

Bratislavské podhradie, s.r.o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
08.08./2014

Naše číslo
MAGS OUGG 55784/14-313385-1
OUGG-629/14, k EIA č. 95-07

Vybavuje/linka
Ing.S.Tokoš, kl.384

Bratislava
24.9.2014

Vec: „Polyfunkčné mestské centrum Zuckermandel, celok Žižkova, Nábrežie arm. gen. L. Svobodu, Bratislava“ – **vyjadrenie k súladu s platnou ÚPD**

Listom zo dňa 08.08.2014 ste sa obrátili na nás so žiadosťou o vyjadrenie k súladu zmeny navrhovanej činnosti „Polyfunkčné mestské centrum Zuckermandel, celok Žižkova, Nábrežie arm. gen. L. Svobodu, Bratislava“ s platným územným plánom hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, či inými ÚPD - v rámci procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie.

V žiadosti uvádzate, že navrhovaná činnosť „Polyfunkčné mestské centrum Zuckermandel, celok Žižkova, Nábrežie arm. gen. L. Svobodu, Bratislava“ bola podrobená povinnému hodnoteniu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, ktoré bolo ukončené Záverečným stanoviskom č. 7357/07-3.4/bj zo dňa 31.7.2008, a MŽP SR na základe žiadosti navrhovateľa predĺžilo platnosť tohto záverečného stanoviska do 31.7.2013.

1. Ďalej prebiehala projektová príprava a riešenia jednotlivých objektov boli spresňované. Výsledkom spresneného riešenia bolo celkové významné zníženie podlahovej plochy a statickej dopravy. Táto zmena bola posúdená MŽP SR, ktoré k nej vydalo vyjadrenie č. 6635/2012-3.4/bj zo dňa 26.7.2012.

Tento návrh však nepočítal s ubytovacími miestami, a zmena navrhovanej činnosti predstavovala celkovú podlahovú plochu 63 848 m².

V porovnaní s pôvodným riešením je možné úžitkovú plochu stanoviť asi na 57 463 m² (tzn. zníženie vo vzťahu k všetkým hodnoteným variantom), a zmena navrhovanej činnosti počítala s počtom parkovacích stojísk (p.s.) 949, teda s menším počtom p.s. oproti pôvodne hodnoteným variantom.

So znížením podlahovej (aj úžitkovej) plochy súvisí aj nižšie zaťaženie životného prostredia. Rovnako nižšie zaťaženie predstavuje aj menšia potreba statickej dopravy. Toto riešenie bolo predmetom územného konania.

2. V ďalšej príprave bola predložená na konanie 2. zmena navrhovanej činnosti: Tá vychádzala z dokumentácie pre stavebné konanie a v porovnaní s 1. zmenou navrhovanej činnosti išlo len o zmeny v detailoch riešenia a zásadné koncepčné východiská zostali zachované.

V porovnaní s 1. zmenou bola podlahová plocha menšia o 1 263,23 m² (tzn. z 63 848 m² na 62 584,77 m²). V porovnaní s pôvodne hodnoteným rozsahom predkladaná zmena navrhovanej činnosti bola porovnateľná s variantom A1, ktorý bol rozsahom stavby najnižší. Zmeny sa premietli do zníženia p.s. o 29 stojísk oproti 1. zmene navrhovanej činnosti (tzn. z 949 na 920 p.s.).

Druhá zmena bola posúdená MŽP SR, ktoré k nej vydalo vyjadrenie č. 3997/2014-3.4/bj zo dňa 6.2.2014.

Táto zmena sa premietla do stavebného povolenia „Polyfunkčné mestské centrum Zuckermandel, celok Žižkova Bratislava“ číslo záznamu 490/27688/2014/STA/Ham-G/21 zo dňa 16.6.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.7.2014 a stavba začala.

3. V priebehu výstavby bude (podľa vašej žiadosti) treba premietnuť nové skutočnosti do zmien, ktoré popisuje dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením. Nakoľko stavba prešla niekoľkými vývojovými fázami, investor sa rozhodol pristúpiť k niektorým zmenám, ktoré si žiada nová situácia.

Menia sa dispozície bytov a na základe nich sa menia dispozície Spodnej stavby. Zmeny sa týkajú len objektov bloku A a obj. Cb (oba sú obytné domy); mení sa počet bytov z pôvodných 163 bytov v týchto dvoch bytových domoch na 152. Celková výmera klesla z pôvodných 11 873 m² na 10 764 m². Garáže zostali riešené v pôvodnom obryse, zmenila sa organizácia dopravy a parkovanie v nich. Bola upravená aj poloha technických miestností.

4. Pripravená zmena dokumentácie pre zmenu stavby pred dokončením ďalej riešenie spresňuje, a pre Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti je predkladané riešenie, ktoré zmenená toto:
 - Hrubé podlažné plochy nadzemných častí : 60 855,25 m²
 - Parkovanie v podzemnej garáži: 891 p.s. + 29 p.s. na teréne (spolu 920 p.s.)

Ku kapacitám uvedeným v bode 4. je požadované aj vyjadrenie orgánu územného plánovania o súlade zmeny navrhovanej činnosti s platnou ÚPD.

K Vašej žiadosti zaujímame nasledovné stanovisko:

1/ Z hľadiska územného plánovania:

Posúdenie vo vzťahu k ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 (ďalej len „ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy“):

Posúdenie vo vzťahu k spracovanej územnoplánovacej dokumentácii:

- ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy
- ÚPN Z Podhradie

Stanovisko:

- V predloženej žiadosti sa podrobne popisuje genéza zmien navrhovanej činnosti od roku 2008, kedy bolo vydané Záverečné stanovisko k navrhovanej činnosti „Polyfunkčné mestské centrum Zuckermandel, celok Žižkova“, v ktorom sa odporučil variant A1 s kapacitami: 262 bytov, hotel: 120 lôžok, 109 apartmánových bytov, 270 zamestnancov administratívy, doplnkové služby a obchody a 1150 parkovacích miest (pozn.: stanovisko vydané MŽP SR 31.7.2008 a predĺžené MŽP SR do 31.7.2013). V priebehu investičnej prípravy sa posudzovali dve zmeny navrhovanej činnosti. Druhá zmena bola posúdená MŽP SR, ktoré k nej vydalo vyjadrenie č. 3997/2014-3.4/bj zo dňa 6.2.2014. Táto zmena sa premietla do stavebného povolenia „Polyfunkčné mestské centrum Zuckermandel, celok Žižkova Bratislava“ číslo záznamu: 490/27688/2014/STA/Ham-G/21 zo dňa 16.6.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.7.2014 a stavba sa začala. Dôvodom ďalšej zmeny (zmeny stavby pred dokončením) je podľa predloženej žiadosti zmena vonkajších podmienok najmä na trhu s nehnuteľnosťami. V zmysle predloženej žiadosti sa popisované zmeny dotýkajú objektov bloku A a objektu Cb. Obidva objekty sú bytové domy.
- V závere žiadosti sa popisuje, že pripravená dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením ďalej riešenie spresňuje. V porovnaní s riešením, ktoré bolo predmetom predchádzajúcich oznámení o zmene navrhovanej činnosti je riešenie zmenené takto:

Hrubé podlažné plochy nadzemných častí	60 855,25 m ²
Parkovanie v podzemnej garáži:	891 stojísk + 29 p.s. na teréne (spolu 920 p.s.)

Z hľadiska územného plánovania a rozvoja jednotlivých zložiek osídlenia požadujeme, aby pripravované „Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti“ obsahovalo aj popis zmien urbanisticko-architektonického riešenia a prehľadnú tabuľku s bilanciami a údajmi o doteraz uskutočnených zmenách predmetnej navrhovanej činnosti.

