



DELTA 2000, spol. s r.o.
Mandľová 41
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
054/2017	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	14. 12. 2017
	50362/17-363070		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Galvaniho 5, s.r.o., Galvaniho 17/C, 821 04 Bratislava
stavba:	Galvaniho Business Centrum V.
žiadosť zo dňa:	09. 08. 2017; doplnená dňa: 19. 09. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	JDARCH spol. s r.o., Orechova 2269/25, 927 01 Šaľa
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2017 (revízia „R02“)

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu administratívnej budovy s 2 podzemnými podlažiami, 6 nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím. V suteréne je riešená podzemná hromadná garáž, na 1. n. p. sú navrhnuté obchodné priestory, relax centrum, sklady, priestor verejného stravovania – jedáleň, spoločné, komunikačné a technické priestory. Na 2. až 6. n. p. sú navrhované administratívne priestory so zázemím. Na ustúpenom podlaží sa nachádzajú šatne a technické priestory. Zastrešenie je riešené formou plochých striech, časť z nich je riešená ako tzv. “zelené strechy”.

Dopravné pripojenie sa rieši z Galvaniho ul., cez sieť jestvujúcich prístupových komunikácií. Uvažuje sa s dvoma dopravnými napojeniami – vjazdom a výjazdom, ktorý sa umiestňuje na prístupovej komunikácii nachádzajúcej sa medzi areálom Autocentra a pozemkom navrhovanej stavby (úsek okružná križovatka – Galvaniho ul.) a vjazdom a výjazdom umiestneným na úseku prístupovej komunikácie medzi dvoma okružnými križovatkami (OK). Obe napojenia sú výlučne pravo – pravé.

V rámci stavby sa umiestňuje 581 parkovacích miest (188 p. m. na teréne, 393 p. m. v dvojpodlažnom suteréne objektu). Statická doprava vyhovuje požiadavkám STN 73 6110, Z2 pre nasledovné kapacity (uvádzané v projekte): 1100 pracovníkov administratívy, 150 návštevníkov administratívy, 30 pracovníkov a 20 návštevníkov služieb, 4 pracovníkov skladov a 20 pracovníkov správy.

Ako súčasť stavby sa rieši cyklochodník (pre zmiešaný pohyb chodcov a cyklistov) v šírke 4m, s prepojením (novo navrhovaným priechodom) na jestvujúci chodník na nadjazde.

Celková plocha riešeného pozemku je 15 350 m², zastavaná plocha je 4 222 m², plocha zelene 4 584 m², podlažná plocha je 23 547 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 parcely č. 15685/3, 15685/70, 15685/71, 15685/72, 15685/80, 15685/84, 15685/83, 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.

Nepripustné:

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.

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných

zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: 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.

K Dopravno – inžinierskej štúdii: „GALVANIHO BUSINESS CENTRUM V“ (spracovateľ: PUDOS PLUS, s.r.o, december 2015) a dodatku (október 2016) konštatujeme:

- dopravno – kapacitné posúdenie sa vzťahuje k poobedňajšej špičkovej hodine od 16:00 – 17:00; v popoludňajšej dopravnej špičke je na dotknutej komunikačnej sieti generovaných o 475 vozidiel viac ako v ranej dopravnej špičke;
- v posúdení sa uvažovalo okrem základnej dopravy a dopravy generovanej zámerom GBC V aj s dopravou generovanou ďalšími investičnými zámermi, a to: stavbou „Avidol – 343 PM“, „Sconto – 293 PM“, „Bauhaus – 433 PM“ a „Decathlon – 205 PM“;
- posúdené boli križovatky: križovatka Galvaniho – Ivanská – Ambrušova a križovatka Galvaniho – Galvaniho;
- v križovatke Ivanská – Galvaniho je uvažované už s tromi pruhmi na vstupe z Ivanskej od Ambrušovej v smere od žel. Priecestia; realizácia rozšírenia tohto ramena križovatky súvisí s prebiehajúcou realizáciou zástavby PHAROS a je v štádiu príprav (stavebníkom je Hlavné mesto SR Bratislava);
- samotné posúdenie bolo spracované formou mikrosimulácie softvérom PTV Vissim, a to pre poobednú špičkovú hodinu.

