



Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	OU-BA-OSZP2-2024/209156-005	Ing. Staňová/0961046622	25. 04. 2024

Vec

Skladové a veľkoobchodné centrum, Elektrárenská, Bratislava – záväzné stanovisko k navrhovanej stavbe podľa § 16a ods.4 vodného zákona

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja (ďalej len „Okresný úrad“), prijal dňa 13.06.2023 žiadosť podľa §16a ods. 1 zákona NR SR č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“) od spoločnosti FORMAT, spol. s.r.o., v zastúpení stavebníka CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o. vo veci vydania záväzného stanoviska, nakoľko má záujem realizovať činnosť, ktorou môže dôjsť k nesplneniu environmentálnych cieľov podľa § 16 ods. 6 písm. b) vodného zákona.

Investor: CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o..

Miesto stavby: Elektrárenská ulica, Bratislava.

Katastrálne územie: Nové Mesto.

Charakter stavby: novostavba.

Zoznam parciel riešeného územia

Dotknuté pozemky:

- C-KN č. 13654/134, k. ú. Nové Mesto, výmera 3740 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 6376, vlastníkom uvedeného pozemku je CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o.,
- C-KN č. 13654/166, k. ú. Nové Mesto, výmera 906 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 6376, vlastníkom uvedeného pozemku je CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o.,
- C-KN č. 13654/167, k. ú. Nové Mesto, výmera 485 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 6376, vlastníkom uvedeného pozemku je CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o.,
- C-KN č. 13654/164, k. ú. Nové Mesto, výmera 1923 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 4803, vlastníkom uvedeného pozemku je CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o.,
- C-KN č. 13654/165, k. ú. Nové Mesto, výmera 457 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 4803, vlastníkom uvedeného pozemku je CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o.,
- C-KN č. 13654/168, k. ú. Nové Mesto, výmera 385 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 4803, vlastníkom uvedeného pozemku je CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o.,

- C-KN č. 13654/28, k. ú. Nové Mesto, výmera 1205 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 4560, vlastníkom uvedeného pozemku je PERGAMON spol. s r.o., CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o., PRO.GROUP s.r.o. a IMI TRADE s.r.o.,
- C-KN č. 13654/29, k. ú. Nové Mesto, výmera 6303 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 4815, vlastníkom uvedeného pozemku je PRO.GROUP s.r.o.,
- KN č. 13654/161, k. ú. Nové Mesto, výmera 23 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 4542, vlastníkom uvedeného pozemku je Západoslovenská distribučná, a.s.,

Susediace pozemky:

- C-KN č. 15101/1, k. ú. Nové Mesto, výmera 1327 m<sup>2</sup>, druh pozemku – Vodná plocha, v zastavanom území obce, právny vzťah k parcele nie je evidovaný na liste vlastníctva,
- E-KN č. 15101/101, k. ú. Nové Mesto, výmera 567 m<sup>2</sup>, druh pozemku – Vodná plocha, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 5567, vlastníkom uvedeného pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava,
- E-KN č. 15101/102, k. ú. Nové Mesto, výmera 50 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 5567, vlastníkom uvedeného pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava,
- C-KN č. 13654/154, k. ú. Nové Mesto, výmera 62 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 4826, vlastníkom uvedeného pozemku je STUDIO 727, s.r.o.,
- C-KN č. 13654/2, k. ú. Nové Mesto, výmera 2027 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 4893, vlastníkom uvedeného pozemku je IP development, s.r.o.,
- C-KN č. 13654/167, k. ú. Nové Mesto, výmera 485 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 6376, vlastníkom uvedeného pozemku je CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o.,
- KN č. 13654/168, k. ú. Nové Mesto, výmera 385 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, list vlastníctva č. 4803, vlastníkom uvedeného pozemku je CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o..

