

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Jarovce Investment s.r.o.
Sládkovičova 01
811 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS ORM 54707/11-364498

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
23.12.2011

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

investor:	Jarovce Investment, s.r.o.
investičný zámer:	Obytný súbor – Jarovce – Dvor - Juhozápad
žiadosť zo dňa	26.9.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	HAL, s.r.o., Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	09/2011

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie obytného súboru (24 2-podlažných viacgeneračných rodinných domov s 3-mi bytovými jednotkami – 72 b.j. a bytové sekciové domy, rozdelené do dvoch blokov A a B, čiastočne aj s polyfunkciou v podnoží – 33 b. j. a 84 b. j.) v území na vstupe do Jaroviec v smere od centra Bratislavy. Výmera pozemkov RD je od 600 – 980 m². Bytový dom má uzavretú obručovú dispozíciu, v parteri je vybavenosť, pod parterom podzemná garáž. Objekty na podnoží sú 3-podlažné s podkrovím. V časti bytových domov je podlažie nad parkovaním podľa STN považované za podzemné podlažie, keďže je zapustené min. 0,80 m pod umelo vytvoreným terénom.

Súčasťou riešenia obytného súboru je aj návrh siete miestnych komunikácií – vetvy A, B, C, D, E, F s dopravným pripojením na nadradenú komunikačnú sieť - cestu III/00246, Jantárovú ul. v dvoch bodoch a preukázané je aj výhľadové prepojenie susedného územia Jarovce – Dvor. Statická doprava je riešená pre bytové domy v podzemnej garáži a na teréne pred blokom A a pre rodinné domy na vlastných pozemkoch.

bytové domy:

plocha pozemku 15 919,4 m²
podlažná plocha 13 657,4 m²
plocha zelene 6 530,7 m²

rodinné domy:

plocha pozemku 21 945,6 m²
zastavaná plocha 3 687,5 m²
podlažná plocha 8 818,1 m²
plocha zelene 13 177,4 m²

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:

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

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, kód 102**

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou neprípúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.).

- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné: menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území

- nad rámec daného územia možno výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód 501.

Charakteristika: plochy 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. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí sú to rodinné domy a málopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží.

Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50–70 % celkových nadzemných podlažných plôch podľa polohy v meste: centrum max. 50%, vnútorné mesto max 60 %, vonkajšie mesto max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie s občianskou vybavenosťou v spodných podlažiach objektov

Funkčné využitie prípustné: funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti

Funkčné využitie neprípustné: podľa tabuľky

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	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	izol. RD 480-600 m ²	1,1+	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m ²	1+,2	0,23	0,40
				izol. RD nad 1000 m ²	2,2+	0,15	0,60

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.

Časť dotknutých pozemkov so stanovenou funkciou D 501 je bez podrobnejšej regulácie.

Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

bytové domy:

podlažná plocha IPP = 0,90

plocha zelene KZ = 0,30

rodinné domy:

zastavaná plocha IZP = 0,23

podlažná plocha IPP = 0,40

plocha zelene KZ = 0,40

Konštatujeme, že jednotlivé plošné a kapacitné údaje nie sú v textovej a grafickej časti jednotné.

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ť H L A S Í**

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

Odôvodnenie :

Intenzita navrhovanej zástavby je z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia predimenzovaná. Požadujeme zdôvodniť potrebu vytvorenia obytných priestorov v 1. podzemnom podlaží, ktoré vzniklo umelým navýšením pôvodného terénu.

Z hľadiska riešenia dopravy je podanie nekomplexné a dokumentáciu je potrebné dopracovať. Potrebne je korektne zadefinovať a zosúladiť v celom texte základné údaje t. j. počet bytov, obyvateľov, prenajímateľné priestory (kancelárske, obchod, služby) a z toho výpočtom v zmysle STN 73 6110 stanoviť nároky na statickú dopravu. Nové dopravné pripojenia územia na cestu III/00246 je nutné riešiť v koordinácii s riešením susedného územia t. č. vo výstavbe (lokalita Jarovce – Dvor, lokalita Jarovce – Východ). Dôrazne upozorňujeme na prestavbu cesty III/00246 – rozšírenie a výstavbu nových zastávok MHD a do dokumentácie žiadame doplniť dopravnú koordinačnú situáciu širších vzťahov (po križovatku s privádzacom na diaľnicu D2/ D4). Ďalej je potrebné vyhodnotiť vplyv zvýšeného nárastu dopravného zaťaženia na príľahlej komunikačnej sieti a navrhnuť z toho vyplývajúce opatrenia ako súčasť stavby. Pri posudzovaní je potrebné na základe rozhodnutia primátora hl. mesta SR Bratislavy č. 5/2009 postupovať v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov (uverejnená na www.bratislava.sk). Posúdiť žiadame novovytvorené križovatky na Jantárovej ul. (cesta III/00246) a križovatku cesta III/00246 – privádzkač k diaľnici D2/D4.

Z hľadiska riešenia technického vybavenia je potrebné vodovod v uliciach okolo bytového domu navrhnuť v profile DN 150 mm. Ak bude splašková kanalizácia v obytnom súbore prevádzkovaná ako verejná, je potrebné ju navrhnuť v profile DN 300 mm. Z hľadiska koncepcie zásobovania plynom širšieho územia upozorňujeme, že je navrhované premiestnenie regulačnej stanice VTL/STL, ktorá musí byť dimenzovaná s ohľadom na potrebu plynu existujúcej zástavby, ale aj rozvojových lokalít v Mestských častiach Bratislava Jarovce, Rusovce a Čunovo.

Záverom upozorňujeme, že v zmysle schválených zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 (s účinnosťou od 1.2.2012) je časť pozemkov vo funkcii zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód 501 zaregulovaná kódom C 501 (kde IPP max. = 0,6, IZP max. = 0,30 a KZ min. = 0,30).

Časť dokumentácie, (sprievodnú správu a koordinačné výkresy) sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha: dokumentácia (časť)

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