

**Váž. pán**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 45944/17-320684 Ing. arch. Tomašáková/413 14.12.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ERT, s.r.o., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný objekt
žiadosť zo dňa:	6.6.2017, doplnenie 20.7.2017, 18.8.2017, 19.10.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	TF Projekt spol. s.r.o., Ing. František Tučáni, 2945 II, autorizovaný stavebný inžinier
dátum spracovania dokumentácie:	01/2017, 10/2017

Predložená štúdia rieši novostavbu samostatne stojaceho 6 podlažného objektu s plochou strechou. Jedná sa o objekt, ktorý má na 1. nadzemnom podlaží 8 priestorov predajní so zázemím. Na 2. a 3. nadzemnom podlaží sú navrhnuté priestory skladov. Na 4. a 5. nadzemnom podlaží sú navrhnuté kancelárske priestory so zázemím. Na 6. nadzemnom podlaží je navrhnutých 5 bytových jednotiek, t.j. 2x 2-izbový, 3x 3-izbový byt. Údaje podľa predloženej projektovej dokumentácie: Celková plocha pozemku pre umiestnenie navrhovaného objektu 2263 m²; plocha existujúcich objektov 778 m², ktoré budú odstránené; navrhovaná zastavaná plocha je 761 m², t.j. IZP 0,34. Statická doprava je riešená 54 parkovacími miestami, ktoré sú riešené čiastočne na pozemku investora (34 park. miest) a čiastočne formou prenájmu (20 park. miest) na opačnej strane ulice Stará Vajnorská, t.j. mimo predmetného pozemku.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 17082/146, 71, 32, 31, 30, 29, 28 je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, stabilizované územie**, kód funkcie **502**, t.j. územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch pre 502:

Prevládajúce sú zariadenia obchodu; zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

V území je prípustné umiestňovať: zariadenia veľkoobchodu; výstavné a predvážacie priestory; skladové areály, distribučné centrá a logistické parky; zeleň líniovú a plošnú; vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu: byty v objektoch určených pre inú funkciu; zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu; zariadenia na zber odpadov.

V území nie je prípustné umiestňovať: rodinné domy a bytové domy; areálové zariadenia občianskej vybavenosti; areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia; stavby pre individuálnu rekreáciu; zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov; tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu; stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Umiestnenie predmetnej stavby s navrhovaným funkčným využitím a nevhodné riešenie parkovacích miest v území nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt
na parcelách číslo:	17082/146, 71, 32, 31, 30, 29, 28
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Stará Vajnorská

Odôvodnenie: Umiestnenie predmetnej stavby Polyfunkčného objektu nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska, že v území nie je prípustné umiestňovať stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou ako napríklad umiestnenie viacerých bytových jednotiek v území s funkčným využitím územia pre zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných. Umiestnenie dvoch podlaží kancelárií so zázemím hodnotíme ako administratívne zariadenie nesúvisiace s funkciou objektu. Umiestnenie parkovacích miest formou prenájmu mimo predmetného pozemku považujeme za nevhodné riešenie, a preto žiadame umiestniť parkovacie miesta, ktoré sú potrebné pre pokrytie nárokov statickej dopravy na predmetnom pozemku.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

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 sme si ponechali.

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát - OUIK, ODI