Navrhovaná objektová skladba stavebných a inžinierskych objektov:

- SO 01 Hala A
- SO 02 Hala B
- SO 03 Vjazd
- SO 04 Areálová komunikácia
- SO 05 Parkovisko
- SO 06 Ostatné spevnené plochy
- SO 07 Úprava chodníka Elektrárenská
- SO 08 Informačný systém
- SO 09 Drobná architektúra a oporné múry
- SO 10 Sadové úpravy
- SO 20 Distribučný káblový rozvod NN
- SO 21.1 Prípojka NN
- SO 21.2 Vonkajšie rozvody NN
- SO 22 Telekomunikačné prípojky
- SO 23 Prekládka rozvodov VO
- SO 24 Prekládka rozvodov SlovakTelekom
- SO 25 Prekládka rozvodov SWAN
- SO 26 Areálové osvetlenie
- SO 27 Zaslepenie priemyselného vodovodu
- SO 28 Vodovodná prípojka
- SO 29 Areálový vodovod
- SO 30 Kanalizačná prípojka
- SO 31 Areálová splašková kanalizácia
- SO 32 Areálová dažďová kanalizácia, vsakovací objekt, ORL

Súčasťou žiadosti boli nasledovné doklady:

- plnomocenstvo, ktoré udelil stavebník CLIPARDI DEVELOPMENT, s.r.o. splnomocnencovi – spoločnosti FORMAT, spol. s.r.o. zo dňa 08.07.2022,
- Orientačný inžinierskogeologický posudok, vypracovaný Mgr. Petrom Kováčom zo spoločnosti Geofactory s. r. o.,

- dokumentácia pre územné rozhodnutie – textová a grafická časť, vypracovaná spoločnosťou BOUDA MASÁR architekti, s.r.o. v máji 2023.

#### Popis riešeného územia:

lokalita pre navrhovanú výstavbu sa nachádza v časti bývalého areálu Istrochem medzi Vajnorskou, Rožňavskou, Turbínovou ulicou a železničnou stanicou Nové Mesto. Územie sa v priebehu posledných desaťročí transformovalo z monofunkčného priemyselného areálu na oblasť s množstvom maloobchodných, veľkoobchodných, skladových a výrobných prevádzok, prípadne areálov, doplnených o administratívne budovy a súvisiace služby.

Zástavba je prevažne malopodlažná s prevahou halových objektov. Exteriérové plochy sú vo veľkej miere spevnené (komunikácie, parkoviská, manipulačné plochy). Zeleň je sústredená na voľných plochách, hlavne pozdĺž komunikácií.

Samotná plocha pre navrhovanú zástavbu sa nachádza neďaleko križovania ulíc Za stanicou a Elektrárenská. Zo severozápadnej strany je ohraničená Elektrárenskou ulicou, zo severovýchodnej strany päťpodlažnou administratívnou a obchodnou budovou a z juhovýchodnej a juhozápadnej strany oplotenými areálmi, prístupnými z ulice Za stanicou. Celá plocha je nezastavaná, obdĺžniková časť medzi administratívnou budovou a oploteným areálom je mierne svahovitá, zarastená trávnatým porastom s niekoľkými vzrastlými stromami pri plote susedného areálu. Plocha po obvode administratívnej budovy je provizórne vydláždená betónovými panelmi.

Účel navrhovanej stavby: výstavba prenajímateľných skladových a obchodných jednotiek s príslušnými parkovacími a manipulačnými plochami v súlade s prebiehajúcou transformáciou územia.

#### Popis navrhovanej stavby:

novonavrhované objekty skladových a obchodných jednotiek budú situované pozdĺž oplotenia susediaceho areálu pri JZ hranici riešeného územia. Medzi navrhovanými halami a existujúcim administratívno – obchodným objektom bude vytvorená manipulačná plocha, zabezpečujúca prístup nákladných vozidiel k halám, pohotovostné parkovanie a prejazd ku v súčasnosti nevyužívanej bráne susediaceho areálu. Na ploche medzi administratívno-obchodnou budovou a Elektrárenskou ulicou sa zrealizuje odstavné parkovisko pre osobné vozidlá, ktoré bude slúžiť pre potreby statickej dopravy novonavrhovaných hál, ale aj pre existujúci administratívny objekt. Príjazd na parkovisko a manipulačnú plochu pred halami bude zabezpečený novým vjazdom z Elektrárenskej ulice, vjazd na parkovisko bude možný aj z existujúceho príjazdu k administratívnej budove.

Návrh predpokladá výstavbu dvoch samostatných objektov – budovy A a budovy B. Budova A je situovaná pri vjazde z Elektrárenskej ulice. Obe objekty majú obdĺžnikový pôdorys v smere SZ-JV, budova B s menším výstupkom, ktorý uzatvára manipulačnú plochu z JV strany. Obe hmoty na seba pôdorysne nadväzujú, predelené sú medzerou v mieste existujúceho kanalizačného zberača. Šírka medzery je prispôbena ochrannému pásmu zberača. Objekty sú jednopodlažné, majú výrazne horizontálny charakter. Celková výška hmôt je 8m nad úrovňou manipulačnej plochy. Vzhľadom k miernej svahovitosti terénu sú objekty pri JZ hranici riešeného územia zapustené do terénu.

Jednotlivé objekty sú vnútorne členené na niekoľko prevádzkovo samostatných jednotiek (hál). V budove A sú dve jednotky, v budove B štyri jednotky. Každá jednotka pozostáva zo skladovej haly a z bloku s predajným/prezentačným priestorom a zázemím pre zamestnancov, situovaného pri vstupe do jednotky. Vzhľadom na výšku skladovej haly je v časti predajno-servisného bloku vložená plošina – mezanín, prístupná samostatným schodiskom. V základnej úrovni servisného bloku je navrhnutý obchodný priestor, čajový kuchynka a WC zamestnancov. V úrovni mezanínu je priestor pre administratívu, resp. showroom. Vstup do jednotky je cez servisný blok. Skladová hala je z manipulačnej plochy prístupná veľkou sekcionálnou bránou, ktorá umožňuje v prípade potreby vjazd vozidiel do interiéru haly.

#### Zdravotechnika:

cez riešený pozemok je trasovaná verejná kanalizácia DN900 BVS, ktorá odvádza odpadové vody do zberača v Tomášikovej ulici. Trasa tejto kanalizácie bola podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie vytyčená a v zmysle požiadaviek BVS a.s. a podľa zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach rešpektuje navrhovaná stavba pásmo ochrany, ktoré je vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie a vedenými od ich osí vo vodorovnej vzdialenosti 3,0m.

a) kanalizačná prípojka – odvádzanie splaškových odpadových vôd z navrhovaných objektov Obchodného a skladového centra je navrhnuté novou kanalizačnou prípojkou DN150 do verejnej kanalizácie DN300 v Elektrárenskej ulici. Revízná kanalizačná šachta bude vybudovaná na kanalizačnej prípojke hneď za hranicou pozemku. Od revíznej kanalizačnej šachty bude pokračovať splašková areálová kanalizácia vedená súbežne s navrhovaným objektom. Kanalizačná prípojka bude zrealizovaná z kanalizačných PVC rúr DN150.

b) areálová splašková kanalizácia – bude vedená súbežne s objektom a budú do nej zaústené jednotlivé vetvy vnútornej splaškovej kanalizácie z prevádzok. Navrhovaná splašková areálová kanalizácia bude zrealizovaná z kanalizačných PVC rúr DN150 a budú na nej vybudované revízne kanalizačné šachty.

c) areálová dažďová kanalizácia – dažďové vody z riešeného areálu budú v plnom rozsahu odvádzané dažďovou areálovou kanalizáciou do dvoch vsakovacích zariadení VZ1 a VZ2. Ide o dažďové vody zo striech objektov, dažďové vody z parkovísk, komunikácií a spevnených plôch.

d) vnútorná kanalizácia – vnútorná kanalizácia v navrhovanom objekte bude delená na splaškovú a dažďovú kanalizáciu. Vnútorná splašková kanalizácia bude odvádzat' splaškové odpadové vody zo sociálnych zariadení, kuchynky a z výlevky, a to z každej prevádzky samostatne. Za vyústením z objektu budú jednotlivé vetvy splaškovej kanalizácie zaústené do areálovej splaškovej kanalizácie vedenej súbežne s objektom.

Navrhovaná dažďová kanalizácia bude odvádzat' dažďové odpadové vody zo strechy objektov, a to vnútornými dažďovými odpadmi a zvodmi. Za vyústením z objektu bude dažďová kanalizácia pokračovať areálovou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho systému.

Kanalizačné splaškové odpady sa vyvedú nad úroveň strechy a opatria sa ventilačnými hlavicami. Vnútorná kanalizácia bude zrealizovaná z vhodných kanalizačných rúr a tvaroviek pre vnútornú kanalizáciu.

e) odlučovač ropných látok – dažďové vody z parkovísk, príľahlých komunikácií a spevnených plôch s plochou 2127 m<sup>2</sup> budú pred zaústením do vsakovacích systémov predčistené v odlučovači ropných látok s garantovanou výstupnou hodnotou NEL do 0,1 mg/l. Medzi odlučovačom ropných látok a vsakovacím zariadením bude osadená kontrolná šachta.

Hydrogeologické pomery riešeného územia:

skúmané územie patrí do hlavného povodia Dunaja. Hladina podzemnej vody je v priamej hydraulickú závislosti na hladine vody v Dunaji resp. Malom Dunaji. Väčšinou je voľná, pohybuje sa vo zvodnenom štrkovom komplexe zemín, ktorý je vyvinutý na celom záujmovom území. V prípade zvýšených hladín v Dunaji, hladina podzemných vôd pomerne rýchlo vystupuje. Tieto rýchle vertikálne pohyby hladiny sú predurčené blízkosťou Dunaja, ktorý je vzdialený od záujmového územia približne 3,5 km južne. Podiel zrážok je len sekundárny. Územie ani jeho široké okolie nie je limitované prítomnosťou žiadnej chránenej vodohospodárskej oblasti (CHVO). Podzemná voda je viazaná na piesky a íly piesčité, ktoré nevytvárajú výraznejšiu akumuláciu podzemnej vody. V minulom období bolo v záujmovom území a jeho blízkom okolí uskutočnených viacero geologických prieskumných prác rôzneho zamerania. Išlo o inžinierskogeologické prieskumy a geologické prieskumy životného prostredia súvisiace s bývalými Chemickými závodmi Juraja Dimitrova (Istrochem), taktiež inžinierskogeologické prieskumy pre objekty rôznych firiem resp. objekty bytovej výstavby. Z prevzatých geologických vyhodnotení archívnych vrtov v blízkosti predmetnej lokality Orientačný inžinierskogeologický posudok, vypracovaný Mgr. Petrom Kováčom zo spoločnosti Geofactory s. r. o., uviedol nasledovné hodnoty hladín podzemnej vody vo vrtoch VN6-12, Vrt 43 a vrt V-3:

- vrt VN6-12 – narazená hladina podzemnej vody bola 8,20 m p.t.,
- vrt 43 – narazená hladina podzemnej vody bola 3,0 m p. t.,
- vrt V-3 – suchý vrt.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja (ďalej aj ako „tunajší úrad“) podľa § 4 ods.1 zákona NR SR č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa § 60 ods. 1 písm. i) vodného zákona a podľa §16a ods. 1 vodného zákona, v súlade s §16a ods. 4 vodného zákona v y d á v a nasledovné záväzné stanovisko:

na základe preskúmania predložených dokladov navrhovaná stavba "Skladové a veľkoobchodné centrum, Elektrárenská, Bratislava" si nevyžaduje posúdenie odborným stanoviskom VÚVH. Pred povolením stavby sa nevyžaduje výnimka z environmentálnych cieľov podľa § 16 ods. 6 písm. b) vodného zákona a nevyžaduje sa posúdenie z pohľadu požiadaviek článku 4.7 Rámcovej smernice o vode (RSV).

Umiestnenie objektu je z hľadiska ochrany vodných pomerov možné, nakoľko negatívne neovplyvní stav dotknutých vodných útvarov.

