

**e-c-o s. r. o.
Panenská 7
811 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 55937/16-375151 Ing. arch. Mgr. art. Černík 24.4.2017

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Solid Enterprise Group, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Film Park Jarovce
žiadosť zo dňa:	12.10.2016, doplnená: 18.10.2016, 16.2.2017, 15.3.2017, 30.3.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. art. Michal Šišťík
dátum spracovania dokumentácie:	09/2016, dopracovaná 2017

Predložená dokumentácia rieši: flexibilné filmové a tvorivé centrum, ktoré vychádza z potreby lokálneho a globálneho filmového ale tiež zábavného priemyslu. Filmové a televízne štúdiá, realizované v troch etapách, poskytnú podporu pre výrobu tuzemských a zahraničných filmových projektov v interiéri aj v exteriéri. V navrhovaných priestoroch bude realizovaná taktiež výroba kulís a produktov pre príslušné filmové produkcie. Súčasťou zámeru sú aj administratívne priestory, ubytovacie kapacity pre produkciu, spoločenské priestory pre kultúrne aktivity, umelá vodná plocha, cyklotrasa. Pre každú etapu je riešená technická infraštruktúra a areálová doprava sieťou komunikácií a spevnených plôch, vrátane parkovacích plôch - spolu je navrhnutých 359 parkovacích miest pre osobné autá a 37 parkovacích miest pre nákladné autá a cyklotrasa vedená v súbehu s cestou III/1020. Mimo riešeného územia je umiestnený biokoridor o výmere 33 015 m².

Navrhovaný projekt je rozdelený na tri etapy - údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Mgr. art. Michal Šišťík):

Etapa I. – Areál technologického centra pre filmovú a televíznu produkciu

Celková plocha	74 172 m ²
Zastavaná plocha	24 991 m ²
Podlažná plocha	46 044 m ²

Plocha komunikácií	23 348 m ²
Plocha parkovísk	4 798 m ²
Plocha chodníkov	4 646 m ²
Plocha zelene	16 389 m ²
Etapa II. – Dostavba technologického centra a školiace centrum pre audio-vizuálnu tvorbu	
Celková plocha	60 919 m ²
Zastavaná plocha	14 899 m ²
Podlažná plocha	23 192 m ²
Plocha komunikácií	7 811 m ²
Plocha parkovísk	1 247 m ²
Plocha chodníkov	3 980 m ²
Plocha zelene	32 928 m ²
Etapa III. – Kreatívny park – flexibilný priestor pre výrobu exteriérovej filmovej produkcie.	
Celková plocha	140 955 m ²
Zastavaná plocha	18 976 m ²
Podlažná plocha	21 537 m ²
Plocha komunikácií	3 990 m ²
Plocha parkovísk	809 m ²
Plocha chodníkov	21 862 m ²
Plocha zelene	95 318 m ²

Výmery pre všetky etapy:

Celková plocha pozemku:	276 046 m ²
Zastavaná plocha objektov:	58 866 m ²
Podlažná plocha objektov:	90 773 m ²
Plocha komunikácií	35 149 m ²
Plocha parkovísk	6 854 m ²
Plocha chodníkov	30 488 m ²
Plocha zelene:	144 689 m ²
Počet parkovacích miest:	396

Súčasťou stavby sú aj „mimoareálové stavebné objekty“ resp. „vyvolané investície“:

- pre priame dopravné pripojenie areálu na cestu III/1020 je navrhnutá jej rekonštrukcia v troch úsekoch, výstavba stykovej križovatky, výstavba okružnej križovatky, ktorá má vytvoriť podmienky pre dopravné pripojenie aj priľahlého výhľadovo urbanizovaného územia a výstavba prístupovej komunikácie k technickej infraštruktúre
- v rámci širších vzťahov je navrhnuté prepojenie diaľničného privádzača k diaľnici D2 s cestou III/1020 obchvatom mestskej časti Jarovce s dvomi stykovými križovatkami na ceste III/1020 (Palmová ul.) a na diaľničnom privádzači; stavebný objekt obchvatu Jaroviec bude v čase výstavby využívaný pre účely prístupu stavebných mechanizmov, pričom komunikácia bude riešená ako panelová so šírkou vozovky 6,00 m a definitívne s finálnou úpravou bude komunikácia zrealizovaná a skolaudovaná pred uvedením do prevádzky 1. etapy stavby
- ako výhľadové stavby po dokončení diaľnice D4 (nakolko bude zrušený jestvujúci diaľničný privádzač) sú navrhnuté objekty Výhľadový obchvat Jaroviec a Výhľadové dopravné napojenie na Jantárovú ul.
- investície súvisiace s napojením stavby na inžinierske siete v zmysle predloženej dokumentácie a sprievodnej správy Film Park Jarovce - Vyvolané investície (JDArch spol. s r. o., Šaľa)

K dokumentácii pre územné rozhodnutie bola doplnená samostatná dokumentácia „Dopravné napojenie FILM PARK JAROVCE - dopravno-kapacitné posúdenie“ (spracovateľ Alfa 04, a. s.; marec 2017)

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, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie I. – III. etapy, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. **3305, 3118, 3116, 3114, 3112, 3110, 3108, 3106, 3104, 3102, 3100, 3098, 3096, 3094, 3092, 3090, 3088, 3086, 3084, 3082, 3080, 3078, 3076, 3074, 3072, 3070, 3130-3133, 3286-3281, 3128, 3126, 3124, 3122, 3120** je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201**, t. j. 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.

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.

zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502**, t. j. 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	<i>zástavba mestského typu</i>	0,30	0,20
				<i>rozvolnená zástavba</i>	0,23	0,20

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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	<i>zástavba areálového charakteru, komplexy</i>	0,40	0,15

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:
podľa predloženej dokumentácie sú prepočty na jednotlivé funkčné plochy:

Kód funkcie 201 , reg. kód G	ÚPN hl.m. SR Bratislava	Investičný zámer
IPP	max. 1,8 = 24 484 m ²	187 m ² = 0,01
IZP	max. 0,23 = 3 128 m ²	187 m ² = 0,01
KZ	min. 0,20 = 2 720 m ²	12 548 m ² = 0,92

Kód funkcie 301 , reg. kód E	ÚPN hl.m. SR Bratislava	Investičný zámer
IPP	max. 1,1 = 258 009 m ²	82 573 m ² = 0,35
IZP	max. 0,55 = 129 005 m ²	50 666 m ² = 0,21
KZ	min. 0,10 = 23 455 m ²	119 327 m ² = 0,51

Kód funkcie 502 , reg. kód D	ÚPN hl.m. SR Bratislava	Investičný zámer
IPP	max. 0,9 = 25 101 m ²	8 013 m ² = 0,28
IZP	max. 0,40 = 11 156 m ²	8 013 m ² = 0,28
KZ	min. 0,15 = 4 183 m ²	12 814 m ² = 0,46

Uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Film Park Jarovce
I. – III etapa na parcele číslo:	3305, 3118, 3116, 3114, 3112, 3110, 3108, 3106, 3104, 3102, 3100, 3098, 3096, 3094, 3092, 3090, 3088, 3086, 3084, 3082, 3080, 3078, 3076, 3074, 3072, 3070, 3130-3133, 3286-3281, 3128, 3126, 3124, 3122, 3120
v katastrálnom území:	Jarovce
miesto stavby:	pod Bažantnicou

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 dopravy:

- výpočet a zabezpečenie nárokov na statickú dopravu pre navrhovanú činnosť areálu spolu je (359 PM pre osobné autá a 37 PM pre nákladné autá) berieme na vedomie
- záujmové územie pre výstavbu areálu je súčasťou širšieho územia, ktoré je podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov určené na spracovanie podrobnejšieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie (ÚPN-Z), preto zatiaľ vhodnosť navrhovanej okružnej križovatky (SO-D-02) nie je možné posúdiť; riešenie berieme na vedomie
- stavebné objekty SO-D-11 Výhľadový obchvat Jaroviec a SO-D-12 Výhľadové dopravné napojenie na Jantárovú ul. pre umiestnenie stavby akceptujeme; *stavba objektov má*

opodstatnenie a časovú súvislosť až s prípadnou rekultiváciou súčasného privádzača v rámci výstavby diaľnice D4

– rekonštrukciu cesty III/1020 riešenú v 3-och vybraných úsekoch (SO-D-03) akceptujeme
Z hľadiska spracovania predloženej dokumentácie - naďalej konštatujeme čiastočnú zmätočnosť
a žiadame dokumentáciu upraviť v zmysle nasledovných pripomienok:

- nejednotne sú pomenované jednotlivé časti PD, napr.:
- **textová časť** „Film Park Jarovce (výrobný park pre filmovú produkciu)“ - projektant Mgr. art. Michal Šišťík, **s príslušnou výkresovou časťou** „Film Park Jarovce (výrobný park pre filmovú produkciu) Výkresová časť“ - projektant Mgr. art. Michal Šišťík
- **textová časť** „Film Park Jarovce (vývolané investície“ - (projektant Ing. Jozef Draškovič), **s príslušnou výkresovou časťou** „Film Park Jarovce (výrobný park pre filmovú produkciu) Dopravné riešenie“, (projektant Ing. Richard Urban)
- *Poznámka: v pôvodnej DUR (2016) bola PD stavby rozdelená zrozumiteľne na časť A. Film Park Jarovce – výrobný park pre filmovú produkciu (areálové stavebné objekty) a časť B. Film Park Jarovce - vyvolané investície (mimoareálové stavebné objekty)*
- v textovej časti „Film Park Jarovce (výrobný park pre filmovú produkciu)“ v kap. B.9.5. *Doprava počas realizácie stavby* je pre podrobnejší popis dopravnej obsluhy odkaz na „technickú správu časti doprava“, čomu ale nezodpovedá žiadna predložená časť PD
- podľa textovej časti „Film Park Jarovce (výrobný park pre filmovú produkciu)“ je stavba členená na „areálové stavebné objekty“ a na „vyvolané investície – mimoareálové objekty“ (str. 8 a 9, inde v DUR sa takéto členenie nepoužíva), pričom do mimoareálových objektov je pre časť doprava zaradený *SO-D-01 Dočasná staveništná komunikácia* – takýto stavebný objekt však v žiadnej časti DUR riešený/preukázaný nie je; v zmysle textovej časti „Film Park Jarovce (vyvolané investície“ s príslušnou výkresovou časťou „Film Park Jarovce (výrobný park pre filmovú produkciu) Dopravné riešenie“ je však riešený ako *SO-D-01 Dopravné napojenie na cestu III. triedy*, čomu zodpovedá riešenie stykovej križovatky pre priame dopravné pripojenie areálu (1 etapa) na príľahlú cestu III/1020
- výkres č. D001 Doprava – situácia: legenda nezodpovedá riešeniu (napr. značka štrková nespevnená cesta nemá oporu v riešení, naopak riešené sú prístupová komunikácia k tech. infraštruktúre – vetva B a cyklotrasa, obe bez značky v legende a pod.)
- objekt SO-D-04 prístupová komunikácia k technickej infraštruktúre vo väzbe na textovú časť a výkresy je nejednoznačný – podľa textu objekt rieši aj dopravný prístup z južnej strany areálov až k diaľnici D2 (bez opory vo výkrese), vetva B je vedená po kontaktné miesto pre inžinierske siete (bez akejkoľvek definície uvedeného miesta), v zmysle výkresov je vetva B ukončená v km 0,3 na spevnenej ploche 2. etapy pri stojisku OLO č. 8

Z hľadiska enviromentálneho posúdenia:

- Predmetným územím v zmysle ÚPN – výkresu č. 5 Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES – prechádza nadregionálny biokoridor NRbk č. XIV Rajka – Čuňovo – Rusovce – Jarovce – Bažantnica - Pečenský les, ako súčasť RÚSES mesta Bratislava. Požadujeme maximálne rešpektovať vegetáciu predmetného biokoridoru v navrhovanej polohe a ploche.
- Upozorňujeme, že v zmysle § 3 ods. (3-5) zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov je potrebné rešpektovať nasledovné:
 - vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom
 - podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnuť opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu
 - podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia

- podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

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

„V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlými stojiskami.“

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.
- 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).
- 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.
- 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.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Jarovce

Magistrát - OUIIC – archív, ODI, OSRMT