

KRITÉRIÁ NAKLADANIA S POZEMKAMI VO VLASTNÍCTVE HM SR BRATISLAVY POD GARÁŽAMI VO VLASTNÍCTVE INÝCH SUBJEKTOV

ÚTVAR HLAVNEJ ARCHITEKTKY,

August 2015

Spracovali: Ing. arch. Ingrid Konrád, Ing. arch. Zuzana Krivošová, PhD.



Kritériá nakladania s pozemkami vo vlastníctve HMSR Bratislavy pod garážami vo vlastníctve iných subjektov

ÚVOD DO PROBLEMATIKY

Problematika radových garáží na území HM SR je rôznorodá. Niekde ide o prípady od malých skupín radových garáží až po 100 a viac. Z hľadiska územného plánu mesta sa nachádzajú v stabilizovaných aj rozvojových územiach mesta. Majetkovoprávna situácia je z veľkej časti nedoriešená. Časť pozemkov pod garážami je už vo vlastníctve majiteľov garáží, časť ostala v majetku mesta. Objekty garáží vo vlastníctve iných subjektov sa tak často nachádzajú na pozemkoch HM SR vrátane príjazdových komunikácií. Na pozemkoch vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy sa v súčasnosti nachádza 4056 objektov samostatných garáží, ktoré sú dnes v súkromnom vlastníctve (údaj z mája 2014 od SNM).

Z hľadiska polohy samostatne alebo skupinovo stojacich garáží na území Hlavného mesta SR Bratislava je nevyhnutné rozlišovať, či ide o polohu v stabilizovanom alebo rozvojovom území v zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislava, 2007, v zmysle neskorších zmien a doplnkov.

Časť pozemkov bolo majiteľom garáží v minulosti odpredaných bez ohľadu na to, či sa nachádzajú v stabilizovaných alebo rozvojových územiach a tým vznikla situácia, kedy sa kompaktné územie vo vlastníctve hlavného mesta rozdrobilo, majetok mesta s týmto znehodnotil a dnešná situácia sťažuje hľadanie komplexného riešenia. Predložený materiál obsahuje:

- 1) Textovú časť
- 2) Tabuľkovú časť (interný materiál)

Prílohou dokumentu je tabuľka so zhodnotením všetkých pozemkov pod garážami, s vyhodnotením potenciálov a návrhom budúceho postupu vid' príloha, ktorá je daná ako pracovný materiál k dispozícii Oddeleniu správy nehnuteľností, s ktorým bol materiál dopracovaný o návrh postupu, ako reagovať na podnety na kúpu pozemku pod radovou garážou v súčasnosti tak, aby nevznikli HM SR ďalšie škody a v atraktívnych rozvojových územiach zabezpečiť možnosti pre ich ďalší rozvoj.

Materiál obsahuje digitálne grafické podklady dostupné na báze katastra, GIS a DWG súbory, ktoré sme vyhotovili pre lepšiu orientáciu v území z hľadiska tvorby územného plánu a budú slúžiť ako podklady pre ďalšie spracovanie - overovacie štúdie, masterplány nevyhnutné pre vytvorenie udržateľného pohľadu na riešenia týchto území. Tieto sú kvôli veľkosti dostupné na internom linku <https://drive.google.com>.

TERMINOLÓGIA

Definícia:

Radové garáže sú malé garáže so zastavanou plochou do 20m² s viac než tromi garážami, radené v jednej rade alebo viacerých radoch, pričom každé státie má samostatný vjazd a výjazd.

Na základe pozorovania sme typy radových garáží rozdelili na:

- Samostatne stojace štruktúry radových garáží v skladbe sídliska
 - V rámci štruktúry sídliska
 - Veľkokapacitné - 6 a viac garáží v rade
 - Malokapacitné - Do 5 garáží v rade, vrátane
 - Terasy v teréne
 - Mimo štruktúry sídliska
 - Radové garáže spojené so stavbou bytového domu

Okrem radových garáží sa v zozname nachádzajú aj samostatne stojace garáže, zvyčajne jedna až dve parcely, ku ktorým sa tiež vyjadrujeme.

A. STABILIZOVANÉ ÚZEMIE

(definované v UPN HM Bratislavy - úplné znenie vid'

<http://www.bratislava.sk/zmenene%2Da%2Ddoplnene%2Dvseobecne%2Dzavaznym%2Dnariadenim%2Dc%2D10%2D2014/d-11045553/p1=11049947>

V stabilizovanom území rozoznávame tri typy situácie, za ktorej boli tieto garáže postavené:

- a) **Garáže ako trvalá súčasť štruktúry** – garáže boli od začiatku súčasťou pôvodnej urbanistickej a štruktúry nerušia urbanistickú štruktúru a sú v území akceptovateľné. Dôležité je doriešiť z hľadiska fungovania územia doriešiť prístupové komunikácie a odporúčame tento typ garáží predať.
- b) **Garáže dodatočne postavené a v území akceptovateľné** - Garáže, ktoré boli do urbanistickej štruktúry dostavané dodatočne, no nerušia urbanistickú štruktúru a sú v území akceptovateľné. Dôležité je doriešiť z hľadiska fungovania územia doriešiť prístupové komunikácie a odporúčame tento typ garáží predať.
- c) **Garáže dodatočne postavené a v území neakceptovateľné** - Garáže boli do urbanistickej štruktúry dostavané dodatočne a znehodnotili pôvodné mestské prostredie, verejný priestor, priehľady a dnes pôsobia v priestore ako bariéry, nedovoľujú napríklad budovanie peších a cyklistických trás, ktoré sú nevyhnutné pre udržateľné dopravné prepojenie širších území mesta pešou a cyklistickou dopravou. Odporúčame predaj individuálne zvážiť resp. pokračovať v prenájme. Dôležité je zaoberať sa týmito územiami v súčinnosti s mestskými časťami a pre jednotlivé územia urobiť koncept ich rozvoja v súvislosti s narábaním s pozemkami hlavného mesta pod budovami v súkromnou vlastníctve.

Záver: Garáže v stabilizovanom území v definícii bodu A a B po zvážení nasledujúcich podmienok odporúčame pozemky odpredať - po posúdení lokalít HA pripraví SNM.

- Stav stabilizovaného územia posúdiť z hľadiska nárokov na verejné priestory – tvorby peších a cyklistických ťahov, rekreačné zeleň a pod. Skvalitnenie stabilizovaného územia z hľadiska kvality verejných priestorov, zlepšenie prístupnosti k MHD, zhodnotenie pôvodnej urbanistickej štruktúry.
- Zastabilizovanie samostatne stojacich alebo radových garáží vysporiadaním majetkových pomerov, t.j. predaj mestských pozemkov pod objektmi garáží v lokalitách stabilizovaných území musí byť posudzovaný z hľadiska urbanistickej a architektonickej kvality územia, času jeho vzniku a možných výhľadov do budúcnosti individuálne z hľadiska vplyvu na dané územie.
- Vytypovať lokality pre nízkopodlažné, čiastočne zapustené „zelené“ parkovacie garáže v danom území a kumulovať parkovanie blízko prístupových komunikácií do územia, „neťahať“ automobilovú dopravu do zelene až k obytným domom...
- Redukovať prístupové komunikácie pre automobilovú dopravu a získavanie nových plôch pre zeleň a rekreáciu, resp. pešie a cyklistické trasy.

TERASOVÉ DOMY

Veľkou témou v Bratislave sú obytné domy s tzv. terasou - rozšírenou časťou v pôdoryse budovy, ktorá tvorí podnož bytových podlaží napr. v mestských častiach Petržalka, Nové Mesto, Karlova Ves. Po predaji bytov do súkromného vlastníctva ostali priestory terasy nevysporiadané, ako aj priestory pod strechou terasy, ktoré slúžili na rôzne účely vrátane garážových staní. Často sa pod týmito terasami nachádzajú aj samostatné garáže so samostatnými bránami a niekedy sú už v súkromnom vlastníctve. Tu je dôležité vysporiadania pozemkov hlavného mesta so spoločenstvom majiteľov bytov, ktoré sú situované na „streche“ podnože bytového domu.

Túto situáciu treba okamžite začať riešiť a hľadať formy a možnosti bezodplatného prevodu vlastníctva hlavného mesta do rúk vlastníkov bytového domu. Ak už došlo k väčšinovému odpredaju pozemkov pod terasou, odporúčame menšinové podiely odpredať s tým, že upozorníme vlastníkov bytového domu na danú situáciu, ktorú je treba riešiť s ohľadom na zabezpečenie práv prechodu pre jeho obyvateľov.

B. ROZVOJOVÉ ÚZEMIE

(definované v UPN HM Bratislavy - úplné znenie vid'

<http://www.bratislava.sk/zmenene%2Da%2Ddoplnene%2Dvseobecne%2Dzavaznym%2Dnariadenim%2Dc%2D10%2D2014/d-11045553/pl=11049947>

Lokality v rozvojových územiach individuálne posúdiť z hľadiska celkového stavu vlastníctva v danom území a overiť alternatívne zastavanie pozemkov v majetku mesta.

