

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Mgr. Kvetoslava Hajdinová

Vajnorská 57

831 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **14.03.2022**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 48975/2022-
546219**Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová
+421 2 59356 305**V Bratislave
20.12.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | Mikona, s.r.o., Trenčianska 452, 020 01 Púchov |
| investičný zámer: | Elektrárň III – Prevádzková budova, ul. Vajnorská, k.ú. Nové Mesto, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 14.03.2022, doplnená 04.11.2022 a 09.12.2022 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | dodatočné stavebné povolenie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ateliér Pro-arch, Staré Grunty 260, 841 01 Bratislava |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Jaroslav Lalík, autorizovaný architekt 1175 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | október 2021, január 2022 |

Predložená projektová dokumentácia rieši: interiérové úpravy jestvujúceho objektu z roku 1938 - niekdajšej teplárne/elektrárne pre novú funkciu administratívno-prevádzkovo-skladového centra spoločnosti Mikona. Objekt je umiestnený v rámci jestvujúceho areálu (bývalý priemyselný areál Istrochem), je nepodpivničený, jednopodlažný, v časti dvojpodlažný.

Objekt je organizačne členený na 5 blokov: „A“, „B“, „C“, „D“ a „E“. V predmetných blokoch sa navrhujú administratívne priestory spoločnosti Subaru a spoločnosti Mikona, obchodno-predajné priestory (showroom, autoservis) spoločnosti Subaru, skladové priestory a zázemie pre zamestnancov. Blok „E“ ostáva bez stavbených úprav. V ostatných blokoch objektu sa navrhuje zmena dispozičných riešení, odstránenie nevyhovujúcich konštrukcií, odstránenie tehlových blokov a obnovenie stropu haly kotolne. Súčasťou projektu je aj riešenie spevnených a parkovacích plôch pred objektom.

V zmysle predloženého projektového riešenia nedochádza k zmene zastavanej ani podlažnej plochy objektu. Objekt je napojený na inžinierske siete, ktoré ostávajú bez zmeny.

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

- výmera areálu: **48 811,00 m²**
- zastavaná plocha záujmovým objektom („z.o.“): **2 213,00 m²**
- zastavaná plocha celková: **6 094,00 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží z.o.: **2 867,00 m²**

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

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| - podlažná plocha celková: | 6 748,00 m ² |
| - zeleň na teréne: | 3 800,00 m ² |
| - spevnené plochy: | 38 917,00 m ² |
| - počet bytov v z.o.: | 0 |
| - počet podlaží PP/NP z.o.: | 0/2 |
| - počet parkovacích miest: | 39 |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Areál je dopravne pripojený na Vajnorskú ulicu. Statická doprava je navrhovaná na jestvujúcej spevnenej ploche v počte 39 stojísk, z toho 3 stojiská sú vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. 13585/2, k.ú. Nové Mesto, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502, rozvojové územie, kód regulácie G.**

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.

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.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie.**

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód G:**

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--|----------|---------|
| G | 1,8 | 502 | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zariadenia areálového charakteru, komplexy | 0,36 | 0,20 |

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

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 obchodu a zariadenia nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a skladové areály medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.
- zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- popisovanou zmenou dokončenej stavby – stavebnými úpravami v rámci jestvujúceho objektu nedochádza k zmene jeho plošných bilancií, ani k zmene plošných bilancií v rámci areálu Mikona a teda nedochádza k zmene intenzity využitia územia.
- predmetom záväzného stanoviska je výlučne zmena dokončenej stavby „Elektráreň III – Prevádzková budova“.

Predložená zmena dokončenej stavby **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 dodatočným povolením stavby: | Elektráreň III – Prevádzková budova |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | 13585/2 |
| v katastrálnom území: | Nové Mesto |
| miesto stavby: | ul. Vajnorská |

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;

- ku kolaudácii požadujeme preukázať zelené plochy v rámci areálu v minimálnej výmere 20% z rozlohy areálu;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- moderné kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a zamestnancov žiadame presunúť do bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy, prípadne prevádzok;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

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;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniiovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;

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 sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia

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

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor