

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Apollo Group a.s.
Votrubova 28
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM 43484/11-259100	Ing.arch. Maďarová/59356513	19.7.2011

Vec

Revitalizácia areálu GEOS, Podunajská ul., architektonická štúdia - vyjadrenie

Listom zo dňa 18.4.2011 ste predložili na posúdenie architektonickú štúdiu revitalizácie bývalého areálu Geos na Podunajskej ulici, k. ú. Podunajské Biskupice, spracovanú Ing. arch. Boháčom a kol., Atelier Art, 2009.

Konštatujeme, že predložená architektonicko objemová štúdia rieši lokalitu medzi nábrežím Malého Dunaja, bytovými domami a budovou Geosu na Podunajskej ulici, na p.č. 5344/1,6,16,24 v dvoch variantoch: 1. polyfunkčné bytové domy, 2. polyfunkčné bytové domy s bytmi s opatrovateľskou službou.

AŠ navrhuje 4 polyfunkčné objekty so 7 NP, 2 uskočenými podlažiami a 1 PP. V parteri všetkých objektov sú navrhnuté prevádzky občianskej vybavenosti – obchody, kaviarne a služby. Medzi jednotlivými objektmi sú medziblokové oddychovo relaxačné priestory tvorené zelenými, umelo zavlažovanými plochami. Pre obyvateľov bytov s opatrovateľskou službou je okrem vnútroblokových priestorov k dispozícii aj zeleň pozdĺž Malého Dunaja. Územie je dopravné napojené na miestnu komunikáciu Podunajská ul., súčasťou riešenia je aj výstavba povrchového parkoviska a hromadnej garáže na 1. podzemnom podlaží pod objektami (vo výkresovej časti AŠ omylom uvedené 2. NP) - 295 státí.

V súčasnosti sa na pozemku nachádzajú objekty prenajímacích skladových objektov a rozsiahla spevnená betónová plocha. Súčasná zástavba susedných objektov má 6 až 8 NP.

Variant A: polyfunkčné bytové domy:

Celková nadzemná podlažná plocha:	17 360 m ²
Celková úžitková plocha bytov:	12 952 m ²
Počet bytov spolu – 1. a 2. etapa:	204
Počet státí spolu – 1. a 2. etapa:	295

Variant B: polyfunkčné bytové domy s bytmi s opatrovateľskou službou:

Celková nadzemná podlažná plocha:	17 360 m ²
Celková úžitková plocha:	12 952 m ²
OV (lekár, VS, služby, obchod)	958 m ²
Spolu byty s opatrovateľskou službou:	144
Spolu byty:	60
Počet státí spolu:	295

Investičný zámer bol posúdený útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy – oddelením územného rozvoja mesta, oddelením územného plánovania a oddelením dopravného plánovania.

Na základe posúdenia Vášho zámeru z hľadiska využitia územia vyplývajúce z:

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 207

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

- Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov uvádzame, že:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 5344/1,6,16,24, funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201 – stabilizované územie**, t.j. plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej obrany

Funkčné využitie prevládajúce:

- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Funkčné využitie prípustné:

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom návrh územného plánu:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území,
- merítkom a limitom pre novú výstavbu je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať,
- základným princípom pri stanovení regulácie je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia.

Pripomienky z hľadiska funkčného využitia a prevádzkových vzťahov:

- variant A predstavuje návrh funkcie bývania. Poukazujeme na nesprávne označenie „polyfunkčné“ bytové domy, nakoľko v tomto variante sa jedná o bytové domy. Konštatujeme, že variant A nie je v súlade s ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska funkčného aj hmotovopriestorového
- pre variant B architektonicko objemová štúdia neuvádza celkovú plochu pozemku, podlažnú plochu bývania, podlažnú plochu bytov s opatrovateľskou službou, celkovú zastavanú plochu, ani plochu zelene. Chýbajúce údaje neumožňujú stanoviť ukazovatele intenzity využitia územia: IZP, IPP, KZ ani pomer funkcie bývania k občianskej vybavenosti, tzn. že zámer nie je možné posúdiť
- pre ďalšie riešenie odporúčame variant B, kde pre posúdenie požadujeme spracovať urbanistickú štúdiu
- poukazujeme na rozpor v texte: v bode 5. Dispozično – prevádzkové riešenie sa uvádza, že „v parteri všetkých objektov sú navrhnuté prevádzky občianskej vybavenosti ako sú obchody, kaviarne a služby“ a v bode 7. „Dosiahnuté kapacity“ pre „A/Variant polyfunkčné bytové domy“ sa funkcia občianskej vybavenosti neuvádza
- ďalej upozorňujeme na nesprávne označenie vo výkresovej časti – pôdorys 2. NP má byť uvedený ako pôdorys 1. PP

Pripomienky z hľadiska socioekónómie:

V štúdií nie sú spracované základné socioekonomické údaje, ktoré žiadame doplniť.

Pripomienky z hľadiska environmentálneho posúdenia:

EIA/SEA, zeleň, tvorba krajiny:

- **EIA** – s ohľadom na uvažované kapacity zástavby, ktoré sú odlišné od v zámere č. 52-07 „Polyfunkčná zástavba – areál firmy GEOS a.s., Podunajské Biskupice – sektor „B““, posudzovaných kapacít požadujeme s príslušným orgánom životného prostredia dohodnúť, či a akým spôsobom má prebehnúť pripomienkovanie v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- **Zeleň, tvorba krajiny** – predložená architektonická štúdia neobsahuje údaje o dosiahnuteľnom koeficiente zelene na rastlom teréne vyjadreného pomocou KZ_{min} , a porovnaného s KZ_{min} v zmysle regulatívov platného územného plánu pre danú plochu v meste a uvažovanú intenzitu zástavby

hluk, odpady, špecifické zložky:

- v ďalších stupňoch dokumentácie je potrebné preukázať splnenie požiadaviek svetlotechnických noriem, požiadaviek vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z. z., vyhodnotenie radónového rizika v miestach zástavby a spracovať návrh nakladania s odpadmi v súlade so zákonom o odpadoch, VZN č.12/2001 o nakladaní s komunálnymi a drobnými stavebnými odpadmi, vyhláškou MŽP SR č.453/2000 a § 43d ods. 4 stavebného zákona

Pripomienky z hľadiska dopravného plánovania:

- konštatujeme, že z hľadiska dopravného plánovania sme sa vyjadrovali k podobnému riešeniu pre revidovaný investičný zámer už v marci 2010; predložené bolo riešenie výstavby 2 polyfunkčných objektov s opatrovateľskou službou
- žiadame doplniť korektné dopravné riešenie:
 - na Podunajskej ul. preukázať aj širšie vzťahy t. j. zohľadniť jestvujúce i prípadné pripravované pripojenia susedných objektov a areálov,
 - nároky na statickú dopravu preukázať korektným výpočtom v zmysle platnej STN,
 - dopravno-kapacitným posúdením vyhodnotiť vplyv zvýšeného nárastu dopravného zaťaženia na príľahlej komunikačnej sieti a navrhnuť z toho vyplývajúce opatrenia ako súčasť stavby prípadne znížiť rozsah investičného zámeru (vhodné je použiť Metodiku dopravno-kapacitného posúdenia veľkých investičných projektov, Magistrát hl. m. SR Bratislavy, máj 2009)
 - riešiť prístup pre peších s väzbou na jestvujúce chodníky a zastávky MHD

Pripomienky z hľadiska verejného technického vybavenia územia:

- na úrovni architektonickej štúdie bez pripomienok
- v ďalšom stupni dokumentácie spracovať štandardným spôsobom návrh TI stavby a jej pripojenia na inžinierske siete.

Záver :

Z hľadiska nášho odborného posúdenia kladne hodnotíme možnosť revitalizácie bývalého areálu GEOS formou situovania zariadenia sociálnej starostlivosti v kontaktnej polohe pri Malom Dunaji.

Predmetný investičný zámer predstavuje podnet na ZaD platného ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska zmeny zo stabilizovaného územia na rozvojové.

V prípade realizácie pôvodného zámeru, vzhľadom na jeho rozsah v danej lokalite a na potrebu koncepčného doriešenia územia, požadujeme pre predmetné územie spracovať urbanistickú štúdiu ako prehlbujúci územnoplánovací podklad, spracovaný v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ďalších súvisiacich predpisov. Proces obstarania a spracovanie ÚŠ zabezpečovať v súčinnosti s príslušnou Mestskou časťou Bratislava – Ružinov.

Návrh zadania ÚŠ je potrebné zaslať hlavnému mestu na vyjadrenie.

S pozdravom



1x paré dokumentácie sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava - Podunajské Biskupice
Magistrát - OÚRM – archív, ODP, OÚP