V kontexte vyššie spomenutého je nevyhnutné riešiť situáciu so statickou dopravou, nielen individuálne garáže, ale aj parkovanie na chodníkoch (dlhodobé zaberanie verejného priestoru versus parkovacia politika rešpektujúca priestory pre peších a cyklistov a hodnotu verejného priestoru ako takého) budovaním dvoj - trojpodlažných „zelených“ parkovacích domov v daných lokalitách. Najvýhodnejším riešením hromadného parkovania v obytných územiach nízkopodlažné parkovacie domy so zelenými strechami, resp. zelenými pergolami, strechami

a zvislými konštrukciami (stenami) napríklad s čiastočným zapustením do terénu a čiastočným umiestnením na teréne, ktoré tvoria súčasť verejného priestoru resp. jeho zelených plôch.

Rozsiahlejšie súbory radových garáží (5 a viac) považujeme v princípe za neefektívne využitie rozvojového územia v rozpore s požiadavkami na kvalitný verejný priestor. Príjazdové komunikácie vedú do vnútorných oblastí území, čo považujeme za nevhodné. Preto predaj v takýchto prípadoch neodporúčame a považujeme za nevyhnutné budovať hromadné garáže s vjazdmi priamo na základnú komunikačnú sieť.

Prehodnotené rozvojové územia vykazujú ešte ďalšie problémy, že napríklad v danom v minulosti celistvom území mesta sa dnes nachádzajú reštitučné plochy, plochy v súkromnom vlastníctve a pod.

Na bratislavských sídliskách nájdeme radové garáže vo viacerých polohách, niektoré sú priamo súčasťou zonálnej štruktúry, iné zas v okrajových polohách v blízkosti bytových domov a administratívnych či priemyselných areálov. Nájdeme i také, ktoré sú súčasťou podnoží bytových domov, a tvoria tak terasy nástupných priestorov do bytov, či terasové vo svahu, pričom strecha sa taktiež využíva na parkovanie, no častokrát je nepochôdna.

Záver: Všeobecné odporúčanie je tieto pozemky pod garážami neodpredávať a hľadať náhradné riešenia výstavbou nízkopodlažných parkovacích garáží alebo predajom pozemkov s podmienkou náhrady garážových stání v novom parkovacom dome

TYPICKÉ UKÁŽKY RADOVÝCH GARÁŽÍ NA BRATISLAVSKÝCH SÍDLISKÁCH

Samostatne stojace štruktúry radových garáží v skladbe sídliska, veľkokapacitné - Moravská ulica, katastrálne územie Nové Mesto. MČ Nové mesto

Obr. 1: Pôdorys ►

Obr. 2: Pohľad na ulicu ▼



Výhodou štruktúr veľkokapacitných garáží v štruktúre sídliska je ich umiestnenie v dobrej pešej dostupnosti od bytových domov.

Nevýhodou býva neefektívne využitie pozemku, v hustejšie zastavanej štruktúre tieto jednopodlažné objekty zaberajú verejný priestor. Jednotlivé stavby spravujú samotní občania, čiže ich údržba závisí od majiteľa a nie vždy je dostatočná. Niektoré garáže sú udržiavané, niektoré bývajú aj roky nevyužívané a nátery, klampiarske prvky, či strecha býva poškodená.

Samostatne stojace štruktúry radových garáží v skladbe sídliska by sa časom mohli transformovať na parkovacie domy. Tu treba dbať na svetlotechnické požiadavky okolitých domov, vhodné umiestnenie a vytvorenie rezervných parkovacích plôch ako aj plôch pre parkovanie bicyklov. Odporúčame dvoj- až trojpodlažné zelené parkovacie domy, pol podlažia zapusteného, využitie vegetačných striech a zelených prvkov na stavbách ako pergoly a pod., resp. využitie strechy na ďalšie chýbajúce funkcie v území, resp. sociálne vyžitie obyvateľov.

Obr. 3: Možná podoba premeny samostatných garáží na dvojpodlažný parkovací dom



Plochy parkovacích garáží je odporúčame predávať.

