

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Jarovce Investment s.r.o.**  
**Ružová dolina 20**  
**821 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
bez čísla

Naše číslo  
MAGS ORM 45454/13-259969

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Barutová

Bratislava  
2.8.2013

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

investor:	<b>Jarovce Investment s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Obytný súbor – Jarovce – Dvor - Juhozápad</b>
žiadosť zo dňa	<b>16.4.2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Tomáš Hál a kol.</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2013</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** umiestnenie obytného súboru (24 objektov 2-podlažných viacgeneračných rodinných domov s 3-mi bytovými jednotkami, t.j. - 72 b.j. a bytové sekciové domy so šikmými strechami, rozdelené do dvoch blokov A a B, s polyfunkciou v podnoži, s prenajímateľnými priestormi, s počtom bytov 84, s domovom dôchodcov s kapacitou 30 lôžok) v území na vstupe do Jaroviec v smere od centra Bratislavy. Výmera pozemkov RD je od 600 – 980 m<sup>2</sup>.

Bytový dom má uzavretú obručovú dispozíciu, v parteri je umiestnená vybavenosť, pod parterom podzemná garáž. Objekty na podnoži sú 2 - 3-podlažné s podkrovím alebo ustúpeným podlažím.

Súčasťou riešenia obytného súboru je aj návrh siete miestnych komunikácií, s dopravným pripojením na nadradenú komunikačnú sieť - cestu III/00246, Jantárovú ulicu v dvoch bodoch a preukázané je aj výhľadové prepojenie susedného územia Jarovce – Dvor. Statická doprava je riešená pre bytové domy v podzemnej garáži (177 státí) a na teréne pred blokom A (47 státí) a pre rodinné domy na vlastných pozemkoch (v garážach 39 státí, na teréne 126 státí).

bytové domy:

plocha pozemku	15 919,40 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	4529,80 m <sup>2</sup>
podlažná plocha	9494,30 m <sup>2</sup>
plocha zelene	5307,90 m <sup>2</sup>

rodinné domy:

plocha pozemku	21 945,60 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	3 687,50 m <sup>2</sup>
podlažná plocha	8 818,10 m <sup>2</sup>
plocha zelene	13 197,40 m <sup>2</sup>

K dokumentácii je doplnená dopravná štúdia (DŠ) s hodnotením vplyvu zvýšeného nárastu dopravného zaťaženia na príľahlej komunikačnej sieti (použitá je Metodika dopravnno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov).

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **838/1, 845/1, 432/13** 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 požiaru ochranu a civilnú obranu

a **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** t.j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru 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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	izol. RD 480-600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				izol. RD nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	vhodné v prostredí zástavby rodinných domov	0,30	0,30

**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.

Predložená dokumentácia deklaruje dodržanie záväznej regulácie.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Po prerokovaní zámeru v urbanistickej komisii dňa 30.7.2013

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

s umiestnením stavby:	<b>Obytný súbor – Jarovce – Dvor - Juhozápad</b>
na parcele číslo:	<b>838/1, 845/1, 432/13</b>
miesto stavby:	<b>Jantárová ulica</b>
v katastrálnom území:	<b>Jarovce</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**:

- zosúladiť rozdielne údaje v jednotlivých kapitolách, (architektonické riešenie, výpočet statickej dopravy, technická infraštruktúra, CO) a spracovať samostatnú kapitolu socioekónómie
- zosúladiť výpočet nárokov na statickú dopravu s tabuľkou „navrhované kapacity statickej dopravy“ v kap. 3 Požiadavky na dopravu
- s ohľadom na navrhnuté dopravné – urbanistické riešenie nie je účelné následne komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestne komunikácie I. a II. triedy
- opraviť chybné uvádzané pomenovanie cesty III/00246 v DUR aj v DŠ – Jantárová ulica (Jantárová cesta je miestna komunikácia v MČ Bratislava – Petržalka)
- 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:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Jarovce,  
Magistrát - ORM – archív, ODP