



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**K.T. Plus, s.r.o.**

Kopčianska 15  
851 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **30.05.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 54389/2022-  
443240**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dagmar Mosná  
+421 2 59356 508**

V Bratislave  
**26.08.2022**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>FOODSTOCK BISTRO TRNAVSKÉ s.r.o., Fraňa Kráľa 983/29, 811 05 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„BISTRO FOODSTOCK, Trnavské mýto“, parc. č. 11436/1, k. ú. Nové Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>31.05.2022, doplnené dňa 23.08.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutkového vyhotovenia</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Marián Šulík, autorizovaný architekt 0116AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>august 2020</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zariadenie rýchleho občerstvenia, fast-foodovej reštaurácie, ktoré je zrealizované na existujúcej asfaltovej ploche na Trnavskom mýte, v tesnej blízkosti zastávky MHD bez príslušného povolenia. Samostatne stojací objekt reštaurácie má zalomený pôdorysný obdĺžnikový tvar s max. rozmermi 9,70 m x 3,00 m a 6,70 m x 3,00 m. Objekt je nepodpivničený, jednopodlažný, zastrešený plochou strechou o max. výške atiky +3,200 a so zastrešenou terasou o celkovej ploche 18,50 m<sup>2</sup>. Fasáda objektu je riešená z predsadeného sendvičového dreveného obkladu. Zariadenie rýchleho občerstvenia je pripojené na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Objekt je uložený na betónových kockách o rozmeroch 50x50x10 cm na asfaltovej ploche. Požadované je o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k dodatočnému povoleniu dočasnej stavby.

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

- výmera záujmového územia (časť rozvoj. územia): **1156,66 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **49,20 m<sup>2</sup>**
- podlažná plocha nadzemného podlažia: **49,20 m<sup>2</sup>**
- plocha prekrytej terasy: **18,50 m<sup>2</sup>**
- plocha terasy: **7,10 m<sup>2</sup>**
- počet podlaží PP/NP: **0/1**

Zrealizovaná stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Zásobovanie reštaurácie je zabezpečené prístupovou komunikáciou zo strany Vajnorskej ul. cez automatickú rampu po voľných pojazdnych plochách priamo do objektu.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
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 zrealizovanej 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 časť **záujmového pozemku parc. č. 11436/1, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód C.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, 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 ÚPN 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 C:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu)	0,50	0,15

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:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia verejného stravovania medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** má zrealizovaná stavba v zmysle metodiky ÚPN minimálny vplyv na územný plán regulovanej plochy intenzity využitia územia (IZP, IPP) – v rámci vymedzenej časti pozemku dosahuje hodnota IZP a IPP 0,058 a KZ sa nemení, nakoľko bola postavená na existujúcej spevnej ploche námestia.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby na dobu dočasnú *	„BISTRO FOODSTOCK, Trnavské mýto“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	11436/1
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Trnavské mýto

**\* maximálne do doby vydania právoplatného územného rozhodnutia na stavbu: „Nový Istropolis“ - predmetný pozemok je začlenený medzi stavbou dotknuté pozemky predmetného investičného zámeru.**

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;

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy eviduje vo svojej internej registratúre spisov tri žiadosti o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti v predmetnej záujmovej lokalite pod číslom:

- MAG 376492/2022 - Káblový napájač VN 1160 - 22kV;
- MAG 376487/2022 - Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry - NOVÝ ISTROPOLIS;
- MAG 376493/2022 - NOVÝ ISTROPOLIS, Trnavské mýto, Bratislava;
- vzhľadom na vyššie uvedené je dodatočné povolenie stavby – reštauračného zariadenia obmedzené max. do doby vydania právoplatného územného rozhodnutia na stavbu: „Nový Istropolis“ a súvisiacej technickej a dopravnej infraštruktúry.

#### **UPOZORNENIE:**

#### **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 fotokópiu pôdorysu a rezu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdený výkres: Situácia SA1.01

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdený výkres: Situácia SA1.01

Magistrát ODI, OUIK – archív, Mart, UHA-Pol

S pozdravom

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