Samostatne stojace štruktúry radových garáží v skladbe sídliska, malokapacitné – Velehradská ulica, katastrálne územie Nivy MČ Ružinov

Obr. 4: Pôdorys ►

Obr. 5: Pohľad na ulicu ▼



Rady garáží do piatich max. šiestich stání sú typické pre staršie štvrte a mestské časti, ktorých výstavba prebehla do 60-tych rokov minulého storočia. Nájdeme ich nielen v jednom ale i vo viacerých radoch a môžu byť aj stavebným pozemkom. Radové garáže boli do niektorých súborov (napr. 500 bytov) dostavané dodatočne a narušili celkový koncept obytného súboru. Garáže zasahujú do priestorov, ktoré boli pôvodne koncipované ako verejné priestory, narušajú celistvosť konceptu verejných priestorov a vnútroblokov. Verejné priestory majú slúžiť na komunitné aktivity a ako ihriská, majú umožniť priečne pešie prechody a cyklistické prepojenie.

Plochy parkovacích garáží pod týmito odporúčame nepredávať, nakoľko v budúcnosti by mohli byť cennou rezervou pre zeleň a verejný priestor.

V prípade, že malokapacitné garáže do 5 ks nie sú súčasťou sídliska, ale napr. garáže malých vilových domov, samostatných bytových domov, a pod., sú vhodné k odpredaju a tiež k renovácii v súlade s adaptačnými opatreniami na zmenu klímy. Ide hlavne o prípady, kedy garáže sú súčasťou vnútrodvora prípadne menšieho pozemku a v budúcnosti nepredpokladáme, že nastane premena priestoru na parkovací dom alebo verejný priestor.



Príklad možnej premeny garáží s využitím vertikálnej zelene, Červenková ulica (obr. 6):

Plochy parkovacích garáží je odporúčame predávať.

Samostatne stojace štruktúry radových garáží v skladbe sídliska, terasové usporiadanie – Guothova ulica, katastrálne územie Vinohrady, MČ Nové Mesto

Obr. 8: Pohľad na ulicu ▼



Terasové usporiadanie veľkokapacitných radových garáží je bežné vo svažitých terénoch mestských častí Vinohrady, Karlova Ves, či Staré Mesto. Pozemky pod týmito neodporúčame predávať nakoľko sú rezervou pre budúci verejný priestor, zeleň, či parkovací dom. Parkovanie v hromadnej garáži uvoľní priestor, ktorý v obytnej zóne zaberá statická doprava, v prospech verejného priestoru, chodníkov, cyklotrás a zelene. Situácia je totožná pre terasové radové garáže v svahovitom teréne ako i pre garáže na rovinnom teréne. Referenčné príklady tak platia rovnako pre oba typy garáží.

V prípade, že výstavba parkovacieho domu nie je možná, odporúčame úpravu týchto garáží v súlade s adaptáciou na zmeny klímy. V konkrétnom prípade na Guothovej ulici je možné využiť vegetáciu na stavbách, využiť terasy pre aktivity obyvateľov, sedenie, relax, či ihriská napr. obr. 9 – využitie vegetačnej steny na radových garážach:

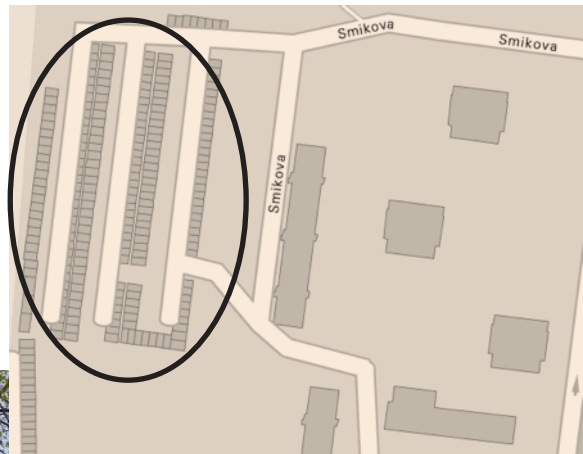


Plochy parkovacích garáží odporúčame predávať.

Samostatne stojace štruktúry radových garáží mimo štruktúry sídliska – Smiková ulica, katastrálne územie Nové Mesto

Obr. 10: Pôdorys ►

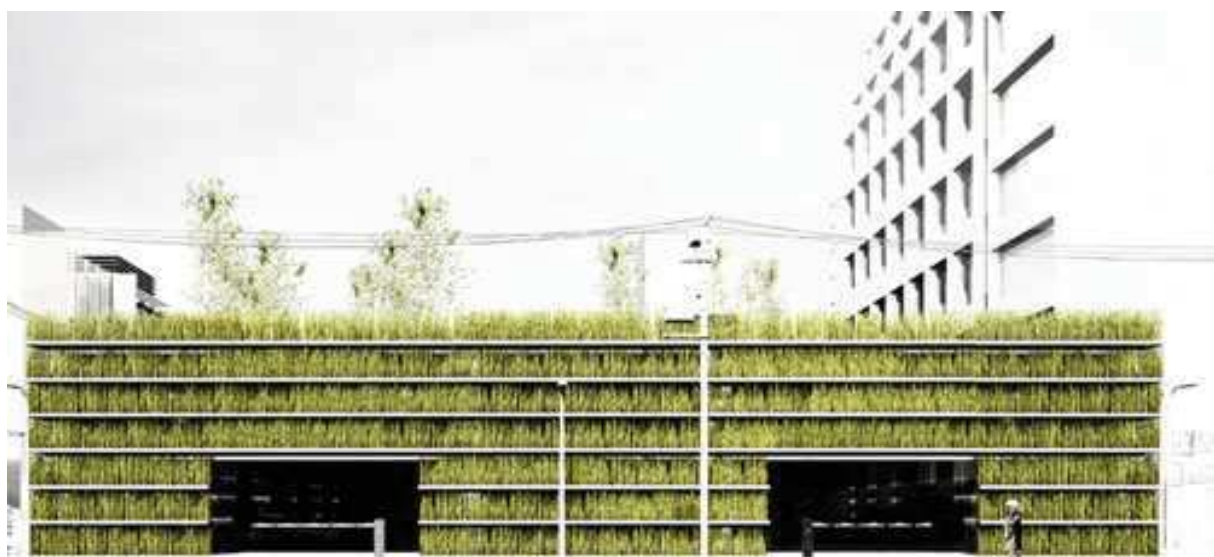
Obr. 11: Pohľad na ulicu ▼



Veľkokapacitné rady garáží v okrajových polohách sídliska sú väčšinou v dobrej pešej dostupnosti k bytovým domom. Nevýhodou býva, že nie je možné sledovať z okolitých okien zástavby či ulíc, čo sa v území deje. Takéto priestory priťahujú neželené aktivity v území, na základe ktorých si vlastníci či nájomcovia nechcú využívať tieto garáže. Možným riešením by bolo premeniť tieto priestory na zmiešané územia - doplniť štruktúru o bytové domy a vyriešiť parkovanie formou zelených parkovacích domov.

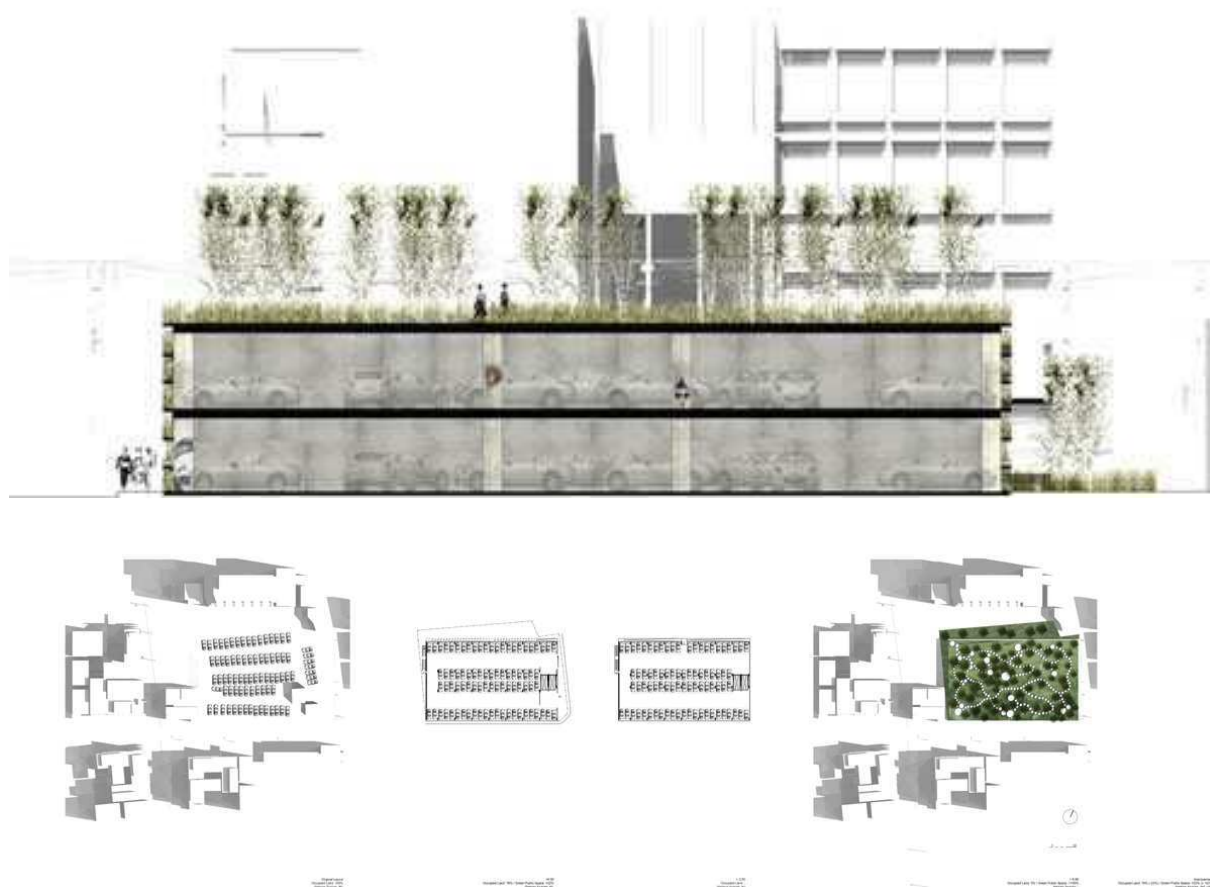
Príkladom takejto výstavby je napríklad projekt Shinjuku Gardens v japonskom Tokiu od architektonickej kancelárie Cheungvogl.

