

**HSC REAL ESTATE, s. r. o.**
Slávičie údolie 102/a
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
Triangel_jarovce MAGS ORM 54452/15-295673 Ing. arch. Barutová 1.2.2016

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	HSC REAL ESTATE, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Zástavba Triangel v Jarovciach pri Bratislave a príľahlá zástavba rodinných domov
žiadosť zo dňa:	9.10.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Akvadrát s. r. o., Ing. Milan Nad'
dátum spracovania dokumentácie:	03/2015

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie podpivničeného 2-3podlažného polyfunkčného domu a 11 pozemkov pre rodinné domy v lokalite Ovocná a Rastlinná ulica. Polyfunkčný objekt má v 1. podzemnom podlaží situované garáže s kapacitou 44 státí, na 1. nadzemnom podlaží služby, obchodno-predajné jednotky, kancelárske priestory, zázemie pre apartmány, na 2. nadzemnom podlaží sú byty, apartmány, na 3. nadzemnom podlaží byty. Na teréne medzi polyfunkčným objektom a Ovocnou ulicou je umiestnené parkovisko (9 státí). Riešené územie je navrhnuté dopravne pripojiť na miestnu komunikáciu Ovocnú ul. (spojnica Jarovce – Rusovce) vetvou A, vetva B pre dopravnú obsluhu časti rodinných domov. Vetva D zabezpečuje vjazd na parkovisko na teréne. Komunikačná sieť riešeného územia je doplnená aj o nemotoristickú komunikáciu ukončenú obratiskom – vetva C - pre dopravnú obsluhu časti rodinných domov.

plocha pozemku 1 (p. č. 995/8)	3 514 m ²
zastavaná plocha	1 054 m ²
plocha zelene	1208 m ²
spevnené plochy	1 252 m ²
nadzemná podlažná plocha	2 085 m ²
z toho: byty	630 m ²
apartmány	613 m ²
služby	842 m ²

Objekty rodinných domov nie sú podrobne rozpracované, navrhnutá je schéma zástavby, pričom pre každý RD sa uvažuje 1 b. j. a 2 státi na vlastnom pozemku. Parkovanie pre návštevy je na parkovisku pri Ovocnej ulici.

celková plocha pozemku 2	6 773 m ²
zastavaná plocha objektami RD spolu	1 377 m ²
cesty, ostatné	1 174 m ²
plocha zelene	neuveďená
nadzemná podlažná plocha	neuveďená

Jednotlivé objekty rodinných domov budú povoľované samostatnými konaniami.

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, súčasťou ktorého je záujmová parcela č. **995/8** je stanovené funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce 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.

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. **995/15-23, 994/37-45** 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.

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	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	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.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

<u>pre funkčný blok 202:</u> IZP = 0,30	funkcia bývania:	30 %
IPP = 0,59	funkcia OV (služby a apartmány):	70 %
KZ = 0,34		

pre funkčný blok 102: z hľadiska regulácie je v predloženej dokumentácii bilancovaná zastavanosť na celú funkčnú plochu: IZP = 0,20 ako i deklarovaný súlad s reguláciou zastavanosti jednotlivých pozemkov.

Uvažovaný zámer je v súlade 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:	Zástavba Triangel v Jarovciach pri Bratislave a príľahlá zástavba rodinných domov
na parcele číslo:	995/8,15-23, 994/37-45
v katastrálnom území:	Jarovce
miesto stavby:	Ovocná a Rastlinná ulica

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**:

- 9 parkovacích miest pred polyfunkčným objektom bude vyčlenených len pre návštevníkov prevádzok na 1.NP, zamestnanci a iní návštevníci budú parkovať v hromadnej garáži
- zodpovedajúca časť parkoviska v hromadnej garáži na 1. PP polyfunkčného objektu bude verejne prístupná pre krátkodobé parkovanie návštevníkov rodinných domov a polyfunkčného objektu
- časť chodníka medzi vetvou A a polyfunkčným objektom v pozdĺžnom sklone 2 x 12,5 % odporúčame nahradiť schodmi a pre zabezpečenie pohybu osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu navrhnuť chodník pozdĺž vetvy A.
- 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:

Komunikácia „spojnica Jarovce – Rusovce“ je miestna obslužná komunikácia Ovocná ulica a nie cesta III/00247 (ako je uvedené v úvodných kapitolách Sprievodnej správy).

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie územia nie je účelné následne komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy.

Napriek čiastočne chybnému výpočtu riešenie statickej dopravy s návrhom 44 parkovacích miest v hromadnej garáži a 9 parkovacích miest na teréne pred polyfunkčným objektom akceptujeme. Navrhnutý sklon chodníka považujeme za omyl, resp. chybu v dokumentácii – viď vizualizácia.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie 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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Jarovce
Magistrát - OUIC – archív, ODI