

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 predmetné pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx podľa vyznačenia v situácii je funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, stabilizované územie**, kód funkcie **501**, t.j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Územie sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí.

Spôsoby využitia funkčných plôch pre zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti:

Prevládajúce sú polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

V území je prípustné umiestňovať: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: (zariadenia administratívy, správy a riadenia; zariadenia kultúry a zábavy; zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov; ubytovacie zariadenia cestovného ruchu; zariadenia verejného stravovania; zariadenia obchodu a služieb; zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti; zariadenia školstva, vedy a výskumu); 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: rodinné domy; zariadenia športu; účelové zariadenia verejnej a štátnej správy; zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie; zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

V území nie je prípustné umiestňovať: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí; areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia; zariadenia veľkoobchodu; autokempingy; areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby; skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory; stavby na individuálnu rekreáciu; zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu; tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu; stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, 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.

Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby narúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer nespĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia Územného plánu 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:	Prestavba a nadstavba objektov so súp. č. 836 a 837 na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx v k.ú. Nové Mesto, ul. Skalická cesta
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Skalická cesta

Odôvodnenie: Prestavba a nadstavba objektov na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, nakoľko navrhované riešenie nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v území a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast (jedná sa o navýšenie dvoch navrhovaných nadzemných podlaží v radovej prízemnej zástavbe a z hľadiska vysokej zastavanosti predmetného pozemku (72,60 %) bez zelených plôch. Prostredie existujúcich hromadných garáží je nevhodné pre predmetný zámer z hľadiska funkčného, hmotovo - priestorového i architektonicko - urbanistického. Umiestnenie bytovej jednotky v ochrannom pásme železničných tratí a aj v území hromadných garáží považujeme za nekoncepčné riešenie. Prestavbu hromadných garáží v danom prostredí treba riešiť komplexne, nie jednotlivo.

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