

**Ing. Viera Tomčíková**  
**Zálužická 100/5**  
**821 01 Bratislava**Váš list číslo/zo dňa  
19.08.2021Naše číslo  
MAGS OUIK 60015/21-456365Vybavuje  
Ing. ZsírosováBratislava  
14.10.2021

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Saint-Gobain Construction Products, s.r.o., Stará Vajnorská 139, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Stará Vajnorská – výroba mokrých omietkových zmesí – prístavba objektu predčist'ovania technologických vôd“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.08.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Akad. arch. Jozef Mravec, 0554*AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2016</b>

**Predložená projektová dokumentácia** je podkladom pre konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby, ktorá sa nachádza v uzavretom areáli komplexu budov výrobného, skladového a administratívneho charakteru. K juhovýchodnej fasáde budovy na výrobu mokrých omietkových zmesí (ďalej len „VMOZ“) je na úrovni 1. NP bez povolenia pristavaný jednopodlažný objekt predčist'ovania technologických vôd (ďalej len „PTV“) so zastavanou plochou **60,21 m<sup>2</sup>**, pričom obe stavby sú vzájomne prepojené svojím technologickým vybavením. Nainštalované vnútorné technické vybavenie objektu PTV zlepšuje kvalitu odvádzaných vôd (ktoré vznikajú pri výrobe omietkových zmesí) do verejnej kanalizácie.

Prístavba si nevyžaduje úpravu dopravného riešenia a nezvyšuje požiadavky na statickú dopravu.

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

- výmera záujmového územia:	<b>21 597,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha - výrobný areál:	<b>6 251,00 m<sup>2</sup></b>	vrátane prístavby: <b>6 311,21 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha - budova VMOZ	<b>1 077,00 m<sup>2</sup></b>	vrátane prístavby: <b>1 137,21 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	neuvadené	
- zeleň:	bez zmeny	
- spevnené plochy:	neuvadené	
- počet podlaží prístavby PP/NP:	0/1	

**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 (ďalej len „ÚPN“):** Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 13801, 13803, 23046/1,6,7,8, 23047/5, 23053/2,4,14,30,31,32, 33,34,35, 23054/5,6,7,14,15**, k. ú. **Nové Mesto** stanovuje:

**Funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód 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.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: 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.

**Intenzita využitia územia:** Záujmové pozemky sú 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 účelne 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).

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

##### - z hľadiska funkčného využitia:

Nepovolená zmena dokončenej stavby bola zrealizovaná v jestvujúcom uzavretom výrobnom areáli, ktorý sa nachádza vo funkčnej ploche určenej pre zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502. Realizáciou prístavby objektu PTV k budove na VMOZ sa nezmenil výrobný charakter stavby a jej účelom je ochrana životného prostredia.

##### - z hľadiska intenzity využitia záujmového územia :

	ZP pôvodne	ZP vrátane PTV	IZP pôvodne	IZP vrátane PTV	ZP - nárast v %
- výmera záujmového územia:	21 597,00 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
- budova VMOZ:	<b>1 077,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1 137,21 m<sup>2</sup></b>	-	-	<b>5,59</b>
- výrobný areál:	<b>6 251,00 m<sup>2</sup></b>	<b>6 311,21 m<sup>2</sup></b>	<b>0,289</b>	<b>0,292</b>	<b>0,96</b>

Nepovolená zmena stavby predstavuje malý nárast zastavanej plochy – intenzita využitia záujmového územia sa prístavbou zvyšuje iba v zanedbateľnej miere.

Nepovolená zmena dokončenej stavby **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

s dodatočným povolením stavby:	<b>„Stará Vajnorská – výroba mokrých omietkových zmesí – prístavba objektu predčističovania technologických vôd“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>13801, 13803, 23046/1,6,7,8, 23047/5, 23053/2,4,14,30,31,32, 33,34,35, 23054/5,6,7,14,15</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Stará Vajnorská</b>

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 dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

- **z hľadiska technického vybavenia:**

- nakladanie s dažďovými vodami zo striech a spevnených plôch žiadame vyriešiť tak, aby nestekali na okolité pozemky, ale boli infiltrované na pozemku investora;
- vypúšťanie odpadových vôd do verejnej kanalizácie musí byť odsúhlasené BVS, a.s.;

- **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- pri vypúšťaní predčistených vôd do verejnej kanalizácie rešpektovať stanovisko Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. a dodržiavať ustanovenia zákona č. 442/2002 Z.z. Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach;
- pri nakladaní so vznikajúcimi odpadovými vodami a chemickým kalom a pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami dodržiavať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem;
- pri manipulácii s prevádzkovými chemikáliami dodržiavať ustanovenia zákona č. 67/2010 Z. z. o podmienkach uvedenia chemických látok a chemických zmesí na trh a o zmene a doplnení niektorých zákonov (chemický zákon);
- pri prevádzke dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti životného prostredia:
  - o zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov,
  - o zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
  - o zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
  - o VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. mesta SR Bratislavy,
  - o zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov.

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: - k záväznému stanovisku: zakres do KKM, pôdorys, pohľad  
- vrátenia žiadateľovi: 1x architektonické a stavebné riešenie

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto - Stavebný úrad  
Magistrát – OUIC, ODI