

**SUPO market, s.r.o.
Stará Vajnorská 17/A
831 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa 19.11.2020	Naše číslo MAGS OUIIC 41671/21-472400 MAGS OUIIC 64256/20	Vybavuje/linka Ing. Zsírosová/230	Bratislava 02.02.2021
-------------------------------------	---	--------------------------------------	--------------------------

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SUPO market, s.r.o., Stará Vajnorská 17/A, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Stará Vajnorská – zmena účelu užívania – výrobná plnených cestovín“
žiadosť zo dňa:	19.11.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena účelu užívania časti stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marcel Miškovský, 0684 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2020

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu účelu užívania časti jestvujúcej dvojpodlažnej skladovej haly, ktorá má 816 m² zastavanej plochy a pod označením „Hala A“ je samostatným traktom troch, stavebne na seba nadväzujúcich priemyselných hál.

Predmetom zmeny je 289,64 m² zastavanej plochy 1. NP, kde sa má nachádzať výrobná plnených cestovín s príslušným technologickým vybavením. Zmena účelu si vyžiada stavebné úpravy, ktoré sú navrhované v rozsahu zmeny vnútornej dispozície (búranie priečok a výstavba nových konštrukcií), úpravy vnútorných rozvodov technického vybavenia a výmeny vonkajších dvier na severnej fasáde. Prevádzkové, skladové, hygienické a administratívne priestory výrobné plnených cestovín sú navrhnuté na 238,76 m² úžitkovej plochy, kde by mali v jednej smene pracovať štyria zamestnanci. Pre parkovanie a dopravnú obsluhu budú využité jestvujúce spevnené plochy. Uvažovaná zmena užívania časti existujúcej stavby nie je spojená so zmenou zastavanej, podlažnej a zelenej plochy.

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 a ods. 4 § 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmový pozemok reg. „C“ parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje:

Funkčné využitie územia:

Územia výroby – distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, logistické parky, areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou, zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniiovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areály priemyselných podnikov, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, obchodné centrá a veľkoobchodné strediská, zariadenia školstva, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času.

Intenzita využitia územia: Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť: vo **vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály

a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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)

Investičný zámer je z hľadiska využitia funkčnej plochy – distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302 v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou, keďže zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb (ktoré by nemali prerásť do veľkej priemyselnej výroby) sú prípustným spôsobom využitia danej funkčnej plochy. Vzhľadom k tomu, že investičný zámer si nevyžiada úpravu zastavanej, podlažnej a zelenej plochy, intenzita využitia záujmového pozemku zostane nezmenená.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

so zmenou účelu užívania časti stavby:	„Stará Vajnorská – zmena účelu užívania – výrobná plnených cestovín“
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Stará Vajnorská

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

- **z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:**
 - navrhovaná výrobná plnených cestovín zostane drobnou výrobnou prevádzkou v zmysle prípustného spôsobu využitia danej funkčnej plochy;
- **z hľadiska budúcich majetkovo-právnych vzťahov:**
 - v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;
- **z hľadiska dopravnej infraštruktúry:**
 - predmetná stavba svojou časťou zasahuje do ochranného pásma železničných tratí.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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 hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: - situácia, pôdorys
- vrátenie časti projektovej dokumentácie: zdravotníctvo, elektroinštalácia,
vzduchotechnika, požiarna bezpečnosť

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