

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZÁMERE

1 NÁZOV

Polyfunkčný súbor TATRA RESIDENCE (ďalej len PS)

2 ÚČEL

Účelom predloženého zámeru je výstavba viacúčelového polyfunkčného súboru (ďalej PS), s dominantnou funkciou obchodno-administratívnych činností a bývania. Súčasťou objektu sú parkovacie a garážové miesta. Stavba vyplňa voľný priestor medzi zástavbou rodinných domov a objektov s krátkodobým aj dlhodobým pobytom osôb.

3 UŽÍVATEĽ

Tatra Residence, s. r.o.

Hodžovo námestie 3

811 06 Bratislava

4 CHARAKTER NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

Posudzovaná investičná akcia predstavuje novú výstavbu na „zelenej lúke“.

Celková plocha riešeného územia je 27 333 m². Súčasťou areálu bude 180 parkovacích stání garážového typu a 115 povrchových parkovacích miest.

V zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie je činnosť zaradená do kapitoly 9 – infraštruktúra:

položka 14b/ projekty rozvoja obcí vrátane budov pre obchod a služby; úžitkovou plochou nad 2 000 m² je zaradená do časti B - zisťovacie konanie;

položka 14 h/ komplexov dvoch a viacerých objektov uvedených v písmenách a/ až g/; úžitkovou plochou od 5000 m² je zaradená do časti B – zisťovacie konanie;

položka 14 i/ projekty rozvoja obcí vrátane garáží, alebo komplexu garážových budov; počtom stojísk od 100 do 300 je zaradená do časti B – zisťovacie konanie;

položka 14 j/ projekty rozvoja obcí vrátane parkovísk, alebo komplexu parkovísk; počtom stojísk od 100 do 500 je zaradená do časti B – zisťovacie konanie.

5 UMIESTNENIE NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

Kraj: Bratislavský

Okres: Bratislava III

Obec: Bratislava

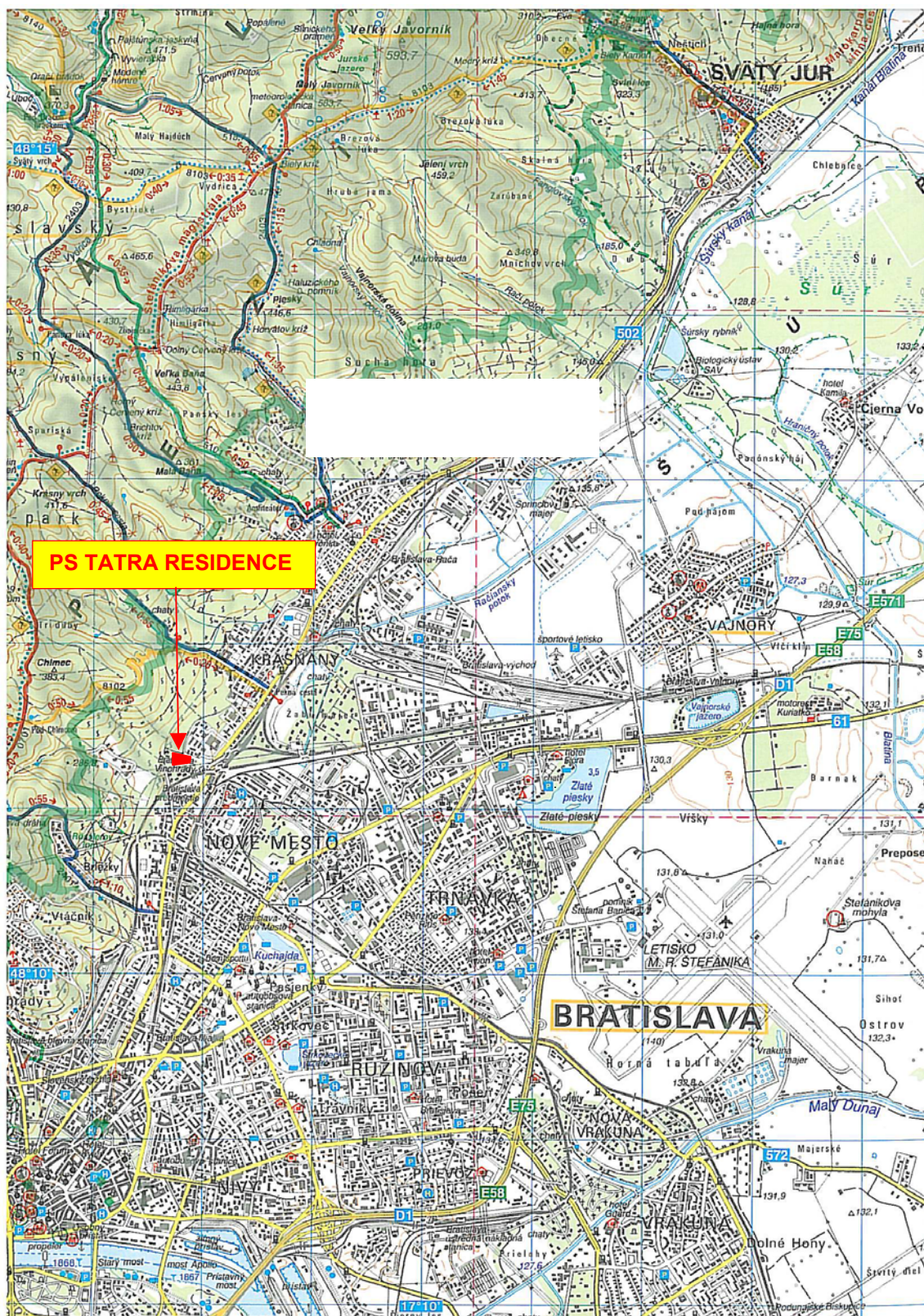
Katastrálne územie: Bratislava – Nové Mesto

Parcela: 13410/2, 4, 5, 6

Riešené územie spadá do lokality Podhorský pás, do sektoru č. 3 – Biely Kríž. Lokalita vymedzená pozemkami č. parc. 13410/2, 4,5,6 je v území mierne svahovitom s klesaním od severu k juhu s orientáciou SZ – JV v pozdĺžnom smere.

Navrhovaný areál je z južnej strany ohraničený ul. Jurskou a elektrifikovanou železničnou traťou smer Žilina resp. Budapešť, kde je situovaná aj železničná zastávka Vinohrady. Zo SV strany je vymedzený prístupovou komunikáciou k 6-11 podlažným objektom ubytovacích zariadení, z juhu pozemkami rodinných domov a zo západu parcelami vinogradov.

6 PREHL'ADNÁ SITUÁCIA



7 TERMÍN ZAČATIA A UKONČENIA VÝSTAVBY

Začiatok výstavby: október 2011

Ukončenie výstavby: október 2016

8 STRUČNÝ OPIS TECHNICKÉHO A TECHNOLOGICKÉHO RIEŠENIA

Urbanistické a architektonické riešenie

Zámerom investora je vytvoriť taký druh zástavby, aby vyhovoval jeho potrebám ako z hľadiska podnikateľského, tak i z hľadiska potrieb Mestskej časti na vytvorenie obytnej zóny, ktorá bude svojou vybavenosťou spĺňať všetky nároky na moderné a komfortné bývanie spojené so zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou.

Stavba je rozdelená do troch ucelených častí – samostatných na seba nadväzujúcich etáp výstavby:

UČS 01 TATRA BILLING, s.r.o. - objekt služieb,
UČS 02 Obytný súbor "TATRA RESIDENCE",
UČS 03 Obchodné centrum.

Lokalitu prirodzene delí koridor ochranného pásma veľmi vysokého napätia 110 kV vzdušného vedenia na dve časti – sektor „A“ južný a sektor „B“ severný. V južnej časti (sektor A.1) je plánovaná výstavba objektu služieb Tatrabilling-u, kde sa budú tlačiť a kompletizovať tlačivá a písomnosti pre jednotlivých klientov a kde bude vo forme administratívnej časti poskytovať služby svojim klientom.

Funkčne spĺňa navrhovaný objekt kritériá o prípustnosti nerušivej funkcie drobnej výroby a služieb. Tento objekt pôjde do výstavby ako prvý. V sektore „B“ pôjde do výstavby ako druhá skupina obytných objektov – Tatra Residence. Ako posledné, alebo prípadne súčasne s obytnými objektmi v sektore „A.2“ bude vybudované obchodné centrum.

Celá lokalita sa člení na 3 sektory.

Sektor „A“ zachytáva prvý nápor obyvateľov, alebo ak chceme - návštevníkov. Prístup k nej je peší, alebo automobilmi z Račianskej ul. Obchodné centrum výrazne napomôže už vybudovaným objektom obytno internátneho charakteru.

V druhom slede sa v sektore „B“ vybuduje obytný komplex. Je situovaný v priamom kontakte s južnými svahmi Karpát a svojou orientáciou umožňuje priamu preslnenosť preplávajúcimi dispozíciami bytov a hlavne zrovnocňuje pohľady na Karpaty. Dôležitá je aj kolmá orientácia fasád ku Karpatom, pretože ich občasná prírodná nehostinnosť vo zvýšenej miere atakuje fasádne plochy objektov.

Súčasťou návrhu je sektor „C“, ktorý bude tvoriť aj komunikačnú zbernicu obyvateľov od obchodného centra k obydliam.

UČS 01 TATRA BILLING, s.r.o. - objekt služieb (prvá etapa)

V rámci prvej ucelenej časti sa rieši nový objekt služieb Tatra Billing spol. s r.o. so zázemím, ktoré je situované na parcelách č.13410/5,6 (sektor „A.1“ s výmerou 4 394,0 m²), v priamom dotyku s Jurskou ulicou. Na pozemku sa nenachádzajú žiadne stávajúce objekty. Objekt novostavby je jedno a dvoj-podlažný s rovnou strechou, bez podzemného podlažia. Stavebne a prevádzkovo sa novostavba člení na objekt 2-

loďovej haly a objekt administratívneho prístavku. Napojenie na mestskú komunikáciu je prístupné z existujúcej prístupovej komunikácie (Jurská ulica). Objekt novostavby je 1-podlažný a 2-podlažný s rovnou strechou, bez podzemného podlažia. Člení sa na objekt haly a objekt administratívneho prístavku. Hlavný vstup do 2-podlažného objektu administratívnej časti je situovaný z parkoviska (10 parkovacích miest), ktoré je navrhnuté priamo pred objektom. V objekte sa nachádzajú jednotlivé kancelárske priestory, kancelária riaditeľa, zasadacia miestnosť, denná miestnosť s kuchynkou, a sociálne zázemie v dostatočnej kapacite. Objekt administratívnej časti má hlavný vstup zo južnej časti a je komunikačne prepojený priamo s objektom haly.

1-podlažný objekt haly je prístupný z južnej strany, dvomi sekciovými bránami – pre zásobovanie, expedíciu (kombinované s dverami). Dispozične je rozčlenený na skladovú časť, tlačiarenskú prevádzku so zázemím (miestnosť operátorov a technické priestory).

V administratívnej časti sú navrhnuté otváravosklopné okná a v časti haly je použitá kombinácia okien (otváravosklopných) a strešných. Objekt je rozdelený na samostatné dilatačné úseky s rozdielnym statickým nosným systémom.

1. dilatačný úsek predstavuje – železobetónová prefabrikovaná konštrukcia haly, 2. dilatačný úsek predstavuje administratívny prístavok – 2-podlažná murovaná konštrukcia.

Objekt haly bude tvoriť železobetónová rámová prefabrikovaná konštrukcia opláštená sendvičovými panelmi s tepelnou izoláciou. Presvetlenie haly bude zabezpečené strešnými svetlákmi – ich presná poloha a počet sa upraví v ďalších stupňoch PD. Dosvetlenie prac. Priestoru bude zabezpečené umelým osvetlením / oknami v obvodovom plášti. Podlaha bude tvorená betónovým poterom so vsypom / antistatická podlaha (pod zariadeniami, ktoré to vyžadujú). Deliace priečky vo vnútri haly budú sadrokartónové vyplnené zvukovou izoláciou.

Objekt administratívneho prístavku bude tvoriť murovaná konštrukcia z keramických tvaroviek.

Objekt služieb bude dopravne napojený na Jurskú ulicu. Celkovo sa vybuduje 10 parkovacích stojísk na povrchu.

V novom prevádzkovom areáli bude spoločnosť zabezpečovať širokú škálu variabilných tlačových a baliacich služieb na základe požiadaviek klientov. Technologické vybavenie administratívneho a prevádzkového objektu umožní:

- Bezpečný prenos dát
- Zabezpečenie nákupu papiera a obálok podľa požiadaviek zákazníka, jeho dočasné
- skladovanie
- Tlač na papiere typu listovka, tabulačný papier, papiere rôzneho formátu (A4, A3)
- Balenie na základe kontrolných radiacích znakov umožňujúce balenie viacstránových zásielok, zásielok s viacerými druhmi dokumentov apod.
- Frankovanie zásielok
- Distribúciu zaobáľovaných dokumentov na poštu

Pri tlačových operáciách sa nejedná o klasickú ofsetovú technológiu tlače, pri ktorej sa používajú tekuté a pastovité tlačové farby a celá rada prídavných a pomocných chemikálií. Používajú sa klasické digitálne xeroxové (flash fusing, simplex) laserové technológie, pri ktorých tlačiarenské zariadenia používajú klasické prachové tonery vo

vymeniteľných kazetách, bežne používaných vo všetkých administratívnych prevádzkach vybavených počítačovou technikou.

UČS 02 Obytný súbor "TATRA RESIDENCE" (druhá etapa)

Druhá ucelená časť stavby zahŕňa výstavbu dvoch samostatných bytových domov s výškou 6. a 7. nadzemných podlaží so samostatným objektom podzemnej garáže s jedným podzemným podlažím.

Navrhované objekty obytného súboru sú situované v severnej časti riešeného územia na časti parcely č.13410/2 (sektor „B“ s výmerou 10.158,0 m²). Obytný súbor je monofunkčný, s funkciou bývania.

Polohopisné umiestnenie bytových domov rešpektuje podmienky svetlotechnického výpočtu oslnenia, tienenia a presvetlenia priestorov. Výškopisne navrhované objekty kopírujú svahovitosť terénu. Tak isto objekt podzemnej garáže je navrhovaný v dvoch úrovniach s vyrovnávajúcou vnútornou rampou. Vstup do podzemnej garáže je navrhnutý pomocou prekrytej rampy s dvoma jazdnými pruhmi.

Samostatne je riešený vstup do garáže pre majiteľov státí pomocou samostatného nadzemného objektu schodiska s výťahom.

Obytný súbor bude dopravne napojený na existujúcu obslužnú komunikáciu, ktorá tvorí spojnicu medzi Jurskou ulicou a Pezinskou ulicou, ktorá zároveň dopravne obsluhuje aj existujúcu zástavbu. Celkovo sa vybuduje 60 parkovacích stojísk na povrchu a 76 v podzemných garážach.

UČS 03 Obchodné centrum (tretia etapa)

Tretia ucelená časť stavby predstavuje výstavbu multifunkčného obchodného centra, ktoré je situované na časti v dolnej južnej parcely č.13410/2,4 (sektor „A.2 + C.2“ s výmerou 4.791,0 m²) a pozostáva z dvoch podzemných podlaží parkovacej garáže a 8. nadzemných podlaží.

Návrh obchodného centra rešpektuje existujúcu prístupovú komunikáciu (Jurská ul.) z južnej strany, ochranné pásmo VVN zo severnej strany a navrhovaný objekt SO 101 (UČS 01) zo strany západnej. Týmto okrajovými podmienkami sa vymedzila plocha, ktorú bolo možné v návrhu urbanizovať.

Hmotovo je objekt navrhnutý do ôsmich nadzemných podlaží, čo je povolené schváleným ÚP.

Hmota objektu je navrhnutá tak, aby spĺňala podmienky svetlotechniky v danom území s rešpektovaním navrhovanej budúcej zástavby, ako aj existujúceho stavu. Výška objektu plní zároveň funkciu hlukovej bariéry od železnice s ohľadom na navrhovaný obytný súbor Tatra Residence (UČS 02), nachádzajúci sa severne.

Obchodné centrum bude dopravne napojené na existujúcu obslužnú komunikáciu, ktorá tvorí spojnicu medzi Jurskou ulicou a Pezinskou ulicou, ktorá zároveň dopravne obsluhuje aj existujúcu zástavbu.

Celkovo sa vybuduje 46 parkovacích stojísk na povrchu a 102 v podzemných garážach.

Kapacity a základné ukazovatele stavby

Celková výmera	27 333 m ²
Z toho	
Sektor A	7 960 m ²
Sektor B	10 158 m ²
Sektor C	9 215 m ²
Počet parkovacích miest	295

Úžitkové plochy objektov:

UČS 01	Administratíva	690 m ²
	Služby	1 390 m ²
UČS 02	Bývanie	8 401 m ²
	Podzemné garáže	2 030 m ²
UČS 03	Obchod a služby	14 901 m ²
	Podzemné garáže	4 536 m ²
Spolu	Administratíva	690 m ²
	Obchod a služby	16 291 m ²
	Bývanie	8 401 m ²
	Podzemné garáže	6 566 m ²

Napojenie na dopravné a inžinierske sieteRiešenie dopravy, napojenie na dopravný systém

Predmetná lokalita je napojená na nadradený komunikačný systém (Račianska radiála – zberná komunikácia f.t. B1) v križovatke Račianska ulica – Jurská ulica. V súčasnom stave križovatka umožňuje vstup do územia samostatným pruhom pre odbočenie vľavo v smere Bratislava – Rača a v smere Rača – Bratislava združeným pruhom pre odbočenie vpravo a smerom priamo. Výjazd z lokality je umožnený na oba smery.

Elektrická energia

Nová VN 22 kV káblová prípojka pre novú typovú kioskovú trafostanicu (2x630 kVA – napr. typu EH5 Haramia) sa slučkou napojí na vedenia linky č. 419 typ ANKTOYPV 3x185 medzi trafostanicu TS 496 a úsekovým odpínačom č. 212/419, kde vn linka prechádza z kábla na vzduch. VN slučka bude na 1 hybridnú spojku na kábel a druhá časť slučky bude zaústená na podporný bod –na úsekový odpínač č. 212/419.

Voda

Pre zásobovanie jednotlivých objektov vodou je navrhnuté vybudovanie vodovodných prípojok

DN 80, resp. DN 100 – pre každý objekt samostatne. V Jurskej ulici sa nachádzajú vodohospodárske zariadenia – vodovody DN 100 a 300 mm aj kanalizácia DN 300 mm, ktoré prevádzkuje Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. Vodovod DN 100 mm sa nachádza aj v Pezinskej ulici.

Plyn

Zásobovanie zemným plynom je riešené vybudovaním samostatných pripojovacích plynovodov, ktoré budú napojené jestvujúci STL plynovod DN 80 mm, PN 0,3 MPa,

ktorý je vedený v súbehu so severovýchodným okrajom pozemku stavby a je napojený na jestvujúci STL plynovod DN 200 mm vedený v Račianskej ulici. V Jurskej ulici sa nachádza NTL plynovod DN 150 mm, PN 2,0 kPa. Jestvujúci plynovod prevádzkuje SPP – distribúcia, a.s. Bratislava.

Kanalizácia

Z navrhnutých objektov stavby budú odvádzané splaškové odpadové vody a odpadové vody z povrchového odtoku (dažďové odpadové vody). S odvádzaním odpadových vôd iného charakteru nie je uvažované. Splaškové odpadové vody budú odvádzané do jestvujúcej kanalizačnej siete DN 300 v Jurskej ul. a s likvidáciou odpadových vôd z povrchového odtoku je uvažované ich vsakovaním na pozemku stavby.

Vegetačné úpravy

Po ukončení stavebnej činnosti budú v záujmovom území zrealizované sadové úpravy bezprostredného okolia rekonštruovanej komunikácie. Návrh druhovej skladby vegetácie vychádza z pôvodných domácich druhov drevín prirodzene sa vyskytujúcich v danom vegetačnom pásme s doplnením introdukovaných druhov. Solitérne dreviny v sadových úpravách budú doplnené kríkovými skupinami tak, aby esteticky dopĺňali plochy svojím pôsobením v jednotlivých ročných obdobiach. Základným kompozičným prvkom sadových úprav bude trávnik v kombinácii s presadeným drevinami a kríkovou zeleňou. Trávnaté plochy budú zatrávnené výsevom trávou zmesou na upravenú plochu.

9 ZDÔVODNENIE POTREBY ČINNOSTI V DANEJ LOKALITE (JEJ POZITÍVA A NEGATÍVA)

Zameraním projektu stavby PS je poskytovanie priestorov pre obchodné a kancelárske účely, pre bývanie a oddych. Navrhovaná výstavba je v súlade s rozvojovými koncepciami mesta Bratislava, resp. jeho mestskej časti Nové Mesto.

Dominantným nepriaznivým vplyvom realizácie zámeru je zvýšenie dopravnej intenzity na časti Jurskej ulici a záber voľnej plochy. Lokalita sa však nachádza už v súčasnosti v exponovanom území, s dominanciou dopravných štruktúr.

10 CELKOVÉ NÁKLADY

Náklady na realizáciu polyfunkčného súboru sa predpokladajú vo výške 20 mil. €.

11 DOTKNUTÁ OBEC

Mesto Bratislava

12 DOTKNUTÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

Bratislavský samosprávny kraj

13 DOTKNUTÉ ORGÁNY

Bratislavský samosprávny kraj, Úrad Bratislavského samosprávneho kraja
Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Bratislava

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Bratislava
Obvodný úrad životného prostredia Bratislava
Obvodný úrad, odbor krízového riadenia Bratislava
Úrad pre reguláciu železničnej dopravy Bratislava
Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry

14 POVOLUJÚCI ORGÁN

Mestská časť Bratislava – Nové mesto

15 REZORTNÝ ORGÁN

Ministerstvo hospodárstva a výstavby SR
Ministerstvo dopravy, pôšt a telekomunikácií SR
Ministerstvo vnútra SR, Odbor štátnej stavebnej správy a územného plánovania

16 DRUH POŽADOVANÉHO POVOLENIA NAVRHOVANEJ ČINNOSTI PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Územné rozhodnutie a stavebné povolenie podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

17 VYJADRENIE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH NAVRHOVANEJ ČINNOSTI PRESAHUJÚCICH ŠTÁTNE HRANICE

Realizácia PS nebude mať vzhľadom na charakter činnosti a vzdialenosť od štátnych hraníc negatívny vplyv na susediace štáty.