

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**ADOM. M STUDIO, s.r.o.**  
**design factory**  
**Bottova 2**  
**811 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
bez čísla/14.5.2012

Naše číslo  
MAGS ORM 42782/12-286392

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Arvayová/250

Bratislava  
18.6.2012

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | ČAS, a.s., Jantárová 48, 851 10 Bratislava   |
| investičný zámer:                    | Design Center Bratislava - Jarovce   |
| žiadosť zo dňa                       | 14.5.2012  |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie   |
| druh podanej dokumentácie:           | dokumentácia pre územné rozhodnutie  |
| spracovateľ dokumentácie:            | ADOM. M STUDIO spol. s r.o., Bottova 2, 811 09 Bratislava,<br>autor projektu - Ing. arch. Martin Paško, autorizovaný architekt, 0685AA |
| dátum spracovania dokumentácie:      | máj 2012   |

**Predložená dokumentácia rieši** územie nachádzajúce sa v časti bývalého poľnohospodárskeho dvora Jarovce, ktoré pozostáva zo súboru štyroch nadzemných stavieb. Ide o:

- rekonštrukciu pôvodného objektu sýpky, hlavnej dominanty územia, s novým funkčným využitím na objekt s kancelárskymi, eventovými, reštauračnými a kaviarenskými priestormi
- rekonštrukciu bývalého objektu skladov navrhnutý pre funkciu - music club
- novostavbu dvoch polyfunkčných trojpodlažných objektov s ustúpeným podlažím, v ktorých sa združujú funkcie: reštauračné a obchodné priestory, priestory pre umelcov a tvorivé dielne/ateliéry s možnosťou vystavenia vyrobených produktov, priestory tanečného divadla a apartmánové bývanie v počte 18 apartmánov (na 3. N.P. a ustúpenom 4NP).

Exteriérové plochy sú navrhnuté a budú využívané ako pešia zóna s prítomnosťou terasových posedení.

Hlavné parkovacie plochy sa nachádzajú v podzemnom podlaží, územie má 2 jednopodlažné podzemné garáže.

Dopravné pripojenie areálu na nadradenú komunikačnú sieť, Jantárovú ul.(cestu III/00246) je riešené priamym pripojením cez novonavrhovanú stykovú križovatku so samostatným pruhom pre ľavé odbočenie (vjazd následne do podzemnej hromadnej garáže) a cez jestvujúcu komunikáciu riešenú v susednej lokalite (obytná zóna Jantár – Dvor) s dvomi vjazdmi do podzemných garáží.

**Hmotovo-priectorové riešenie:** zámerom je zosúladienie pôvodnej industriálnej stavby a novonavrhovanej architektúry do jedného kompozičného a architektonického výrazu, exteriéru a interiéru, s použitím jednotnej úpravy fasády („tehličkový“ obklad) jestvujúcej i navrhovanej architektúry s celkovým jednotným „industriálnym“ výrazom areálu.

Celková plocha riešeného územia (B1/102 časť + C1/501):  $2\,421 + 9\,157 = 11\,578\text{ m}^2$

Laurinská 7 II. poschodie

|                |                |                   |         |                   |                   |
|----------------|----------------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|
| TELEFÓN        | FAX            | BANKOVÉ SPOJENIE  | IČO     | INTERNET          | E-MAIL            |
| 02/59 35 62 35 | 02/59 35 64 46 | VÚB 6327-012/0200 | 603 481 | www.bratislava.sk | 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. 838/19, 868/32, 868/35, 868/36, 868/37, 868/38, 868/39, 868/40, 848, 849, 850, 851, 852 funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, rozvojové územie, **kód C** (cca 80% riešeného územia) a **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, **kód B** (cca 20% riešeného územia).

**Funkčné využitie územia:**

**zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** 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 požiarnu a civilnú obranu.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Funkčné využitie územia:**

**málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** 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.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

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

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** Rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód regulácie B/102, C/501**

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie  | Priestorové usporiadanie                    | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|------------------------------|---|----------|---------|
| B          | 0,4      | 102         | Málopodlažná bytová zástavba | RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>        | 0,25     | 0,40    |
|            |          |             |                              | RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>      | 0,23     | 0,40    |
|            |          |             |                              | RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>        | 0,15     | 0,60    |
| C          | 0,6      | 501         | Zmiešané územie bývania a OV | 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.

Dosiahnuté ukazovatele intenzity zástavby pre funkčnú plochu málopodlažná zástavba obytného územia, B1/102, uvedené v dokumentácii:

Plocha časti funkčnej plochy bloku B/102, B1/102 = 122 108m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha: 27 075 m<sup>2</sup> ..... IZP = 0,221

Podlažná plocha: 48 518 m<sup>2</sup> ..... IPP = 0,397

Plocha zelene: 57 390 m<sup>2</sup> ..... KZ = 0,47

Dosiahnuté ukazovatele intenzity zástavby pre funkčnú plochu zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, C1/501, uvedené v dokumentácii:

Plocha časti funkčnej plochy bloku C/501, C1/501= 9 157 m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha: 2 147 m<sup>2</sup> ..... IZP = 0,234

Podlažná plocha: 5 526 m<sup>2</sup> ..... IPP = 0,60

Plocha zelene: (rastlý terén + zeleň na konštrukcii s prepočtom koef. zápočtu hrúbky substrátu) 2536 m<sup>2</sup>:  
KZ = 0,33

Z hľadiska funkčného využitia územia je uvažovaný zámer navrhnutý v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Navrhované riešenie neprekračuje stanovené regulatívy intenzity využitia územia viažuce sa k určenému funkčnému využitiu, pre rozvojové územie. Investičný zámer svojim celkovým architektonickým stvárnením jestvujúcich a navrhovaných objektov i verejných priestranstiev, navrhovaným funkčným využitím zameraným predovšetkým na kultúrne a spoločenské aktivity obyvateľov, výrazne prispieje k skvalitneniu životného prostredia v danej lokalite, nachádzajúcej sa pri vstupe do mestskej časti Jarovce.

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

|                       |  |
|-----------------------|--|
| s umiestnením stavby: | Design Center Bratislava - Jarovce                   |
| na parcele číslo:     | 838/19, 868/32, 868/35 - 40, 848, 849, 850, 851, 852 |
| v katastrálnom území: | Jarovce  |
| miesto stavby:        | Jantárová cesta                                      |

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:** pre ďalší postup v území upozorňujeme na skutočnosť:

- navrhnutá poloha zástávky MHD je presunutím zástávky MHD schválenej pre susednú výstavbu Jantár Dvor – stavbu je potrebné časovo a legislatívne skoordinať
- navrhnutá vzájomná vzdialenosť križovatiek na Jantárovej ul./cesta III/00246 (funkčná trieda B2) nie je v súlade s platnou STN 73 6110 a bude preto potrebné požiadať Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR o udelenie súhlasu na technické riešenie odlišné od STN.

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- Upozorňujeme na potrebu koncepčného riešenia zásobovania plynom územia MČ Jarovce, Rusovce a Čunovo. Ide nielen o potrebu vybudovania novej RS VTL/STL ale tiež posúdenia kapacity zásobnej siete pre súčasnú aj výhľadovú zástavbu v uvedených mestských častiach.

**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
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

#### 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  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia 1x

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