



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. arch. Martin Eckhardt

ECKHARDT s.r.o.
Lamačská cesta 8
811 04 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52857/2024-
445026/Kut**

V Bratislave
03.07.2024

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	Aaveq s.r.o. , Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava VUIS, vodovody a kanalizácie spol. s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava JURA TERRA s.r.o., Gercenova 8/D, 851 01 Bratislava AuPortal SK s.r.o., Námestie SNP 6, 811 06 Bratislava v zastúpení ECKHARDT s.r.o.
investičný zámer:	Haly Elektrárénská
na pozemkoch parc. č.; kataster:	13664/218, 13664/219, 13664/220, 13664/221, 13664/222, 13664/223, 13664/224, 13664/225, 13664/226, 13664/228 k.ú. Nové Mesto
miesto stavby:	Elektrárénská ulica
žiadosť doručená dňa:	24.05.2024 na MČ Nové Mesto
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ECKHARDT s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Eckhardt autorizovaný architekt 2273AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024, doplnenie 06.06.2024

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 rieši: súbor 5 samostatných hál umiestnených v spoločnom areáli. V rámci areálu je vytvorená spoločná komunikácia, napojená na existujúcu cestu z Elektrárénskej ulice. Z vnútroareálovej komunikácie je prístupné zásobovanie a hlavné

vstupy do objektov. Všetky haly majú vegetačnú extenzívnu strechu. Navrhované haly sú obdĺžnikového pôdorysu, odlišujú sa fasádnym prevedením a výškovými rozdielmi na základe požiadaviek investora.

Hala SO 01 má maximalný pôdorysný rozmer 15,7 m x 23,5 m a 3 nadzemné podlažia. Na 1.NP sa nachádza priestor pre navrhovaný showroom so zázemím a zásobovaním so vstupom pre prevádzku z juhozápadnej strany a vstupom pre zásobovanie a personál zo severovýchodnej strany budovy. Na 2.NP sú kancelárske priestory a zvyšná časť showroomu, ktorý je z časti otvorený medzi 1. a 2. NP. Na 3.NP sú navrhnuté kancelárske priestory a 2 pracovné apartmány.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 3.NP je +12,40 m od úrovne podlahy ±0,00 objektu (±0,00 = úroveň 1.NP = 135,00 m n.m. Bpv.)

Hala SO 02 má maximálny pôdorysný rozmer 25,65 m x 24,9 m a má 4 nadzemné podlažia. Hlavný vstup do objektu je z juhozápadnej strany a zo severovýchodnej strany je navrhnutý vstup pre zásobovanie. Z juhovýchodnej strany je navrhnutá rampa so vstupom pre zásobovanie. 1.NP je vyvýšené voči terénu o 1m a nachádzajú sa v ňom skladové priestory, ktoré sú z časti otvorené do výšky 3.NP. Na 2.NP sa nachádzajú zvyšné priestory skladov. Na 3.NP je časť otvorená v rámci skladu a zvyšná časť je využívaná ako administratívne priestory. Celé 4.NP je využívané ako administratívna časť.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 4.NP je +13,80 m od úrovne podlahy ±0,00 objektu (±0,00 = úroveň 1.NP = 136,00 m n.m. Bpv.)

Hala SO 03 má maximálny pôdorysný rozmer 31,5 x 54,9 m a má 1 podzemné a 4 nadzemné podlažia. Hlavný vstup do objektu je z juhovýchodnej strany odkiaľ je vytvorený aj ustúpený priestor pre zásobovanie. zo severovýchodnej a juhozápadnej strany sú vytvorené podružné vstupy do objektu. Na 1.NP sú navrhnuté skladové priestory. Na 2-4 NP sú navrhnuté administratívne priestory a zvyšná časť pôdorysu ako otvorené skladové priestory.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 4.NP je 18,50 m od úrovne podlahy ±0,00 objektu (±0,00 = úroveň 1.NP = 136,00 m n.m. Bpv.)

Haly SO 04 a SO 05 sú symetrické, majú 2NP s maximálnym pôdorysným rozmerom 15,6 x 23,5 m. Hmoty objektov sú prepojené prestrešením na úrovni 1.NP - **SO 06**. Na 1.NP sa nachádzajú skladové priestory a na 2.NP sú priestory pre administratívu.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 1.NP je +4,10 m a nad 2.NP je +9,25 m od úrovne podlahy ±0,00 objektu (±0,00 = úroveň 1.NP = 135,00 m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Súčasťou projektovej dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 42 stojísk. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 50 parkovacích miest. Dopravný prístup na pozemok stavby je zabezpečený z miestnej cesty ulica Elektrárenská jedným vjazdom a jedným výjazdom.

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

- výmera záujmového územia:	7 826,00 m²
- zastavaná plocha celková (SO 01-06):	3 549,45 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží (SO 01-06):	6 599,18 m²
- zeleň:	1 842,14 m²
- spevnené plochy:	2 434,41m²
- počet parkovacích miest:	50
- SO 01	
- zastavaná plocha:	368,95 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	924,83 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/3

- SO 02	
- zastavaná plocha:	547,86 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 335,16 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/4
- SO 03	
- zastavaná plocha:	1 729,35 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	2 702,70 m²
- počet podlaží PP/NP:	1/4
- SO 04, 05, 06	
- zastavaná plocha:	903,29 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 636,49 m²
- počet podlaží PP/NP:	0/2

Posúdenie navrhovanej 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 súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 13664/218, 13664/219, 13664/220, 13664/221, 13664/222, 13664/223, 13664/224, 13664/225, 13664/226, 13664/228 k.ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, stabilizované územie**

zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502

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 predvádzacie 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

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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:

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, patria zariadenia obchodu a služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami - skladmi, administratívou - medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP-uličná zástavba
- záujmové územie:	7 826,00 m²		
- zastavaná plocha:	3 549,45 m²	IZP = 0,454	IZP: 0,02 - 1,00
- podlažná plocha (NP):	6 599,18 m²	IPP = 0,843	IPP: 0,09 – 2,26
- započítateľná zeleň:	1 842,14 m²	KZ = 0,235	KZ: 0,00 – 0,90

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby. Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby .

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 predloženom rozsahu považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche 502 z hľadiska hmotovo-priestorového a prevádzkového riešenia za akceptovateľný;

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, najmä v nasledovných bodoch:
- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- 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.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto vyjadrením číslo 23648/6860/2024/UP/LUKA zo dňa 20.06.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou „Haly Elektrárenská“ a zároveň informovala:

- podľa zrušenej vyhlášky č. 277/2008 Z. z, boli apartmány určené na prechodné ubytovanie v ubytovacích zariadeniach – v apartmánových hoteloch a v apartmánových domoch. Preto by sme odporučili zmeniť názov z Pracovných apartmánov na Služobné byty.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Haly Elektrárenská“ sú stavebné objekty SO 13 Navrhovaná rekonštrukcia cestnej komunikácie a SO 12 Navrhovaný združený chodník/cyklochodník, ktoré budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a aby ich realizácia bola preukázaná v kolaudačnom konaní.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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: Situácia plôch M 1:350, Koordinačná situácia M 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Situácia plôch M 1:350, Koordinačná situácia M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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