2/ Z hľadiska dopravného inžinierstva:

A - konštatujeme:

Predmetná stavba prešla niekoľkými vývojovými fázami. Investor pristúpil k zmenám, ktoré sa týkajú dispozície bytov; na základe týchto zmien sa pristúpilo k zmene dispozície Spodnej stavby. Zmeny sa týkajú len objektov bloku A a stavebného objektu SO C03 - Dom Cb, bloku C; jedná sa o bytové domy kde sa mení:

- Počet bytov, podľa textu na str. 8 Sprievodnej správy sa uvádza, že "z pôvodných 200 bytov sa znižuje počet na 193 bytov a počet 37 apartmánov (DSP) na 33 apartmánov". To sú rozdielne údaje, ako sa uvádza na str. 13, kde sa v uvedených objektoch z pôvodných 163 bytov znižuje počet na 152 bytov.
- Celková výmera sa znižuje z pôvodných 11.873 m² na 10.764 m².
- Garáže riešené v stavebných objektoch SO A 01 Spodná stavba, SO C 01 Spodná stavba a SO D 01 Vjazd do hromadnej garáže zostali v pôvodnom obryse, zmenila sa v nich organizácia dopravy a parkovania. Bola v nich upravená aj poloha niektorých technických miestností.
- **Statická doprava (SD)** - v dokumentácii chýba výpočet statickej dopravy. Uvádzané sú len počty parkovacích miest (PM) v garáži 891 PM a 29 PM na teréne, spolu 920 PM (t.j. zníženie počtu PM v garáži o 29 PM). Pričom v "Technickej správe Blok C" je uvedený počet 286 PM a v "Technickej správe Blok A a Blok D" je uvedený počet 296 PM, spolu 582 PM.
- V južnej časti bloku D na 2.PP je navrhnutý priestor na odkladanie cca 77 bicyklov.

B – stanovisko:

Uvádzané údaje zmien navrhovanej činnosti sú nekontrolovateľné, a to z nasledovných dôvodov:

- Predložená dokumentácia neuvádza kompletne všetky údaje, ale len čiastkové údaje, ktoré sú v jednotlivých častiach uvádzané rozdielne napr. v Sprievodnej správe na str. 3 a str. 8 sú uvádzané rozdielne počty bytov.
- Predložená dokumentácia neobsahuje prehľadné tabuľky, ktoré by obsahovali všetky pôvodné údaje, vrátane zmenených údajov (počty bytových jednotiek s rozdelením podľa veľkosti bytov, počty parkovacích miest, podlažnú plochu, úžitkovú plochu, počty ľudí – zamestnancov atď.).
- Pri porovnávaní údajov chýba presne uvedený zdroj pôvodných údajov, vo vzťahu ku ktorým sú predložené zmeny vyhodnotené.
- Chýba výpočet statickej dopravy pre všetky funkcie, nielen pre zmenený počet navrhovaných bytov a apartmánov (pre apartmány bol v DÚR výpočet ako pre byty), vrátane tabuľky "Výpočet objemov špičkovej dopravy" podľa Metodiky dopravnokapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov. Vzhľadom na skutočnosť, že počet parkovacích miest nie je uvedený vo výkresoch, a chýba výpočet statickej dopravy a záverečné vyhodnotenie a návrh parkovacích miest, nemôžeme overiť dôveryhodnosť údajov o uvedených počtoch PM.

Na základe vyššie uvedeného je potrebné dokumentáciu dopracovať.

Z hľadiska záujmov dopravného inžinierstva trváme na požiadavkách, ktoré sú výsledkom dopravnokapacitného posúdenia a uplatňujeme si podmienky DÚR, ktoré boli premietnuté do Záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č.j.: MAGS ORM 47474/12-351190, z 11.03.2013 a následne do Rozhodnutia o umiestnení stavby č.j.: 3725/36127/2013/STA/Klo-UR, z 14.08.2014, a ktoré nadobudlo právoplatnosť 18.12.2013:

1. **Kolaudácia stavby „Rozšírenie Rázusovho nábrežia na vstupe do križovatky s Nám. L. Štúra (križovatka č. 603) na dva priame jazdné pruhy a zaraďovací pruh na odbočovanie vľavo“ musí predchádzať kolaudácii objektov predmetnej stavby, ktorá generuje novú dopravu (Zuckermandel).**
2. Pre "SO E 204 CDS križ. č. 413.1 Nábrežie AGLS – Zuckermandel" v DSP žiadame: návrh riadenia dopravy CDS a preferencia MHD:
 - dynamické riadenie riešiť tak, aby výzva na ľavom odbočení do Žižkovej nebola v spoločnej fáze viazaná spolu s výzvou od chodcov na priechodoch cez Nábrežie, aby nedochádzalo k situácii, že výzva od chodcov nebude, ale priamy smer do centra nedostane zelenú;

- spracovať samostatný elaborát Podmienky riadenia dopravy križ. č. 413.1 Nábřežie AGLS – Zuckermandel, kde budú spracované obidva typy riadenia – 1.: plná dynamika križovatky s absolútnou preferenciou E-MHD a 2.: semidynamické riadenie s koordináciou hl. smerov po Nábřeží v úseku od križ. Most SNP po riadenú otočku pri tuneli;
 - preveriť aj možnosť líniovej koordinácie v úseku od križ. Most SNP po riadenú otočku pri PKO a priaznivejšiu možnosť riadenia z hľadiska priepustnosti a preferencie E-MHD spracovať v podmienkach riadenia.
3. Pre “SO E 207 Úprava CDS č. 413 Nábřežie AGLS – otočka tunel“ v DSP žiadame: preveriť súčinnosť oboch uzlov – č. 413 a 413.1 a doplniť križovatku o potrebné detektory a prepracovať logiku riadenia vzhľadom na tesnú blízkosť s novou križ. č. 413.1 Nábřežie AGLS – Zuckermandel.
 4. Navrhované komunikácie: Žižkova ulica a ostatné komunikácie v celku „Žižkova“ nebudú zaradené do siete miestnych komunikácií I a II triedy.
 5. V prípade zmeny funkčného využitia objektov je potrebné prehodnotiť výpočet statickej dopravy v súlade s platnou STN vrátane “Výpočtu objemov špičkovej dopravy“.
 6. Krátkodobé parkovacie miesta musia byť verejne prístupné.
 7. Žiadame pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu umiestniť PM (2 PM) na teréne do polohy medzi objekty “B“ a “C“.
 8. Žiadame na jazdných pruhoch s pravým odbočením z/do Nábřežia upraviť **rozšírenie** v oblúkoch podľa príslušnej normy (ide o rozšírenie komunikácie v oblúkoch, nie zväčšenie polomerov oblúkov).
 10. Žiadame predložiť v DSP návrh riešenia vedľajšej cyklistickej trasy cez celok Žižkova.
 11. Žiadame v DSP overiť opodstatnenosť navrhovaného výjazdu zo Žižkovej ulice na Nábřežie AGLS s možnosťou pravého odbočenia smer Karlova Ves (SO E111.4.1 Žižkova blok C juhovýchod – komunikácia) medzi existujúcim objektom a objektom CB navrhovaného súboru.

C – Záver:

Pre navrhované “Polyfunkčné Mestské centrum Zuckermandel, celok Žižkova, Nábr. arm. gen. L. Svobodu“ je nevyhnuté:

- neprekročiť rozsah a skladbu funkcií tvoriacich východiskový predpoklad pre stanovenie súvisiacich objemov novej dopravy;
- dodržať a realizovať koncepciu navrhovaného dopravného riešenia a pripojenia na nadradenú komunikačnú sieť v súlade s objektovou skladbou;
- predložiť úpravu signálnych plánov dotknutých križovatiek podľa vyššie uvedených požiadaviek;
- vybudovať rozšírenie Rázusovho nábrežia na vstupe do križovatky s Nám. L. Štúra (križovatka č. 603) na dva priame jazdné pruhy a zaraďovací pruh na odbočovanie vľavo, bez ktorého nemôže byť navrhovaná “polyfunkcia“ v území skolaudovaná.

3/ Z hľadiska systémov technickej infraštruktúry – k zmene navrhovanej činnosti nemáme pripomienky.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislava
Oddelenie územných generelov a GIS
Primaciálne nám. č.1
PO BOX 192
814 99 Bratislava
-1-

RNDr. Michal Babiar
vedúci oddelenia