



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**Chemoprojekt Slovensko, s.r.o.**

Odborárska 21  
831 02 Bratislava

Váš list  
zo dňa **29.04.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 51840 /2024-  
397455/Zsi**

V Bratislave  
**18.06.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>Mondelez SR Production, s.r.o., Račianska 44, 832 42 Bratislava, v zastúpení Chemoprojekt Slovensko, s.r.o.</b>
názov stavby:	<b>„Preventívna ochrana sprinklerovým systémom“</b>
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	<b>12194/1, 12194/11, 12194/12, 12194/14, k. ú. Nové Mesto</b>
miesto satvby:	<b>Račianska 44</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>29.04.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie/stavebné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Monika Božíková autorizovaný stavebný inžinier 5478*11</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2024</b>

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave 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 § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

ako príslušný orgán územného plánovania

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

**Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši:** návrh súboru stavebných a inžinierskych objektov a prevádzkových súborov, ktoré budú slúžiť na zabezpečenie zvýšenia požiarnej bezpečnosti vybraných priestorov v existujúcom uzavretom areáli závodu na výrobu cukroví a sušienok.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Vybavenie automatickým stabilným hasiacim zariadením sprinklerovým systémom (v PD nazvané tiež ako: „*Loss Prevention program Bratislava - Sprinkler system*“) zahŕňa:

**Stavebné objekty:**

**SO 50 Strojovňa SHZ a Nádrže SHZ** – Budova strojovne SHZ o rozmeroch 14,12 m x 7,80 m, so zastavanou plochou 110,136 m<sup>2</sup>, má jedno nadzemné podlažie a je zastrešená plochou strechou s atikou na úrovni + 4,65m (počítané od podlahy ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 139,35 m n. m. Bpv). Vstup do strojovne je zabezpečený dvojkřídlovou bránou z parkoviska zo severnej strany po existujúcej príjazdovej ceste. Súčasťou stavebného objektu sú dve typizované nádrže SHZ na požiaru vodu s priemerom 7,528 m a výškou na úrovni + 10,258 m.

**SOXX Ventilové stanice:** Predmetom riešenia je návrh miestností ventilových staníc, ktoré sú umiestnené v rámci existujúcich objektov SO 03 a SO 04 a stavebných úprav pre miestnosti, kde je navrhnuté plynové SHZ.

**Inžinierske objekty:**

**SO 201 Prekládka plynu** – Časť existujúceho areálového plynového potrubia sa demontuje a v mierne odklonenej trase sa položí cca 31,0 m nového potrubia.

**SO 202 Úprava vonkajšieho osvetlenia** – Predmetom je demontáž jedného stožiaru vonkajšieho osvetlenia (ktorý je v kolízii s plánovanou strojovňou) a návrh nového osvetlenia na nádrži SHZ.

**SO 205 Rozvod požiarnej vody pre SHZ** – Predmetom je prepojenie navrhovaného objektu SO 50 Strojovňa SHZ a Nádrže SHZ – s jestvujúcim objektom SO 04 Pražiareň podzemným vodovodným potrubím o dĺžke 170,42 m.

**SO 206 Úprava rozvodu pitnej vody** – Potrubie požiarneho vodovodu na plnenie zásobných nádrží SHZ je navrhnuté o celkovej dĺžke 5,35 m.

**SO 207 Kanalizácia** – Bude slúžiť: vetva A - na odvádzanie zrážkových vôd zo strechy strojovne, vody z podlahových odvodňovacích žlabov a záchytnej nádrže; vetva B – bude odvádzať odpadové vody zo záchytnej nádrže slúžiacej pre vypúšťanie sprinklerovej zostavy do jestvujúcej kanalizácie. Obe vetvy s prípojkami sú navrhnuté o celkovej dĺžke 61,02 m.

**Prevádzkové súbory:** Predmetom je návrh stabilných hasiacich systémov vodných (sprinklerových), penovo-vodných a plynových, ktoré budú slúžiť na ochranu vybraných priestorov závodu.

**PS 301 SHZ- Vodné a penové hasenie**

**PS 302 SHZ- Plynové hasenie**

**PS 303 Statické posúdenie konštrukcií pre rozvody SHZ**

**PS 304 Elektrická požiarne signalizácia**

Predložený návrh si nevyžiada nové dopravné riešenie, ani navýšenie nárokov na statickú dopravu.

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

	jestvujúce	jestvujúce + navrhované
- výmera záujmového územia:	<b>31 504,00 m<sup>2</sup></b>	<b>31 504,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>13 575,00 m<sup>2</sup></b>	<b>13 788,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha:	<b>38 193,00 m<sup>2</sup></b>	<b>38 406,00 m<sup>2</sup></b>

**Posúdenie zrealizovanej 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 ako „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **predmetné pozemky parc. č. 12194/1, 12194/11, 12194/12, 12194/14, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

#### **Funkčné využitie územia:**

**ÚZEMIA VÝROBY, priemyselná výroba, číslo funkcie 301, stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

#### **Intenzita využitia územia:**

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.

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 a ÚPN-Z uvádzame:**

##### **z hľadiska funkčného využitia:**

- navrhovaný systém požiarneho zabezpečenia existujúceho výrobného areálu nevnaša do funkčnej plochy (FP) – priemyselná výroba, číslo funkcie 301, nové funkčné využitie, ale bude dôležitým nevyhnutným vybavením daného výrobného závodu, tzn. navrhovaná stavba je v súlade s ÚPN;

##### **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	jestvujúci stav	ukazovateľ intenzity	navrhovaná strojovňa	jestvujúci stav + strojovňa	ukazovateľ intenzity
- výmera záujmového územia - areálu:	<b>31 504,00 m<sup>2</sup></b>				
- zastavaná plocha:	<b>13 575,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,431</b>	<b>110,136 m<sup>2</sup></b>	<b>13 685,136 m<sup>2</sup></b>	<b>0,434</b>
- podlažná plocha:	<b>38 193,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1,212</b>	<b>110,136 m<sup>2</sup></b>	<b>38 303,136 m<sup>2</sup></b>	<b>1,216</b>

- v danej FP určenej pre priemyselnú výrobu sa okrem existujúceho výrobného areálu (ktorý zaberá väčšinu FP) nachádzajú stavby, ktorých intenzitu nie je možné porovnávať s predmetným návrhom, keďže majú inú funkciu ako výrobnú (ide o bytový dom a stavbu pre maloobchod); z toho dôvodu sa intenzita využitia vyhodnocovala podľa nárastu ukazovateľov intenzity (index zastavanej plochy – IZP a index podlažnej plochy – IPP) v danom areáli a podľa percentuálneho nárastu zastavanej a podlažnej plochy; plocha zelene sa nezmenila, nakoľko sa strojovňa a požiarne nádrže navrhujú na existujúcej spevnenej ploche; do zastavanej plochy sa nepočítajú plochy nádrží požiarnej vody, ktoré sa zaraďujú medzi inžinierske stavby;
- hodnoty ukazovateľov intenzity narástli (IZP aj IPP) o 0,003; zastavaná plocha narástla o 0,81 % a podlažná plocha narástla o 0,29 %; z oboch porovnaní vyplýva, že z hľadiska intenzity využitia územia je návrh akceptovateľný;

**Predložená navrhovaná stavba 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:**

- investičný zámer v predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za akceptovateľný;

**z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- plánovanú výhľadovú verejnoprospešnú dopravnú stavbu (v ÚPN označenú ako D62) požadujeme rešpektovať a zároveň požadujeme stavbu vybavení hasiacich zariadení realizovať takým technickým riešením, ktoré negatívne neovplyvní budúcu možnú realizáciu vyššie spomínanej výhľadovej dopravnej stavby;
- nakoľko je navrhovaná stavba v dotyku s výhľadovou verejnoprospešnou dopravnou stavbou, k umiestneniu stavby je potrebné požiadať o stanovisko Železníc Slovenskej republiky;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

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

**UPOZORNENIA**

- Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.
- Riešené územie je v dotyku s **verejnoprospešnou dopravnou stavbou** – vysokorýchlostné trate – podzemné trasy – pod označením **D62: „železničné stanice a zastávky: Bratislava Hlavná stanica, Bratislava Nové mesto, Bratislava Predmestie, Bratislava Vinohrady, Východné nádražie, Petržalka Centrum, Bratislava Slovany, Bratislava Nivy, Bratislava Centrum, Bratislava Filiálka, Bratislava Letisko, Bratislava Lamačská brána, vrátane TIOP-ov, ktorých poloha vyplynie z podrobnejších dokumentácií“**.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

**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 právo 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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy – Celková situácia, Pôdorys 1. NP, Pohľady

Co: - MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdené výkresy  
- Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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