysle strategických dokumentov je nižšia cena parkovania v hromadných garážach ako parkovania na verejných priestranstvách na povrchu (súlad s parkovacou politikou hlavného mesta). Z toho dôvodu by mal byť model budovania komerčných parkovacích domov založený vždy na tom, že hlavného mesta preberie do x rokov po návratnosti nákladov s adekvátnym ziskom tieto garážové domy od investora do svojej správy resp. do majetku mesta.

Takýto postup by bol v súlade s parkovacou politikou a jej riadením na celom území mesta. Týmto si hlavné mesto ponechá dosah na riešenie statickej dopravy na svojom území, riešenie verejných priestorov a prevádzkových vzťahov v územiach najmä obytných štruktúr, kde má väčšinu pozemkov vo svojom vlastníctve. Hlavné mesto by malo v budúcnosti aktívne prebrať rolu správcu týchto území vo svojom vlastníctve, čím môže dlhodobo ovplyvniť udržateľný rozvoj hlavného mesta v oblasti bývania.



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie organizačné

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

Sekcia správy nehnuteľností

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OOR/2017	Šušolová/133	09.10.2017

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 945/2017 zo dňa 28. 09. 2017, prijatého k bodu Návrh na zriadenie budúceho vecného bremena na pozemku v Bratislave, k. ú. Petržalka parc. č. 4479 – Vavilovova ulica, v prospech V-arms, s.r.o., so sídlom v Bratislave

Uznesenie 945/2017

zo dňa 28.09.2017

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

podľa čl. 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy zriadenie vecného bremena spočívajúceho v povinnosti hlavného mesta SR Bratislavy strpieť právo stavby (hlavný objekt SO 01) na pozemku registra „C“ KN parc. č. 4479 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 606 m², evidovaného na LV č. 1748, a to v prospech každodobého vlastníka budúcej stavby „Garážový dom Vavilovova – Petržalka“ alebo jej časti, ako aj ďalších, ktorí odvodzujú svoje právo od budúceho vlastníka stavby, a to napr. zmluvní partneri vlastníka budúcej stavby, osoby, ktoré majú právo na základe súhlasu vlastníka budúcej stavby danú stavbu užívať, formou zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, so záväzkom uzatvoriť zmluvu o zriadení vecného bremena najneskôr do 15 dní od vydania kolaudačného rozhodnutia, za predbežnú odplatu stanovenú podľa Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 16. 12. 2015, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, v celkovej sume 15 192,76 Eur,

s podmienkami:

1. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bude budúcim oprávneným z vecného bremena spoločnosťou V-arms, s.r.o., so sídlom Vavilovova 8, Bratislava, IČO 45983941, podpísaná do 30 dní odo dňa schválenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že zmluva o budúcej zmluve

Primaciálne nám. 1, II. poschodie, č. dveri 220

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 63 75	02/59 35 65 00	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	oor@bratislava.sk

o zriadení vecného bremena nebude budúcim oprávneným z vecného bremena spoločnosťou V-arms, s.r.o., so sídlom Vavilovova 8, Bratislava, IČO 45983941, v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Predbežná odplata za zriadenie budúceho vecného bremena bude v plnej výške a naraz uhradená budúcim oprávneným z vecného bremena spoločnosťou V-arms, s.r.o., so sídlom Vavilovova 8, Bratislava, IČO 45983941, do 30 dní od podpisu zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena poslednou zo zmluvných strán budúcemu povinnému z vecného bremena.

B. žiada

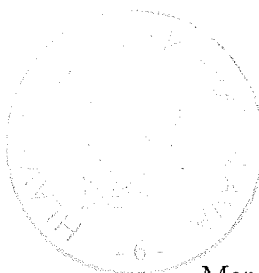
primátora hlavného mesta SR Bratislavy.

aby predložil koncepciu podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavbe garážových domov, ktorá zabezpečí transparentné pravidlá pre každého podnikateľa, ktorý hlavné mesto SR Bratislavu požiadá o podporu vo forme dotácie či zľavy pri predaji, prenájme, alebo vecnom bremene na pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

T: do 30 dní

- - -

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Dagmar Kramplová
vedúca organizačného oddelenia

Návrh koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavby garážových domov

Návrh koncepcie bol spracovaný na základe bodu B. Uznesenia MsZ č. 945/2017 zo dňa 28.09.2017

Predmet

Stanovenie základných pravidiel pre podnikateľov, ktorí požiadajú o podporu vo forme dotácie či zľavy pri predaji, prenájme, alebo vecnom bremene na pozemok vo vlastníctve hlavného mesta za účelom výstavby komerčných garážových domov.

Súčasná situácia

Parkovanie a riešenie statickej dopravy je jedným z najväčších problémov Bratislavy, ktorý je dlhodobo riešený len čiastkovo a tým postupne naberať na vážnosti. Dopravní analytici varujú pred kolapsom, ktorý reálne hrozí najmä v lokalitách, ktoré možno považovať za tranzitné trasy v rámci Bratislavy spájajúce centrum mesta s okrajovými časťami. Hlavné mesto má eminentný záujem riešiť jeden z negatívnych aspektov, ktorým je forma, dostupnosť a systém parkovania. V súčasnosti návštevníci a obyvatelia Bratislavy parkujú takmer všade na chodníkoch, v pásach zelene, v častiach križovatiek, ale aj na cyklotrasách, námestiach či peších zónach. Chýbajú celomestské pravidlá parkovania, a najmä dostatočné kapacity na parkovanie. V hlavnom meste evidujeme zóny, ktoré sú doslova preplnené parkujúcimi autami.

