



Váš list
zo dňa 29.11.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 45746/2025-
29836/Mos**

V Bratislave
10.02.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	KARIREAL SLOVAKIA a.s., Nová ulica 17, 902 03 Pezinok, v zastúpení XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
stavba:	„KARIREAL STARÁ VAJNORSKÁ – autoservis“
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXX; k. ú. Nové Mesto
miesto stavby:	lokalita Stará Vajnorská ul.
žiadosť doručená dňa:	29.11.2024
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby pre stavebné povolenie v rozsahu zmeny v užívaní časti stavby s vnútornými stavebnými úpravami v objekte
spracovateľ dokumentácie:	ona studio s.r.o., Šalviová 36, 821 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Kristína Janeková autorizovaný architekt 2105 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu v užívaní časti stavby s vnútornými stavebnými úpravami v existujúcej hale, v priemyselnom areáli pri ul. Stará Vajnorská. Existujúca oceľová hala s murovaným obvodovým plášťom má tvar štvorca, s celkovou plochou 12 016 m². Budova je nepodpivničená, jednopodlažná a zastrešená plochou strechou so svetlíkmi, max. výška strechy je 15,155 m. Predložená zmena spočíva v dispozičnom delení vnútorného priestoru haly a umiestnenie technologických zariadení autoservisu a lakovne. Navrhovaný autoservis využíva jestvujúce zvislé konštrukcie haly, obvodový plášť a deliace konštrukcie, ktoré oddelujú jednotlivé prevádzky v objekte. V rámci dispozičného delenia priestoru pre autoservis sú navrhnuté montované priečky zo sendvičových panelov hr. 120 mm s jadrom z minerálnej vlny, pričom nosná konštrukcia pre deliace priečkové panely je navrhnutá ako oceľová rámová konštrukcia. Novonavrhované deliace priečky v priestore zázemia sú montované sadrokartónové s hr. 150 mm. V rámci strešného plášťa sú navrhnuté

nové prestupy pre technológiu autoservisu a odvod z odsávacích rámp. Vnútoraná dispozícia na 1.NP pozostáva z nasledovných priestorov: z prijímacej kancelárie, z priestorov autoservisu, lakovne, klampiarskej dielne, mechanickej dielne, skladu náhradných dielov a pneumatík, skladu olejov a odpadov a zo sociálno-hygienického zázemia pre zamestnancov a návštevníkov.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 5 parkovacích miest (PM). V dokumentácii sa uvažuje s vyhradením 20 existujúcich parkovacích miest pre autoservis v jestvujúcom priemyselnom areáli. Dopravné pripojenie je zabezpečené priamo z ulice Stará Vajnorská.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	36 900,00 m ²
zastavaná plocha existujúcej haly:	12 016,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	12 016,00 m ²
riešená plocha v objekte haly pre autoservis:	1933,65 m ²
počet podlaží PP/NP:	0/1
počet vyhradených parkovacích miest pre autoservis:	20

Posúdenie návrhu zmeny v užívaní stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

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:

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

Intenzita využitia územia:

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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patria zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

s príslušnými súvisiacimi činnosťami medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

- Predložený **návrh zmeny v užívaní časti stavby** je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**
- V rámci posudzovaného návrhu zmeny v užívaní časti stavby s vnútornými stavebnými úpravami sa v zmysle predloženej projektovej dokumentácie nemenia parametre stavby.

Predložený návrh zmeny v užívaní stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **neuplatňuje záväzné podmienky.**

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto** nevyjadřila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelenia magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Záujmová lokalita z juhozápadnej strany pozdĺž Vajnorskej ulice v určitej časti spadá do ochranného pásma plynárenského zariadenia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné práva k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres č. C4: Celková situácia – doplnenie 12/2024, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdený výkres č. C4: Celková situácia – doplnenie 12/2024, M 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt