

**Areas, s. r. o.
Martinčekova 30
821 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS ORM 39766/15-48684 Barutová 18.11.2015

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Areas s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Golfvillage
žiadosť zo dňa:	12.3.2015, doplnená dňa 9.7., 12.10., 2.11.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Štefan Polakovič
dátum spracovania dokumentácie:	03/2015, dopracovaná 10/2015

Predložená dokumentácia rieši: prípravu územia - umiestnenie dopravnej infraštruktúry a vonkajších inžinierskych sietí pre budúcu obytnú zónu „Golfvillage“.

Dokumentácia sa funkciou, usporiadaním a kapacitou obytnej zóny zaoberá iba schematicky, riešením je návrh komunikačnej siete zóny s dopravným pripojením na nadradenú komunikačnú sieť (cestu I/2) cez miestnu komunikáciu vo výstavbe (FT C3 – vetva Y – vydané je stavebné povolenie) pre susednú dočasnú stavbu golfového klubu Energau.

Komunikačná sieť obytnej zóny je tvorená sieťou miestnych komunikácií funkčnej triedy B2 (navrhnutá kategória MZ 13,5) – vetva A (s dočasným obrátiskom pre autobusovú MHD), funkčnej triedy C2 (navrhnuté kategórie MOU 7,5) – vetvy B, C, K, funkčnej triedy D1 - vetvy D, E, F, G, H1, H2, I, J a príslušnými resp. samostatnými chodníkmi; schematické usporiadanie budúcej zástavby umožňuje výhľadové predĺženie vetvy A a B do susedného územia.

Statická doprava pre budúcu zástavbu sa uvažuje pre funkciu bývania v rodinných domoch výlučne v rámci vlastných pozemkov, v hromadných garážach integrovaných do polyfunkčných objektov a vytvorením exteriérových parkovacích miest v rámci hlavného dopravného priestoru zbernej komunikácie (vetva A). Konkrétne riešenie statickej dopravy nie je predmetom predloženej dokumentácie, nároky budú bilancované v samostatných dokumentáciách.

Podľa tabuľky predpokladaných kapacít územia v obytnej zóne bude 54 RD, bytové domy (289 b.j.), občianska vybavenosť (149 zamestnancov, 14 822 m² úžitkovej plochy)

plocha riešeného územia 107 259,00 m²

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

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

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, je stanovené funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102**, t. j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu

a

občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie **202**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území. 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.

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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,15

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,35	0,30
				OV lokálnych centier	0,28	0,25

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.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku

s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Predložená dokumentácia a jej doplnky deklarujú, že navrhovaný zámer rešpektuje základné princípy urbanistickej koncepcie, funkčné, priestorové a kompozičné usporiadanie územia vrátane intenzity využitia územia v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Golfvillage
v katastrálnom území:	Petržalka, Jarovce
miesto stavby:	Janíkovské pole, Horné Senokosy

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 dôvodu skapacitnenia križovatky a s ohľadom na bezpečnosť a plynulosť premávky upraviť stykovú križovatku na ceste I/2 (navrhnutá bola pre stavbu susedného golfového klubu Energau) vodorovným dopravným značením: na ceste I/2 v smere od Petržalky ponechať združený pruh pre priamo – pravý smer, na ceste I/2 v smere do Petržalky vytvoriť pripájací pruh pre bezpečné ľavé odbočenie z riešeného územia (t. j. rovnaký tvar a radenie aké sú overené v jestvujúcej križovatke cetsa I/2 – cesta III/00246 do Jaroviec)
- napriek skutočnosti, že súčasťou dopravného priestoru navrhutej miestnej zbernej komunikácie (vetva A) je pridružený pruh, ktorý v zmysle STN pre navrhovanú kategóriu komunikácie plní funkciu zastavovacieho/parkovacieho pruhu, nie je prípustné vyznačiť na ňom pozdĺžne parkovacie státnia pre potreby budúcej polyfunkčnej zástavby; **pokrytie požiadaviek na parkovanie vyvolaných súkromným investorom nie je možné uvažovať na verejnom dopravnom priestore**
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

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.

Dokumentáciu (dopracovanú 10/2015) sme si ponechali.

JUDr. Ivo Nesrovnal v. z.
primátor

Príloha: – potvrdená situácia
Co: MČ Bratislava – Petržalka
MČ Bratislava - Jarovce
Magistrát - OUIK – archív, ODI