Situácia sa stáva neúnosnou vyžadujúcou si hľadanie riešenia cestou budovania nových komerčných parkovacích, resp. garážových domov budovaných na pozemkoch hlavného mesta s cieľom zabezpečiť pre verejnosť priestory pre parkovanie.

Základné atribúty návrhu

Výstavba komerčných garážových domov by mala byť zameraná najmä na potreby hlavného mesta skĺbené s požiadavkou developerov a podnikateľov budovať a prevádzkovať garážové domy na pozemkoch hlavného mesta.

Navrhovaná výstavba predpokladá, že pozemky vo vlastníctve hlavného mesta budú spĺňať nasledovné parametre:

- pôjde o pozemky v priamej správe mesta ako aj o pozemky zverené do správy mestským časťami. Pri zverených pozemkoch bude potrebné zabezpečiť stanovisko príslušného starostu,
- pozemky nebudú zaťažené súdnymi a správnymi konaniami, ani reštitučnými nárokmi, v prípade, ak by k pozemkom boli vedené správne a súdne konania tieto budú z koncepcie vylúčené, okrem reštitučného nároku vedeného podľa zákona č. 503/2003 Z. z., v rámci ktorého hlavné mesto nie je povinnou osobou,
- pozemky budú z pohľadu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, určené na výstavbu,
- na pozemkoch nebude vysadená verejná zeleň, park alebo iná stavba, napr. detské ihrisko, ktorá by bránila využitiu pozemku na stavbu garážového domu.

Hlavné mesto pre zabezpečenie komerčnej výstavby garážových domov okrem pozemkov poskytne pre podnikateľov a žiadateľov o podporu súčinnosť, ktorá bude spočívať v tom, že predložené návrhy na podporu sa budú posudzovať prioritne v úzkej súčinnosti so žiadateľmi ako budúci stavebníkmi garážových domov.

Povinnosti žiadateľov

Cieľom samotnej koncepcie podpory hlavného mesta komerčnej výstavbe garážovaných domov je vytvoriť transparentné pravidlá, teda zadefinovať práva, povinnosti a požiadavky, ktoré musia žiadatelia o podporu splniť a najmä ku ktorým sa zaviazu na základe zmluvného vzťahu s hlavným mestom. Hlavné mesto v týchto prípadoch nemá záujem zbaviť sa majetku alebo poskytnúť pozemky mesta bez náležitej protihodnoty a bez vytvoreniu verejne dostupných parkovacích miest.

Z pohľadu mesta je nevyhnutné vyžadovať od každého podnikateľa, resp. žiadateľa, aby súčasťou žiadosti o podporu pri komerčnej výstavbe garážových domov boli nasledovné podklady:

- investičný zámer navrhovanej komerčnej výstavby,
- projektová dokumentácia budúcej stavby garážového domu (parametre stavby, situovanie stavby v danom území, návrh dopravného riešenia stavby),
- petícia z radov rezidentov, ktorí odsúhlasia vybudovanie garážového domu na danom pozemku,
- súhlasné stanovisko k investičnému zámeru vydané príslušným starostom mestskej časti.

Procesný postup

Hlavné mesto po obdržaní kompletnej žiadosti zabezpečí posúdenie žiadosti odbornými útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, a to Sekcia územného plánovania, Sekcia dopravy, Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a mestskej zelene, Sekcia finančná, Sekcia právnych činností, Sekcia správy nehnuteľností a Hlavný architekt mesta.

Odborné útvary Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy poskytnú stanoviská k predloženému investičnému zámeru, predloženej dokumentácii a tiež k možnosti uzatvoriť so žiadateľom zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena práva stavby.

Po zabezpečení všetkých uvedených stanovísk bude spracovaný materiál do pravidelnej porady pána primátora za účelom posúdenia žiadosti o podporu pre komerčnú výstavbu navrhovaného garážového domu. Každá žiadosť bude posudzovaná samostatne s ohľadom na možnosti a potreby daného územia.

Následne bude spracovaný materiál predložený na posúdenie do komisií (finančná a pre správu a podnikanie s majetkom mesta a dopravná komisia), Mestskej rady a Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy.

Kritéria pre výber úspešného žiadateľa

Výber vhodného pozemku ponecháva hlavné mesto výlučne v kompetencii žiadateľa o podporu s tým, že vybraný pozemok musí spĺňať vyššie uvedené podmienky.

Úspešný žiadateľ o podporu musí splniť procesné povinnosti, a to predložiť žiadosť, ktorá bude obsahovať prílohy definované v časti „povinnosti žiadateľa“. Základným predpokladom úspešnosti podpory pre rozvoj komerčných garážových domov bude počet nových parkovacích státí, ktoré žiadateľ poskytne hlavnému mestu v rámci samotnej stavby, pričom minimálne musí ísť o 25% budovaných parkovacích miest v rámci navrhovanej stavby, s tým, že žiadatelia musia vytvoriť rovnaký počet zabraných parkovacích miest.

Žiadateľovi bude zo strany hlavného mesta poskytnutý právny vzťah k danému pozemku formou uzatvoreniu Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, v ktorej sa žiadateľ zaviazá, že:

- pri stavbe garážového domu bude v konaniach pred správnymi orgánmi (stavebné a kolaudačné konania) vystupovať ako stavebník, investor,
- zabraté parkovacie státi žiadateľ nahradí v rovnakom rozsahu,
- pred kolaudáciou stavby garážového domu žiadateľ uzatvorí s hlavným mestom nepomenovanú zmluvu, na základe ktorej žiadateľ bezodplatne poskytne 25% budovaných parkovacích miest hlavnému mestu a tieto budú slúžiť verejnosti,
- výška predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovená podľa rozhodnutia Primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015 zo dňa 16.12.2015.

Za daného stavu, keď dochádza k budovaniu parkovacích domov v rámci sídlisk bez toho, aby na zabranom pozemku bola daná možnosť hlavnému mestu poskytovať verejnosti dostupné parkovacie miesta, navrhujeme, aby stanovené podmienky boli žiadateľom známe už pred podaním žiadosti o podporu pri výstavbe komerčných garážových domov.

Vytvorené základné ukazovatele danej problematiky nie je potrebné precizovať v rámci koncepcie, a to z dôvodu, že každá žiadosť je osobitná a pri jej posudzovaní nie je možné zovšeobecňovať základné možnosti územia, projektu, dostupnosti a funkčnej vybavenosti tej ktorej lokality. Prioritou hlavného mesta nie je prijať zložitú koncepciu, ktorej predpokladom môže byť náročná byrokracia, ale stanoviť základné pravidlá, pri dodržaní ktorých bude daná možnosť nielen veľkým developerom, ale aj podnikateľom rozvíjať svoje podnikateľské aktivity a tým prispieť k tvorbe a zlepšovaniu parkovacej politiky v Bratislave.



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností
oddelenie správy komunikácií

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

SSN/OMV

TU

- 478461/2017

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS OMV 34877/2017	MAGS OSK	Baňasová/767	28.09.2017
	57413/2017-452308-2		

Vec

Príprava koncepcia podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavby garážových domov v Bratislave - stanovisko

Na základe listu zo dňa 27.11.2017 Vám zasielame nasledovné stanovisko:

Z hľadiska správcu komunikácií nesúhlasíme, aby garážové domy v Bratislave boli budované na jestvujúcich vybudovaných parkoviskách v obytných zónach. Počas výstavby by prišlo k zamedzeniu parkovania v daných oblastiach aj na niekoľko mesiacov, príp. rokov.

Parkoviská, ktoré sa budovali pri bytových domoch zohľadňovali parkovacie státie pre obyvateľov v zmysle zákona a požiadaviek na statickú dopravu na počet bytových jednotiek.

Z uvedeného materiálu nie je jasné, či pri budovaní garážových domov na jestvujúcich parkoviskách budú zohľadnené sadzby za parkovacie miesta obyvateľom bývajúcich v priľahlých obytných domoch v zmysle plánovanej parkovacej politiky v jednotlivých mestských častiach a nepríde k diskriminácii obyvateľov v týchto lokalitách a títo nebudú nútení developermi si kupovať za vysoké sumy parkovacie státa.

Komerčná výstavba garážových domov by nemala byť zameraná na zabratie už existujúcich parkovísk, ale mali by sa hľadať voľné pozemky v zmysle územného plánu.

S pozdravom

Mgr. Valér Jurčák
vedúci oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie správy komunikácií
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
-1-

Stanovisko technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SSN	Bel
Predmet podania	Garážové domy	
Katastrálne územie		Parc.č. 2545/1
Č.j.	MAGS OSRMT 57 699/2017- 452 303 MAGS OMV 34 877/2017	č. OSRMT 1193/17
TI č.j.	TI/808/17	EIA č. /17
Dátum prijmu na TI	5.12.2017	Podpis ved. odd.
Dátum exped. z TI	5.12.2017 22. DEC. 2017	Komu : SSN 449 423

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností
oddelenie životného prostredia a mestskej zelene

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

Sekcia správy nehnuteľností

TU 466479

Mgr. Beláková

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS OMV 34877/2017	MAGS OZP 58118/2017 452310/2017	Ing. Ridilla/kl. 288	11.12.2017

Vec

Príprava koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavbe garážových domov v Bratislave – stanovisko

Listom č. MAGS OMV 34877/2017 zo dňa 27.11.2017 ste požiadali Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene o stanovisko k vypracovanému návrhu koncepcie hl. m. SR Bratislavy komerčnej výstavby garážových domov v Bratislave, ktorá zabezpečí transparentné pravidlá pre každého podnikateľa, ktorý hl. m. SR Bratislavu požiadala o podporu vo forme dotácie či zľavy pri predaji, prenájme alebo vecnom bremene na pozemok vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy.

Po preštudovaní predloženej koncepcie z hľadiska záujmov Oddelenia životného prostredia a mestskej zelene, ako aj ochrany prírody a krajiny konštatujeme, že k predloženému návrhu **nemáme pripomienky**.

S pozdravom

Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie životného prostredia
a mestskej zelene
Príručníčská 61
814 99 Bratislava

Ing. Katarína Prostejovská
vedúca oddelenia



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie dopravy

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

Oddelenie správy nehnuteľností
TU 481 260

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 34877/
2017

Naše číslo
MAGS OD
452307/2017

Vybavuje/linka
Ing. Štecková
02/593 56 483

Bratislava
27.12.2017

Vec

Stanovisko k Príprave koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavbe garážových domov v Bratislave

Dňa 30.11.2017 bola oddeleniu dopravy doručená žiadosť od oddelenia správy nehnuteľností o odborné stanovisko k príprave koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavbe garážových domov v Bratislave.

K predloženej príprave koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavbe garážových domov v Bratislave máme len jednu pripomienku:
Zaberanie parkovacích miest komerčnou výstavbou aj keď garážových domov v Bratislave považujeme za nevhodné riešenie. **Komerčnú výstavbu žiadame realizovať mimo existujúcich parkovísk v majetku mesta.**

Mgr. Janka Ryšavá
vedúca oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie dopravy
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Primaciálne nám. 1, III. poschodie, č. dverí 308

TELEFÓN
02/59 35 61 95

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
od@bratislava.sk



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie stratégie a projektov

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

Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie majetkových vzťahov

MAG 1098/2018

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGSONV 302.13/18	MAGS OSAP 35078/2018-1090	Fajčíková/510	3.1.2018

Vec

Príprava koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavby garážových domov v Bratislave – žiadosť o odborné stanoviská - odpoveď

V nadväznosti na požiadavku o odborné stanovisko a predloženie pripomienok k návrhu koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavby garážových domov si Vám dovoľujeme zaslať nasledovné stanovisko:

Pri schvaľovaní výstavby garážových domov považujeme za potrebné overiť, či predmetná parcela/parcely, sa nenachádza/jú v oblasti, ktorá je registrovaná ako environmentálna záťaž.

Pre tieto účely odporúčame zadefinovať ako povinnosť preveriť možnú evidenciu parcely/parciel v Registri environmentálnych záťaží Slovenskej republiky prostredníctvom Informačného systému environmentálnych záťaží (IS EZ) rezortu Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (<http://envirozataze.enviroportal.sk>).

Navrhované opatrenie je preventívnym opatrením pred neodborným zásahom do kontaminovaného/znečisteného geologického prostredia, a s tým súvisiacimi možnými environmentálnymi príp. aj zdravotnými rizikami, ktoré z toho môžu pre okolité prostredie príp. aj ľudí vyplývať.

S pozdravom

RNDr. Želmíra Greifová
vedúca oddelenia

Stanovisko	
Oddelenia stratégií rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov	
Vec: Garážové domy – návrh koncepcie	
Akcia: Stanovisko	MAGS OSRMT: 57699/2017-452303
Číslo jednania OSRMT: 1193/2017	Vybavuje: Martin Berežný
Katastrálne územie: -	Parcely: -
Lokalita: -	Dátum vybavenia: 21. 12. 2017
Investičný zámer : Polyfunkčný dom, administratíva, byty, apartmány	
Žiadateľ : Sekcia správy nehnuteľnosti, Primaciálne námestie 1, P. O. Box 192, 81499 Bratislava	
Spracovateľ: -	

Základné údaje o predloženom investičnom zámere:

Predmetom žiadosti je príprava koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavby garážových domov v Bratislave. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy podľa bodu B. Uznesenia č. 945/2017 zo dňa 28.09.2017 požiadalo primátora hlavného mesta SR Bratislavy, aby predložil koncepciu podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavby garážových domov v Bratislave, ktorá zabezpečí transparentné pravidlá pre každého podnikateľa, ktorý hlavné mesto SR Bratislavu požiada o podporu vo forme dotácie či zľavy pri predaji, prenájme alebo vecnom bremene na pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

STANOVISKO:

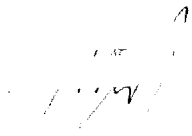
- Návrh koncepcie podpory hl. m. SR Bratislavy komerčnej výstavby garážových domov by mala predchádzať *schválená parkovacia resp. koncepcia statickej dopravy v meste*, ktorá by bola jedným z faktorov pre správne posúdenie žiadosti.
- Pre žiadateľa bude náročné posúdiť umiestnenie parkovacieho domu do určitej funkčnej plochy len na základe zatiaľ jedinej vstupnej podmienky – majetok mesta, keďže ÚPN pripúšťa v prípustných funkciách alebo prípustných funkciách v obmedzenom rozsahu umiestňovanie zariadení a vedení technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia vo väčšine funkčných plôch. Keďže súčasťou žiadosti o podporu je aj projektová dokumentácia budúcej stavby garážového domu upozorňujeme, že bez zadania vstupných údajov (vyšpecifikovania lokalít napr. vyhľadávacia štúdia alebo celkovej koncepcie na základe urbanistických a dopravných kapacitných posúdení) môže byť tento krok kontraproduktívny.
- Pri umiestňovaní parkovacích domov zohľadniť *Vyhľadávaciu štúdiu možností realizácie záchytných parkovísk a parkovacích domov v Bratislave (Inštitút priestorového plánovania, 2017)*.
- Pri umiestňovaní parkovacích domov do obytných súborov a štruktúr je nevyhnutné zadefinovať polohy z urbanistického a dopravného hľadiska, aby nedochádzalo k umiestňovaniu do nevhodných polôh len na základe existujúceho voľného pozemku.
- Upozorňujeme, že petícia z radov rezidentov vypovedá len o nedostatku resp. potrebe parkovacích miest v predmetnej lokalite, nie o vhodnosti jej umiestnenia z hľadiska ÚPN, dopravného hľadiska a pod.
- Navrhovaná koncepcia by mala jasne zadefinovať akým spôsob budú zabrané parkovacie miesta nahradené a za akých podmienok budú poskytnuté späť rezidentom.
- Navrhované percento vybudovaných parkovacích miest poskytnutých hl. m. SR Bratislava, slúžiacich pre verejnosť, by malo vychádzať z reálnych ekonomických ukazovateľov pre konkrétne stavby. Pre poskytnuté parkovacie miesta pre verejnosť by mali byť zadefinované podmienky ich poskytnutia.
- Z predloženého návrhu nie je jasné, či nahradené parkovacie miesta budú súčasťou 25% parkovacích miest pridelených hl. m. SR Bratislavy pre verejnosť, alebo budú nad rámec tohto 25% podielu.

ZÁVER:

Navrhovaná koncepcia je vhodným krokom pri riešení problémov statickej dopravy na území hl. m. SR Bratislavy. Je však nevyhnutné správne zadefinovať vstupné údaje pre vyhodnocovanie žiadosti tak, aby na jednej strane nevznikla náročná byrokracia pri posudzovaní, na strane druhej aby nedochádzalo k umiestňovaniu stavieb garážových domov do nevhodných polôh.

spolupráca: Ing. arch. Dana Drobniaková, PhD, Ing. arch. Ľudmila Holíková, Ing. arch. Eva Kafková,
Ing.arch. Lucia Trajterová

schválila: Ing. arch. Karin Lexmann
vedúca oddelenia





Magistrát hl.m. SR Bratislavy

Sekcia správy nehnuteľností

TU - 6624

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS OMV/34877/2017	MAGS ODI/57633/17	ODI	08. 01. 2018
27.11.2017	ODI/248/17-BP	Ing. Bočkorová/364	

Vec

“Návrh - Koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavbe garážových domov v Bratislave“ - odborné stanovisko

K Vašej žiadosti MAGS OMV/34877/2017, zo dňa 27. 11. 2017 o stanovisko k “návrhu Koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavbe garážových domov v Bratislave“, k plneniu bodu B. Uznesenia č. 945/2017 zo dňa 28.09.2017, mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, po preštudovaní predloženého návrhu, **uvádzame:**

- Sme toho názoru, že na pozemkoch mesta, by garážové domy malo prioritne budovať mesto vo vlastnej réžii v súčinnosti s príslušnou mestskou časťou, financovať aj formou úveru. Postupne by malo z takto prevádzkovaných garážových domov (GD) na vlastných pozemkoch pri vhodnej parkovacej politike trvalý príjem na ich prevádzku/obnovu i budovanie nových.
- Prvým a nevyhnutným krokom, ktorý musí predchádzať prijatiu “Koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavbe garážových domov v Bratislave“, je schválenie parkovacej politiky resp. koncepcie riešenia statickej dopravy v meste, s jasnými pravidlami pre všetkých užívateľov, prioritne pre rezidentov (o čom nehovorí Všeobecné záväzné nariadenie hl. mesta Slovenskej republiky Bratislavy o dočasnom parkovaní motorových vozidiel na vymedzených úsekoch miestnych komunikácií na území hlavného mesta Slovenskej republiky (VZN) schválené uznesením 683/2016 zo dňa 07.12.2016 – 08.12.2016, ktoré rieši len spoplatnenie dočasného parkovania v jednotlivých MČ), na základe kvalifikovanej analýzy skutočného stavu v segmente „statická doprava“, na základe prieskumu ponuka/dopyt vyčíslit’ reálnu disproporciu medzi požiadavkou na parkovanie a ponukou odstavných a parkovacích stojísk pre rezidentov, zrejme aj s evidovaním záujmu o parkovanie pre ostatné záujmové skupiny/subjekty.

Úvahy:

- kým nebude spoplatnené aj parkovanie na komunikáciách a spevnených plochách na teréne, dôsledná kontrola s kombináciou represívnych opatrení za státie v rozpore s platnými predpismi, nebude záujem o parkovanie v garážovom dome, ktoré bude určite spoplatnené a zrejme ani náhrada za zabraté parkovacie miesta výstavbou parkovacieho domu, resp. časť nových stojísk určená pre poskytnutie hlavnému mestu v rámci navrhovanej stavby, nebude zadarmo;
- zadať definovať, aké sú to verejne dostupné parkovacie miesta, ktoré majú byť vytvorené, čím sú charakterizované? /kritéria dostupnosti, cena, a pod./;
- parkovacie domy na pozemkoch mesta, by mali byť prioritne budované pre rezidentov v obytných zónach "socialistických sídliskách", kde je deficit parkovacích miest;
- ak bude môcť byť až 75 % parkovacích kapacít určených na komerčný účel, málokto rezident bude ochotný, resp. bude môcť platiť komerčné „parkovné“ (viď súčasnosť). Parkovať za komerčné „parkovné“ budú môcť spoločnosti a firmy, ktoré ho budú môcť zaplatiť či prispieť svojim zamestnancov, čo pritiahne do obytných zón ďalšiu dynamickú dopravu a zhorší už i tak zložitú dopravnú situáciu na priľahlej dopravnej komunikačnej sieti;
- budovanie komerčných garážových domov nesmie dospieť do takého štádia, kedy by bolo v rozpore s deklarovanou politikou mesta o znižovaní podielu individuálnej automobilovej dopravy na celkovej del'be prepravnej práce a podpore verejnej hromadnej dopravy, cyklistickej a pešej dopravy.

Uznesením č. 778/2012 zo dňa 26. - 27. 09. 2012 boli schválené pravidlá parkovacej politiky hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré vychádzajú z materiálu "Dopravná politika parkovania hlavného mesta SR Bratislavy", ktorý navrhuje systém riadenia parkovania. V "Prílohe č. 6 - Hromadné garáže", je návrh pravidiel pre výstavbu hromadných garáží s ktorými sa v zásade stotožňujeme, výhrady máme k možnosti odpredaja parkovacieho stojiska a nevypovedaného zásadného problému vlastníckych vzťahov pozemok má ostať mestu, nie je vypovedané kto bude vlastníkom stavby t.j. garážového domu (pravdepodobne súkromný investor). Ako je uvedené v bode 5. "mesto poskytne pozemok a pozemok sa nepredáva", t.j. ostáva vo vlastníctve mesta, s čím sa stotožňujeme. Súkromný partner realizuje stavbu hromadnej garáže, bude vlastníkom stavby? Ak bude vlastníkom stavby, ostane trvalo pozemok mestu?

- V časti "**Predmet**" návrhu koncepcie sa uvádza, podpora pre podnikateľov "*vo forme dotácie či zľavy pri predaji, prenájme alebo vecnom bremene na pozemok...*"

V návrhu nie je dodržaná podmienka schválenej parkovacej politiky "mesto poskytne pozemok a pozemok sa nepredáva",

V ostatnej časti textu sa už nevyskytuje zmienka o predaji, či prenájme, spomína sa len zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

Mesto musí jednoznačne zadať definovať: vlastnícke vzťahy k pozemku, k stavbe, podmienky pre investora stavby, pokiaľ mesto nemá záujem stavať garážové domy (GD) vo vlastnej réžii. Samozrejme musia byť jasné aj pravidlá pre budúcich užívateľov GD.

- Žiadame vypustiť posledný odstavec v časti "**Základné atribúty návrhu**" v znení „*Hlavné mesto....poskytne pre podnikateľov a žiadateľov o podporu súčinnosť, ktorá bude spočívať v tom, že predložené návrhy na podporu sa budú posudzovať prioritne v úzkej súčinnosti so žiadateľmi ako budúcimi stavebníkmi garážových domov*“.

Veta vyznieva, že mesto nemôže už zamietnuť predložený návrh, ale musí súhlasiť s každým predloženým návrhom. Ak tam musí veta ostať, potom by sa žiadalo vypovedať, že predložený návrh bude odborne posúdený na základe predložených podkladov atď.

Máme negatívne skúsenosti pri povoľovaní „Podzemného parkovacieho domu na Kollárovom námestí“. Investor predkladal nekvalitné projektové dokumentácie na vyjadrenie v domnienke, že čokoľvek predloží bude automaticky povolené, keďže mesto vypísalo súťaž na výstavbu garáže.

- V časti **“Povinnosti žiadateľov”**, v prvom odseku sa hovorí, *“mesto nemá záujem zbaviť sa pozemku, alebo poskytnúť pozemky bez náležitej protihodnoty”* a nižšie sú v 4 odrážkach uvedené podklady, ktoré musí predložiť každý žiadateľ.

V druhej odrážke na koniec vety za text *“návrh dopravného riešenia”* doplniť text **“vrátane dopravno-kapacitného posúdenia (DKP) zámeru v rámci dopravno-inžinierskej štúdie.”**

Domnievame sa, že najprv by malo byť rozhodnuté o výbere pozemku. Na základe dopravno-inžinierskej štúdie a výsledkov dopravno-kapacitného posúdenia (DKP), sa posúdi či vybraný pozemok je vhodný na výstavbu GD a aká kapacita (t.j. aký počet parkovacích miest) navrhovaného GD je pre navrhovanú lokalitu prípustná.

Upozorňujeme, že stavby sa umiestňujú podľa Staveného zákona a hl. mesto vydáva záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, na základe ktorého stavebný úrad vydáva rozhodnutie o umiestnení stavby atď.

K obsahu podkladov a k procesnému postupu:

- záujmová plocha o komerčnú výstavbu by mala prejsť procesom ÚPI – IZ – DÚR, pričom k jednotlivým stupňom budú vydané kvalifikované odborné stanoviská jednotlivých dotknutých útvarov hlavného mesta/mestskej časti;
- za ODI pôjde o odborné stanovisko s podmienkami a požiadavkami z hľadiska riešenia dopravného vybavenia zámeru, riešenie dopravného pripojenia v súlade s platnými STN, v závislosti od kapacity objektu (počtu parkovacích miest) vrátane dopravno-kapacitného posúdenia (DKP) zámeru v rámci dopravno-inžinierskej štúdie, z ktorej vyplynú možnosti riešenia dopravného pripojenia zámeru na nadsadenú dopravnú komunikačnú sieť i opatrenia pre zvládnutie prípadného prírastku zaťaženia okolitej dopravnej siete dynamickou dopravou s cieľom zachovania aspoň udržateľnej dopravnej situácie v území;
- podmienka súhlasného stanoviska/súhlasnej petície rezidentov už dopredu vylučuje prioritu odborného stanoviska pred záujmami skupín jednotlivcov, príp. ochranárskych či iných združení a pod.;
- návrh počítal len s nadzemnými garážovými domami, alebo môže ísť aj o podzemné parkovacie domy, prečo nemôžu byť podzemné garáže navrhované aj pod asfaltovými plochami „detských“ ihrísk, ktoré sú na niektorých miestach pomerne rozsiahle? Neúmerne zahusťovanie sídliskových plôch objektmi garážových domov tiež nebude prijímané s porozumením.

Podľa schválených pravidiel parkovacej politiky (príloha č. 6) hromadné garáže možno realizovať podpovrchovým alebo nadzemným riešením.

- V časti **„Kritériá pre výber úspešného uchádzača”** sa uvádza, že *“výber vhodného pozemku je výlučne v kompetencii uchádzača”* to znamená, že mesto bude musieť súhlasiť s výstavbou GD na požadovanom pozemku? Je to v súlade s prijatím uznesením č. 778/2012 zo dňa 26. - 27. 09. 2012? Výber vhodného pozemku by mal byť na základe výsledkov

analýzy skutočného stavu v segmente „statická doprava“, na základe prieskumu ponuka/dopyt atď., ako už bolo uvedené.

Ak má byť základným predpokladom „úspešnosti podpory počet nových parkovacích miest, ktoré žiadateľ poskytne mestu, v rámci stavby (min. 25 %) + rovnaký počet za zabraté parkovacie miesta“, z toho vyplýva že investor bude mať záujem stavať veľké garáže, čo môže byť v konečnom dôsledku pre mesto problémom. Kapacita garáže, by mala byť na základe výsledkov DKP.

Taktiež nie je jasné kto a za akých podmienok bude spravovať parkovacie miesta odovzdané mestu (min, 25 % + náhrada za zabraté parkovacie miesta).

Záver

Predložený „Návrh - Koncepcie podpory hlavného mesta SR Bratislavy komerčnej výstavbe garážových domov v Bratislave“ je potrebný dopracovať. Z návrhu by mali byť jasné podmienky a pravidlá pre všetkých dotknutých: mesto, žiadateľov a užívateľov garážových domov.

Z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva, pri posudzovaní investícií, pred prijatím koncepcie podpory komerčnej výstavbe garážových domov je nevyhnutné schváliť koncepciu riešenia statickej dopravy v meste, ktorej musí predchádzať kvalifikovaná analýza skutočného stavu v segmente „statická doprava“, na základe prieskumu ponuka/dopyt vyčíslit' reálnu disproporciu medzi požiadavkou na parkovanie a ponukou odstavných a parkovacích stojísk pre rezidentov, zrejme aj s evidovaním záujmu o parkovanie pre ostatné záujmové skupiny/subjekty.

Z výsledkov vyplynie/kde je potrebné budovať garážové domy, koľko a aké veľké.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie dopravného inžinierstva
Príručná nám. č.1
P.O.BOX 192
814 99 Bratislava
-1-

Ing. Miroslav Širgel
vedúci oddelenia

Na vedomie:

Ing. Rastislav Gombala, poverený vedením sekcie dopravy — 6630



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

hlavný architekt

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

Vážený pán vedúci
Mgr. Tomáš Szabo
Sekcia správy nehnuteľností
TU

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 34877/2017

Naše číslo
MAGS HA 27132/2018
MAG 19592/2018

Vybavuje/linka
Konrad/411

Bratislava
25.01.2018

VEC: Odpoveď na žiadosť o odborné stanovisko k príprave koncepcie komerčnej výstavby garážových domov v Bratislave

Dňa 30.11.2017 nám bol na Útvár hlavnej architektky doručený Váš list so žiadosťou o odborné stanovisko ku komerčnej výstavbe garážových domov v Bratislave.

Súčasná situácia na území HM SR Bratislavy z hľadiska riešenia statickej dopravy:

- absentuje parkovacia politika na reguláciu zaberania verejného priestoru pre statickú dopravu
- povolenie parkovania na chodníkoch devastuje verejný priestor (obrubníky, stromové jamy, minimalizuje priestor pre chodcov...)
- nedostatok parkovacích garáží na území HM SR Bratislavy pre verejnosť
- veľké plochy najmä v sídliskových štruktúrach vonkajšieho mesta zaberajú radové garáže spolu s účelovými komunikáciami vo vlastníctve mesta. Samotné budovy radových garáží sú v súkromnom vlastníctve, stoja však na pozemkoch HM SR Bratislavy. Tieto plochy, najmä v rozvojových územiach sú vhodné na výstavbu podzemných i nadzemných garážových domov. Je potrebné tieto územia vyhodnotiť. Základným dokumentom na posudzovanie týchto území sú „Kritériá nakladania s pozemkami pod radovými garážami vo vlastníctve iných subjektov“ (2015), Uznesenie MsZ 258/2015 zo dňa 24.09.2015.
- HM SR Bratislava vo svojej novodobej histórii už postavilo spolu so súkromným investorom parkovacie domy - odporúčam stretnutie s týmito investormi – aká je prax, čo by oni zo svojich skúseností odporúčali mestu, pohľad z druhej strany.

Podmienkou pre úspech zámeru je založenie pracovnej skupiny a následne participácia zámeru s mestskými časťami. Dôležité je, aby pre všetkých platili rovnaké pravidlá (!)

Úlohou pracovnej skupiny na HM bude:

- Tvorba koncepcie ako jednotného právno-ekonomického postupu HM pri každom zámere za zohľadnenia zásad pri plánovaní a výstavbe hromadných garáží.
- Stanovenie zásad pri plánovaní a výstavbe hromadných garáží
 - **územno-plánovacie** – súlad s územným plánom, postup v stabilizovanom alebo rozvojovom území
 - **dopravné** - príjazd ku garážam z hlavných dopravných komunikácií, nezaťažovať dopravou vnútrobloky, eliminovať dopady dopravy na obytné územia (hluk, exhaláty...)
 - **urbanisticko-architektonické**
 - harmonické začlenenie do územia
 - prehodnotenie súčasných spevnených plôch (napr. verejné parkoviská), ktoré tvoria negatívne tepelné ostrovy, ktoré prehrievajú územia v letných mesiacoch. Prínosom z hľadiska opatrení pri adaptácii na zmenu klímy vyplývajúcich z akčného plánu je tvorba plôch zelene a vegetačné strechy a steny,
 - posudzovanie architektonicko-estetickej kvality musí byť individuálne v kontexte lokality, kde zámer vzniká
 - nadzemné podlažia objektov musia byť konštrukčnou výškou min. 3m pripravené na konverziu na iné funkcie (napr. vybavenosť, služby, byty a pod.), čo zabezpečí dlhodobú udržateľnosť investícií v území
 - viacpodlažné hromadné garáže by mali mať v kontaktnom území s verejným priestorom tzv. aktívny parter - obchody a služby, príslušenstvo k obytným územiám, ako napr. parkovisko pre bicykle, herne pre deti, komunitné centrá, denné stacionáre, sociálne služby...
 - podmienky výstavby z hľadiska prevádzkových nákladov – dlhodobá udržateľnosť, súlad so stratégiou HM – energetická politika, ochrana životného prostredia, adaptácia na zmenu klímy (zelené strechy a steny...)
- **Spolupráca s mestskými časťami**
 - spolupráca s MČ od začiatku procesu
 - vytypovanie lokalít z ich pohľadu, reálnych skúseností a situácie v území
 - predstavenie výstupoch mestským častiam.
- **Spolupráca kompetentných oddelení magistrátu:**
 - ODI na základe štatistických, koncepčných a iných strategických materiálov vytypuje lokality pri zohľadnení pomeru ponuky a dopytu statickej dopravy (nie konkrétne pozemky)
 - SSN dodá majetkovú mapu pre vytypované lokality
 - SÚP posúdi lokality na základe ÚPN a definuje objemové a funkčné limity
 - ÚHA vyberá v kontexte kvality verejného priestoru konkrétne parcely, osadenie a hmotu objektu (dopr. obsluhu a dopravnú záťaž v území koordinuje s ODI) – výsledkom je jasne zadefinovaný pozemok aj s možným hmotovým a funkčným riešením a pod.

Základom fungovania garážových domov v súlade s udržateľným rozvojom HM v zmysle strategických dokumentov je nižšia cena parkovania v hromadných garážach ako parkovania na verejných priestranstvách na povrchu (súlad s parkovacou politikou HM).

Z toho dôvodu by mal byť model budovania komerčných parkovacích domov založený vždy na tom, že HM preberie do x rokov po návratnosti nákladov s adekvátnym ziskom tieto garážové domy od investora do svojej správy resp. do majetku mesta.

Takýto postup by bol v súlade s parkovacou politikou a jej riadením na celom území mesta. Týmto si HM ponechá dosah na riešenie statickej dopravy na svojom území, riešenie verejných priestorov a prevádzkových vzťahov v územiach najmä obytných štruktúr, kde má väčšinu pozemkov vo svojom vlastníctve. HM by malo v budúcnosti aktívne prebrať rolu správcu týchto území vo svojom vlastníctve, čím môže dlhodobo ovplyvniť udržateľný rozvoj HM v oblasti bývania.

S pozdravom,

Ing. arch. Ingrid Konrad
hlavná architektka