



P.S. ARCH s.r.o.

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
02.02. 2017 MAGS OUIK 35981/17-22480 Ing. arch. Mgr. art. 31.05. 2017
Silvester Černík/193

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	JAGR spol. s r.o., Trnavská 70, 821 02 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný komplex GREEN ATRIUM“, Trnavská cesta - parc. č. 15265/1, 15265/2, 15265/3, 15265/4, 15265/5, 15266, 22182/1, 22182/2, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	02.02. 2017, doplnená: 26.04. 2017/pod. č. 188840
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	P.S. ARCH s.r.o., SNP 58/A, Rozhanovce zodpovedný projektant: Ing. arch. Pavol Škombár/ autorizovaný architekt SKA AA 1496
dátum spracovania dokumentácie:	10/2016, 02/2017
doložené doklady:	MČ Bratislava – Ružinov: súhlasné stanovisko k IZ „Polyfunkčný komplex DOMINO II“ - /list číslo UP/CS9868/2017/UP7 zo dňa 04.04. 2017

Predložená dokumentácia rieši výstavbu polyfunkčného komplexu pozostávajúceho z troch blokov (A, B a C) s funkciou občianskej vybavenosti (v blokoch A a B), administratívy (v bloku A), bytovou funkciou (bloky A a B/70 bytov) a apartmánmi (blok C).

Stavba je situovaná v MČ Bratislava – Ružinov, na Trnavskej ceste. Riešené územie je v súčasnosti zastavané viacerými menšími objektmi vo vlastníctve investora. Tieto objekty sú určené na asanáciu. Riešený pozemok z východnej strany priamo susedí a nadväzuje na komplex Domino. Z južnej strany/z Teslovej ulice, sú situované radové garáže. Z juhozápadu susedí areál s lokalitou rodinných domov a zo severozápadu s administratívnou budovou.

Navrhovaný polyfunkčný komplex s podzemnými garážami má pôdorysný tvar písmena „U“ s tromi blokmi: zo severu blok A/uličný objekt, v strede blok C/vnútor. prepojenie, z juhu blok B. Podzemná garáž kopíruje tvar pozemku, pričom vjazd a výjazd sú z Trnavskej cesty umiestnené v parteri bloku A.

Hmotovo ide o pravouhlú koncepciu dynamicky členenú hmotou vystupujúcich balkónov a lódzíí so zvýšeným parterom a ustupujúcimi vrchnými podlažiami. Vnútrobný blok C má dve podlažia, pričom prízemie je pod úrovňou novej plochy zelene vo vnútrobloku.

- blok A/polyfunkčný dom: 8NP+uskočené podlažie, výška strechy: +29,300 m, uličný objekt nadväzuje na štítovú stenu susediaceho domu Domino, preberá výškovú aj podlažnú úroveň tohto objektu, vytvára pokračovanie parteru/dominancia služieb a obchod, následne sú 2 podlažia administratívy a ostatné podlažia/4.-8., sú bytové (25 bytov). Uzatvára vnútroblok od rušnej Trnavskej ul., zastavaná plocha: 719,0 m², úžitková plocha: 4 486,6 m²,
- blok B/polyfunkčný dom: 8NP+uskočené podlažie, výška strechy: +27,700 m, prízemie = obchod, služby, 2. podl. = byty a nebytové priestory apartmánov, 3.-8. podl. = byty, spolu: 45 bytov), zastavaná plocha: 743,0 m², úžitková plocha: 4 940,3 m²,
- blok C/apartmánový dom: 2NP, výška strechy: +6,900 m, vnútorné prepojenie blokov A+B, určený na prechodné ubytovanie formou apartmánového bývania, zastavaná plocha: 585,6 m², úžitková plocha: 541,75 m²,
- podzemná garáž: zastavaná plocha: 3 385,1 m², úžitková plocha: 6 336,8 m²,

Plôšne bilancie v zmysle predloženej projektovej dokumentácie:

	riešené územie		funkčná plocha/č. 501	
	existujúci stav/m ²	navrhovaný stav/m ²	existujúci stav/m ²	navrhovaný stav/m ²
celková výmera	3 819,0	3 819,0	15 064,0	15 064,0
zastavaná plocha	1 151,5	2 047,6	9 553,4	11 601
plocha zelene	411,2	792,5*	1 356,0	2 069,0
podlažná plocha	2 620,0	13 049,1	51 941,0	64 990

*Pozn.: započítané 90 % zo 792,5 m² (strecha garáže s 2 m vrstvou substrátu), t.j. 713,0 m²

riešené územie/navrhovaný stav:

- výmera spevnených plôch (strecha garáže): 978,9 m²
- výmera čistej úžitkovej plochy: 9 968,67 m²

členenie funkcií:

	riešené územie:	funkčná plocha/č. 501:
- podlažná plocha bývania:	9 082,1 m ² , t.j. 69,6 %	40 683,7 m ² , t.j. 62,6 %
- podlažná plocha polyfunkcie:	3 967,0 m ² , t.j. 30,4 %	24 306,3 m ² , t.j. 37,4 %

Popis riešenia dopravného vybavenia:

1. Pre účely statickej dopravy sa navrhuje zabezpečiť 240 parkovacích miest/PM – 225 PM v garáži a 15 PM na teréne (zabezpečovaný počet PM prevyšuje nároky vyplývajúce z STN 73 6110 o 50 PM).

2. Dopravné napojenie komplexu sa rieši z Trnavskej cesty, cez jestvujúce napojenia areálu stavby, pričom sa vytvára:

- samostatný vjazd s dvoma pruhmi (jeden jazdný pruh zabezpečuje vjazd do podzemných garáží, druhý do vnútrobloku na jednosmernú vnútroareálovú komunikáciu),
- samostatný výjazd taktiež s dvoma pruhmi (jeden jazdný pruh zabezpečuje výjazd z podzemných garáží, druhý z vnútrobloku z jednosmernej vnútroareálovej komunikácie).

Vjazd a výjazd sú napojené na súčasnú hranu Trnavskej cesty; výjazd do odbočovacieho pruhu zastávky MHD.

3. Vplyvy navrhovanej stavby na dopravu sú preverené dopravno – kapacitným posúdením (DKP) „Dopravné napojenie Polyfunkčného objektu Trnavská – DOMINO II“ (pozn.: pôvodný názov stavby), ktoré spracovala spoločnosť Alfa 04 a.s., v apríli 2017.

DKP bolo spracované na základe analýz súčasného stavu, ktoré vychádzali okrem iného aj z doplnujúcich prieskumov na križovatkách Trnavská – Sabinovská – Kaufland a Trnavská – Tomášikova, so zohľadnením kolón vozidiel pred križovatkou.

Pre potreby spracovania dopravnej prognózy bola započítaná aj doprava generovaná plánovanými zámermi v blízkom okolí: Polyfunkčný objekt Tomášikova – Trnavská, Global BC, Za stanicou, Omnia Tomášikova a Polyfunkčná budova SEMIRAMIS. V dokumentácii chýba schéma umiestnenia a smerovania generovanej dopravy z týchto ostatných zámerov na nadradenú komunikačnú sieť.

DKP bolo spracované pre súčasný stav, r. 2019 (zámer v prevádzke) a výhľad r.2029 na rannú aj popoludňajšiu špičkovú hodinu aj so započítaním generovanej dopravy ostatných zámerov. Generovaná doprava z posudzovanej investície predpokladá cca 60 jász (32vstupov/28výstupov) v ranej šp. hodine a tiež 80 jász (47/33) v popoludňajšej šp. hodine.

Posudzované boli križovatky Trnavská – Tomášikova a Trnavská – Sabinovská.

Z výsledkov posúdenia bolo konštatované, že v križovatkách Trnavská – Tomášikova sú už v súčasnosti preťažené smery – odbočenie z Trnavskej cesty vľavo a z Tomášikovej od ŽST NM vľavo a tiež z Tomášikovej od Ružinovskej priamo. Preto bolo navrhnuté a preverené riešenie križovatky s pridaním ešte jedného ľavého odbočovacieho pruhu z Trnavskej cesty vľavo do Tomášikovej k ŽST NM. Takéto riešenie je negatívom pre peších, kde by bol priechod až cez 6 jazdných pruhov. Upozorňujeme, že nebolo zohľadnené riešenie – predĺženie ľavého odbočovacieho pruhu, ktoré je navrhnuté ako podmieňujúca investícia stavby „Pri Kuchajde – polyfunkčný súbor“.

Križovatka Trnavská – Sabinovská je v podstate vyhodnotená ako kapacitne vyhovujúca pre celé výhľadové obdobie.

Vzhľadom na nízke prítiaženie dopravy od riešenej investície DOMINO II (do 1,1%), nie sú navrhnuté žiadne dopravné opatrenia na komunikačnej sieti.

DKP aj s preukázaným dopravným prieskumom a s vyhodnotením posudzovaných križovatiek berieme na vedomie.

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 zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 15265/1, 15265/2, 15265/3, 15265/4, 15265/5, 15266, 22182/1, 22182/2, k.ú. Ružinov stanovuje územný plán **funkčné využitie územia:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, č. 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.

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti sú zaradené medzi **prevládajúce** spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 501. Podiel bývania do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby bol v dokumentácii preukázaný vo vzťahu:

- k dotknutej funkčnej ploche č. 501/40 683,7 m², t.j. 62,6 %,
- k riešenému územiu/záujmovému pozemku/9 082,1 m², t.j. 69,6 %.

Predložený investičný zámer je v súlade so stanovenou reguláciou funkčného využitia územia. Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (index podlažných plôch/IPP, index zastavaných plôch/IZP, koeficient zelene/KZ) v zmysle predloženej projektovej dokumentácie:

	riešené územie		funkčná plocha/č. 501	
	existujúci stav	navrhovaný stav	existujúci stav	navrhovaný stav
IZP	0,30	0,54	0,63	0,77
IPP	0,68	3,42	3,44	4,31
KZ	0,10	0,19	0,09	0,13

Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku korešponduje s jestvujúcim charakterom zástavby dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy.

Umiestnenie posudzovanej stavby „Polyfunkčný komplex GREEN ATRIUM“ na Trnavskej ceste **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:	„Polyfunkčný komplex GREEN ATRIUM“
na parcele číslo:	15265/1, 15265/2, 15265/3, 15265/4, 15265/5, 15266, 22182/1, 22182/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Trnavská cesta, Bratislava

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia,
- v ďalšom stupni projektovej prípravy bude zeleň riešená minimálne v rozsahu predloženého návrhu,
- na štítovej fasáde bloku A/v kontakte s pozemkom parc. č. 15264/6, nebudú riešené žiadne okenné otvory;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- s prihliadnutím na dopravný význam, vysoké dopravné zaťaženie (1500 – 2000 voz/šp.h) a funkčnú triedu Trnavskej cesty (B1) žiadame - pre vylepšenie dopravnej situácie pred križovatkou Trnavská cesta – Tomášikova, zrealizovať pred napojením vjazdu do areálu stavby z Trnavskej cesty odbočovací pruh.

V súvislosti s tým odporúčame upraviť hranu Trnavskej cesty aj medzi vjazdom a výjazdom tak, aby vznikol aj v tomto úseku tretí jazdný pruh v jednotnej šírke (v súčasnosti v tomto úseku vzniká odbočovací pruh do zastávkovej niky MHD).

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov navrhovanej stavby žiadame riešiť ako verejne prístupné. Preukázanie ich zabezpečenia v normovom počte žiadame ku kolaudácii navrhovanej stavby;

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;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odporúča:

- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Upozornenie:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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/1x, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia/M 1:500, Dopravná situácia/M 1:500, Pôdorys 1.NP/M 1:250, Rez/1:200, A - Pohľad severný a južný/M 1:250, B - Pohľad severný a južný/M 1:250 (všetky výkresy vo formáte 2xA4)

projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: Koordinačná situácia/ M 1:500, Dopravná situácia/M 1:500, Pôdorys 1.NP/M 1:250, Rez/1:200, A - Pohľad severný a južný/M 1:250, B - Pohľad severný a južný/M 1:250 (všetky výkresy vo formáte 2xA4)

Magistrát – ODI, OUIČ/archív