Výsledky simulácie preukázali, že:

- Pritáženie od plánovaného zámeru GBC V. výraznejšie neovplyvní dopravnú situáciu v riešenom území. V križovatke Galvaniho – Ivanská cesta možno zo simulácie ojedinele pozorovať tvorbu kolón na Galvaniho ul. (v smere od Rožňavskej ul.), prejazd vozidiel

križovatkou je v týchto momentoch podľa simulácie až na tretí cyklus. V pripojení Ambrušovej ul. na Ivanskú cestu je často z dôvodu naplnenia úseku medzi stop – čiarou na Ivanskej a vyústením Ambrušovej ul. na Ivanskú cestu blokový výjazd z Ambrušovej ul. Ambrušovu ul. investičný zámer „Galvaniho Business Centrum V“ priťahuje o cca 35 % a radiaci priestor Ivanskej cesty pred Galvaniho o takmer 14 %. Križovatka Galvaniho – Galvaniho je križovatka riadená CDS a je v nej povolených 8 z 12 možných smerov.

- Všetky posúdené križovatky podľa záverov DKP sú vyhovujúce.
- Zámer GBC V. je z dopravného – kapacitného hľadiska akceptovateľný bez vyvolaných dopravných investícií na nadradenej komunikačnej sieti a taktiež bez nutnosti úprav organizácie a riadenia dopravy.

Hodnotenie DKP zo strany ODI:

S vypočítaným objemom novej dopravy generovaným stavbou GBC V., ako aj priradením na komunikačnú sieť súhlasíme.

So závermi DKP súhlasíme.

Ostatné v úvode uvedené DIŠ („GALVANIHO BUSINESS CENTRUM V, Dodatok“, marec 2017 a „Bratislava Ružinov – letisko západ PHAROS, Posúdenie dopravného riešenia, doplnok č. 2“, marec 2017) berieme na vedomie.

Administratívna budova je navrhnutá na umiestnenie vo funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. Zariadenia administratívy, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** uvedenej funkčnej plochy. Integrované zariadenia občianskej vybavenosti sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** uvedenej funkčnej plochy. Z posúdenia predmetnej stavby Hlavným mestom SR Bratislavou vyplynulo, že navrhovaná intenzita v dotknutej funkčnej ploche je akceptovateľná ako maximálna možná miera využitia tohto územia. Stavba svojim riešením akceptuje charakter jestvujúcej zástavby v dotknutej funkčnej ploche, založený susednou stavbou, ktorej časť sa v tejto funkčnej ploche nachádza. 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:	Galvaniho Business Centrum V.
na parcele číslo:	15685/3, 15685/70, 15685/71, 15685/72, 15685/80, 15685/84, 15685/83
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Galvaniho 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:

- kolaudáciu stavby „Galvaniho Business Centrum V.“ podmienujeme kolaudáciou prekládky jestvujúceho VTL plynovodu DN 200 2,5 MPa, nakoľko časť predmetnej stavby je v súčasnosti v kolízii s jeho aktuálnym ochranným pásmom

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v ďalšom stupni PD (DSP) žiadame spracovať podrobné technické riešenie oboch alternatívnych návrhov cyklotrasy – okruhu O 7, ktoré sú predmetom doplnku DUR „Dopravné riešenie – výkresová časť“, R02, jún 2017 (č. výkresu 34: Štúdia cyklotrasy – ALT.01 a č. výkresu 35: Štúdia cyklotrasy – ALT.02), a to v zmysle platných STN 73 6110 - Projektovanie miestnych komunikácií a TP 085 (pôvodné označenie TP 07/2014) Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.“
Doplnok „Dopravné riešenie – výkresová časť“ bude neoddeliteľnou súčasťou DUR.
- ku kolaudácii stavby žiadame preukázať vyhradenie krátkodobých parkovacích miest pre návštevníkov (v normovom počte – 192p.m.) a tieto riešiť ako verejne prístupné.

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 SR Bratislava odporúča:

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- 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 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