Obr. 12 - Pohľad z ulice:



Obr. 13 - Situácia:

Obr. 14 - Rez parkovacím domom:



Obr. 15 - Pohľad na zelenú strechu:



Plochy parkovacích garáží pod týmito odporúčame nepredávať, nakoľko v budúcnosti by mohli byť cennou rezervou pre zeleň a verejný priestor.

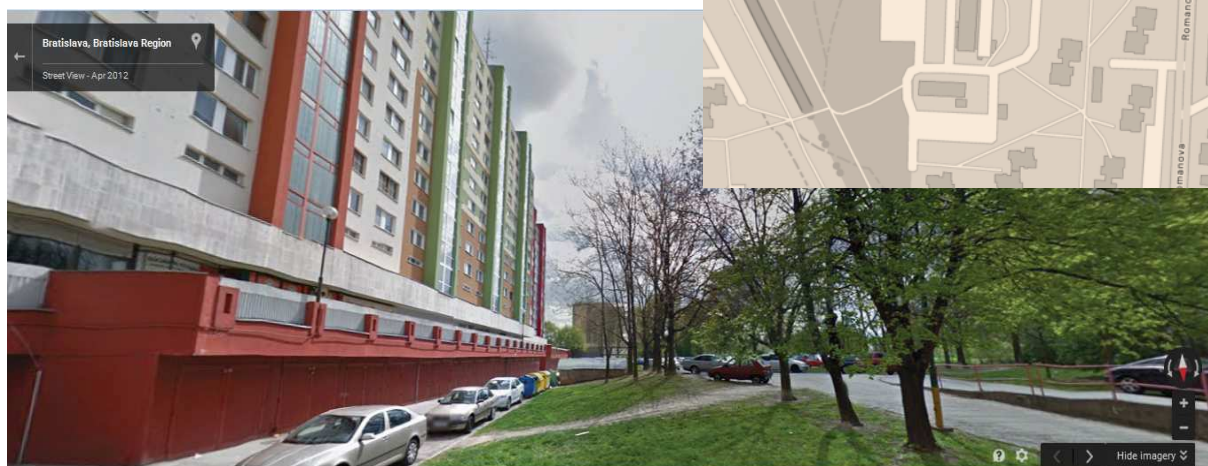
TERASOVÉ DOMY

Radové garáže spojené so stavbou bytového domu, terasové – ulica Rovniakova, katastrálne územie Petržalka, MČ Petržalka

Obr. 16: Pôdorys ►



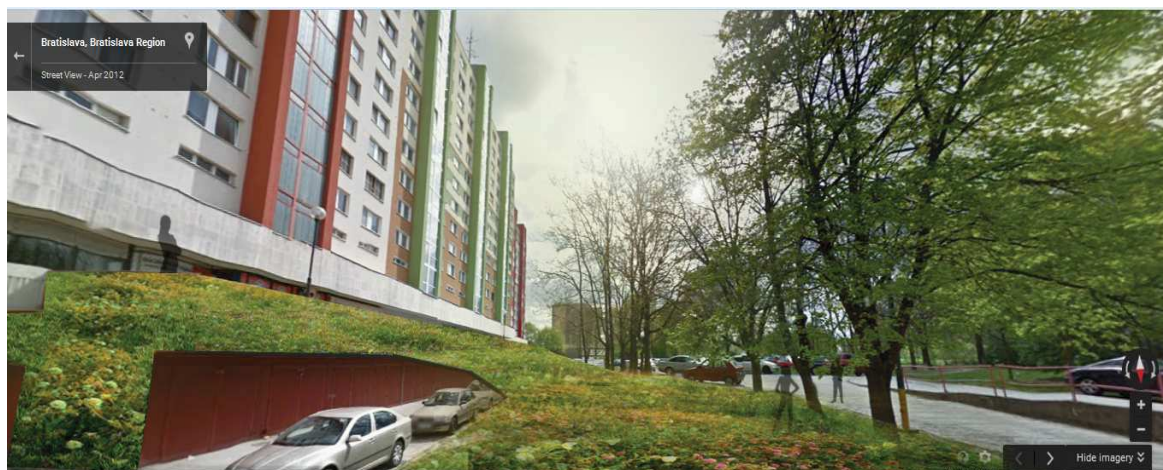
Obr. 17: Pohľad na ulicu ▼



Garáže v podnožiach bytových domov sú spojené so stavbami a tým sú aj neoddeliteľnou súčasťou sídlisk z obdobia 70-tych rokov.

Niektoré priestory pod terasou sa využívajú okrem parkovania ako prevádzky opravy aut, motoriek, výkup surovín a iné. Typické sú pre štruktúru mestskej časti Petržalka, ale aj Nové Mesto či Karlovu Ves. V období privatizácie bytového fondu ostali terasy aj pozemky pod nimi v majetku mesta.

Dnes sú terasy verejným komunikačným priestorom s potenciálom prechodu obyvateľov bytového domu a jeho návštevníkov, situovania prevádzok v tzv. parteri terasy. Terasy na podnoži bytových domov v Petržalke mali pôvodne tvoriť novú niveletu terénu. Tento zámer sa nikdy nerealizoval a dnes sú skôr bariérou a okolo terás nie je plnohodnotný kvalitný verejný priestor. Ako príklad možnej premeny terasy na zelenú strechu nad garážou predstavujeme terasu BD na Rovniakovej ulici v Petržalke (obr. 18):

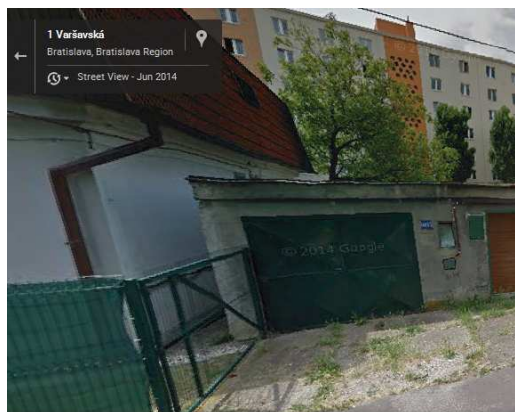


Plochy parkovacích garáží pod týmito odporúčame predávať, s podmienkou a úpravou vzťahov k terase a spoločenstvu vlastníkov bytov.

**Radové garáže vhodné ako
stavebný pozemok – ulica
Varšavská 1 a 25, katastrálne
územie Nové Mesto**

Obr. 19: Pôdorys ►

Obr. 20, 21: Pohľad na ulicu ▼



Samostatné radové garáže na Varšavskej ulici 1 a 25 sú príkladom ojedinelej situácie, kde Hlavné mesto SR Bratislava vlastní všetky pozemky pod predmetnými garážami, rovnako aj okolitý pozemok, z ktorého je do garáží prístup (viď katastrálna mapa, obr. 22, 23). Tieto priestory sú oba vhodné pre výstavbu menšieho parkovacieho domu,

Obr. 22, 23: Katastrálna mapa Varšavská 1 a 25

Varšavská 1

Varšavská 25



ZÁSADY POSUDZOVANIA A POSTUPU PRI NÁJMOCH A PREDAJOCH POZEMKOV POD RADOVÝMI GARÁŽAMI VO VLASTNÍCTVE HM SR BRATISLAVY A JEHO MESTSKÝCH ČASTÍ.

A. NÁJOM

Prenájom pozemkov vo vlastníctve mesta a mestských častí pod radovými garážami odporúčame v prípadoch, kde z pohľadu dlhodobého rozvoja mesta budú tieto územia potrebné pre pokrytie potrieb obyvateľov tejto časti, štvrte, ulice a pod. (verejné priestory, plochy zelene, detské ihriská, pešie a cyklistické trasy) resp. sú v územnom pláne mesta vyčlenené pre novú výstavbu (rozvojové územia). Týka sa to:

1. všetkých pozemkov pod radovými garážami, ktoré sú usporiadané tak, že nevhodne vplývajú na celkový urbanistický kontext daného územia, znehodnocujú verejné priestory, narúšajú uličnú čiaru, neumožňujú priehľady a optimálne pešie a cyklistické prepojenia v území, zaberajú priestory vhodné na rozšírenie verejného priestoru, zeleň a pod. - nevyhnutné posúdenie ÚHA,
2. v rozvojových územiach, kde je možnosť novej výstavby s parkovacím domom resp. možnosť výstavby parkovacieho domu v súlade s platným UPN 2007 v zmysle neskorších zmien a doplnkov,
3. pozemkov v stabilizovaných územiach s významnou architektonickou a urbanistickou hodnotou, kde radové garáže boli osadzované dodatočne a často sú osadené nevhodne vzhľadom na kvalitu verejných priestorov a rozvoja udržateľnej dopravy (pešie a cyklistické trasy a pod.) - nevyhnutné posúdenie ÚHA.

B. PREDAJ

Predávať odporúčame pozemky pod garážami:

1. ak sa nachádzajú 1-2 garáže na pozemku (väčšinou v stabilizovanom území, väčšie skupiny (ca. do 6 garáží) v prípade, že súčasné situácia a regulácia územia nenasvedčuje, že by v budúcnosti bola možnosť premeny územia na parkovací dom či verejný priestor,
2. ak sú súčasťou vnútrodvora bytového domu – podmieňujeme to súhlasom vlastníkov bytového domu.

Podklady nevyhnutné pre posudzovanie nakladania s pozemkami vo vlastníctve mesta a mestských častí pod radovými garážami:

- Situácia - z hľadiska budúceho potenciálu územia je nevyhnutné poznať všetkých majiteľov pozemkov v kontakte s predmetnými pozemkami (podklad z katastra)
- Informácia o aktuálne pripravovaných predajoch resp. nájmoch v okolí predmetných pozemkov v gescii Hl. m. SR Bratislava
- Informácia o vlastníkoch príjazdových – často účelových komunikácií

Dôležité odporúčania:

- **TERASOVÉ DOMY A GARÁŽE POD NIMI**

Túto situáciu treba okamžite začať riešiť a hľadať formy a možnosti bezodplatného prevodu vlastníctva hlavného mesta do rúk vlastníkov bytového domu. Ak už došlo k väčšinovému odpredaju pozemkov pod terasou, odporúčame menšinové podiely odpredať s tým, že upozorníme vlastníkov bytového domu na danú situáciu, ktorú je treba riešiť s ohľadom na zabezpečenie práv prechodu pre jeho obyvateľov.

- **ÚČELOVÉ KOMUNIKÁCIE**

Radové garáže sú osadzované tak, že k nim z verejnej komunikácie vedú komunikácie účelové. Tieto komunikácie sú v majetku mesta, mesto sa musí o ne starať v zmysle údržby komunikácií, osvetlenia a pod. a slúžia výlučne sprístupneniu radových garáží. Často sú na nich tesne pred radovými garážami zaparkované autá – prakticky bezplatne na verejnom priestore. V zmysle spoplatňovania verejného priestoru a tvorby novej parkovacej politiky odporúčame takéto prístupové komunikácie k radovým garážam tak isto odpredať do vlastníctva majiteľom radových garáží, t.j. predaj podmieniť aj kúpou týchto tzv. účelových komunikácií.

ZÁVER

V prípadoch stabilizovaných území je nevyhnutné riešiť predaje pozemkov pod garážami vo vlastníctve iných subjektov individuálne za súčasného zohľadnenia významných udržateľných aspektov tvorby verejných priestorov s prioritou rozvoja udržateľných foriem dopravy, ako je sprístupnenie trás k MHD, pešej a cyklistickej dopravy.

V prípadoch rozvojových území odporúčame pozemky pred detailným naštudovaním problematiky dotknutého územia a jeho vyhodnotením z hľadiska možností rozvoja územia v súlade s ÚPN nepredávať a pokračovať v prenájme.

Pozemky pod radovými garážami vo vlastníctve mesta sa nachádzajú v 13-tich zo 17 katastrálnych území Bratislavy, viď príloha:

KATASTRÁLNE ÚZEMIA BRATISLAVY - POZEMKY POD GARÁŽAMI

