

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Institute of Consulting, a.s.**Laurinská 3  
811 01 BratislavaVáš list  
zo dňa **06.04.2022**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 50900/2022-  
352569**Vybavuje / Linka  
**Ing. Zuzana Kuchtová  
+421 2 59356 225**V Bratislave  
**17.05.2022****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>SUNSTREET FILM STUDIOS a.s., Tallerova 5, 811 02 Bratislava v z. Institute of Consulting, a.s., Laurinská 3, 811 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Príprava pre výstavbu energoblokov a zariadenie staveniska, parc. č. xxxx v k. ú. Jarovce</b>
žiadosť zo dňa:	<b>06.04.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ARDING s.r.o., Sekurisova 16, 841 02 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Jozef Páleš, č. oprávnenia 1118*Z*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** prípravu pre výstavbu energoblokov - umiestnenie základovej dosky (SO 01), vybudovanie dočasnej komunikácie (SO 02) a oplotenie (SO 03). Predmetom SO 01 Základová doska je príprava pre uloženie navrhovaných 4 blokov o rozmere 4 x 5,66 x 4,91 m, 1 prevádzkovej bunky rozmerov 6,08 x 2,438 m a dvoch mobilných WC toaliet. Celý blok so základovou doskou sa zopakuje na pozemku dvakrát (severná a južná strana pozemku). Samotné energobloky ani ich napojenie na inžinierske siete nie sú súčasťou riešenia tejto projektovej dokumentácie a budú predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie. SO 02 Dočasná komunikácia bude slúžiť na napojenie riešeného územia na nadradenú cestnú sieť. Komunikácia bude napojená na existujúcu komunikáciu - cestu III/1020. Bude vyhotovená ako panelová o dĺžke 435 m so šírkou 6 m. SO 03 Oplotenie je navrhnuté po obvode riešeného územia s rešpektovaním prípadných ochranných pásiem existujúcich inžinierskych sietí a technickej infraštruktúry, ktoré sa na riešenom území nachádzajú. Celková dĺžka oplotenia je cca 916 m.

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

- výmera záujmového územia:	<b>10 250,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>560,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne celkom:	<b>9690,00 m<sup>2</sup></b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

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, cez ktoré je navrhnuté trasovanie navrhovaných inžinierskych sietí ÚPN stanovuje nasledovné **funkčné využitie**:

- **priemyselná výroba, číslo funkcie 301**, t. j. územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene;

#### 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 vonkajšie mesto** - regulačný kód E:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	301	Priemyselná výroba	areály	0,55	0,10

*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<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia** navrhovaný zámer ako príprava pre technické vybavenie a dočasné dopravné vybavenie budúcej výstavby energoblokov patrí medzi **prípustné spôsoby** využitia funkčnej plochy pri funkčnom využití územia: priemyselná výroba, číslo funkcie 301
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera pozemku:	<b>10 250,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>560,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,054</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,55</b>
- započítateľná zeleň:	<b>7014,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,684</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,10</b>

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:	<b>Príprava pre výstavbu energoblokov a zariadenie staveniska</b>
v katastrálnom území:	<b>Jarovce</b>
miesto stavby:	<b>pod Bažantnicou, v blízkosti hraníc s Rakúskom</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 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 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;

#### **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:**

Plošné bilancie uvádzané v projektovej dokumentácii nezahŕňajú spevnené plochy (2676 m<sup>2</sup>) na pozemku, ovplyvňujúce podiel zelene a zároveň výsledný koeficient zelene na pozemku. S ohľadom na veľkosť záujmového územia je vplyv na výslednú hodnotu KZ zanedbateľný. Hodnota IPP nie je uvedená - vzhľadom na charakter zámeru a veľmi nízku zastavanosť nie je účelné túto hodnotu ani vyčíslovať.

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.

#### **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.

Príloha: potvrdený výkres: Koordinačná situácia, mierka 1:1000  
1 x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Jarovce  
potvrdený výkres: Koordinačná situácia, mierka 1:1000  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor