



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Štefan Mrázik

TERMMING a.s.

Jarošova 1

831 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **20.10.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 59518/2023_
44212/2024-175061**

Vybavuje / Linka
**Ing. Katarína Chalupová
+421 904531441**

V Bratislave
16.04.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	TERMMING a.s., Jarošova 1, 831 03 Bratislava a Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava v zastúpení: TERMMING a.s.
investičný zámer:	„Inštalácia kogeneračnej jednotky v kotolni BK Stavbárska č. xx v Bratislave“ na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx v k. ú. Vrakuňa
žiadosť zo dňa:	20.10.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby spojené so stavebným konaním
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	TERMOKLIMA, s.r.o., Košická 3646/68, 058 01 Poprad
zodpovedný projektant:	Ing. Kamil Bešenej autorizovaný stavebný inžinier 7055*14
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: inštaláciu kogeneračnej jednotky (KGJ) a výmeny dvoch kotlov v plynovej kotolni BK Stavbárska č. xx v Bratislave. Účelom inštalácie KGJ je výroba elektrickej energie a tepla. Prevádzkovateľom kotolne je Termming, a.s..

Stavba sa člení na SO 01 Kogeneračná jednotka a SO 02 VN slučka.

Stavba bude realizovaná v existujúcom objekte (v kotolni) a pred kotolňou, t. j. na pozemku parc. č. xxx a VN slučka je navrhnutá v podzemnom vedení na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxx. Existujúca stavba ako celok zostane pôvodná s úpravami pre novú technológiu, t. j. vytvorenie nových miestností, dverných a vetracích otvorov, omietok s vymaľovaním. Na streche kotolne budú umiestnené horizontálne vzduchom chladené chladiče, rozvody vzduchotechniky, komíny od kotlov a KGJ. Osadenie nového komína s dymovodom rešpektuje výšku existujúcich komínov +13,000 m (počítané od úrovne podlahy 1. NP +0,000 m). Navrhovaná je zmena funkčného využitia priestoru kotolne, t. j. zriadenie novej trafostanice a VN a NN rozvodne v objekte kotolne. Predmetom statického riešenia je návrh nových základových konštrukcií pod technologické zariadenia kotolne, stavebné úpravy nezasahujú do existujúcich nosných konštrukcií. Nevyžaduje sa asanácia pozemných objektov.

SO 01 – Kogeneračná jednotka: V existujúcej plynovej kotolni sú v súčasnej dobe umiestnené tri plynové teplovodné kotle. Nová navrhovaná skladba kotolne rieši zdemontovanie dvoch pôvodných zastaralých kotlov a osadenie novej technológie pozostávajúcej z kogeneračnej

TELEFÓN

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

jednotky a dvoch plynových kondenzačných kotlov. Plynové kotle aj KGJ budú pripojené na pôvodný rozvod plynu v kotolni. Všetky prístupové komunikácie ku kotolni sú už vybudované. Predmetom stavby nie je dopravné hľadisko.

Objekt pozostáva z: 100 Stavebné úpravy, 200 Statika, 300 Rozvodňa NN, VN a trafostanica, 400 Strojné zariadenie, 500 MaR a PRS, 600 Elektroinštalácia, 700 Elektroinštalácia RaOMZ, 800 Plynofikácia, 900 Automatizovaný systém dispečerského riadenia, ochrana pripojenia na distribučnú sústavu. Režim chodu KGJ bude prioritný, pričom predpokladaný je trvalý chod počas 24 hodín denne v zimnom období a cca 13 až 19 hodín denne v letnom období. Vyrobená elektrická energia bude predávaná Západodoslovenskej distribučnej a.s., Bratislava. Miesto a spôsob pripojenia na VN sieť vysoko účinnej výroby elektriny a tepla (VÚKVET) bolo predjednané so spoločnosťou. Regulačná stanica plynu (RSP) je súbor technologického zariadenia na automatickú reguláciu vyššieho vstupného pretlaku plynu na požadovaný nižší výstupný pretlak. Technologická časť trafostanice je zábranou-pletivom rozdelená na priestor transformátora, VN rozvodne a NN rozvodne. Do jednotlivých častí je zabezpečený prístup samostatnými dverami, ktoré vyhovujú elektrodynamickým účinkov stkratových prôdov, káblový priestor sa nachádza iba pod VN rozvodňou a priestorom pre transformátor. Projekt rieši návrh nového automatizovaného systému riadenia plynovej kotolne v rámci inštalácie novej kogeneračnej jednotky. Plynová kotolňa slúži pre prípravu teplej vody pre vykurovanie (ÚK) a prípravu teplej úžitkovej vody (TV) pre príslušné objekty.

SO 02 – Vysokonapäťová slučka: Je elektrické zariadenie vysokého napätia. Stavebníkom aj budúcim prevádzkovateľom je investorom Západodoslovenská distribučná a. s., preto je objekt riešený samostatne. Objekt kotolne BK Stavná č. xx bude napojný na elektrickú distribučnú linku VN č. 381, zaslučkovaním sa do existujúceho VN zemného kábla v blízkosti objektu. Dĺžka navrhovanej trasy káblového prepojenia medzi existujúcou trafostanicou k objektu novej vstavanej trafostanice BK Stavná č. 12 bude 13 m.

Pre úplnosť uvádzame, že predmetom posúdenia je zmena dokončenej stavby spočívajúca z búracích prác, stavebných úprav a udržiavacích prác existujúceho objektu kotolne. Dochádza k zmenám vo funkčnom využití z jednotného spôsobu výroby a zásobovania energiami na kombinovanú výrobu a zásobovanie energiami, bez zmeny typologického druhu stavby. Zmenou dokončenej stavby sa nemení výškové ani pôdorysné ohraničenie stavby.

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, a § 140b citovaného zákona:

Posúdenie zmeny dokončenej 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 sú súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Vrakuňa stanovuje ÚPN nasledovné **funkčné využitie**:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové

formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce:

Rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, 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: zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Vrakuňa 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. Merítkom 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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 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.

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 zámer – zmena dokončenej stavby existujúceho objektu kotolne, ako zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia, patrí medzi:

prípustné spôsoby využitia funkčných plôch pri funkčnom využití územia:

- o málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

- **z hľadiska intenzity využitia** záujmového územia nemá uvedené zmena dokončenej stavby v zmysle metodiky ÚPN a ÚPN-Z vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

Uvažovaný investičný 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

s umiestnením stavby:	„Inštalácia kogeneračnej jednotky v kotolni BK Stavbárska č. xx v Bratislave“
Na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxx
V katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	ul. Stavbárska

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 priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska tvorby verejných priestorov a z hľadiska ochrany životného prostredia:

- po ukončení stavebných prác výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a v zmysle VZN 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, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne

vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti;
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL);

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:

Zájmové územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov a ochranným pásmom cintorína.

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, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Zároveň upozorňujeme, že toto záväzné stanovisko nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

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 PD sme si ponechali.

Prílohy: Potvrdené výkresy:

- Výkres č. 001 – Celková situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, potvrdené výkresy:

- Výkres č. 001 – Celková situácia, M 1:500

Magistrát – ODI, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.

primátor