

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Ing. arch. Milan Kiaček**  
**Lazaretská 2**  
**811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
bez čísla

Naše číslo  
MAGS ORM 55920/12-441138

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Barutová

Bratislava  
11.11.2013

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

investor:	<b>VAZEX Group, s.r.o., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný bytový dom Jasovská ul.</b>
žiadosť zo dňa	<b>23.11.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Milan Kiaček</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2010</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** podpivničený polyfunkčný objekt s podzemnou garážou, zložený z troch radových sekcií, z ktorých stredná má 3 nadzemné podlažia, krajné sekcie sú 6-podlažné, s občianskou vybavenosťou na prízemí, administratívou na 2. a 3. nadzemnom podlaží, s prislúchajúcou dopravnou a technickou vybavenosťou a s dopravným pripojením na príslušné miestne komunikácie Jasovskú a Žehriansku ul. a následne na Dolnozemskú cestu. Statická doprava je riešená v integrovanej hromadnej garáži na 1. PP a 1. NP a 117 státi na teréne.

celková plocha pozemku	7800 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha garáží pod parkoviskom	2424 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha polyfunkčného domu	2020 m <sup>2</sup>
komunikácie a spevnené plochy	1165 m <sup>2</sup>
plocha zelene	2191 m <sup>2</sup>
úžitková plocha nadzemných podlaží	7775 m
celová úžitková plocha	12 333 m
počet bytov	100

**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 je záujmová lokalita, funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód **101**, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

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

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

K zámeru bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko vzhľadom na to, že svojím rozsahom a objemom menil charakteristický obraz predmetnej obytnej zóny a predstavoval neúmerne zaťaženie disponibilného pozemku. K predloženej dokumentácii, ktorá znížila objekt do výšky 6-tich, resp. 3-och nadzemných podlaží, čím sa vytvorí plynulý prechod v ukončení zástavby v okrajovej polohe sídliska a spĺňa požiadavky stanovené platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre výstavbu v stabilizovanom území, bolo dňa 26.8.2010 pod č.j.: MAGS ORM 48764/10-277907 vydané súhlasné záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislavy. Dokumentácia bola opätovne predmetom rokovania v urbanistickej komisii, v zmysle pokynov dopracovaná a v parteri upravená podľa pripomienok hlavnej architektky.

Uvažovaný zámer nie je v rozpore 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>Polyfunkčný bytový dom Jasovská ul.</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Jasovská ulica</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 riešenia dopravného vybavenia:**

- nakoľko v novembri 2011 nadobudla účinnosť zmena STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií, pre funkciu objektu je navrhovaný počet parkovacích státí postačujúci len za predpokladu, že parkovacie státa, uvažované v návrhu na voľný predaj budú využívané výhradne pre riešený polyfunkčný bytový dom,

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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.

Uznesením MsZ č. 400/2011 zo dňa 15.12.2011 boli schválené zmeny a doplnky 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, vyhlásené všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12.2011 a nadobudli účinnosť 1.2.2012.

V zmysle § 140b ods.3 stavebného zákona toto záväzné stanovisko č.j.: MAGS ORM 55920/12-441138 nahrádza záväzné stanovisko č.j.: MAGS ORM 48764/10-277907, vydané dňa 26.8.2010, nakoľko došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorého bolo predmetné záväzné stanovisko vydané.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
Magistrát - ORM – archív, ODI