V záujme obmedzenia negatívnych vplyvov na životné prostredie je potrebné zo strany zhotoviteľa prác:

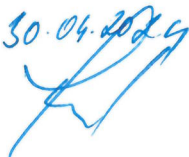
- zabezpečiť, aby nasadené stroje a strojné zariadenia počas stavby neznečisťovali a neznižovali kvalitu povrchových a podzemných vôd riešeného a okolitého územia a rešpektovali podmienky vyplývajúce z vodného zákona,
- práce realizovať za dodržania bezpečnosti práce a kvalitatívnych podmienok; medzi tieto obmedzenia patrí napríklad poriadok na stavenisku, dodržiavanie technologických postupov a predpisov,
- zabezpečiť, aby navrhované sociálne zariadenie staveniska a jeho odpadové vody rešpektovali tzv. kanalizačný poriadok príslušného správcu siete (príloha č. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií),
- stavebník je **POVINNÝ** zabezpečiť pri ochrane vôd čistenie odtekajúcich vôd zo stavby, zachytávanie ropných a iných škodlivých látok.

Toto záväzné stanovisko bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Bratislava a súčasne na webovom sídle MŽP SR po dobu 30 dní. Po uplynutí tejto doby si spoločnosť FORMAT, spol. s r.o. do 7 pracovných dní môže prevziať doklady na Okresnom úrade Bratislava, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3 počas stránkových hodín.

Toto záväzné stanovisko nie je rozhodnutím a neopravňuje žiadateľa takúto stavbu uskutočniť. Toto oprávnenie žiadateľ nadobudne až na základe právoplatných rozhodnutí zo stavebného a vodoprávneho konania, pre ktoré je toto záväzné stanovisko podkladom.

Potvrdenie o vyvesení oznámenia:

Dátum vyvesenia:  
(pečiatka a podpis)

30.04.2024  


OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA  
ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE  
Tomášikova 46  
832 05 BRATISLAVA 3  
19.

Dátum zvesenia:  
(pečiatka a podpis)

Ing. Branislav Gireth  
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Rozdeľovník k číslu OU-BA-OSZP2-2024/209156-005

FORMAT, spol.s.r.o., Handlovská 19, Bratislava  
PERGAMON spol. s r.o., Elektrárenská 12901/4, 831 04 Bratislava-Nové Mesto  
PRO.GROUP s.r.o., Gaštanová 1, 811 04 Bratislava-Staré Mesto

**OU-BA-OSZP2-2024/209156-0184382/2024**

IMI TRADE s.r.o., Jánošíkova 21, 010 01 Žilina 1  
Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava I  
Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 811 08 Bratislava-Staré Mesto  
STUDIO 727, s.r.o., Bystrická, 902 01 Pezinok I  
IP development, s.r.o., Elektrárenská 12901/4, Bratislava-Nové Mesto, Bratislava III  
Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 3216/1, Bratislava-Nové Mesto, Bratislava III  
BOUDA MASÁR architekti s.r.o., Štefánikova 33, Bratislava  
Geofactory s. r. o., Malokrasňanská 10195/6, Bratislava-Rača, Bratislava III  
Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, Námestie Ľudovíta Štúra 35/1, 812 35 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

# Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

## Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: [Skladové a veľkoobchodné centrum, Elektrárenská, Bratislava – záväzné stanovisko k navrhovanej stavbe podľa § 16a ods.4 vodného zákona]  
Identifikátor: OU-BA-OSZP2-2024/209156-0184382/2024

## Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ BA 10010  
SK IČO: 00151866  
Spôsob autorizácie: kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou  
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 29.04.2024 14:39:39 časové pásmo +02:00  
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 29.04.2024 14:39:39 časové pásmo +02:00  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:  
OU-BA-OSZP2-2024/209156-0184382/2024

## Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Lívia Staňová  
Funkcia alebo pracovné zaradenie: hlavný radca  
Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Bratislava  
IČO: 00151866  
Dátum vytvorenia doložky: 29.04.2024  
Podpis a pečiatka: