

**ORDONER s.r.o.  
Elektrárrenská 13992/3A  
831 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
28.08.2020	MAGS OUIIC 58252/20-416813	Ing. Mosná /59356508	27.11.2020

Vec:

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

investor:	<b>ORDONER s.r.o., Elektrárrenská 13992/3A, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Areál Elektrárrenská x, Bratislava“ - rekonštrukcia a nadstavba existujúceho administratívneho objektu a novostavba skladovej haly s administratívou, na Elektrárrenskej ul., kat. úz. Nové Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.08.2020 a doplnená dňa 09.09.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>PLAN FACTORY s.r.o., Záhradnícka 153, 821 08 Bratislava, Ing. arch. Zoran Michalčák, reg. č. 0683 AA a Ing. Roman Bányai, reg. č. 5046*I1</b>
Dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

rekonštrukciu existujúceho priemyselného areálu, ktorý pozostáva z jednej administratívnej budovy a z jedného skladového objektu, ktorý sa nachádza v priemyselnej zóne na Elektrárrenskej ul., v existujúcej zástavbe halových (skladových) a administratívnych objektov. Navrhovaný zámer rieši nadstavbu, prístavbu a stavebné úpravy existujúceho administratívneho objektu „A“ (SO 01) a výstavbu novej skladovej haly „B“ (SO 02). Existujúci administratívny objekt A má obdĺžnikový tvar a pozostáva z jedného podzemného, z jedného nadzemného podlažia a zastrešený je plochou strechou. Objekt A bude nadstavený o 2 nadzemné podlažia a pristaví sa výtťah z východnej strany objektu. Pôdorysné rozmery objektu budú cca 22,415 m x 8,765 m (max. 10,26 m) a objekt bude zastrešený plochou strechou, o celkovej výške strechy cca +10,240 m (3.NP). Hlavný vstup do objektu A je navrhnutý zo severovýchodnej strany, v mieste pôvodného vedľajšieho vstupu a pôvodný hlavný vstup do objektu bude slúžiť ako podružný prevádzkový vstup. Administratíva má navrhnuté jedno centrálné schodisko s výtťahom, umiestneným na fasáde objektu. V 1.PP sú

navrhnuté kancelárie, chodby, archív, konferenčná miestnosť, komunikačné jadro, kotolňa a sociálno-hygienické zázemie. Na 1.NP je navrhnutý hlavný vstup, komunikačné jadro, chodby, kancelárie, vedľajší vstup, sociálno-hygienické zázemie a zasadačka. Na 2.NP a 3.NP sú navrhnuté kancelárie, komunikačné jadro, chodby, kancelárie, sociálno-hygienické zázemie a zasadačka.

Novonavrhnutá hala B (SO 02) bude nepodpivničená, 2-podlažná, obdĺžnikového tvaru, o pôdorysných rozmeroch cca 30,64 m x 19,64 m a zastrešená bude plochou strechou, o celkovej výške cca +8,220 m. Nosný systém halovej konštrukcie je riešený formou ŽB konštrukcie obalenej sendvičovým panelovým systémom, nosná konštrukcia strechy je navrhovaná z betónových priehradových väzníkov. Objekt bude kombinácia administratívy a skladov s 3 samostatnými vstupmi do objektu. Administratíva je riešená ako 2-podlažná vstavba, vsadená do konštrukčného systému haly. Na 1.NP sú riešené skladové priestory s 2 kancelármi, vstupnou halou a so sociálno-hygienickým zázemím. Na 2.NP sú navrhnuté administratívne priestory v počte 6 kancelárii, chodba, komunikačné jadro a sociálno-hygienické zázemie. Priestory skladu sú navrhnuté s možnosťou rozdelenia priestoru na 2 samostatné jednotky, so separátnym vstupom do jednotlivých sekcií. Hlavný vstup do objektu B je riešený zo severnej strany, priamo z navrhovanej obslužnej komunikácie. Napojenie riešeného areálu na inžinierske siete bude zabezpečené cez existujúce areálové rozvody: vody, kanalizácie (dažďovej a splaškovej) a elektrickej energie. Pre areál je navrhnuté odvedenie dažďových vôd do vsakovacej galérie spoločnej pre oba objekty. Na spevnených plochách sa navrhuje odvodnenie samostatnou vetvou dažďovej kanalizácie, ktorá bude vedená cez odlučovač ropných látok do vsakovacej galérie.

Predmetné stavby sú dopravne pripojené cez jestvujúci vjazd na Elektrárenskej ul. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 25 stojísk (predložený výpočet v zmysle príslušnej aktuálnej platnej STN 73 6110/Z2 nie je korektný), avšak investor uvažuje s celkovým počtom stojísk 36, z toho 3 stojiská budú vyhradené pre osoby s telesným postihnutím. Stojiská sú preukázané v grafickej časti na pozemku investora. Rozmery stojísk sú: 5,3 m x 2,5 m, resp. 3,5 m.

Celková plocha pozemkov je 2617 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektu A je 236,49 m<sup>2</sup> (pôvodná má 215 m<sup>2</sup>), celková podlažná plocha objektu A je 709,47 m<sup>2</sup> (pôvodná bola 215 m<sup>2</sup>), zastavaná plocha objektu B je 601,77 m<sup>2</sup> (pôvodná má 395 m<sup>2</sup>), celková podlažná plocha objektu je 832,18 m<sup>2</sup> (pôvodná bola 395 m<sup>2</sup>), spevnené plochy majú 1256,95 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 521,79 m<sup>2</sup>. IZP = 0,32; IPP = 0,589 a KZ = 0,199.

**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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx kat. úz. Nové Mesto, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, stabilizované územie.

**Funkčné využitie územia:**

**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 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.

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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde 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 rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,32; IPP = 0,589 a KZ = 0,199. Uvádzame, že v stabilizovaných územiach je potrebné umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania k okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na celý regulačný blok majú: IZP = 0,32; IPP = 0,506 a KZ = 0,10. Konštatujeme, že v závislosti na meniacej sa štruktúre zástavby v priemyselných zónach je potrebné preferovať nové štruktúry zástavby a nové transformovanie a dotváranie priemyselných zón územia mesta. Uvažovaný 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:	<b>„Areál Elektrárenská x, Bratislava“ - rekonštrukcia a nadstavba existujúceho administratívneho objektu a novostavba skladovej haly s administratívou</b>
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Elektrárenská ul.</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 riešenia dopravného vybavenia:**

- na zabezpečenie nárokov statickej dopravy predmetných objektov je potrebné vybudovať 36 parkovacích stojísk.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

**z hľadiska budúcich majetko - 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

**ODPORÚČANIE:**

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

**UPOZORNENIE:**

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.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUI, ODI