

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PETRING, s.r.o.

Nám. Hraničiarov 6/B

851 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **19.02.2024**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 48385/2024-
130055**Vybavuje / Linka
**Ing. Zuzana Kuchtová
+421 904 588 711**V Bratislave
18.03.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | GA Drilling, a.s., Priemyselná 5, 917 01 Trnava v zastúpení PETRING, s.r.o. |
| investičný zámer: | Rekonštrukcia skladovej haly na technologické centrum pre GA Drilling, a.s. |
| žiadosť zo dňa: | 19.02.2024 doplnené 14.03.2024 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o dodatočnej zmene stavby pred dokončením |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Miroslav Frecer autorizovaný architekt 0193AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 01/2024, doplnená koordinačná situácia a súhrnná technická správa 03/2024 |

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu (rekonštrukciu) bývalej skladovej haly na technologické centrum. Pôvodná stavba (východiskový stav 2016) tvorí jeden uzavretý priestor pôdorysne v tvare obdĺžnika s murovanou prístavbou. Celkový pôdorysný rozmer objektu je 18,77 x 63,39 m so svetlou výškou 4,9 m. Navrhovaný stav (návrh riešenia z 2017) spočíva v rozpriechkovaní skladovej haly na kancelárie, rokovacie miestnosti, laboratóriá, dielne a dennú miestnosť, prestavbu sociálnych a hygienických zariadení, vo výstavbe dreveného prístrešku pre fajčiarov, zmena technického vybavenia (vykurovací systém, rozvody vody a TUV, vzduchotechnika), riešenie parkovacieho státi. Zmena stavby pred dokončením (zrealizovaný stav 2021) pozostáva v zmene funkčného využitia miestností, nakoľko sa administratíva presťahovala z veľkej časti do susednej novostavby, vybudovanie dreveného prístrešku pre fajčiarov mimo požiarne nebezpečný priestor, doplnenie dvoch kontajnerov pre odpady (oceľový kontajner s rozmermi 3 x 2,35 m s výškou 2,4 m a oceľový kontajner s rozmermi 1,85 x 1,7 m s výškou 2,465 m) + zmena technického vybavenia (PBS, VZT, ZTI, UK, Elektro), zmena v dopravnom napojení a statická doprava. Zmena stavby pred dokončením (zrealizovaný stav 2023) pojednáva o doplnení 2 kontajnerových skladov mimo objekt haly (kontajner Denios BMC-S skladovanie horľavých kvapalín a skladovací kontajner Emporo so záchytnou vaňou) a napojenie skladu typ BMC-S na elektro a uzemnenie.

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

- výmera záujmového územia (výmera pozemkov): **5069,00 m²**
- zastavaná plocha spolu: **1 267,95 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| - zastavaná plocha haly: | 1 249,00 m ² |
| - zastavaná plocha drev. prístrešku: | 8,75 m ² |
| - zastavaná plocha kontajnerov: | 10,20 m ² |
| - počet podlaží PP/NP: | 0/1 |
| - počet parkovacích miest: | 2 |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je riešené z komunikácie II/505 do areálu spoločnosti Presskam. Hala je prístupná účelovými neverejnými cestami (vnútri areálu Presskam). Areál je uzatvorený s ostrahou. Statická doprava je zabezpečená v rámci areálu Presskam pri Administratívno-prevádzkovej budove GA Drilling a.s.. Parkovisko s počtom 66 stojísk má dostatočnú rezervu pre celý areál.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie dodatočnej zmeny stavby pred dokončením 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 sú **záujmové pozemky parc. č. 3393/20, 3393/32, 3398/30 k.ú. Devínska Nová Ves, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502, stabilizované územie (pozemok parc. č. 3393/20 a časť pozemkov parc. č. 3393/32, 3398/30)**
- **ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002, stabilizované územie (časť pozemkov parc. č. 3393/32, 3398/30)**

Stavba ktorej sa týka uvádzaná zmena pred dokončením sa nachádza vo funkčnej ploche:

- **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.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', 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:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby

mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patria zariadenia výrobných a nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia územia.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

| | pošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP |
|---------------------|-------------------------------|--|---|
| - záujmové územie: | 5 069,00 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 1 267,95 m² | IZP = 0,25* | IZP_{priem} = 0,3549 |

*IZP vlastný výpočet z údajov uvedených v PD

- V stabilizovanom území funkčnej plochy 502 (areál Presskam) predstavuje zastavaná plocha 31 902 m², pričom IZP je 0,3549. Nárast zastavanej plochy pridaním dreveného prístreška a kontajnerov je o 18,95 m², čo predstavuje v celkovom merítku stabilizovaného územia nárast IZP 0,355. Tento nárast je minimálny. Z uvedeného vyplýva, že zámer rešpektuje princíp stabilizovaného územia a neprináša neprimeraný zásah.

Predložená zmena stavby pred dokončením **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 stavby pred dokončením | Rekonštrukcia skladovej haly na technologické centrum pre GA Drilling, a.s. |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | 3393/20, 3393/32, 3398/30 |
| v katastrálnom území: | Devínska Nová Ves |
| miesto stavby: | ulica Vápenka |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 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 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 riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- pri skladovaní a manipulácii so znečisťujúcimi látkami je potrebné dodržiavať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích predpisov (§ 39), rešpektovať vyhlášku č. 200/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami;
- 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;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami;

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

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

UPOZORNENIE:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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. 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.

1 x dokumentáciu (stavebná časť) sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia (profesie)
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, 1:250

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, 1:250
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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