



Smart City Centre s. r. o.
Karadžičova 12
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Mgr. art. Černík	24. 09. 2018
	47894/18-360697		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Smart City Centre s. r. o., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
stavba:	POLYFUNKČNÝ AREÁL PRIEVOZSKÁ – NOVÉ APOLLO
žiadosť zo dňa:	21. 06. 2018; doplnená dňa: 13. 07. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o., Prievozská 4D, 821 09 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	15. 06. 2018

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu administratívnej budovy na mieste jestvujúcej administratívnej budovy (BC Apollo I) určenej na asanáciu. Navrhovaná stavba má 3 podzemné podlažia a 8 nadzemných podlaží a jedno ustupujúce (technické) podlažie. Konštrukčná výška 1. n. p. je 6,0 m, do tohto podlažia je vložené tzv. „medzipodlažie“, ktorého podlažná plocha predstavuje len časť podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia. V suteréne obsahuje hromadnú garáž a technické priestory, na 1. n. p. a tzv. „medziposchodí“ sú riešené prevádzky občianskej vybavenosti rôzneho druhu (obchody, služby, stravovanie a iné). Od 3. n. p. až po 8. n. p. sú podlažia určené pre funkciu administratívy, čiastočne na 8. n. p. a na poslednom ustupujúcom podlaží sú navrhnuté technické priestory. Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Vstup pre peších bude zo všetkých troch obvodových komunikácií Mlynské nivy, Prievozská, Turčianska. Dopravné pripojenie areálu je navrhnuté z obvodových komunikácií Mlynské nivy a Turčianska. Vjazd/výjazd do podzemnej garáže je riešený samostatnými stavebne oddelenými jazdnými pruhmi pre vjazd a výjazd na spoločnej rampe pripojenej na Mlynské nivy. Keďže v tomto úseku je komunikácia Mlynské nivy s jednosmernou jednopruhovou organizáciou dopravy v smere od Prievozskej ku Turčianskej, vjazd/výjazd je z dôvodu minimalizácie kolíznych bodov riešený ako ľavo-ľavý. Dĺžka odbočovacieho pruhu pre ľavé odbočenie bude z dôvodu priestorových možností územia cca 30 m (SO 40 Rekonštrukcia spevnených plôch a komunikácií).

Vjazd na exteriérové parkovacie plochy so šikmým radením je tiež z komunikácie Mlynské nivy. Zásobovanie objektu i odvoz odpadu bude riešený z Turčianskej so zastavením vozidla na vyhradenom priestore mimo jazdný pruh a mimo chodníky. Organizácia dopravy sa výstavbou objektu a jeho dopravným pripojením výrazne nemení, prispôsobené bude navrhovanému vjazdu/výjazdu na Mlynské nivy úpravou dispozície uličného priestoru pridaním ľavého odbočovacieho pruhu a odstavných stojísk so šikmým radením.

Nároky statickej dopravy sú vypočítané v objeme 484 odstavných a parkovacích stojísk pre nasledovné bilancie objektu: 1741 zamestnancov administratívy, 20890 m² administratívy s prístupom návštev, 53 zamestnancov obchodu a služieb s čistou predajnou plochou 2218 m², 8 zamestnancov stravovacieho zariadenia s kapacitou 200 návštevníkov za prac. zmenu, pri použití regulačných koeficientov k_{mp} a k_d 0,8. Riešené budú v potrebnom počte v 3-podlažnej podzemnej parkovacej garáži pre vozidlá skupiny O1/O2 a na teréne po obvodě budovy. Zázemie pre cyklistov bude riešené v rámci objektu a cyklostojany osadené pred vstupmi do objektu.

Pre účely prevádzky navrhovanej stavby bola spracovaná Dopravná štúdia s názvom „Dopravno-kapacitného posúdenia križovatiek Polyfunkčný areál Prievozská – Nové Apollo“ (DOTIS Consult, s.r.o., 2018), ďalej len DKP. Cieľom predkladanej štúdie bolo posúdenie vymedzeného územia s postupným zaťažovaním intenzity dopravy, ktoré sa riešilo v scenároch zaťaženia dopravy v rôznych časových horizontoch rokov 2016 (súčasný stav), stav bez a s investíciou v roku 2021 a rok 2031.

Celková plocha riešeného pozemku je 11 024 m², zastavaná plocha je 8 264 m², započítateľná plocha zelene nad konštrukciami podzemných podlaží je 300 m², celková podlažná plocha je 32 400 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:

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xx, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

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.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepřípustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky sú 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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. 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.

Navrhované zariadenia administratívy, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Pokles zastavanej plochy a mierny nárast podlažnej plochy považuje Hlavné mesto SR Bratislava za akceptovateľný. Predmetná stavba preberá vo veľkej miere pôdorysnú stopu a hmotové riešenie predchádzajúcej stavby určenej na asanáciu – akceptuje charakteristický obraz a proporcie územia dotknutej funkčnej plochy. 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:	POLYFUNKČNÝ AREÁL PRIEVOZSKÁ – NOVÉ APOLLO
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulica Mlynské nivy – Prievozská ulica – Turčianska 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**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- na navrhovaných plochách zelene nad podzemnými konštrukciami posudzovanej stavby s hrúbkou substrátu nad 2 m požadujeme zrealizovať komplexnejšie sadovnicke úpravy tzn. trávnik, kríky a stromy s veľkou korunou.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Návrh riešenia dopravného pripojenia stavby na komunikáciu Mlynské nivy (podzemná garáž) a Turčianska (zásobovanie, odvoz odpadu) i výpočet nárokov statickej dopravy v počte 484 odstavných a parkovacích stojísk akceptujeme. Ako súčasť stavby žiadame zrealizovať navrhnuté stavebné úpravy na komunikácii Mlynské nivy súvisiace s dopravným pripojením podzemných garáží vrátane príslušného dopravného značenia, t.j. zrušením pozdĺžneho parkovania na pravej strane komunikácie Mlynské nivy v rozsahu stavby pred a časti šikmého parkovania na ľavej strane dôjde k vytvoreniu ľavého pruhu pre odbočenie do garáže a pripojovacieho pruhu pri výjazde z garáže, pravý pruh bude ponechaný ako priebežný, vrátane príslušného vodorovného dopravného značenia.
- Krátkodobé parkovacie miesta v zodpovedajúcom normovom počte stojísk žiadame riešiť ako verejne prístupné. Závery na vjazde do garáže žiadame umiestniť čo najďalej do vnútra objektu, aby na vjazde do garáže nedochádzalo vozidlami čakajúcimi na vjazd k prípadnému blokovaniu dopravy na príjazdovej komunikácii.
- Parkovacie stojiská na teréne žiadame využiť len na krátkodobé parkovanie pre návštevníkov objektu (napr. aj s časovým obmedzením stáť za poplatok).
- Závery dopravno-kapacitného posúdenia v materiáli Dopravná štúdia (DOTIS Consult, s.r.o., 2018) s dopravno-kapacitným posúdením križovatiek berieme na vedomie. DKP bolo spracované v zmysle príslušných technických noriem, technického predpisu TP 102, Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov a na základe dopravných prieskumov. Stotožňujeme sa s tvrdením, ako aj spracovateľ DKP uvádza, že systémovým riešením celého územia je riešenie električkovej trate podľa odporúčaní ÚGD mesta Bratislava.
- S ohľadom na zníženie nárokov statickej dopravy navrhovanej stavby o cca 29 % oproti stavbe pôvodnej, ktorá bude asanovaná, pri rešpektovaní vyššie uvedených požiadaviek z hľadiska riešenia dopravného vybavenia, k budúcemu umiestneniu stavby neuplatňujeme námietky.

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

Pripomienky hlavnej architektky Hlavného mesta SR Bratislavy k predmetnému investičnému zámeru z hľadiska architektonického riešenia:

V ďalšom stupni dokumentácie požadujeme pri detailnom riešení fasády materiálovo a farebne akcentovať časť nad hlavným vstupom do objektu a výrazovo dôraznejšie artikulovať čelnú nárožnú

fasádu Košická – Mlynské nivy. Vnímanie fasády z križovatky je vizitkou objektu v kontakte s uzlovým verejným priestorom dôležitej križovatky. V tomto kontexte vnímania pôsobí architektúra západnej a južnej fasády monotónne bez výrazného členenia. Riešenie nárožia musí v území navigovať a aktívne prispievať k artikulácii objektu v mestskom prostredí a vyžaduje si v detaile atraktívne riešenia.

UPOZORNENIE:

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 (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia
dokumentácia (1 ks)

Co:
MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI