Ing. Oľga Szabóová, autorizovaný stavebný inžinier
Karadžičova 27, 811 08 Bratislava



oznámenie o zmene navrhovanej činnosti

PRESTAVBA OBJEKTU, TOMÁŠIKOVA UL. Č. 46, SÚP. Č. 3349 – BRATISLAVA – NOVÉ MESTO

vypracované podľa prílohy č. 8a k zákonu č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

v Bratislave v marci 2015

I. Údaje o navrhovateľovi

1. Názov:

VIENNA INVEST, spol. s.r.o.

2. Identifikačné číslo:

31 346 715

3. Sídlo:

Tomášikova 50/E, 831 04 Bratislava

4. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu navrhovateľa:

Ing. Oľga Szabóová
Karadžičova 27, 811 08 Bratislava 1
☎ 02/554 106 53

5. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje kontaktnej osoby, od ktorej možno dostať relevantné informácie o navrhovanej činnosti a miesto konzultácie:

Ing. Oľga Szabóová
Karadžičova 27, 811 08 Bratislava 1
☎ 02/554 106 53
miesto konzultácie podľa telefonickej dohody

II. Názov zmeny navrhovanej činnosti

PRESTAVBA OBJEKTU, Tomášikova ul. č. 46, súp. č. 3349 – Bratislava – Nové Mesto

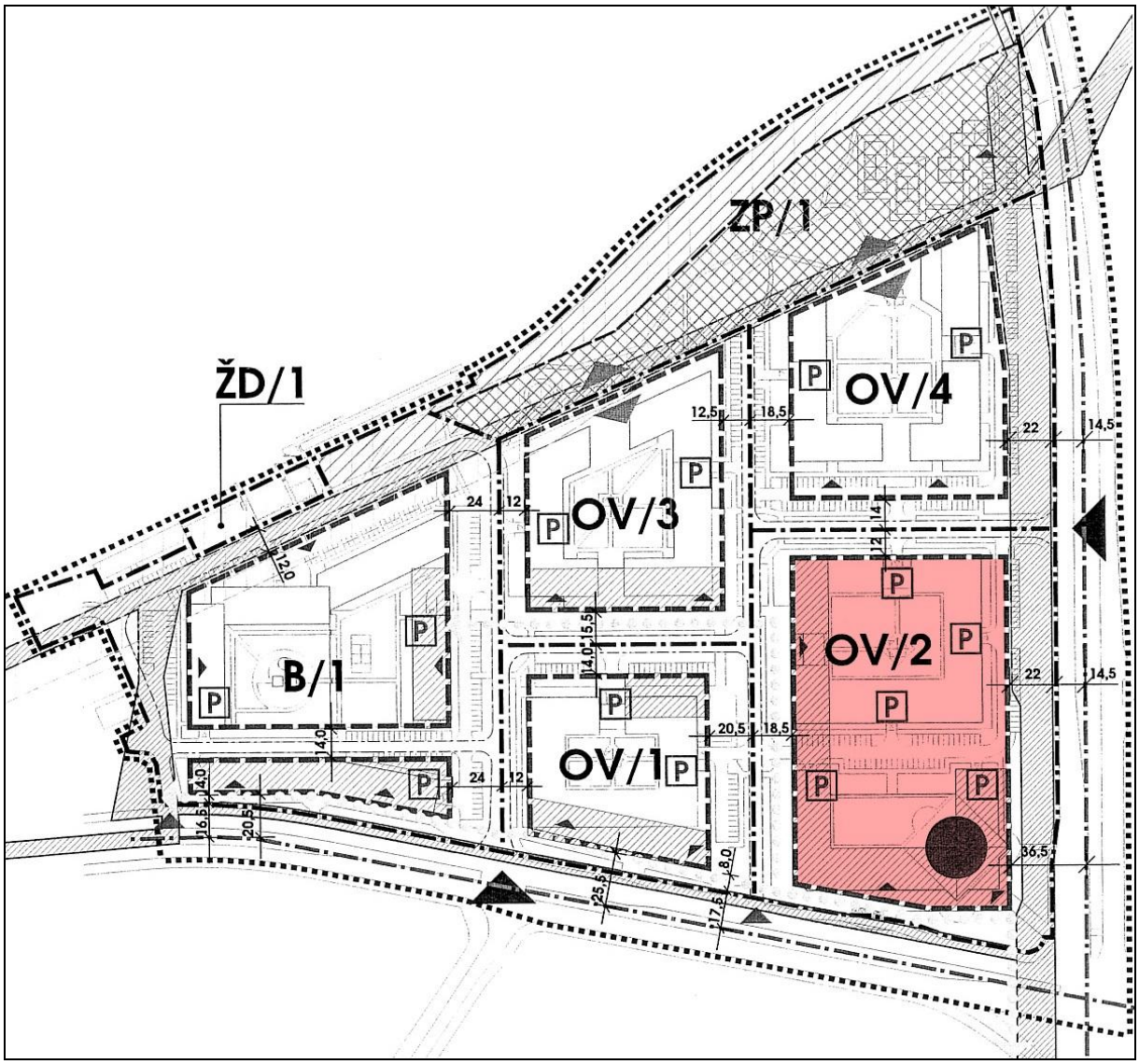
III. Údaje o zmene navrhovanej činnosti

1. Umiestnenie navrhovanej činnosti:

Kraj: Bratislavský
Okres: Bratislava III
Obec: Hl. mesto SR Bratislava; mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Katastrálne územie: Nové Mesto
Parcelné čísla: 15111/2, 15111/13, 15111/40, 15111/50, 15111/51, 15111/122, 15111/124, 15111/127, 15111/330, 15111/332, 15111/334, 15111/336, 15111/337, 15111/338, 15111/340, 15111/342, 15111/358, 15111/360

2. Stručný opis technického a technologického riešenia vrátane požiadaviek na vstupy a údajov o výstupoch:

Zmena navrhovanej činnosti sa týka regulačného celku OV/2 v zmysle Urbanistickej štúdie zóny Tomášikova – Rožňavská (Ing. arch. Pavel Gašparovič, 2004). Tento regulačný celok sa nachádza v nároží ulíc Tomášikova a Rožňavská a na nasledujúcej mape je vyznačený červenou farbou (vpravo Rožňavská ulica a dole Tomášikova).



Menená činnosť

Pre menenú činnosť „Zóna Rožňavská/Tomášikova ulica – územný a regulačný celok OV/2“ bolo vydané stavebné povolenie, no jej výstavba sa nezačala. Menená činnosť pozostáva z hotela, administratívnej budovy, spevnených plôch s komunikáciami a parkoviskami a z nespevnených plôch s vegetačnými úpravami.

Hotel sa navrhuje ako objekt pozostávajúci z 23 nadzemných a 3 podzemných podlaží. V 3 podzemných podlažiach sa navrhujú garáže s kapacitou 675 stojísk. Celková úžitková plocha navrhovaného hotela je 60 000 m^2.

Administratívna budova sa navrhuje ako objekt pozostávajúci z 11 nadzemných a 3 podzemných podlaží. Jeho celková úžitková plocha je 40 000 m^2. V 3 podzemných podlažiach hotela sa navrhujú garáže s kapacitou 500 stojísk.

Kapacita parkovísk navrhovaných na spevnených plochách je 125 stojísk.

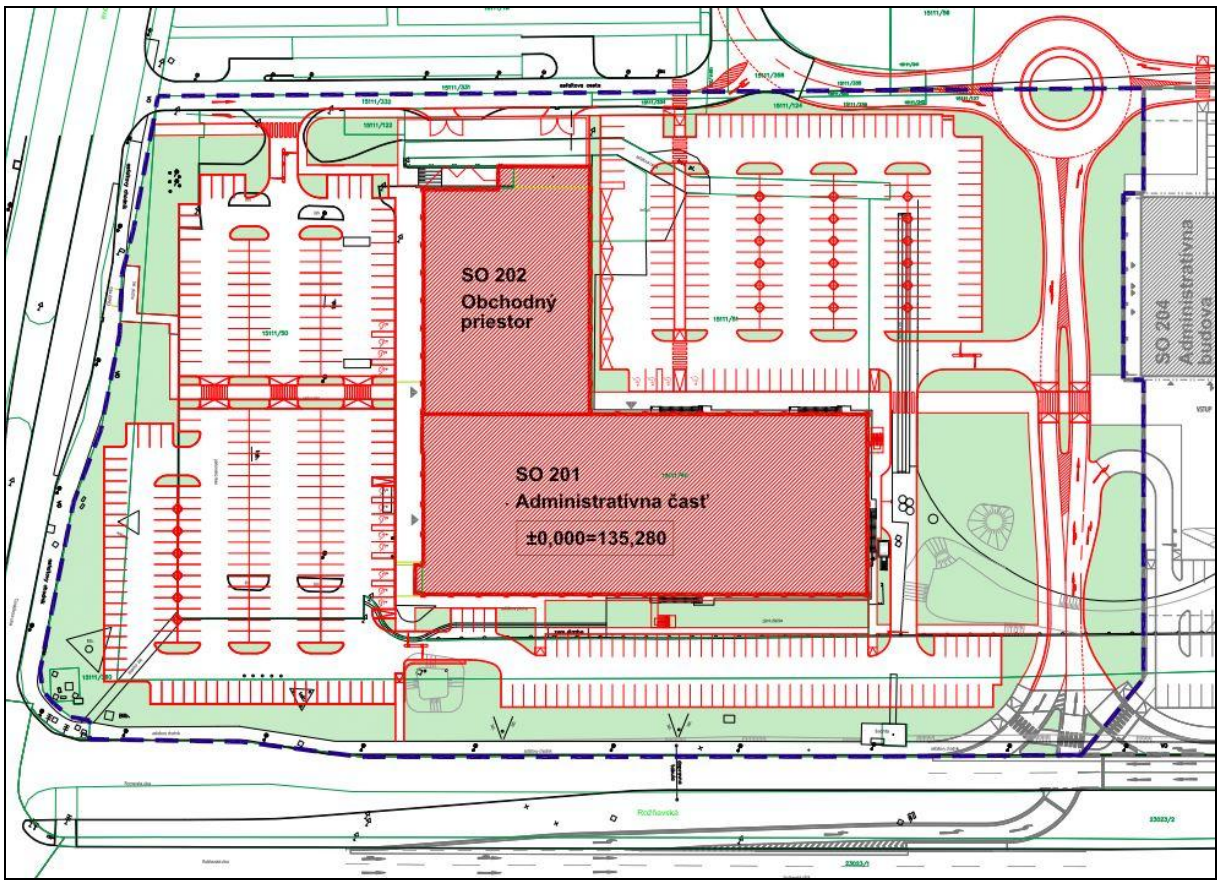
Celková úžitková plocha je teda 100 000 m^2 a celková kapacita statickej dopravy je 1 300 stojísk.

Zmena navrhovanej činnosti

Namiesto výškových budov opísaných v predchádzajúcom texte sa navrhuje využitie a adaptácia existujúceho objektu súpisné č. 3349. Ide o viacúčelovú halu FRESHMARKET využívanú na prezentáciu výrobkov, ich predaj a drobné občerstvenie (predtým predajňa spoločnosti IKEA).

Objekt sa skladá z dvoch, dilatačne oddelených častí. Časť A je skeletová stavba s dvoma nadzemnými podlažiami. Na prízemí je centrálny vstup pre zákazníkov, po obvode sú umiestnené kiosky, v strede je priestor pre predajné pulty. Pri schodisku na poschodie sa nachádza hygienické zázemie a nákladný výťah. Časť B je jednopodlažná hala priamo prepojená s časťou A. K tejto časti je pripojená prístavba pre zásobovanie s nakladacou rampou. Tak ako v časti A, aj tu sú popri stenách kiosky a v strede dispozície rozmiestnené pulty na krátkodobý predaj.

Uvedený objekt sa má podľa predkladaného návrhu rekonštruovať, pričom v časti A (SO 201) sa navrhuje zmena funkcie na administratívu a v časti B (SO 202) sa navrhuje ponechanie pôvodnej funkcie obchodu a služieb. Priestorové vzťahy oboch objektov sú znázornené v nasledujúcej situácii (vľavo Tomášikova ulica a dole Rožňavská):



Časť A (SO 201) má prejsť rozsiahlou rekonštrukciou - nadstaví sa jedno podlažie (oceľový skelet so zavesenými ľahkými sendvičovými panelmi) a zmení sa vonkajším vizuálom a vnútornou dispozíciou na administratívnu budovu. Na základe požiadaviek budúceho užívateľa bola navrhnutá nová dispozícia všetkých troch podlaží. Administratívne priestory sa členia na dve základné časti – klientsku časť na prízemí a zamestnaneckú časť (backoffice) na druhom a treťom nadzemnom podlaží. Klientska časť má dva vstupy

kontrolované stálou bezpečnostnou službou, jeden (v súčasnosti existujúci) od Tomášikovej ulice a druhý na severnej fasáde. Na prízemí sú otvorené pracoviská, ktoré jednotlivo vybavujú klientov, organizovaných vyvolávacím systémov v hale. Pri schodisku a výťahu pre klientov sa nachádza hygienické zázemie pre návštevníkov. Na poschodiach sú umiestnené kancelárie, rokovacie miestnosti, sklady a archívy, hygienické zázemie, technické miestnosti. Zamestnanci majú samostatný vstup zo strany Tomášikovej ulice. Vstup je s hornými poschodiami prepojený samostatným schodiskom a výťahom.

Časť B (SO 202) prejde rekonštrukciou (nové zaizolovanie strechy, kontrola a prípadná údržba existujúcich svetlíkov). Rozvody jednotlivých inštalácií budú urobené úplne nanovo. V poslednom module je vložený oceľový medzistrop (umožňuje to svetlá výška objektu 8,3 m). Na úrovni prízemia bude zázemie predajne a na poschodí zázemie pre zamestnancov. Obchodný priestor má svoj vlastný vchod, nezávislý od prevádzky v administratívnej časti. Vchod je zo strany Tomášikovej ulice, na fasáde orientovanej priamo na parkovisko návštevníkov.

Celková úžitková plocha časti A (SO 201) je 10 302 m^2 a časti B (SO 202) 2 158 m^2. Celková úžitková plocha spolu je teda 12 460 m^2. **Celková úžitková plocha sa v dôsledku zmeny navrhovanej činnosti zníži o 87 540 m^2.** Statická doprava sa navrhuje na teréne (viď situáciu). Jej kapacita je 524 stojísk. **V dôsledku zmeny navrhovanej činnosti sa kapacita statickej dopravy zníži o 776 stojísk.**

Požiadavky na vstupy

Voda

Menená činnosť(podľa správy o hodnotení):
Priemerná denná potreba : Q_d = 2,78 l/s
Maximálna denná potreba : $Q_{d, max}$ = 4,44 l/s
Maximálna hodinová potreba : $Q_{h, max}$ = 17,78 l/s
Zmenená činnosť (podľa projektovej dokumentácie):
Q_p = 31 000 l/deň
Q_{max} = 40 300 l/deň
Q_{hod} = 3 526,25 l/hod
Q_s = 0,98 l/s
Qr = 8 123 m^3/rok
Zmena:
Z uvedených údajov je porovnateľná len priemerná denná potreba (Q_d, resp. Q_s). Tá sa v dôsledku zmeny navrhovanej činnosti zníži o 1,8 l/s.

Teplo

Menená činnosť (podľa správy o hodnotení): 28 360 MWh/rok (102 096 GJ/rok)
Zmenená činnosť (podľa projektovej dokumentácie): 3 571,4 GJ/rok
Zmena:
Spotreba tepla sa zníži o cca 98 525 GJ/rok.

Elektrická energia

Menená činnosť: 11 259 MW/rok
Zmenená činnosť (podľa projektovej dokumentácie): 1 300 MWh/rok
Zmena:
Spotreba elektrickej energie sa zníži o 9 959 MWh/rok.

Ostatné vstupy

Menená aj zmenená činnosť si vyžiada aj ďalšie vstupy, ako stavebný materiál, pohonné hmoty a pracovné sily počas výstavby, zariadenie a tovar pre predajne, zariadenie a spotrebný materiál pre služby a administratívu a domácnosti, materiál pre údržbu, pracovné sily

a informačné vstupy. Vzhľadom k výraznému zníženiu rozsahu navrhovanej činnosti možno predpokladať výrazné zníženie množstiev uvedených vstupov.

Údaje o výstupoch.

Z výstupov sú v projektovej dokumentácii kvantifikované len odpadové vody a čiastočne aj odpady.

V dôsledku zmeny navrhovanej činnosti sa predpokladá produkcia 283,07 l/s dažďových odpadových vôd a 0,98 l/s splaškových odpadových vôd. To predstavuje nárast produkcie dažďových odpadových vôd o 51,74 l/s a pokles produkcie splaškových odpadových vôd o 16,8 l/s. Dažďové aj splaškové odpadové vody majú byť odvádzané do verejnej kanalizácie okrem dažďových vôd zo striech (72,53 l/s), ktorá má byť odvedená do vsaku. Dažďové odpadové vody z parkoviska (74,84 l/s) budú odvádzané do verejnej kanalizácie cez odlučovač ropných látok s kapacitou 80 l/s.

Navrhovaná činnosť bude odpady produkovať počas výstavby aj počas prevádzky. V dôsledku zníženia rozsahu stavebných prác dôjde k výraznému poklesu produkcie odpadov počas výstavby. Vzhľadom k upusteniu od budovania podzemných podlaží výrazne poklesne produkcia výkopovej zeminy, ktorá by inak tvorila podstatný podiel odpadov počas stavebných prác. Vzhľadom k zníženiu rozsahu navrhovanej činnosti dôjde aj k poklesu produkcie odpadu počas prevádzky. Popri obaloch z papiera a lepenky a obaloch z plastu sa predpokladajú rôzne druhy komunálneho odpadu, ktorý bude tvoriť podstatnú časť odpadu produkovaného počas prevádzky navrhovanej činnosti – cca 493 l/deň, resp. 133 536 l/rok. Komunálny odpad bude separovaný (sklo, papier, plasty), pričom predpokladaná vyťažiteľnosť je 35 %.

Navrhovaná činnosť bude počas výstavby aj počas prevádzky produkovať aj látky znečisťujúce ovzdušie a hluk. Dominantným zdrojom látok znečisťujúcich ovzdušie a hluku bude doprava. Vzhľadom k výraznému zníženiu rozsahu navrhovanej činnosti možno predpokladať výrazné zníženie množstiev a intenzity uvedených výstupov. Zmenená činnosť tiež podstatne menej zaťaží cestnú sieť, než činnosť menená.

V dôsledku zmeny navrhovanej činnosti dôjde aj k zmene výstupov, ktoré sú jej účelom. Celková úžitková plocha administratívy sa zmenší o cca 20 000 m^2, celková úžitková plocha obchodu a služieb sa zmenší o cca 6 340 m^2 a nevybudujú sa priestory na prechodné ubytovanie (30 000 m^2).

Vzhľadom k elektrifikácii navrhovaných objektov, používaniu rôznych elektrických zariadení, ako aj bezdrôtových technológií na prenos informácií budú v jeho interiéri a okolí vznikať elektromagnetické polia tak, ako je to bežné v prípade obdobných stavieb. Ich veľkosť sa v dôsledku zmeny navrhovanej činnosti výrazne zmenší.

3. Prepojenie s ostatnými plánovanými a realizovanými činnosťami v dotknutom území a možné riziká havárií vzhľadom na použité látky a technológie:

Navrhovaná **„PRESTAVBA OBJEKTU, Tomášikova ul. č. 46, súp. č. 3349 – Bratislava – Nové Mesto“** je súčasťou Urbanistickej štúdie zóny Tomášikova – Rožňavská (Ing. arch. Pavel Gašparovič, 2004). Prepojenie s ostatnými plánovanými a realizovanými činnosťami (stavbami) v dotknutom území bude realizované prostredníctvom inžinierskych sieti a dopravných komunikácií pre motorové vozidlá a pre peších. Z urbanistického hľadiska je významné aj vizuálne prepojenie.

Riziká havárií sú obdobné ako pri iných objektoch občianskej vybavenosti. Berúc do úvahy aj málo pravdepodobné riziká, možno uvažovať o narušení statiky (zemetrasenie, teroristický útok), požiari, havárii výťahu, stavebných a dopravných mechanizmov a pod. Zmenou navrhovanej činnosti sa riziko havárií oproti pôvodnému riešeniu nezvýši, ba dá sa povedať, že zmenšením rozsahu navrhovanej činnosti, najmä vo vertikálnom rozmere, sa zníži.

4. Druh požadovaného povolenia navrhovanej činnosti podľa osobitných predpisov:

- územné rozhodnutie v zmysle § 39 a 40 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- stavebné povolenie v zmysle § 66 a násl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- povolenie na vodnú stavbu v zmysle § 26 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)

5. Vyjadrenie o predpokladaných vplyvoch zmeny navrhovanej činnosti presahujúcich štátne hranice:

Predpokladané vplyvy zmeny navrhovanej činnosti nepresahujú štátne hranice.

6. Základné informácie o súčasnom stave životného prostredia dotknutého územia vrátane zdravia ľudí:

Geomorfológia

Geomorfológiu územia Bratislavy tvoria dve výrazne odlišné geomorfologické jednotky – Malé Karpaty a Podunajská rovina. Miesto realizácie navrhovanej činnosti sa nachádza na Podunajskej rovine. Tá sa vyznačuje rovinným reliéfom. Na tvorbe jeho morfológie sa podieľal najmä Dunaj akumuláciou agradačnej nivy a jej rozčlenením početnými mŕtvymi ramenami. Neskôr je tento proces potláčaný novým geomorfogénnym činiteľom – človekom, ktorý stabilizuje koryto Dunaja, buduje násypy (protipovodňové hrádze, cestné telesa, navážky stavebného odpadu), vyrovnáva depresie, ťažbou štrkopieskov vytvára nové a dotknuté územie urbanizuje.

Miesto realizácie navrhovanej činnosti sa nachádza na rovine bez výraznejších terénnych depresii a elevacií v nadmorskej výške cca 135 m. Severovýchodne od neho sa nachádza násyp železničnej trate a severozápadne bývalé štrkovisko Kuchajda vyplnené vodou. Terén dotknutého územia aj samotného miesta realizácie navrhovanej činnosti je z veľkej časti prekrytý stavbami.

Geológia

Geologickú stavbu dotknutého územia tvoria kryštalické horniny paleozoika, morské a jazerné neogénne sedimenty a fluviálne, proluviálno-deluviálne a antropogénne sedimenty kvartéru. Kryštalické horniny paleozoika tvoria jadro pohoria Malých Karpát. Miesto realizácie zámeru sa nachádza na západnom okraji Podunajskej panvy, kde horniny karpatského kryštalinika tvoria hĺbkové podložie. Panva je vyplnená neogénnymi a kvartérnymi sedimentmi, ktorých mocnosť sa smerom od stredu panvy k okraju zmenšuje. V súvislosti s miestom realizácie zámeru je preto významný najmä kvartér a neogén.

Pre potreby výstavby viacúčelovej haly – IKEA (budova, ktorá je predmetom navrhovanej rekonštrukcie), bol v marci 1994 Dr. Mikušom vykonaný inžiniersko-geologický prieskum, ktorý zhodnotil inžiniersko-geologické pomery územia, pomery vody, pôdomechanické charakteristiky zemín a seizmicitu územia. Za prvej republiky slúžilo skúmané územie ako materiálové jamy. Tie boli po druhej svetovej vojne zahádzané a slúžili

ako poľnohospodárska pôda. V sedemdesiatych rokoch tu boli vyvážané stavebné odpady. Povrchové vrstvy územia sú tvorené navážkami, stavebným odpadom a hlbšie hlinami. Pod navážkami sa miestami nachádzajú pôvodné aluviálne íly piesčité a íly s nízkou a strednou plasticitou. Tieto sú tuhej konzistencie, farby šedej. Pod navážkami a ílmi sa nachádza súvislé štrkové súvrstvie v hĺbkach 2,60 – 3,80 m pod povrchom terénu. Štrky sú zle zrnené, stredne uľahlé, žltošedej farby, obsahujú valúny priemeru 5cm, poskytujú veľmi vhodné podložie. Podložné neogénne sedimenty sa nachádzajú v hĺbkach 12 - 14 m pod terénom.

V priebehu vrtných prác nebola do hĺbky 5 m dosiahnutá úroveň podzemnej vody. V skúmanom území ide o podzemné vody s voľnou hladinou, ktoré prúdia v priepustných štrkových vrstvách a sú v priamej závislosti od stavu vody v Dunaji. Na základe práce „Mapa maximálnych hladín podzemnej vody Bratislavy“, autor Ing. Rastislav Pavelek, Geologický ústav Univerzity Komenského v Bratislave, max. hladina podzemnej vody v skúmanom území by nemala vystúpiť nad úroveň 131 m n.m., t.j. cca 4 m pod povrch terénu.

Seizmický stupeň územia je udávaný na základe práce SAV v Bratislave, „Ohrozenie lokalít západoslovenského kraja od zemetrasení a mapa seizmicity“, ktorá bola vypracovaná Ing. A. Molnárom v roku 1971 a ktorej platnosť bola potvrdená Geofyzikálnym ústavom SAV v Bratislave. Na základe tejto práce sa udáva pre záujmové územie maximálne pravdepodobné zemetrasenie o intenzite 7º M.S.K. raz za 30 rokov.

Klíma

Dotknuté územie patrí do oblasti s pevninskou klímou, pre ktorú sú charakteristické výdatné letné zrážky, zatiaľ čo zima je na zrážky chudobná. Časový priebeh zrážok v roku je určovaný postupom cyklón, ktoré vznikajú na polárnom fronte Atlantického oceánu. Na základe dlhodobého pozorovania možno konštatovať, že na zrážky najbohatšie mesiace sú máj, jún a júl. Najmenej zrážok pripadá na január a február. Relatívne málo zrážok v septembri (babie leto) je dôsledkom Azorskej anticyklóny. Množstvo zrážok rastie s klesajúcou vzdialenosťou k Malým Karpatom, tento gradient na svahoch Malých Karpát akceleruje, a vo výške nad 400 m nad morom ich ročný úhrn presahuje 800 mm.

Snehové pomery sú v Bratislave značne premenlivé. Je to spôsobené kolísaním denných teplôt v zimných mesiacoch okolo 0° C, takže obdobia mrazu sa striedajú s obdobiami odmäku, čo neprispieva k stabilite snehovej pokrývky. Najvyššiu a najstabilnejšiu snehovú pokrývku možno očakávať vo februári.

Dotknuté územie patrí do teplej až mierne teplej klimatickej oblasti s miernou a nevýraznou zimou a teplým letom. Najchladnejším mesiacom v roku je január a najteplejším júl. Teplota ovzdušia je diferencovaná nielen v čase, ale aj v priestore. Najvyššiu priemernú ročnú teplotu má zastavaná plocha samotného mesta, a to 10° C. Priemerná ročná teplota okrajových území patriacich k Podunajskej nížine a Záhorskej nížine je v intervale 9 – 10° C a horských oblastí Malých Karpát pod 9° C. V oblasti Bratislavy je častý výskyt teplotných inverzií. S inverziami je treba počítať od jesene do jari a vyskytujú sa asi v tretine dni v roku.

Podobne ako predchádzajúce meteorologické javy, aj veternosť v oblasti Bratislavy významne ovplyvňujú orografické pomery. Pohorie Malých Karpát tvorí prekážku severozápadným vetrom, ktoré v danom území prevládajú. V smere na Bratislavu sa toto pohorie otvára Devínskou bránou a Lamačskou bránou. V týchto bránach sa prúdenie vzduchu zrýchľuje. V dôsledku toho je Bratislava jedným z najveternejších miest na Slovensku. Za vedľajšie maximum je možné považovať severovýchodné až východné prúdenie. Z hľadiska sezónnosti maximum priemernej rýchlosti vetra, a to zo všetkých smerov, pripadá na zimu a na jar.

Pôda

Z hľadiska pôdnych typov sa na území Bratislavy vyskytujú černozeme, nivné pôdy, lužné pôdy, hnedé lesné pôdy a rendziny. V urbanizovanom území prevláda fluvizem

(BPEJ 0002002), ktorá je zastúpená takmer na 75 % plochy. Z jej subtypov prevláda fluvizem typická karbonátová. Menej je zastúpená fluvizem arenická. V dotknutom území sa často vyskytujú antropické pôdy – kultizeme. Ide o pôdy na prirodzených substrátoch, ale pozmenené činnosťou človeka. Z hľadiska pôdnych druhov prevládajú pôdy hlinitopiesočnaté, hlinité, slabo až stredne štrkovité.

Miesto realizácie navrhovanej činnosti sa nachádza v urbanizovanom území a je zastavané stavebnými objektmi, pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností ako ostatné plochy a zastavané plochy. Nezasahuje do PPF ani do LPF.

Hydrológia

Z povrchových vôd v dotknutom území možno zaznamenať vodné toky aj vodné plochy. Celé dotknuté územie leží v povodí Dunaja. To možno detailnejšie rozdeliť na povodie Dunaja a povodie Moravy. Ich rozvodnicu tvorí hrebeň Malých Karpát. V rámci prvého z nich sa v dotknutom území nachádzajú dve čiastkové povodia – povodie Vydrice a povodie Malého Dunaja. Miesto realizácie navrhovanej činnosti sa nachádza v priestore medzi tokom Vydrice a tokom Malého Dunaja.

Vodné plochy majú prirodzený aj antropogénny pôvod. Prirodzený pôvod je spojený so vznikom a následnou sukcesiou Dunajských ramien na sedimentoch, ktoré Dunaj ukladá po prechode Devínskou bránou. Umelé vodné plochy vznikli prevažne v dôsledku ťažby štrku. Takéto vodné plochy sa nachádzajú aj v okolí miesta realizácie navrhovanej činnosti – Ružinovské jazero, Štrkovecké jazero a najbližšie (cca 230 m) jazero Kuchajda. Využitím vôd Vydrice vznikli rybníky na Železnej studienke, ktoré však s miestom realizácie navrhovanej činnosti priestorovo bezprostredne nesúvisia.

Podzemné vody sú opísané v časti „Geológia“.

Biota

Pre dotknuté územie možno za potenciálnu vegetáciu považovať vŕbovo-topoľové lužné lesy (mäkké lužné lesy) a jaseňovo-brestovo dubové nížinné lesy (tvrdé lužné lesy). Vŕbovo-topoľové lužné lesy sú pôvodné v medzihrádzových priestoroch vodných tokov, periodicky podmáčaných zníženinách, v blízkosti mŕtvych ramien alebo priamo v zazemnených ramenách. Jaseňovo-brestovo dubové nížinné lesy sú viazané na vyššie a relatívne suchšie polohy úrodných nív (riečne terasy, agradačné valy a pod.).

Potenciálnu vegetáciu môžeme v dotknutom území zaznamenať len v rudimentárnej forme. Veľká časť územia je zastavaná. Významnejšie plochy zelene sa nachádzajú západne od Tomášikovej ulice v okolí štrkoviska Kuchajda a južne od neho. Drevinná vegetácia severovýchodne od miesta realizácie navrhovanej činnosti bola odstránená, ostal len pás pozdĺž železničnej trate.

Zeleň v mieste realizácie navrhovanej činnosti tvoria malé zatrávnené plochy, len medzi juhovýchodnou fasádou predmetného objektu a chodníkom na Rožňavskej ulici sa nachádza 5 rovnovekých značne poškodených topoľov s obvodom kmeňa 170 – 180 cm meraným vo výške 130 cm, 4 mladé tuje do výšky 2,5 m a 3 neidentifikované stromy s obvodom kmeňa cca 50 cm.

Fauna zodpovedá biotopom a vegetácii na týchto biotopoch rastúcej. V blízkom okolí miesta realizácie zámeru prevažujú druhy kultúrnej lesostepi, najmä druhy synantropné.

Územný systém ekologickej stability

Aktuálna verzia územného systému ekologickej stability je spracovaná v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007. V tomto územnom pláne je navrhnutých celkovo 34 biocentier a 17 biokoridorov. V mieste realizácie navrhovanej činnosti ani v jeho bezprostrednej blízkosti sa nenachádza žiadny z týchto nosných prvkov územného systému ekologickej stability.

Územia chránené podľa osobitných predpisov a ich ochranné pásma

Zákonom č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny sú chránené veľkoplošné chránené územia prírody – chránené krajinné oblasti (§ 18) a národné parky (§ 19), maloplošné chránené územia (§ 21, 22, 23 a 25), územia systému NATURA 2000 – chránené vtáčie územia (§ 26) a územia európskeho významu (§ 27), a chránené stromy (§ 49). Žiadne územie alebo stromy chránené podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny nezasahuje do miesta realizácie navrhovanej činnosti, ani do jeho bezprostredného okolia.

Na základe „Ramsarskej dohody" sú chránené aj tzv. „ramsarské lokality". Do územia hl. mesta SR Bratislavy zasahujú dve ramsarské lokality v zmysle Dohovoru o mokradiach majúcich medzinárodný význam, predovšetkým ako biotopy vodného vtáctva (Ramsarská konvencia), a to Niva Moravy a Dunajské luhy. K miestu realizácie zámeru sú bližšie Dunajské luhy, avšak ani tie doň nezasahujú a nezasahujú ani do jeho bezprostredného okolia.

IV. Vplyvy na životné prostredie a zdravie obyvateľstva vrátane kumulatívnych a synergických

Geomorfológia a geológia

V prípade menenej činnosti by bolo horninové prostredie ovplyvnené výkopovými prácami. Pod úroveň terénu by bola umiestnená trojpodlažná podzemná garáž, ktorá by tvorila prekážku prúdeniu podzemných vôd. V dôsledku zmeny navrhovanej činnosti bude tento vplyv eliminovaný.

V dôsledku zmeny navrhovanej činnosti tiež dôjde k malo významnému zníženiu dotácií podzemných vôd zrážkovými vodami.

Klíma

Vzhľadom na zníženie energetickej náročnosti navrhovanej činnosti v dôsledku jej zmeny dôjde k pozitívnemu vplyvu na klímu v dôsledku zníženia produkcie skleníkových plynov. Tento vplyv, vzhľadom k jeho veľkosti, nie je významný.

O niečo významnejšie budú vplyvy na mikroklimatické pomery. Nižšia budova predstavuje nižšiu prekážku prúdeniu vzduchu a vrhá kratší tieň. Vyššie zastúpenie spevnených plôch prispieva k nižšej vlhkosti a väčším teplotným rozdielom v dotknutom území, tento vplyv však vzhľadom k jeho veľkosti nie je významný. Mikroklimatické pomery možno zlepšiť vhodnou výsadbou drevín v zelených pásoch pozdĺž chodníkov na Rožňavskej ulici a Tomášikovej ulici, ako aj priamo na parkovisku.

Biota

V dôsledku zmeny navrhovanej činnosti sa zníži plocha zelene z 9 599 m^2 na 8 004 m^2. Napriek tomu bude dodržaný minimálny koeficient zelene (0,25). Negatívny vplyv kvantitatívneho úbytku zelených plôch možno minimalizovať kvalitnými vegetačnými úpravami. Zdevastované stromy medzi juhovýchodnou fasádou predmetného objektu a chodníkom na Rožňavskej ulici budú nahradené novou výsadbou, čo možno považovať za žiaduce. Okrem výsadby drevín na spevnených plochách sa navrhuje aj výsadba stromov v rozšírenej časti parkoviska, a to 1 strom na 4 stojiská v priestore medzi protiľahlými stojiskami. Celkovo pôjde o 24 stromov na samotnom parkovisku.

Oblasť štrkoviska Kuchajda je lokalitou so zvýšenou hustotou vodných vtákov, ktoré sa vyznačujú sezónnou aj cirkadiánnou (v rámci cca 24 hodinového cyklu) migráciou. Zníženie výšky stavby a ponechanie voľného vzdušného priestoru môže mať na tieto vtáky pozitívny vplyv.

Urbanizmus a krajinná scenéria.

V dôsledku zmeny navrhovanej činnosti sa výrazne zníži výška zástavby – z pôvodných 23 nadzemných podlaží na 3 nadzemné podlažia. V dôsledku toho sa výrazne zmenší územie dotknuté vizuálnym vplyvom navrhovanej stavby. Navrhovaná stavba prestáva dominovať okolitej zástavbe (existujúcej aj perspektívnej). Nadstavbou tretieho nadzemného podlažia, úpravou fasád a okolia budovy len dotvorí priestor medzi osempodlažnou budovou Slovenskej sporiteľne a komunikáciou na Rožňavskej ulici (viď foto na titulnej strane).

Vplyv na dopravu

Znížením rozsahu navrhovanej činnosti sa znížia nároky na statickú dopravu. Nároky navrhovanej činnosti na dopravu po jej zmene boli vypočítané podľa STN 73 6110/Z1, Z2. Celková kapacita statickej dopravy požadovaná citovanou normou je 448 stojísk. Navrhuje sa 524 stojísk, čím sú požiadavky citovanej normy na statickú dopravu splnené.

Znížením rozsahu navrhovanej činnosti sa výrazne znížia aj nároky na dynamickú dopravu v dotknutom území. Dynamická doprava je limitujúcim faktorom využitia dotknutého územia, takže tento pozitívny vplyv zmeny navrhovanej činnosti možno považovať za jeden z najvýznamnejších.

Vplyv na obyvateľstvo

Znížením rozsahu navrhovanej činnosti sa proporčne znížia negatívne aj pozitívne vplyvy na obyvateľstvo.

Ponuka priestorov pre administratívu sa zmenší o cca 20 000 m^2 úžitkovej plochy, ponuka priestorov pre obchod a služby sa zmenší o cca 6 340 m^2 úžitkovej plochy a nevybudujú sa priestory na prechodné ubytovanie (30 000 m^2).

Výrazne sa znížia nároky navrhovanej činnosti na prírodné zdroje a vplyvy na obyvateľstvo a jeho zdravie sprostredkované výstupmi, ako odpady, splaškové odpadové vody, emisie látok znečisťujúcich ovzdušie a hluk. Najväčšiu váhu z hľadiska vplyvov na obyvateľstvo majú emisie látok znečisťujúcich ovzdušie a hluk. Podstatnú časť týchto výstupov generuje doprava súvisiaca s výstavbou a prevádzkou navrhovanej činnosti. Vzhľadom na to, že v dôsledku zmeny navrhovanej činnosti sa výrazne znížia nároky na dopravu v dotknutom území, možno predpokladať zmiernenie negatívnych vplyvov na obyvateľstvo spôsobených týmito výstupmi.

Ďalším faktorom, ktorý môže mať vplyv na obyvateľstvo je radónové riziko. Pre jeho hodnotenie v prípade navrhovanej činnosti bol použitý protokol vypracovaný vo februári 2005 firmou AG&E s.r.o. Bratislava pre susediacu stavbu Polyfunkčných bytových domov – KOLOSEO. Podľa tohto protokolu je priepustnosť zeminy stredná (3) a hodnota III. kvartilu nameranej objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu 25,52 kBq/m^3. Táto hodnota prekročila odvodenú zásahovú úroveň na vykonanie opatrení proti prenikaniu radónu z podložia stavby s pobytovými priestormi v stredne priepustných základových pôdach. Vzhľadom na to sa predpokladajú protiradónové stavebné opatrenia, čo bude overené a podrobne riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Súlad s územným plánom

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov sa zmena navrhovanej činnosti navrhuje na území s urbanistickou funkciou 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru, s kódom miery využitia územia G a s priestorovým usporiadaním: zástavba mestského typu. Vo vnútornom meste je pre takéto územie stanovený maximálny index zastavaných plôch (IZP max.) 0,30, minimálny koeficient zelene (KZ min.) 0,25 a maximálny index podlažných plôch (IPP max.) 1,8. V dôsledku zmeny navrhovanej činnosti sa dosiahnu nasledovné hodnoty: IZP – 0,18 (súlad s ÚPN), KZ – 0,25 (súlad s ÚPN) a IPP – 0,39 (súlad s ÚPN). Súlad s ÚPN možno konštatovať aj z hľadiska funkčného využitia územia.

V. Všeobecne zrozumiteľné záverečné zhrnutie

Zmena navrhovanej činnosti spočíva v rekonštrukcii a čiastočnej zmene funkcie existujúceho objektu súpisné č. 3349 (viacúčelová hala FRESHMARKET využívaná na prezentáciu výrobkov, ich predaj a drobné občerstvenie, predtým predajňa spoločnosti IKEA) namiesto pôvodne navrhovanej výstavby hotela (23 nadzemných podlaží a 3 podzemné podlažia) a administratívnej budovy (11 nadzemných podlaží a 3 podzemné podlažia).

Objekt určený na rekonštrukciu sa skladá z dvoch, dilatačne oddelených častí - časť A je skeletová stavba s dvoma nadzemnými podlažiami a časť B je jednopodlažná hala priamo prepojená s časťou A. Časť A sa nadstaví o jedno podlažie (oceľový skelet so zavesenými ľahkými sendvičovými panelmi) a zmení sa na administratívnu budovu. Časť B prejde rekonštrukciou (nové rozvody jednotlivých inštalácií, nové zaizolovanie strechy, kontrola a prípadná údržba existujúcich svetlíkov). V poslednom module tejto časti má byť vložený oceľový medzistrop, kde sa navrhuje zázemie pre zamestnancov.

V dôsledku zmeny sa celková úžitková plocha zníži zo 100 000 m^2 na 12 460 m^2 (o 87 540 m^2) a kapacita statickej dopravy z 1 300 stojísk na 524 stojísk (776 stojísk).

Vzhľadom k zníženiu rozsahu navrhovanej činnosti dôjde z kvantitatívneho hľadiska k redukcii jej vstupov a výstupov, ich kvalita sa nemení. V súlade s tým dôjde aj k zmierneniu negatívnych vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredia.

Jediným významnejším negatívnym vplyvom na životné prostredie je zmenšenie plochy zelene z 9 599 m^2 na 8 004 m^2 v dôsledku rozšírenia parkoviska. Tento negatívny vplyv bude kompenzovaný výsadbou kvalitnej zelene nielen na zelených plochách, ale aj na nových plochách parkoviska (1 strom na 4 stojiská v priestore medzi protiľahlými stojiskami). Minimálny koeficient zelene stanovený v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov pre dotknutú lokalitu bude aj po uvedenom zmenšení plochy zelene dodržaný.

Pozitívnych vplyvov zmeny navrhovanej činnosti je viacero, pričom za najvýznamnejšie možno považovať vplyvy sprostredkované výrazným znížením nárokov navrhovanej činnosti na dopravu. Doprava je v súvislosti s navrhovanou činnosťou hlavným zdrojom výstupov ovplyvňujúcich obyvateľstvo - látok znečisťujúcich ovzdušie a hluku. Dopravné zaťaženie sa už v súčasnosti blíži, a občas aj presahuje, kapacitné možnosti okolitých ciest a križovatiek, s výskytom synergických efektov (nelineárne zvyšovanie úrovne látok znečisťujúcich ovzdušie a hluku v dôsledku častého preraďovania medzi nízkymi rýchlostnými stupňami v dopravných zápchach).

Možno konštatovať, že relevantné vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na životné prostredie sú dostatočne známe a pozitívne vplyvy celkovo prevažujú nad vplyvmi negatívnymi.

VI. Prílohy

1. Informácia, či navrhovaná činnosť bola posudzovaná podľa zákona:

Navrhovaná činnosť „Zóna Rožňavská/Tomášikova ulica – územný a regulačný celok OV/2“ bola posudzovaná podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v roku 2006.

Prílohu tohto oznámenia tvorí:

- záverečné stanovisko MŽP SR č. 2491/06-7.3/ak zo dňa 4. 8. 2006

2. **Mapy širších vzťahov s označením umiestnenia zmeny navrhovanej činnosti v danej obci a vo vzťahu k okolitej zástavbe:**

   - Mapa širších vzťahov s označením umiestnenia zmeny navrhovanej činnosti vo vzťahu k okolitej zástavbe (podklad – satelitná snímka)

   Mapy vo väčších mierkach sú na stranách 2 a 3.

3. **Výpis z katastra nehnuteľnosti:**

   - Výpis z listu vlastníctva č. 2582
   - Výpis z listu vlastníctva č. 2046

4. **Dokumentácia k zmene navrhovanej činnosti:**

   - projektová dokumentácia stavby

VII. Dátum spracovania

20. marec 2015

VIII. Meno, priezvisko, adresa a podpis spracovateľa oznámenia

Ing. Oľga Szabóová
Karadžičova 27, 811 08 Bratislava 1

IX. Podpis oprávneného zástupcu navrhovateľa

PRÍLOHY

Zóna Rožňavská/Tomášikova ulica – územný a regulačný celok OV/2

ZÁVEREČNÉ STANOVISKO

(Číslo: 2491/06-7.3/ak)
vydané Ministerstvom životného prostredia SR podľa § 37 zákona č. 24/2006 Z. z.
o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O NAVRHOVATEĽOVI

1. Názov
VIENNA INVEST, spol. s r. o.

2. Identifikačné číslo
31 346715

3. Sídlo
Kapitulská 15, 811 01 Bratislava

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZÁMERE

1. Názov
Zóna Rožňavská/Tomášikova ulica – územný a regulačný celok OV/2

2. Účel
Urbanistické vyriešenie regulačného celku OV/2 (nárožie ulíc Tomášikova a Rožňavská v Bratislave) podľa Urbanistickej štúdie zóny Tomášikova – Rožňavská (Ing. arch. Pavel Gašparovič, 2004), realizáciou hotela, administratívnej budovy, spevnených plôch s komunikáciami a parkoviskami, a nespevnených plôch so sadovými úpravami.

3. Užívateľ
VIENNA INVEST, spol. s r. o.

4. Umiestnenie
Navrhovaná činnosť má byť umiestnená na území hl. mesta SR Bratislavy, na parcelách č. 15111/13, 15111/40, 15111/50 a 15111/51 na k. ú. Nové Mesto.

5. Termín začatia a ukončenia stavby
Začatie stavby : 4. štvrťrok roku 2006
Ukončenie stavby : 4. štvrťrok roku 2008

6. Stručný opis technického a technologického riešenia

Riešenie navrhovanej činnosti vychádza z Urbanistickej štúdie zóny Tomášikova – Rožňavská (Ing. arch. Pavel Gašparovič, 2004). Uvedená urbanistická štúdia člení riešenú zónu na regulačné celky. Predmetom navrhovanej činnosti je riešenie regulačného celku OV/2 podľa citovanej urbanistickej štúdie. Tento regulačný celok sa nachádza v nároží ulíc Tomášikova a Rožňavská.

Na ploche regulačného celku OV/2 sa navrhuje umiestniť hotel (objekt „A“) a administratívnu budovu (objekt „B“). Ostatná plocha sa navrhuje ako spevnená s komunikáciami a parkoviskami (objekt „C“) a nespevnená so sadovými úpravami. Pred začatím stavby je potrebné odstrániť existujúcu budovu IKEA a spevnené plochy. Výrub drevín nie je potrebný.

Hotel sa navrhuje ako objekt pozostávajúci z 23 nadzemných a 3 podzemných podlaží. Bude poskytovať prechodné ubytovanie na 19 nadzemných podlažiach v 313 hotelových izbách a v 294 apartmánoch. Celková úžitková plocha podlaží určených na prechodné ubytovanie je 30 000 m^2. Na prvých 3 nadzemných podlažiach sa navrhujú priestory pre obchod a služby s celkovou plochou 8 500 m^2, na 1. nadzemnom podlaží aj vstupné priestory hotela s plochou 700 m^2. V 3 podzemných podlažiach hotela sa navrhujú garáže s kapacitou 675 stojísk. Úžitková plocha podzemných podlaží je 16 000 m^2. Celková úžitková plocha navrhovaného hotela je 60 000 m^2.

Administratívna budova sa navrhuje ako objekt pozostávajúci z 11 nadzemných a 3 podzemných podlaží. Jeho celková úžitková plocha je 40 000 m^2. V 3 podzemných podlažiach hotela sa navrhujú garáže s kapacitou 500 stojísk.

Kapacita parkovísk navrhovaných na spevnených plochách je 125 stojísk. Sadové úpravy sa navrhujú na 9 599 m^2.

III. OPIS PRIEBEHU POSUDZOVANIA

1. Vypracovanie správy o hodnotení

Zámer vypracovala Ing. Oľga Szabóová vo februári 2006. Zámer bol vypracovaný podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“). Vzhľadom k upusteniu MŽP SR od požiadavky variantného riešenia zámeru listom č. 1514/06-7.3 zo dňa 21. 2. 2006 obsahuje jedno riešenie navrhovanej činnosti a nulový variant.

Listom č. 2491/06-7.3/ak zo dňa 25. 4. 2006 MŽP SR určilo podľa § 32 ods. 1 zákona určilo, že správu o hodnotení nie je potrebné vypracúvať. Správu o hodnotení v tomto prípade nahradil predložený zámer, pričom na ďalší postup hodnotenia sa primerane použili ustanovenia § 33 až 39 zákona.

2. Rozoslanie a zverejnenie správy o hodnotení

Podľa § 23 ods. 1 a § 33 ods. 1 zákona MŽP SR rozoslalo predložený zámer nasledovným subjektom:

- Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR
- Ministerstvo dopravy, pôšt a telekomunikácií SR
- Hlavné mesto SR Bratislava
- Mestská časť Bratislava – Nové mesto
- Obvodný úrad v Bratislave, odbor krízového riadenia
- Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava
- OR Hasičského a záchranného zboru v Bratislave

Podľa § 23 ods. 3 a § 34 ods. 1 zákona hl. mesto SR Bratislava zverejnilo oznam so základnými údajmi o zámere na vývesnej tabuli magistrátu v dňoch 14. 3. 2006 až 4. 4. 2006, na internetovej stránke www.bratislava.sk a v tlači, a bol k nahliadnutiu v informačnom centre magistrátu SLUŽBY OBČANOM – Front Office. V rámci mestskej časti Bratislava – Nové Mesto bola verejnosť o zámere informovaná prostredníctvom miestneho televízneho vysielania, rozhlasu a tlače, a oznámenie o zámere bolo po dobu 21 dní vyvesené na úradných tabuliach na Junáckej ulici, Račianskom mýte a Jeséniovej ulici. Podľa § 23 ods. 1 a § 33 ods. 1 zákona MŽP SR zverejnilo zámer na internetovej stránke www.enviro.gov.sk.

3. Prerokovanie správy o hodnotení s verejnosťou

Verejné prerokovanie predloženého zámeru sa uskutočnilo dňa 26. 5. 2006 na magistráte hl. mesta SR Bratislavy v Primaciálnom paláci. Zúčastnilo sa na ňom 6 osôb – zástupcovia navrhovateľa, spracovateľa zámeru a samosprávy.

Na verejnom prerokovaní odznela informácia o doterajšom priebehu procesu posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a o stanovisku hl. mesta

SR Bratislavy. Vzhľadom k tomu, že všetci prítomní boli so zámerom oboznámení, zámer nebol prezentovaný. Neboli položené žiadne nové otázky, ani pripomienky.

4. Stanoviská, pripomienky a odborné posudky predložené k správe o hodnotení

Na MŽP SR boli podľa § 23 ods. 4 a § 35 zákona predložené nasledovné stanoviská k zámeru:

Ministerstvo dopravy, pôšt a telekomunikácií SR *(list č. 416/2400-2006 zo dňa 29. 3. 2006)*

netrvá na posudzovaní predloženého zámeru podľa zákona a žiada prerokovať ďalší stupeň dokumentácie s príslušnými útvarmi ŽSR, SSC a NDS.

Hlavné mesto SR Bratislava *(list č. MAG-06-8931/15998, OUP-160/06, EIA č. 14 zo dňa 27. 3. 2006)*

uvádza, že podľa platnej Aktualizácie územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 1993, v znení neskorších zmien a doplnkov, je pre dané územie schválená prevládajúca funkcia „občianska vybavenosť" a podľa nového ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, ktorý je v súčasnosti v štádiu prerokovania, je dané územie navrhnuté pre „občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Ďalej uvádza regulatívy vyplývajúce z Urbanistickej štúdie zóny Tomášikova – Rožňavská (Ing. arch. Pavel Gašparovič, 2004), a to max. koeficient zastavania 0,35, max. index podlažných plôch 3,15, max. podlažnosť objektov 18, max. koeficient spevnených plôch 0,35 a min. index prírodnej plochy 0,20. Na základe grafickej časti zámeru spochybňuje 35,2 %-né zastúpenie zelených plôch vyplývajúce z absolútnych hodnôt uvedených v textovej časti zámeru (9 599 m^2 zelených plôch z 27 300 m^2 celkovej plochy riešeného územia). Žiada dodržať min. index prírodnej plochy 0,20 a doplniť informácie o tzv. zelených strechách. Z hľadiska dopravného plánovania žiada posúdiť kumulovaný vplyv všetkých pripravovaných zámerov na úseku Tomášikovej ulice medzi Rožňavskou a Vajnorskou ulicou na dopravné zaťaženie a na priepustnosť existujúcich i navrhovaných križovatiek v tomto úseku. Dopravné napojenie prístupovej obslužnej komunikácie C3 (v grafickej prílohe zámeru označenej žltou farbou) žiada v zmysle doplnenia komplexného elaborátu Urbanistickej štúdie zóny Tomášikova – Rožňavská zo dňa 5.1.2005 považovať len za dočasné. Z hľadiska systémov technickej infraštruktúry koriguje niektoré údaje uvedené v zámere týkajúce sa kanalizácie. V zámere uvádzaný limit vypúšťaného množstva odpadových vôd do zberača verejnej kanalizácie 300 l/s sa týka zóny Tomášikova – Rožňavská ako celku. Pre regulačné celky OV/2, OV/4 a ZP/1, ktoré budú mať spoločnú retenčnú nádrž, je určený limit 150 l/s. Na riešenom území bude kanalizácia delenej sústavy. Splaškové vody sa budú odvádzať samostatnou sieťou do zberača CC, nie spolu s dažďovými vodami z komunikácií a parkovísk cez retenčnú nádrž. Ta je určená len pre dažďové vody. Retenčná nádrž bude umiestnená na území regulačného celku OV/4. Z hľadiska ochrany ovzdušia žiada zabezpečiť výfuk vzduchu z podzemných garáží do vonkajšieho prostredia cez uhlíkové a prachové filtre a ďalšie stupne projektovej dokumentácie doplniť o odborný posudok vo veci emisno-technologického posúdenia stacionárnych zariadení na spaľovanie palív v rámci objektu. Z hľadiska ochrany pred hlukom odporúča vypracovať hlukovú štúdiu, a na základe nej dimenzovať obvodové konštrukcie navrhovaných objektov.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto *(list č. Star-864/2006 zo dňa 31. 3. 2006)*

nemá námietky, pretože zámer spĺňa požiadavky územnoplánovacej dokumentácie. Považuje za potrebné doriešiť statickú dopravu. Navrhovaná kapacita statickej dopravy nepokrýva potreby navrhovaných prevádzok.

Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave *(list č. ZPO/2006/03163/SVK/BA III zo dňa 28. 3. 2006)*

nemá pripomienky.

Obvodný úrad v Bratislave, odbor krízového riadenia *(list č. OKR-4232/2006/2 zo dňa 22. 3. 2006 a list č. OKR-7884/2006/2 zo dňa 19. 5. 2006)*

nepožaduje posudzovanie predloženého zámeru podľa zákona.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava *(list č. RÚVZ/21-3547/06 zo dňa 20. 3. 2006)*

upozorňuje, že predložený zámer neobsahuje svetlotechnický posudok, ktorý by preukázal, že stavba nebude nadmerne zatieňovať okolité navrhované stavby a riešené objekty hotela a administratívnej budovy sa nebudú tieniť navzájom.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave *(ORHZ-914/OPP-2006 zo dňa 16. 3. 2006)*

nepovažuje sa za orgán štátneho požiarneho dozoru vecne príslušný na konanie vo veci posudzovania vplyvov na životné prostredie, preto stanovisko v tomto konaní nevydáva.

Bratislavská teplárenská, a. s. *(list č. 30220/ zo dňa 29. 3. 2006)*

namieta voči spôsobu zásobovania navrhovaných objektov teplom. Vykurovanie objektov navrhuje riešiť pripojením na sústavu centralizovaného zásobovania teplom, nie vlastnými plynovými kotolňami. Odôvodňuje to znečistením ovzdušia emisiami z navrhovaných kotolní. Nesúhlasí s tvrdením, že súčasné znečistenie ovzdušia sa zníži o príspevok existujúceho parkoviska pri obchodnom dome IKEA a že uvedenie objektov do prevádzky ovplyvní znečistenie ovzdušia okolia len mierne. Parkovisko je už dlhodobo nevyužívané a pôvodný obchodný dom IKEA bol teplom zásobovaný z horúcovodnej sústavy centralizovaného zásobovania teplom. Predpokladá, že v dôsledku realizácie zámeru znečistenie ovzdušia narastie významne.

Na stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava navrhovateľ reagoval predložením svetlotechnického posudku, ktorý vypracovala Ing. Oľga Paradeiserová, CSc., dňa 19. 4. 2006. Z uvedeného svetlotechnického posudku vyplýva, že vplyv navrhovaných objektov na ďalšie plánované objekty je v súlade s STN 73 0580-1 a nie sú potrebné žiadne opatrenia. Denné osvetlenie v administratívnych priestoroch je riešiteľné podľa ustanovení STN 73 0580-1. V priestoroch hotelového ubytovania nie sú nároky na denné osvetlenie, ani insoláciu. Pri návrhu dispozícií je však treba dbať na to, aby prevádzky s trvalým pobytom personálu (kuchyňa, prípravne, kancelárie) mali zabezpečené vyhovujúce podmienky dennej osvetlenosti.

5. Vypracovanie odborného posudku podľa § 36 zákona

Odborný posudok podľa § 36 zákona spracovala spoločnosť EKOJET, s. r. o., zapísaná v zozname odborne spôsobilých osôb na posudzovanie vplyvov činností na životné prostredie pod číslom 7/98-OPV-PO.

V návrhu záverečného stanoviska, ktorý je súčasťou posudku, odporúča realizáciu navrhovanej činnosti a podmienky tejto realizácie.

IV. KOMPLEXNÉ ZHODNOTENIE VPLYVOV NAVRHOVANEJ ČINNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA

V predloženom zámere sú zhodnotené všetky významné vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie. Ide o vplyvy bežné pri obdobných stavbách v zastavanom území, ktoré možno rozdeliť na vplyvy počas výstavby a vplyvy počas prevádzky navrhovaných objektov. V rámci posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie boli diskutované najmä vplyvy z hľadiska územného plánovania, vplyvy na zeleň, na dopravu a na ovzdušie.

Územné plánovanie a zeleň

Hl. mesto SR Bratislava a mestská časť Bratislava – Nové Mesto neuvádzajú rozpor navrhovanej činností s platnou Aktualizáciou územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 1993, v znení neskorších zmien a doplnkov, ani s novým ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, ktorý je v súčasnosti v štádiu prerokovania. Hl. mesto SR Bratislava však upozorňuje na regulatívy vyplývajúce z Urbanistickej štúdie zóny Tomášikova – Rožňavská (Ing. arch. Pavel Gašparovič, 2004), a to max. koeficient zastavania 0,35, max. index podlažných plôch 3,15, max. podlažnosť objektov 18, max. koeficient spevnených plôch 0,35 a min. index prírodnej plochy 0,20. Je zrejme, že navrhovaný hotel svojimi 23 nadzemnými podlažiami prekročí uvedenú hodnotu regulatívu „max. podlažnosť“. Koeficienty a indexy príslušných plôch nie sú v predloženom zámere explicitne uvedené, dajú sa však vyrátať z absolútnych výmer jednotlivých plôch, ktoré v zámere uvedené sú. Z uvedených regulatívov bolo v procese posudzovania najviac pozornosti venované indexu prírodnej plochy. Z celkovej výmery

riešeného územia a z výmery plochy určenej pre sadové úpravy vyplýva index prírodnej plochy 0,35. Na základe porovnania s grafickou prílohou zámeru však hl. mesto SR Bratislava tento údaj spochybňuje. Z predložených stanovísk nie je zrejmá záväznosť uvedených územnoplánovacích regulatívov. V stanovisku hl. mesta SR Bratislavy sa uvádza len, že urbanistická štúdia zóny, ktorá tieto regulatívy stanovuje, bola „spracovaná“. Súlad s územným plánom, vrátane súladu so záväznými územnoplánovacími regulatívmi, bude overená v rámci územného a stavebného konania. Podľa predloženého zámeru bude riešenie sadových úprav konkretizované v projektovej dokumentácií. Kvalita tohto riešenia bude v rámci územného a stavebného konania overená obvodným úradom životného prostredia. Stromoradie a solitéry čerešne vtáčej, ktoré sa nachádzajú v blízkosti riešeného územia, budú počas búracích a stavebných prác chránené dreveným debnením pred mechanickým poškodením. V súvislosti s navrhovanou činnosťou nie je potrebný výrub drevín.

Hl. mesto SR Bratislava vo svojom stanovisku otvorilo aj problém tzv. zelených striech. Z environmentálneho hľadiska možno zelené strechy hodnotiť pozitívne – optimalizujú mikroklímu, zvyšujú biodiverzitu, v prípade, že sú prístupné, plnia aj rekreačnú funkciu. Svoj význam majú aj z hľadiska vodného hospodárstva – zadržiavajú atmosférické zrážky a časť z nich vracajú späť do atmosféry. V prípade, že je to technicky realizovateľné, možno takéto riešenie odporúčať.

Vplyv na dopravu

Hl. mesto SR Bratislava žiada posúdiť kumulovaný vplyv všetkých pripravovaných zámerov na úseku Tomášikovej ulice medzi Rožňavskou a Vajnorskou ulicou na dopravné zaťaženie a na priepustnosť existujúcich i navrhovaných križovatiek v tomto úseku. Zhodnotenie zaťaženia uvedeného úseku Tomášikovej ulice a možností ďalšieho zvyšovania tohto zaťaženia je jedným z predpokladov pre optimálne dimenzovanie hustoty osídlenia priľahlého územia prostredníctvom príslušných územnoplánovacích regulatívov. Vzhľadom k tomu, že v Urbanistickej štúdii zóny Tomášikova – Rožňavská (Ing. arch. Pavel Gašparovič, 2004) príslušné územnoplánovacie regulatívy stanovené boli, predpokladá sa, že v rámci spracovania uvedenej urbanistickej štúdie bolo zhodnotené aj dopravné zaťaženie a priepustnosť existujúcich i v urbanistickej štúdii navrhovaných križovatiek v tomto úseku, a overené, že pri stanovených územnoplánovacích regulatívoch nebude dochádzať k významným kolapsovým stavom v doprave. V prípade, že v rámci spracovania urbanistickej štúdie bol tento problém zanedbaný, je potrebné doriešiť ho na úrovni zóny ako celku (teda na úrovni urbanistickej štúdie).

Dopravné napojenie prístupovej obslužnej komunikácie C3 (v grafickej prílohe zámeru označenej žltou farbou) žiada hl. mesto SR Bratislava v zmysle doplnenia komplexného elaborátu Urbanistickej štúdie zóny Tomášikova – Rožňavská zo dňa 5. 1. 2005 považovať len za dočasné.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto považuje za potrebné doriešiť statickú dopravu, pretože navrhovaná kapacita statickej dopravy nepokrýva potreby navrhovaných prevádzok. Optimálne kapacity statickej dopravy vyplývajú z STN 73 6110. V predloženom zámere nie je preukázané, že navrhované kapacity statickej dopravy vyhovujú tejto norme a argumentačne nie je podložené ani tvrdenie mestskej časti. V rámci územného a stavebného konania bude potrebné stanoviť potrebu kapacít statickej dopravy podľa STN 73 6110 a na základe toho prípadne aj korigovať projekt pre územné a stavebné konanie.

Vplyv na ovzdušie

Ovzdušie bude v súvislosti s navrhovanou činnosťou znečisťované počas výstavby aj počas prevádzky navrhovaných objektov. Počas ich prevádzky bude zdrojom znečistenia ovzdušia doprava a výroba tepla pre navrhované objekty.

Vetranie garáží sa navrhuje nútené s výfukom vzduchu cez stavebné šachty nad strechy objektov. Hl. mesto SR Bratislava žiada zabezpečiť výfuk vzduchu z podzemných garáží do vonkajšieho prostredia cez uhlíkové a prachové filtre.

Výroba tepla pre navrhované objekty sa navrhuje v dvoch plynových kotolniach, jedna v hoteli a druha v administratívnej budove. Spaliny budú komínmi odvedené nad strechy objektov. Bratislavská teplárenská, a.s., voči tomuto riešeniu namieta a zásobovanie

objektov teplom navrhuje riešiť ich pripojením na sústavu centralizovaného zásobovania teplom. Svoj návrh odôvodňuje znečistením ovzdušia emisiami z navrhovaných kotolní. Vo svojom stanovisku však neuvádza množstvo emisii emitovaných do ovzdušia v prípade výroby tepla dodávaného pre navrhované objekty prostredníctvom sústavy centralizovaného zásobovania teplom. Nepredkladá komplexnú bilanciu emisií oboch riešení, ani prípadne ďalšie ich výhody a nevýhody. Množstvo emisií je v korelácií s množstvom spáleného paliva, a to je zasa v korelácií s nákladmi na výrobu tepla. Z uvedeného vyplýva, že environmentálne vhodnejšie riešenie bude pravdepodobne aj ekonomickým záujmom navrhovateľa. Vzhľadom k tomu, že Bratislavská teplárenská, a.s., vo svojom stanovisku vyjadrila úmysel obrátiť sa so svojim návrhom aj priamo na investora, možno odporúčať, aby investor túto ponuku starostlivo zvážil.
Hl. mesto SR Bratislava žiada ďalšie stupne projektovej dokumentácie doplniť o odborný posudok vo veci emisno-technologického posúdenia stacionárnych zariadení na spaľovanie palív v rámci objektu.

V. CELKOVÉ HODNOTENIE VPLYVOV NAVRHOVANEJ ČINNOSTI NA NAVRHOVANÉ CHRÁNENÉ VTÁČIE ÚZEMIA, ÚZEMIA EURÓPSKEHO VÝZNAMU ALEBO SÚVISLÚ EURÓPSKU SÚSTAVU CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ (NATURA 2000)

Navrhovaná činnosť neovplyvní žiadne chránené vtáčie územie, územie európskeho významu alebo súvislú európsku sústavu chránených území.

VI. ZÁVERY

1. Záverečné stanovisko k navrhovanej činnosti

Na základe výsledkov procesu posudzovania vykonaného podľa ustanovení zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

s a o d p o r ú č a

realizácia navrhovanej činnosti „Zóna Rožňavská/Tomášikova ulica – územný a regulačný celok OV/2" za predpokladu splnenia podmienok a realizácie opatrení uvedených v kapitole VI/3 záverečného stanoviska.

2. Odporúčaný variant

Vzhľadom k upusteniu MŽP SR od požiadavky variantného riešenia zámeru listom č. 1514/06-7.3 zo dňa 21. 2. 2006 bol okrem nulového variantu predložený len jeden variant riešenia navrhovanej činnosti, ktorý sa odporúča na realizáciu.

3. Odporúčané podmienky pre etapu výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti:

Na základe odborného posudku vypracovaného podľa ustanovení § 36 zákona, doručených stanovísk a zvážení možných vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie sa odporúča povoľujúcemu orgánu podmieniť výstavbu a prevádzku navrhovanej činnosti splnením nasledujúcich podmienok a ich riešenie zapracovať do dokumentácie pre povoľovacie konanie:

1. Zabezpečiť súlad navrhovanej činnosti s platným územným plánom, vrátane záväzných územnoplánovacích regulatívov.
2. V rámci projektu pre územné a stavebné konanie navrhnúť dostatočne podrobné a kvalitné riešenie sadových úprav.
3. V prípade, že je to technicky vhodné, uprednostniť riešenie strešných terás sadovými úpravami.

4. V rámci spracovania projektu pre územné a stavebné konanie overiť, či dimenzovanie hustoty osídlenia zóny Tomášikova – Rožňavská príslušnými územnoplánovacími regulatívmi v Urbanistickej štúdii zóny Tomášikova – Rožňavská (Ing. arch. Pavel Gašparovič, 2004) zohľadňuje dopravné zaťaženie v úseku Tomášikovej ulice medzi Rožňavskou a Vajnorskou ulicou a priepustnosť existujúcich i navrhovaných križovatiek v tomto úseku.
5. Dopravné napojenie prístupovej obslužnej komunikácie C3 (v grafickej prílohe zámeru označenej žltou farbou) podľa doplnenia komplexného elaborátu Urbanistickej štúdie zóny Tomášikova – Rožňavská zo dňa 5. 1. 2005 považovať len za dočasné.
6. V rámci spracovania projektu pre územné a stavebné konanie výpočtom podľa STN 73 6110 stanoviť potrebu kapacít statickej dopravy a zabezpečiť, aby tato potreba bola uspokojená.
7. Ďalší stupeň dokumentácie prerokovať s príslušnými útvarmi Železníc SR, Slovenskej správy ciest a Národnej diaľničnej spoločnosti.
8. Výfuk vzduchu z podzemných garáží do vonkajšieho prostredia zabezpečiť cez uhlíkové a prachové filtre.
9. Zvážiť návrh Bratislavskej teplárenskej, a. s., na riešenie zásobovania objektov teplom ich pripojením na sústavu centralizovaného zásobovania teplom.
10. Ďalšie stupne projektovej dokumentácie doplniť o odborný posudok vo veci emisno-technologického posúdenia stacionárnych zariadení na spaľovanie palív v rámci objektu.
11. V rámci spracovania projektu pre územné a stavebné konanie vypracovať hlukovú štúdiu, a na základe nej dimenzovať obvodové konštrukcie navrhovaných objektov.
12. Obvyklými opatreniami minimalizovať vplyvy stavebných prác (čistenie kolies pred výjazdom zo staveniska na verejné komunikácie, kropenie staveniskových spevnených plôch, kapotáž zariadení pre manipuláciu s prašnými látkami, vhodné skladovanie prašných materiálov, ochrana drevín pred mechanickým poškodením, napr. debnením).

4. Odôvodnenie záverečného stanoviska vrátane zdôvodnenia akceptovania alebo neakceptovania predložených písomných stanovísk k správe o hodnotení

Pri hodnotení vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie boli vzaté do úvahy všetky vplyvy, porovnané vplyvy pozitívne s vplyvmi negatívnymi, ako aj porovnané vplyvy navrhovanej činnosti s vplyvmi nulového variantu. Pozitívnym vplyvom, a zároveň aj účelom navrhovanej činnosti, je urbanistické dotvorenie dotknutého územia a rozšírenie ponuky občianskej vybavenosti v Bratislave. Negatívne vplyvy možno charakterizovať ako vplyvy bežné pri stavbách porovnateľného rozsahu a charakteru realizovaných v urbanizovanom prostredí.

Pripomienky k predloženému zámeru v svojich stanoviskách uviedlo Ministerstvo dopravy, pôšt a telekomunikácií SR, hl. mesto SR Bratislava, mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava a Bratislavská teplárenská, a. s. Plne akceptované boli pripomienky Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií SR a mestskej časti Bratislava – Nové Mesto. Rokovanie s príslušnými útvarmi ŽSR, SSC a NDS je nenáročný úkon, ktorý umožní predísť prípadným konfliktom, a optimalizácia kapacít statickej na základe STN 73 6110 sa v podobných prípadoch vykonáva štandardne. Na pripomienku Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava navrhovateľ reagoval predložením svetlotechnického posudku. MŽP SR akceptovalo aj požiadavky hl. mesta SR Bratislavy na uhlíkové a prachové filtre, emisno-technologický posudok, hlukovú štúdiu a riešenie napojenia obslužných komunikácií na Tomášikovu ulicu. Problematika dopravného zaťaženia v úseku Tomášikovej ulice medzi Rožňavskou a Vajnorskou ulicou a priepustnosti existujúcich i navrhovaných križovatiek v tomto úseku mala byť riešená v v Urbanistickej štúdii zóny Tomášikova – Rožňavská (Ing. arch. Pavel Gašparovič, 2004). Či bola, je možné overiť v rámci územného a stavebného konania. Overenie súladu navrhovanej stavby so

záväznými územnoplánovacími regulatívmi je štandardným úkonom v rámci územného a stavebného konania. Pripomienka hl. mesta SR Bratislavy týkajúca sa riešenia kanalizácie v dotknutom území je informatívneho charakteru. Návrh Bratislavskej teplárenskej, a.s., na riešenie zásobovania objektov teplom ich pripojením na sústavu centralizovaného zásobovania teplom možno z dôvodov uvedených v kapitole IV záverečného stanoviska odporúčať ako podnet na zváženie pre navrhovateľa.

5. Požadovaný rozsah poprojektovej analýzy

- Námatková kontrola (resp. na základe prípadných sťažností) dodržiavania opatrení na minimalizáciu vplyvov stavebných prác (čistenie kolies pred výjazdom zo staveniska na verejné komunikácie, kropenie staveniskových spevnených plôch, kapotáž zariadení pre manipuláciu s prašnými látkami, vhodné skladovanie prašných materiálov, ochrana drevín pred mechanickým poškodením, napr. debnením)
- Kontrola dodržania podmienok stavebného povolenia (vrátane opatrení na prevenciu, elimináciu, minimalizáciu a kompenzáciu negatívnych vplyvov) v rámci kolaudácie stavby.
- Kontrola dodržiavania ustanovenia § 47 ods. 2 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, podľa ktorého je užívateľ povinný počas prevádzky navrhovaného komplexu sa o vytvorenú zeleň trvale starať.

Na základe operatívneho vyhodnocovania výsledkov monitorovania je ten, kto navrhovanú činnosť vykonáva, podľa § 39 ods. 3 zákona povinný v prípade, ak zistí, že skutočné vplyvy navrhovanej činností posudzovanej podľa tohto zákona sú horšie, než uvádza zámer, zabezpečiť opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným v zámere a v súlade s podmienkami určenými v rozhodnutí o povolení navrhovanej činnosti podľa osobitných predpisov. Povoľujúci orgán by mal navrhovateľa na túto povinnosť upozorniť v rámci týchto podmienok.

VI. POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV

1. Spracovatelia záverečného stanoviska

Ministerstvo životného prostredia SR
odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie
Mgr. Andrej Kučeravý

v súčinnosti s

Regionálnym úradom verejného zdravotníctva Bratislava
MUDr. Jindra Holíková

2. Potvrdenie správnosti údajov

Ing. Viera Husková
riaditeľka odboru
posudzovania vplyvov na životné prostredie
Ministerstvo životného prostredia SR

3. Dátum vydania záverečného stanoviska

Bratislava 4. 8. 2006

Mapa širších vzťahov s označením umiestnenia zmeny navrhovanej činnosti vo vzťahu k okolitej zástavbe (podklad – satelitná snímka)



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Bratislava III**
Obec: **BA-m.č. NOVÉ MESTO**
Katastrálne územie: **Nové Mesto**

Dátum vyhotovenia **20.03.2015**
Čas vyhotovenia: **09:52:05**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2582

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
15111/ 13	**24503**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/ 40	**5669**	**Zastavané plochy a nádvoria**	**16**	**1**		
15111/ 50	**6563**	**Zastavané plochy a nádvoria**	**22**	**1**		
15111/ 51	**3396**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/122	**72**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/124	**6**	**Zastavané plochy a nádvoria**	**22**	**1**		
15111/127	**11**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/330	**256**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/332	**297**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/334	**47**	**Zastavané plochy a nádvoria**	**22**	**1**		
15111/336	**65**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/337	**99**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/338	**49**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/340	**24**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/342	**9**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		
15111/358	**184**	**Zastavané plochy a nádvoria**	**22**	**1**		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
3349	**15111/ 40**	**14**	**VIACUCEL. HALA IKEA**		**1**

Legenda:

Druh stavby:

14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
1	**VIENNA INVEST, spol. s r.o., Tomášikova 50/E, Bratislava, PSČ 831 04, SR**	**1 / 1**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

IČO :

Titul nadobudnutia **ZIADOST ZO DNA 22.9.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C.30136032/363-12/95**

Tituly nadobudnutia LV:

Kúpa V-2279/99 zo dňa 16.7.1999
Kúpa V-3113/00 zo dňa 11.9.2000
Kúpa V-3175/00 zo dňa 12.9.2000
Kúpa V-3096/00 zo dňa 23.11.2000
Kúpa V-4313/2000 zo dňa 19.1.2001
Kúpa V-3313/00 zo dňa 10.1.2001

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno - právo umiestnenia kanalizačného vedenia cez pozemky p.č.15111/13 v rozsahu vyznačenom v GP č.16-7/2002 v prospech VOS, výstavba obchodných stredísk, spol. s r.o. a každého ďalšieho vlastníka p.č.15130/31, 15132/25,26,28,29,31, 15138/35,36,37,38,46 podľa zmluvy V-3345/02 zo dňa 24.9.2002
Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. (IČO 00151653) na pozemky p.č.15111/13, 15111/40, 15111/50, 15111/51, 15111/122, 15111/124, 15111/127, 15111/336, 15111/339, 15111/340, 15111/342 a stavbu s.č.3349 na p.č.15111/40 podľa V-891/05 zo dňa 23.3.2005
Vecné bremeno - právo uložiť vodovodnú prípojku na pozemkoch p.č.15111/337,330,338,334,332 v rozsahu vyznačenom v GP č.1-08/2006 v prospech vlastníkov pozemkov p.č.15111/350,18,19,351,352,331,324,329 podľa zmluvy V-8624/06 zo dňa 22.6.2006 (parc.č. 15111/350,351,352,329 podľa GP č. 1673/2008)
Vecné bremeno - právo uložiť plynovodnú prípojku na p.č.15111/13, 332 v rozsahu vyznačenom v GP č.1-08/2006 v prospech vlastníkov pozemkov p.č.15111/350,18,19,351,352,331,324,329 podľa zmluvy V-8624/06 zo dňa 22.6.2006 (parc.č. 15111/350,351,352,329 podľa GP č. 1673/2008)
Vecné bremeno - právo uložiť VN vedenie na p.č.15111/13,332 v rozsahu vyznačenom v GP č.1-08/2006 v prospech vlastníkov p.č.15111/350,18,19,351,352,331,324,329 podľa zmluvy V-8624/06 zo dňa 22.6.2006 (parc.č. 15111/350,351,352,329 podľa GP č. 1673/2008)
Vecné bremeno - právo umiestnenia stavby cestnej komunikácie na pozemku p.č.15111/337,330,332,338,334,340,342,336 v prospech vlastníkov pozemkov p.č. 15111/350,18,19,351,352,324,329,331 do 31.12.2104 podľa zmluvy V-10182/06 zo dňa 21.7.2006 (parc.č. 15111/350,351,352,329 podľa GP č. 1673/2008)
Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu po pozemku p.č.15111/337,330,332,338,334,340,342,336 v prospech vlastníkov pozemkov p.č. 15111/3,128-132,134-250,255-319,323,325,347,348,349, 15111/2,113,114,117,121,123,326,328, 15111/350,18,19,351,352,324,329,331 do 31.12.2104 podľa zmluvy V-10182/06 zo dňa 21.7.2006 (parc.č. 15111/350,351,352,329 podľa GP č. 1673/2008)
Vecné bremeno - právo zriadenia, uloženia, užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie a modernizácie elektroenergetických stavieb a ich odstránenie a právo vstupu, prechodu a prejazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným a ním povereným osobám na pozemkoch parc.č. 15111/13,122,332,334,338 v prospech ZSE Distribúcia,a.s. (IČO: 36361518) v rozsahu vyznačenom v GP č. 645/2011 (č.ov. 2012/11) podľa V-13889/12 zo dňa 16.07.2012

1 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s. (IČO 00151653) na pozemky parc.č. 15111/13,40,50,51,122,124,127,336,340,342 a stavbu súp.č. 3349 na parc.č. 15111/40 podľa V-10407/13 zo dňa 30.05.2013

Iné údaje:

Právo prechodu a prejazdu po pozemku p.č.15111/323,325 v prospech vlastníkov pozemkov p.č.15111/13,40,50,51,122,124,127, 330,332,334,336-340,342 do 31.12.2104 podľa V-10182/06 zo dňa 21.7.2006
Právo prechodu a prejazdu po pozemku p.č.15111/324,329,331 v prospech vlastníkov pozemkov p.č. 15111/13,40,50,51,122,124,127,330,332,334,336-340,342 do 31.12.2104 podľa zmluvy V-10182/06 zo dňa 21.7.2006 (parc.č. 15111/329 podľa GP č. 1673/2008)
Právo prechodu a prejazdu po pozemku p.č.15111/326,328 v prospech vlastníkov p.č. 15111/13,40,50,51,122,124,127,330,332,334,336-340,342 do 31.12.2104 podľa zmluvy V-10182/06 zo dňa 21.7.2006

1 Zápis GP R-2683/08
1 Zmena adresy sídla spoločnosti podľa R-2445/10

Poznámka:

Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Bratislava III**
Obec: **BA-m.č. NOVÉ MESTO**
Katastrálne územie: **Nové Mesto**

Dátum vyhotovenia **20.03.2015**
Čas vyhotovenia: **09:46:50**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*List mapy*	*Druh ch.n.*
15111/ 2	**15024**	**Ostatné plochy**	**37**	**1**		**28924**	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 2046

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
1	**LK-SL s.r.o., Tomášikova 50/E, Bratislava, PSČ 831 04, SR**	**1 / 1**

IČO :

SPRACOVATELIA JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ DOKUMENTÁCIE

A. TEXTOVÁ ČASŤ

Architektonicko – stavebné riešenie:	ATELIER 3M, s.r.o.
Hlavný inžinier projektu:	ATELIER 3M, s.r.o.
Betónové a oceľové konštrukcie:	BARAN PROJEKT, s.r.o. Ing. Baran Jozef
TZB:	PROREAL-Ka, spol. s r.o.
Vonkajšie IS – voda, kanál, plyn:	Ing. Kocka Ľuboš
Zdravotechnika:	Ing. Kocka Ľuboš
Plynoinštalácia:	Ing. Kocka Ľuboš
Vykurovanie:	Ing. Klčo Tomáš
Vzduchotechnika:	Ing. Menc Aleš
ELEKTRO:	
Vonkajšie IS – VN, NN, VO, TS	Dohňanský Stanislav
Vonkajšie IS – TF, SKT	Ing. Obernauer Ľuboš
EL – silnoprúd	Dohňanský Stanislav
EL – slaboprúd	Ing. Obernauer Ľuboš
Komunikácie, parkoviská a chodníky:	DS-projekt, s.r.o. Ing. Ridillová Soňa
Protipožiarne zabezpečenie objektu:	Ing. Vámoš Ladislav
Likvidácia odpadov:	ATELIER 3M, s.r.o.
Sadové úpravy:	ATELIER 3M, s.r.o.
Výťahy a pohyblivé schody:	ATELIER 3M, s.r.o.
Vizualizácie:	V STUDIO, s.r.o.
IČ:	Ing. Szaboová Oľga
B. GRAFICKÁ ČAST	ATELIER 3M, s.r.o.

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

Názov stavby :	**Prestavba objektu, súp.č.3349** **Tomášikova ul.** **Bratislava – m.č.Nové Mesto**
Miesto stavby:	Bratislava III. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto k.ú. Nové Mesto
Parcely:	15111/2, 15111/13, 15111/40, 15111/50, 15111/51, 15111/122, 15111/124, 15111/127, 15111/332, 15111/334, 15111/336, 15111/338, 15111/340, 15111/342, 15111/360
Objednávateľ :	VIENNA INVEST, spol. s. r. o. Tomášikova 50/E, 831 04 Bratislava
Autori:	Ing.arch. Pokrivčák Marián Ing.arch. Štekláčová Monika Ing.arch. Ornthová Ľubica
Spracovateľ PD (GP):	ATELIER 3M s.r.o., ateliér architektúry Zadunajská cesta 8, 851 01 Bratislava

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

2.1 ÚČEL, FUNKCIA A UMIESTNENIE STAVBY

Súčasný stav

V zázemí záujmového územia sú situované športovo-rekreačné a zotavovacie funkcie (najmä v zázemí jazera Kuchajda), funkcie obchodu a služieb /Polus/, funkcie administratívy /Administratívne budovy pri Poluse/, funkcie verejného ubytovania a cestovného ruchu, ďalej zobytňujúce funkcie kumulované v zástavbe viacpodlažných bytových domov /Koloseo/, zmiešané funkcie vybavenosti a bývania /Budova fy Malstav/, administratívno-kancelárske funkcie (budova SLSP), obslužno-vybavenostné funkcie objekt FreshMarket (pôvodne objekt IKEA) a iné. Záujmové územie je dopravne a prevádzkovo priamo prístupné z Tomášikovej ulice prepájajúcej komunikácie Rožňavská a Vajnorská, ako aj z Rožňavskej ulice. Na napojenie z Rožňavskej ulice je vydané územné rozhodnutie.

Návrhovaný stav

Prestavba je v časti SO 201 spojená so zmenou účelu využitia objektu, ktorý momentálne slúži pre priestory Freshmarketu. Po rekonštrukcii a prestavbe bude slúžiť pre Klientské centrum Bratislavy a v objekte bude zároveň sídlo Okresného úradu. V časti SO 202 zostáva pôvodná funkcia predaja.

2.2 KAPACITNÉ ÚDAJE

Plošné a kapacitné bilancie:

- ±0,000 = 135,280 m.m.m. B.p.v
- Celková plocha pozemkov vo vlastníctve investora 55 793 m^2
- Plocha pozemkov určených pre daný sektor (stavba - Prestavba objektu, súp.č.3349) 31 995 m^2
- Počet parkovacích miest na teréne 524 PM

Časť A (SO 201) - ADMINISTRATÍVNA ČASŤ (rekonštrukcia a nadstavba)
(440 zamestnancov, 800 klientov/deň)

- Zastavaná plocha objektom 3817 m^2
- Počet nadzemných podlaží 3 (prízemie, poschodie, nadstavba)
- Celková úžitková plocha 10302 m^2
  - z toho rekonštrukcia: 6872 m^2
  - z toho nadstavba: 3430 m^2

úžitková plocha kancelárií *4463 m^2*
úžitková plocha kancelárií – sklady a archívy *1866 m^2*
úžitková plocha – obchod a služby *100 m^2*

Časť B (SO 202) – OBCHODNÝ PRIESTOR (rekonštrukcia a vstavba)
(15 zamestnancov, 250 návštevníkov/hod)

- Zastavaná plocha objektom 1852 m^2
- Počet nadzemných podlaží 1 (prízemie, vstavba medzistropu)
- Celková úžitková plocha 2158 m^2

úžitková plocha – obchod a služby *1265 m^2*
úžitková plocha – zásobovanie, sklady *480 m^2*
úžitková plocha – zázemie (kancelárie, šatne) *413 m^2*

3. URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNO-TECHNICKÉ RIEŠENIE STAVBY

3.1 URBANISTICKÉ RIEŠENIE (UMIESTNENIE STAVBY V ŠIRŠOM ÚZEMÍ)

Východiská vyplývajúce zo širších vzťahov

Predkladaná dokumentácia súvisí s okolnosťami, ktoré sa v území udiali v priebehu posledných mesiacov. Tou prvou bolo rozbehnutie tržnicového predaja v objekte bývalej Ikea – dnes už v známej značke FreshMarket. Tento predaj domácich výrobkov si našiel svoju klientelu a stal sa veľmi obľúbeným medzi bratislavčanmi. Druhou udalosťou bolo rozhodnutie Ministerstva vnútra SR , ktoré dlhodobo hľadalo v hlavnom meste priestory pre zriadenie klientského centra. Po zvažovaní všetkých možných lokalít bolo rozhodnuté, že spomínaný objekt bývalej Ikea svojou polohou aj kapacitnými možnosťami umožňuje umiestniť tak dlho absentujúce klientské centrum v hlavnom meste. Samotný objekt je rozdelený na dve časti. Jedna z nich bude slúžiť pre potreby Klientského centra a Okresného úradu a druhá časť pre potreby obchodných priestorov – ako doplnkovej funkcie pre klientské centrum. Na samotné územie boli v minulosti spracované dokumentácie pre územné rozhodnutie a zároveň pre stavebné povolenie. Na území tohto regulačného celku sú vydané právoplatné stavebné povolenia.

Regulácia územia

Z hľadiska širších urbanistických väzieb územie riešené v predmetnej dokumentácii je riešené v Urbanistickej štúdii zóny Tomášikova - Rožňavská ul. (FORM-PROJEKT Bratislava, FORM-A Bratislava, 10/2004) . Predmetná urbanistická štúdia predstavuje východiskový územnoplánovací podklad pre projektovú prípravu z hľadiska koncepčných princípov rozvoja a organizácie zástavby, riešenia technickej a dopravnej vybavenosti, obsluhy a ich regulácie, pri zohľadnení limitov využitia územia. Toto územie patrí podľa spomínanej štúdie do regulačného sektoru OV 2. Riešené územie je súčasťou územia, ktoré v koncepcii funkčného využitia územia platného územného plánu mesta Bratislavy / rok 2007/ s prevládajúcou funkciou občianska vybavenosť. Pre riešené územie platí regulačné označenie G 201, čo je územie občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, s priestorovým usporiadaním – zástavba mestského typu. Územie je vhodné pre lokalizáciu zariadení komerčnej vybavenosti v oblasti prechodného ubytovania – zariadenia hotelov, administratívy – prenajímateľných kancelárií a sídiel spoločností, obchodu – služieb, bývania ako doplňujúcej funkcie a verejnej zelene.

Vzhľadom na to, že predmetné územie spodrobňovala už spomínaná urbanistická štúdia, všetky urbanistické ukazovatele sú pre tento projekt určujúce a celý návrh sa o ne opieral.

Regulácia funkčného využitia územia / podľa Form- projekt/

Hlavná funkčná náplň:
- Vybavenosť prechodného ubytovania a verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, hotely a pod....)
- Vybavenosť administratívy
- Vybavenosť obchodu a služieb

Regulácia intenzity využitia územia / podľa ÚP hl.mesta SR Bratislavy - ZaD 02:

Maximálny koeficient zastavania	0,30
Minimálny index prírodnej plochy	0,25

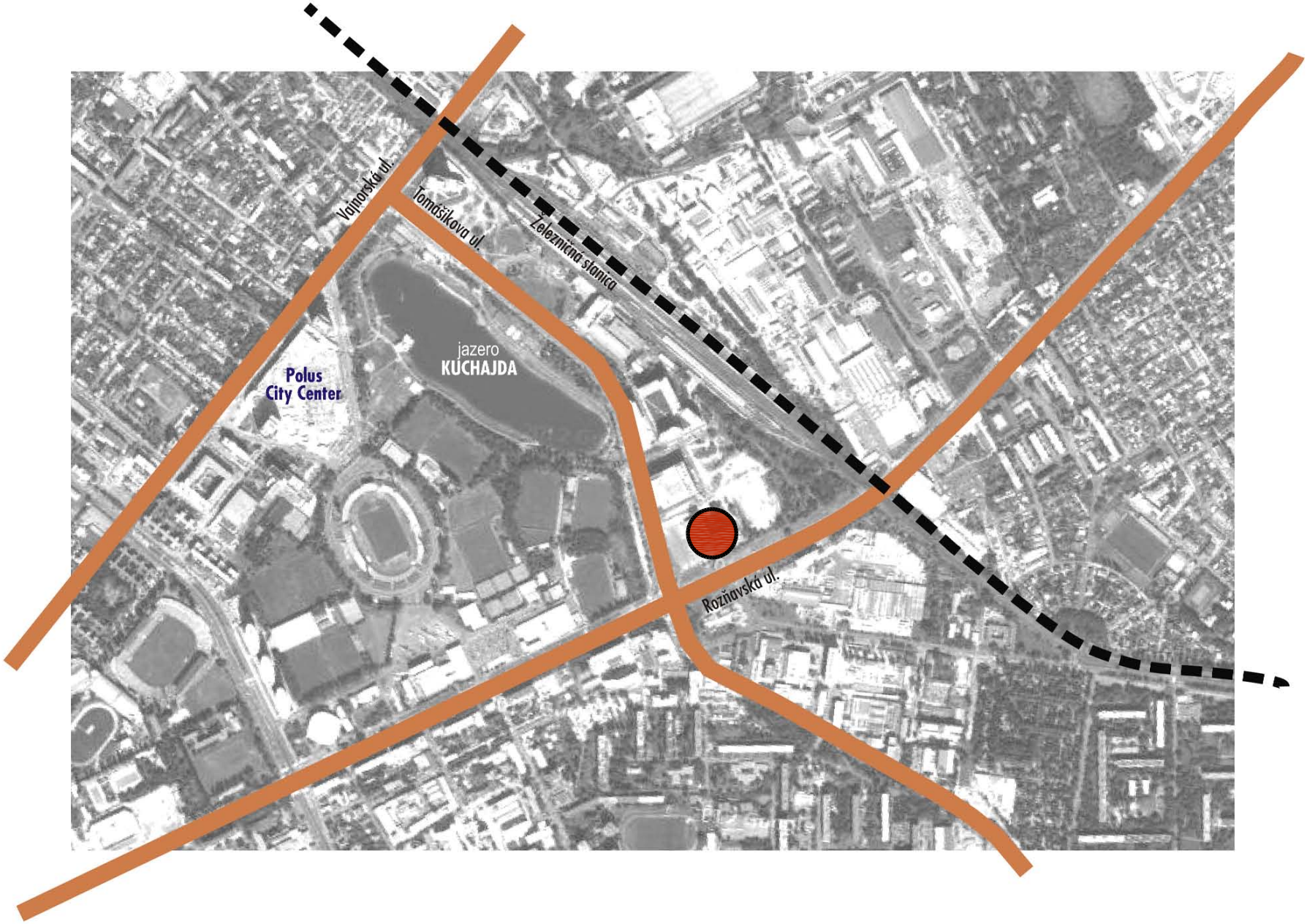
Koeficienty dosiahnuté v riešení

Plocha sektoru	**31 995**	**m2**	**100,0 %**
Plocha zastavaná objektom	**5 669**	**m2**	**18 %**
Plocha zelene	**8 004**	**m2**	**25 %**

Celková plocha nadzemných častí je 12 460 m2
Dosiahnuté IPP v projekte – 0,39

Urbanistické riešenie vlastného územia

Hlavný dopravný prístup do územia je orientovaný z komunikácie v Tomášikovej ulici prostredníctvom navrhovanej križovatky, do ktorej vyúsťuje obslužná komunikácia, ktorá je v urbanistickej štúdii navrhovaná ako ťažisková komunikácia zóny. Tá je prepojená dalšou križovatkou na Rožňavskú ulicu. Z nej sú podľa urbanistickej štúdie rozvetvené následné obslužné komunikácie obsluhujúce jednotlivé celky ako aj naše riešené územie. Z predmetnej komunikácie sú riešené dopravné vstupy na vonkajšie parkoviská.

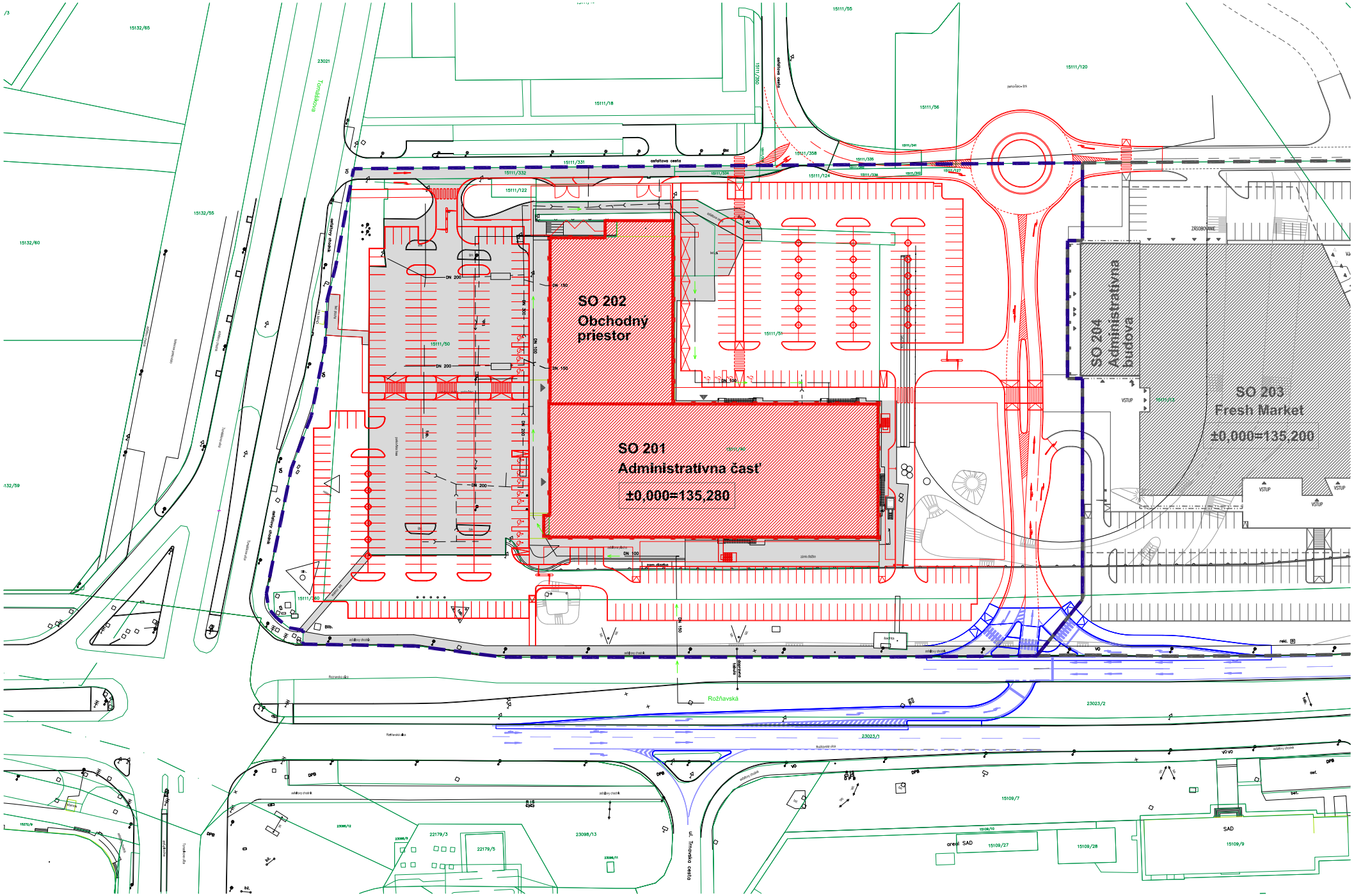


Prestavba objektu, súp.č.3349

Tomášikova ul., Bratislava - m.č.Nové Mesto

širšie vzťahy

ATELIER 3M, s.r.o.



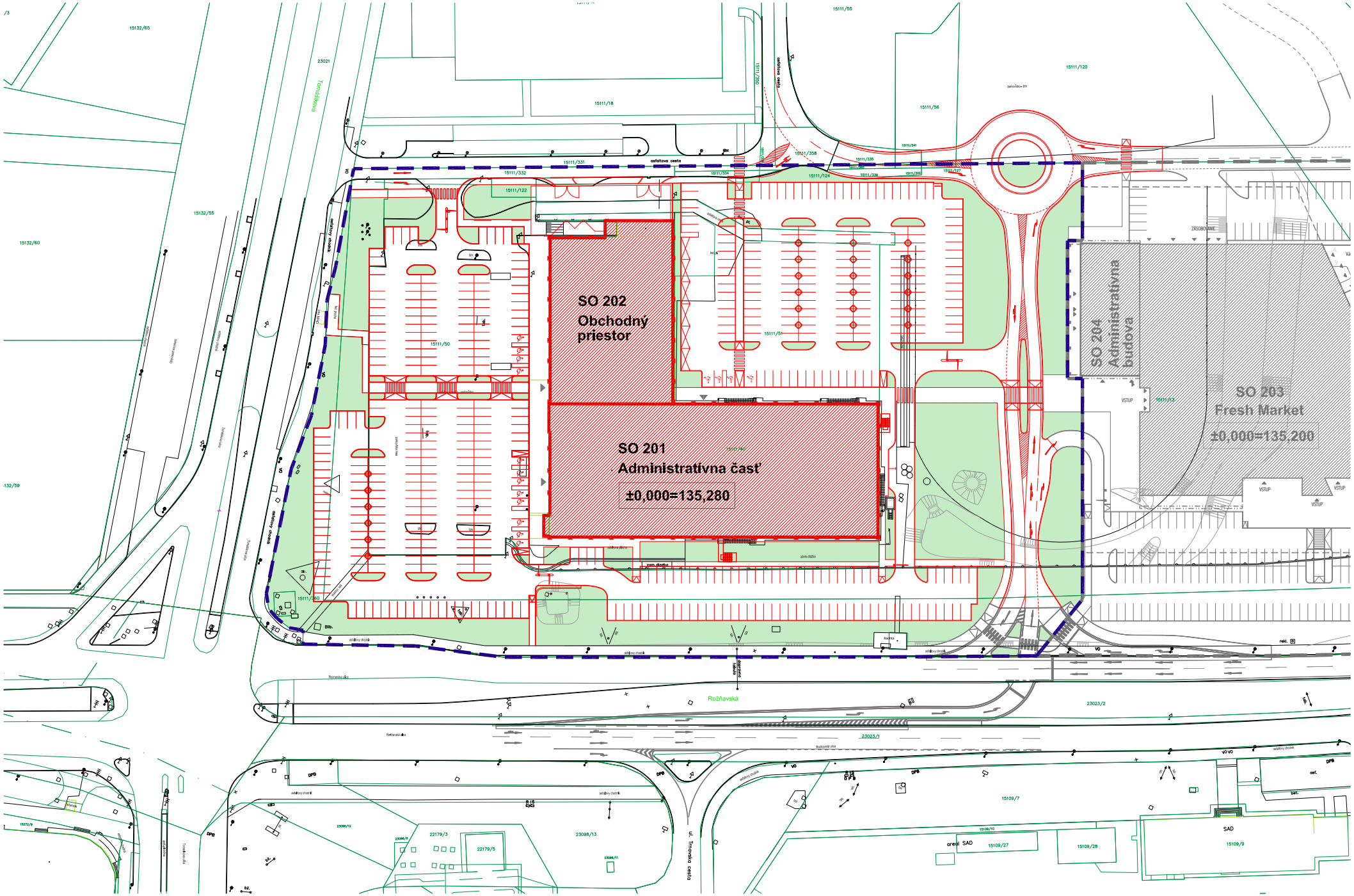
existujúce spevnené plochy
(parkovlská a komunlkácle)

Prestavba objektu, súp.č.3349

Tomášikova ul., Bratislava - m.č.Nové Mesto

situácia

ATELIER 3M, s.r.o.



Prestavba objektu, súp.č.3349

Tomášikova ul., Bratislava - m.č.Nové Mesto

plochy zelene

ATELIER 3M, s.r.o.









Prestavba objektu, súp.č.3349

Tomášikova ul., Bratislava - m.č.Nové Mesto

fotodokumentácia súčasného stavu

ATELIER 3M, s.r.o.

3.3 STAVEBNO – TECHNICKÉ RIEŠENIE

Súčasný stav:

Objekt súp.č.3349 – Viacúčelová hala – FRESHMARKET - je od roku 2010 využívaná na prezentáciu výrobkov, ich predaj a drobné občerstvenie. Od jej kolaudácie (ako predajne nábytku značky IKEA) v roku 1995 vlastne nepretržite funguje ako objekt obchodného charakteru. Do jej pôvodnej dispozície sa zasahovalo len minimálne.

Objekt sa skladá z dvoch, dilatačne oddelených častí. Časť A je skeletová stavba s dvoma nadzemnými podlažiami s konštrukčnou výškou 4,85m a svetlou výškou na každom poschodí 3,5m (po spodnú hranu nosníkov a väzníkov). Na prízemí je centrálny vstup pre zákazníkov - kupujúcich, po obvode sú umiestnené kiosky, v strede je priestor pre predajné pulty. Pri schodisku na poschodie sa nachádza hygienické zázemie a nákladný výťah. Poschodie v súčasnosti nie je využívané, schodisko je uzatvorené a prístup do tejto časti je umožnený len správcovi objektu. Časť B je jednopodlažná hala priamo prepojená s časťou A. Svetlá výška (po spodnú hranu väzníkov) je 8,3m. K tejto časti je pripojená prístavba pre zásobovanie s nakladacou rampou. V suteréne tejto prístavby sa nachádza rozvádzač NN. Čo sa týka funkčného využitia časti B, tak ako v časti A, aj tu sú popri stenách kiosky a v strede dispozície rozmiestnené pulty na krátkodobý predaj.

Konštrukcia celej haly je zo železobetónového skeletu, s betónovou podlahou v prízemí. Obvodový plášť tvoria betónové sendvičové panely (hr.300mm). Po obvode prízemia haly sa nachádzajú únikové východy, ktoré slúžia pre zásobovanie, či vynášanie odpadu. Výplne otvorov (zasklené steny na fasáde časti A, orientované do Tomášikovej a Rožňavskej ulice) sú z hliníkových profilov. Obhliadka objektu ukázala, že sú vo veľmi zlom technickom stave a ich teplotechnické vlastnosti, či členenie nevyhovujú budúcemu účelu budovy. Konštrukciu objektu dopĺňajú kovové prvky na fasáde – vstupný portál, 3 únikové oceľové schodiská, slnolamy, rebríky a podobne.

Návrh:

Zámerom budúceho užívateľa objektu je v časti B (SO 202) ponechať pôvodnú funkciu obchodu a služieb, no časť A (SO 201) prejde rozsiahlou rekonštrukciou, nadstavia sa jedno podlažie (oceľový skelet so zavesenými ľahkými sendvičovými panelmi) a zmení sa vonkajším vizuálom a vnútornou dispozíciou na administratívnu budovu. Administratívnu budovu so samostatnými vstupmi, samostatnou prevádzkou a nárokmi na rozvody jednotlivých inštalácií. V prízemí však bude ponechaný prechod pre návštevníkov, či zamestnancov. Všetky kovové prvky na fasáde sa zdemontujú. Po posúdení návrhu z pohľadu požiarnej ochrany, vyšli tri únikové cesty. Jednou je schodisko pre zamestnancov a dve sú vyriešené ako nové exteriérové oceľové schodiská na južnej a východnej fasáde. Svojim tvarovým a farebným prevedením sa stávajú neprehliadnuteľným výtvarným prvkom.

Časť A (SO 201) - Vzhľadom k zmene účelu z obchodu na administratívu, sú nevyhnutné zásahy do nosných prvkov konštrukcie (posilnenie stĺpov na prízemí a zlepšenie únosnosti základovej škáry), presvetleniu objektu novými oknami, či presklenými átriom, ktorý nám vytvorí ,,nové fasády,,. Návrh presvetlenia priestorov zabezpečuje, aby jednotlivé pracoviská vyhovovali všetkým štandardom podľa platných noriem a predpisov. Nadstavba je prepojená na existujúcu časť (prízemie, poschodie) pokračujúcimi schodiskami a pridaním novej stanice výťahov.

Na základe - budúcim užívateľom predloženej schémy fungovania objektu, požiadaviek na jednotlivé priestory, technickému zabezpečeniu objektu a požiarnymi predpismi, bola navrhnutá nová dispozícia všetkých troch podlaží. Priestory sú načlenené sadrokartónovými stenovými konštrukciami a veľkoplošnými zasklenými stenami.

Prevádzková štruktúra pozostáva z dvoch základných častí – klientskej časti na prízemí a dvoch podlaží kancelárií – zamestnaneckej časti - tzv. ,,backoffice,,.

- Klientská časť má dva vstupy, kontrolované stálou bezpečnostnou službou. Jeden je (v súčasnosti existujúci) od Tomášikovej ulice a druhý je umiestnený na severnej fasáde. Na prízemí sú otvorené pracoviská, ktoré jednotlivo vybavujú klientov, organizovaných vyvolávacím systémov v hale. Jednotlivé pracoviská sú dispozične rozmiestnené podľa logiky fungovania jednotlivých odborov. Všetky odbory majú na tomto poschodí príručný sklad, či archív. Pri schodisku a výťahu pre klientov sa nachádza hygienické zázemie pre návštevníkov. Zamestnanci majú svoje vlastné hygienické zázemie. Rozvody inštalácií v hale sú priznané.
- ,,Backoffice,, je situovaný na poschodí a v nadstavbe. Zamestnanci majú samostatný vstup zo strany Tomášikovej ulice. Dochádzka je kontrolovaná prechodom cez turnikety, vo vstupnej hale. Vstup je s hornými poschodiami prepojený samostatným schodiskom a výťahom. Toto schodisko je jedna z troch únikových ciest v prípade požiaru. Na poschodiach sú umiestnené kancelárie, rokovacie miestnosti, sklady a archívy, hygienické zázemie, technické miestnosti. Všetky miestnosti, okrem skladových a technických priestorov, majú rozoberateľný sadrokartónový podhľad. Veľká konštrukčná výška nám ponúka možnosť rozvádzať všetky inštalácie nad podhľadom.

Časť B (SO 202) – v tejto časti je ponechaná pôvodná funkcia. Na mieste súčasnej nakladacej rampy je navrhnutý zásobovací dvor s vlastným vjazdom a výjazdom a možnosťou vybavenia dvoch nákladných áut (7,5t). Tu je situovaný aj prístrešok pre kontajnery.

Priestor samotnej predajne prejde rekonštrukciou (nové zaizolovanie strechy, kontrola a prípadná údržba existujúcich svetlíkov) a bude mať jedného užívateľa. Rozvody jednotlivých inštalácií budú urobené úplne nanovo. V poslednom module je vložený oceľový medzistrop. Na úrovni prízemia bude zázemie predajne a na poschodí zázemie pre zamestnancov. Obchodný priestor v časti B má svoj vlastný vchod, nezávislý od prevádzky v administratívnej časti. Vchod je zo strany Tomášikovej ulice, na fasáde orientovanej priamo na parkovisko návštevníkov.

Plošné a kapacitné bilancie:

- ±0,000 = 135,280 m.m.m. B.p.v
- Plocha pozemkov 29805 m2
- Počet parkovacích miest na teréne 524 PM

Časť A (SO 201) - ADMINISTRATÍVNA ČASŤ (rekonštrukcia a prestavba)
(440 zamestnancov, 800 klientov/deň)

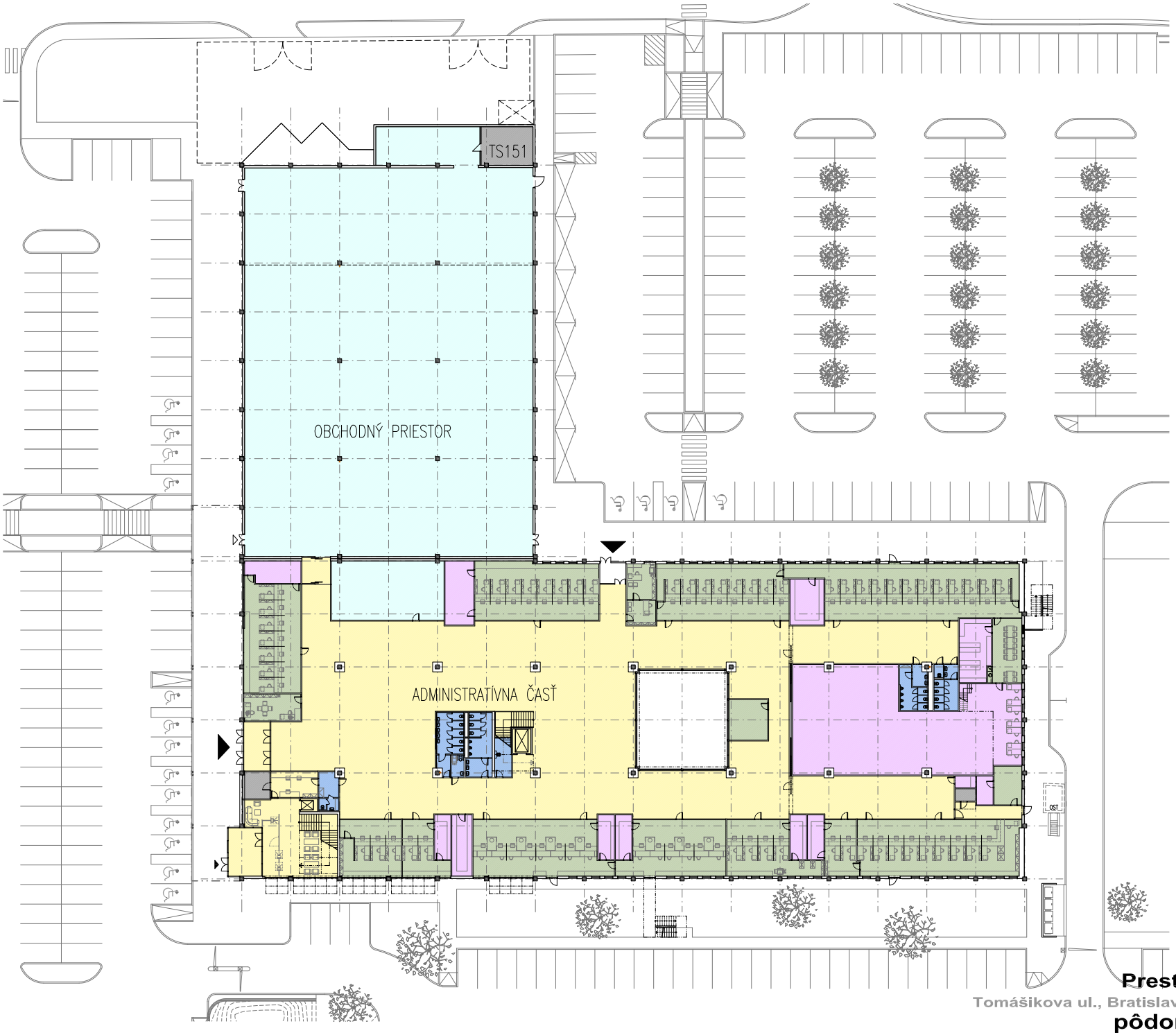
- Zastavaná plocha objektom 3817 m^2
- Počet nadzemných podlaží 3 (prízemie, poschodie, nadstavba)
- Celková úžitková plocha 10302 m^2
  - z toho rekonštrukcia: 6872 m^2
  - z toho nadstavba: 3430 m^2

úžitková plocha kancelárií *4463 m^2*
úžitková plocha kancelárií – sklady a archívy *1866 m^2*
úžitková plocha – obchod a služby *100 m^2*

Časť B (SO 202) – OBCHODNÝ PRIESTOR (rekonštrukcia a vstavba)
(15 zamestnancov, 250 návštevníkov/hod)

- Zastavaná plocha objektom 1852 m^2
- Počet nadzemných podlaží 1 (prízemie, vstavba medzistropu)
- Celková úžitková plocha 2158 m^2

úžitková plocha – obchod a služby *1265 m^2*
úžitková plocha – zásobovanie, sklady *480 m^2*
úžitková plocha – zázemie (kancelárie, šatne) *413 m^2*

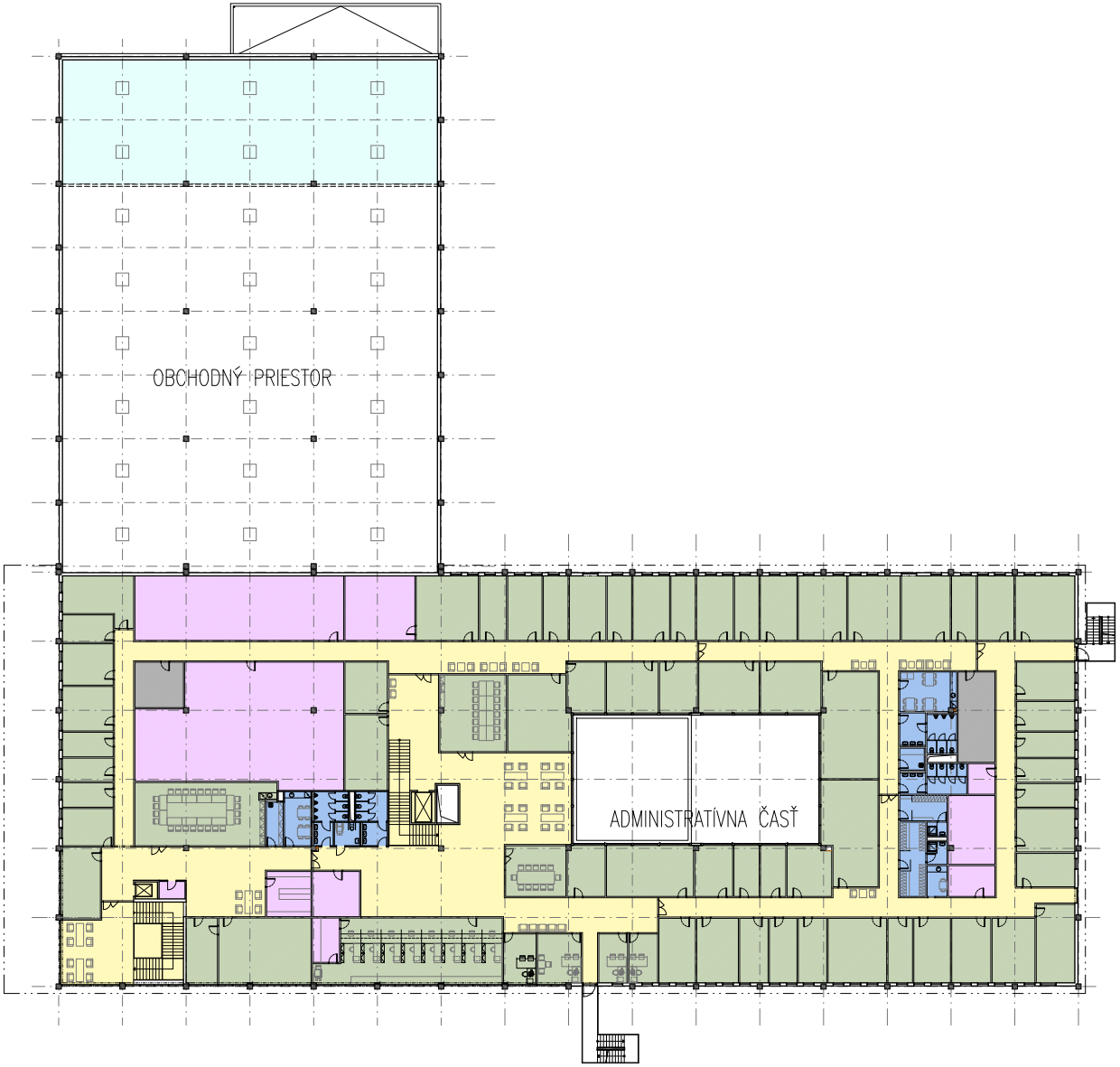


Prestavba objektu, súp.č.3349

Tomášikova ul., Bratislava - m.č.Nové Mesto

pôdorys PRÍZEMIA

ATELIER 3M, s.r.o.



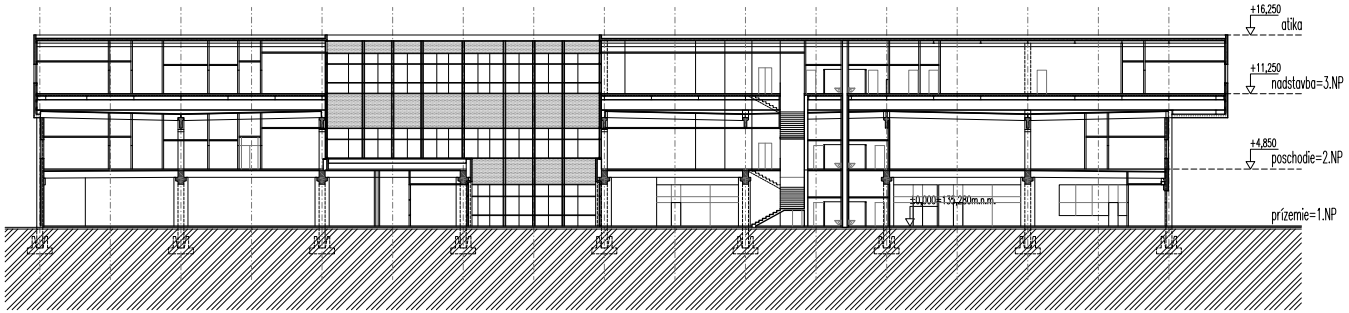
KANCELÁRIE A ROKOV.MIESTNOSTI
SKLADY A ARCHÍVY
OBCHOD A SLUŽBY
KOMUNIKÁCIE
HYGIENICKÉ ZÁZEMIE
TECHNICKÉ MIESTNOSTI

Prestavba objektu, súp.č.3349

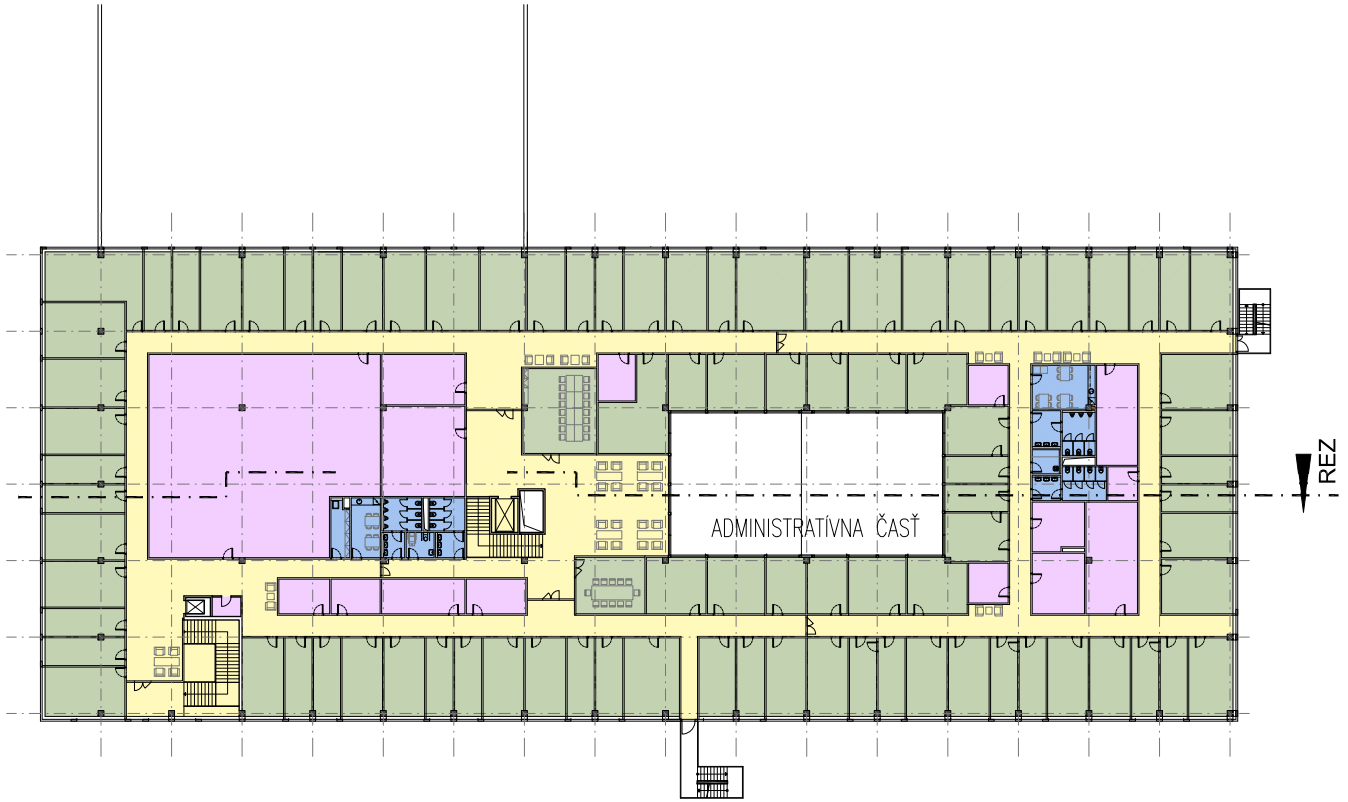
Tomášikova ul., Bratislava - m.č.Nové Mesto

pôdorys POSCHODIA

ATELIER 3M, s.r.o.



pozdĺžny rez časťou A - SO 201 - ADMINISTRATÍVNA ČASŤ



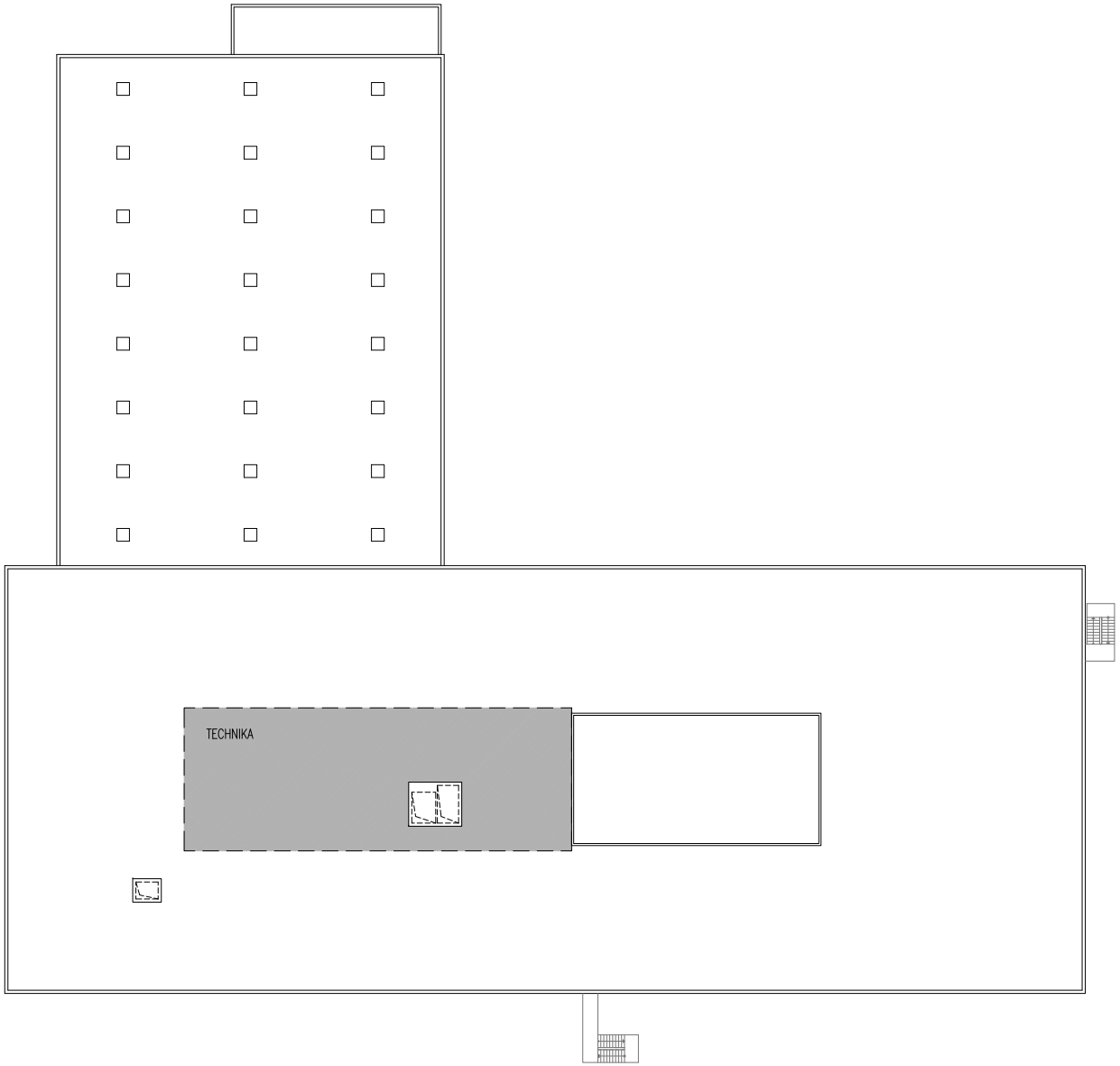
KANCELÁRIE A ROKOV.MIESTNOSTI
SKLADY A ARCHÍVY
KOMUNIKÁCIE
HYGIENICKÉ ZÁZEMIE
TECHNICKÉ MIESTNOSTI

Prestavba objektu, súp.č.3349

Tomášikova ul., Bratislava - m.č.Nové Mesto

pôdorys NADSTAVBY

ATELIER 3M, s.r.o.

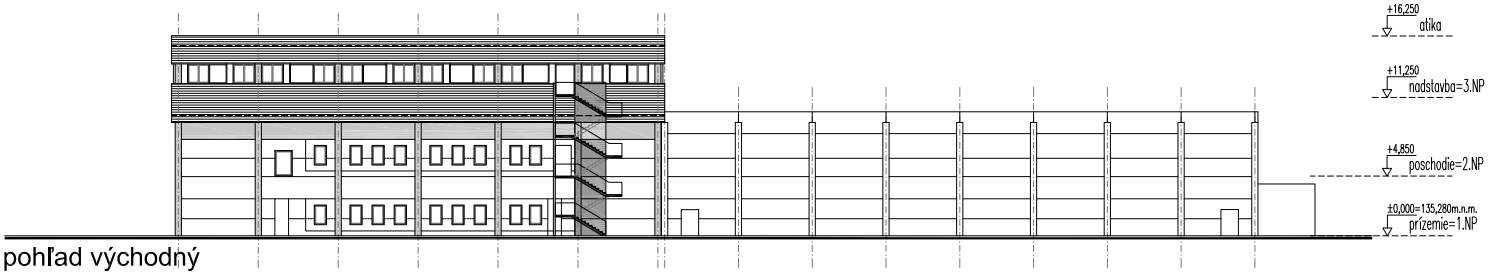


Prestavba objektu, súp.č.3349

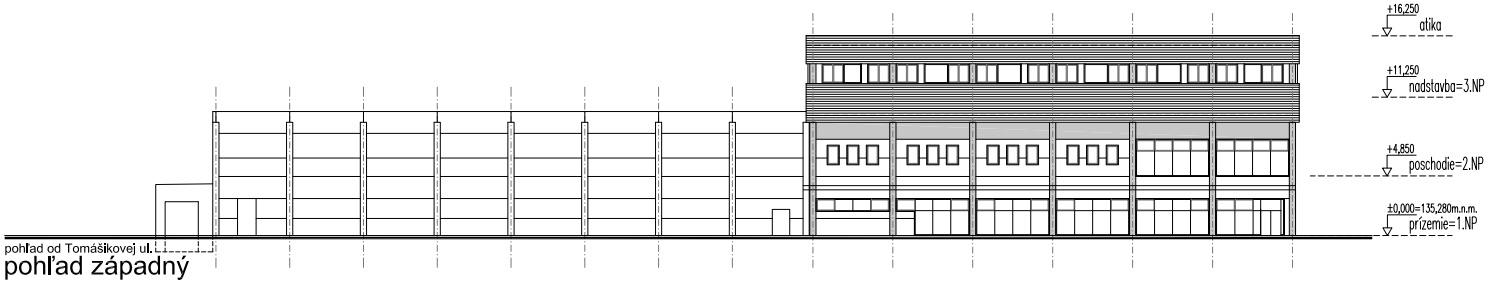
Tomášikova ul., Bratislava - m.č.Nové Mesto

pôdorys STRECHY

ATELIER 3M, s.r.o.

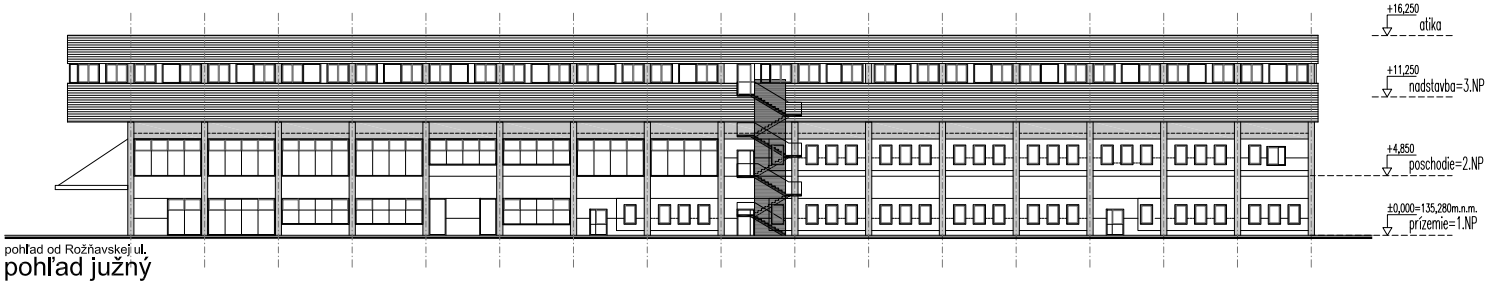


pohľad východný



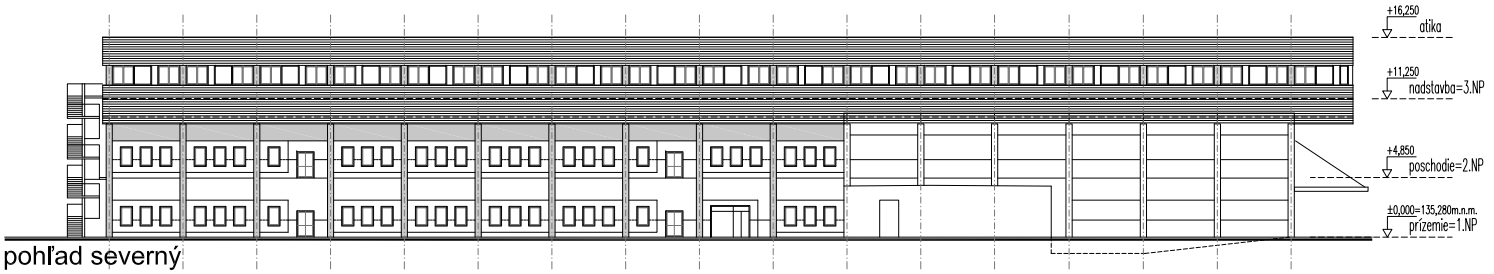
pohľad od Tomášikovej ul.

pohľad západný



pohľad od Rožňavskej ul.

pohľad južný



pohľad severný

Prestavba objektu, súp.č.3349

Tomášikova ul., Bratislava - m.č.Nové Mesto

pohľady

ATELIER 3M, s.r.o.

3.3.1 Seizmicita územia

Inžiniersko geologický prieskum stanovil na základe stupnice makroseizmickej intenzity v zmysle STN 73 0036 – „Seizmické zaťaženia stavebných konštrukcií“ intenzitu zemetrasenia 7° MSK-64 a základné seizmické zrýchlenie a_r = 0,3 m/s^2 . V zmysle uvedenej normy sa však odporúča využiť pri návrhu konštrukcie údaje o seizmickom mikrorajónovaní a údaje o blízkych potvrdených alebo predpokladaných tektonických zlomoch. Preto bol pre potreby návrhu konštrukcie použitý Seizmický posudok daného územia vypracovaný v 02/2005 RNDR Jozefom Viskupom, CSc. (preukaz odbornej spôsobilosti e.č. 8/94 vydaného MŽP SR) pre potreby susediacej stavby Polyfunkčných bytových domov – KOLOSEA.

Záver z uvedeného seizmického posudku je, že pre seizmické ohrozenie lokality Bratislava Tomášikova – Rožňavská ul. má najväčší význam seizmická oblasť zdrojového rizika Wien - Wiener Neustadt:

- návrhové zrýchlenie, ktoré treba uvažovať vo výpočtoch a_g = 0,053g
- kategória podložia C
- maximálna hodnota spektrálneho zrýchlenia S_a max= 0,106g
- kontrolné periódy T_A= 0,029sec, T_B= 0,125sec, T_c= 1,000sec, T_D= 3,000sec
- špičková hodnota seizmického pohybu na povrchu terénu voľného poľa d_g = 0,07155

3.3.2 Radón

Pre stanovenie objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a kategórii radónového rizika bol pre potreby Dokumentácie pre územné rozhodnutie použitý protokol vypracovaný v 02/2005 fy.AG&E s.r.o. Bratislava pre susediacu stavbu Polyfunkčných bytových domov – KOLOSEO s nameranými priemernými parametrami:

- priepustnosť zeminy stredná /3/
- hodnota III.kvartilu nameranej objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu 25,52kBq/m3
- relatívne rozšírená neistota 12% 3,06kBq/m3

Hodnota III.kvartilu priemerných nameraných hodnotách objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu 25,52kBq/m3 prekročila odvodenú zásahovú úroveň 20Bq/m3 na vykonanie opatrení prenikaniu radónu z podložia stavby pri výstavbe s pobytovými priestormi v stredne priepustných základových pôdach. Preto predpokladáme, že bude pri realizácii objektu nutné vykonať protiradónové stavebné opatrenia. Tieto budú overené a podrobne riešené v ďalšom stupni PD.

3.3.3 Zakladanie objektu

Predmetom projektu je rekonštrukcia a prestavba existujúceho objektu. Po posúdení nosných a základových konštrukcií statikom, je nutné podinjektovanie podložia pod základovými pätkami a pod trámami, ktoré nesú obvodový plášť. Injektáž podložia bude riešená v samostatnej projektovej dokumentácii.

4. PODMIEŇUJÚCE PREDPOKLADY – PRÍPRAVA ÚZEMIA

Samostatná zložka

5. VPLYV STAVBY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

5.1 OCHRANA OVZDUŠIA

Pozri samostatnú prílohu.

5.2 LIKVIDÁCIA ODPADOV

5.2.1 Všeobecné podmienky nakladania z odpadmi

V zmysle platnej legislatívy v oblasti odpadového hospodárstva pôvodcovi odpadov vyplýva povinnosť zabezpečiť nasledovné:

- viesť evidenciu o druhoch a množstvách vzniknutých odpadov, ich uskladnení, využití alebo zneškodnení v zmysle § 19 ods. 1, písm. g, zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch,
- dodržiavať ohlasovaciu povinnosť o vzniku, množstve, charaktere a nakladaní s odpadmi príslušnému orgánu štátnej správy v zmysle § 19 ods. 1, písm. h, zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch,
- využiť vzniknuté odpady ako zdroj druhotných surovín alebo energie vo vlastnej činnosti (v prípade možnosti) v zmysle § 19 ods. 1, písm. d zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch,
- zabezpečiť zneškodnenie odpadov v súlade s § 19 ods. 1, písm. f, zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch,
- splniť povinnosť spracovať program odpadového hospodárstva v zmysle § 6 zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch,
- vypracovať prevádzkový poriadok pre skladovanie nebezpečných odpadov a havarijný plán o povinnosti v prípade havárie pri manipulácii s nebezpečným odpadom,
- pri nakladaní s nebezpečným odpadom vybaviť súhlas na nakladanie s nebezpečným odpadom vydaný príslušným orgánom štátnej správy v odpadovom hospodárstve v zmysle § 7, zákona č. 223/2001 o odpadoch.

Pri likvidácii vybúraných hmôt z riešeného územia bude nutné rešpektovať i požiadavky vyplývajúce:

- zo zákona č. 284/2001 Z.z. o nakladaní s odpadmi,
- zo zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov,
- zo zákona č. 497/1991 Z.z. o štátnej správe v odpadovom hospodárstve,
- zo zákona č. 309/1991 Z.z. o ochrane ovzdušia pred znečisťujúcimi látkami,
- zo zákona č. 595/1990 Z.z. o štátnej správe pre životné prostredie,
- zo zákona č. 30/1975 Z.z. o prípustných znečisteniach vôd,
- zo zákona č. 135/1974 Z.z. o štátnej správe o vodnom hospodárstve,
- zo zákona č. 138/1973 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov.

5.2.2 Nakladanie s odpadmi vznikajúcimi pri realizácii stavby

V zmysle Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 284/2001 Z.z. - prílohy č.1, ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov - **odpady vznikajúce pri realizácii stavby zatriedené do skupín, podskupín a druhov** nasledovne:

Číslo skupiny	*Názov skupiny*	*Kategória odpadu*
15	**Odpadové obaly**	
15 01	Obaly (vrátane obalov zo separovaného zberu kom. odpadov)	
15 01 01	obaly z papiera a lepenky	O
15 01 02	obaly z plastov	O
17	**Stavebné odpady a odpady z demolácií** (vrátane výkopovej zeminy)	
17 01	Betón, tehly, dlaždice, obkladačky a keramika	
17 01 01	betón	O
17 01 02	tehly	O
17 01 03	obkladačky, dlaždice a keramika	O
17 01 07	zmesi betónu, tehál, obkladačiek, dlaždíc a keramiky iné ako uvedené v 17 01 06	O
17 02	Drevo, sklo a plasty	
17 02 01	drevo	O
17 02 02	sklo	O
17 02 03	plasty	O
17 03	Bituménové zmesi	
17 02 03	bituménové zmesi iné ako uvedené v 17 03 01	O
17 04	Kovy	
17 04 05	železo a oceľ	O
17 05	Zemina (vrátane výkopovej), kamenivo	
17 05 04	zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03	O
17 05 06	výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05	O
17 09	Iné odpady zo stavieb a demolácií	
17 09 04	zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako uvedené v 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03	O

Podľa §2 Vyhl.č.284/2001 Z.z. odpady vznikajúce pri realizácii stavby sú zaradené do kategórie **O – ostatné odpady**.

5.2.3 Nakladanie s odpadmi vznikajúcimi počas prevádzky (užívania) objektu

V zmysle Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 284/2001 Z.z. - prílohy č.1, ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov - **odpady vznikajúce počas prevádzky (užívania) objektu, zatriedené do skupín, podskupín a druhov** nasledovne:

Číslo skupiny	*Názov skupiny*	*Kategória odpadu*
15	**Odpadové obaly**	
15 01	Obaly (vrátane obalov zo separovaného zberu kom. odpadov)	
15 01 01	obaly z papiera a lepenky	O
15 01 02	obaly z plastov	O
20	**Komunálne odpady vrátane ich zložiek zo separovaného zberu** (odpady z domácností a podobné z obchodu, priemyslu a inštitúcií)	
20 01	Separovane zbierané zložky komunálnych odpadov – okrem 15 01	
20 01 01	papier a lepenka	O
20 01 02	sklo	O
20 01 11	textílie	O
20 01 08	biologicky rozložiteľný kuchynský a reštauračný odpad	O
20 01 39	plasty	O
20 02	Odpady zo záhrad a z parkov	
20 02 01	biologicky rozložiteľný odpad	O
20 03	Iné komunálne odpady	
20 03 01	zmesový komunálny odpad	O
20 03 99	komunálne odpady inak nešpecifikované	O

Podľa §2 Vyhl.č.284/2001 Z.z. odpady vznikajúce počas prevádzky (užívania) sú zaradené do kategórie **O – ostatné odpady**.

Predpokladané množstvá odpadov vznikajúcich počas prevádzky (užívania) objektu:

Kapacita objektu	Administratíva	- 440 pracovníkov (1,0l na 1prac./deň)
	Obchod	- 15 pracovníkov (3,5l na 1prac./deň)

Predpokladané množstvo kom. odpadu:	SPOLU	cca	493 l/deň
		cca	2 568 l/týždeň
		cca	133 536 l/rok
Predpokladaná vyťažiteľnosť:	35,00 % (sklo, papier, plasty)		

Uskladňovanie odpadu.

Odpadové obaly a komunálny odpad bude uskladňovaný v typizovaných zberných nádobách o kapacite 1100l /1.kontajner, umiestnených v prístrešku, prístupnom z obslužnej komunikácie. Celkový minimálny počet typizovaných zberných nádob o kapacite 1100l /1.kontajner pri frekvencii odvozu 1x za týždeň je 4 pre celý objekt.

Likvidácia odpadu:

Odvoz komunálneho odpadu bude zmluvne dohodnutý s oprávnenou organizáciou, ktorá ho bude odvážať na riadenú skládku - polohu ktorej upresní v Zmluve likvidátor odpadu s investorom, resp. správcom objektu. Predpokladaná frekvencia odvozu je 1x za týždeň .

5.3 HLUK A VIBRÁCIE

Pozri samostatnú prílohu.

5.4 DENNÉ OSVETLENIE A OSLNENIE

Pozri samostatnú prílohu.

6. BEZPEČNOSŤ PRÁCE A TECHNICKÝCH ZARIADENÍ.

Samostatná príloha

7. POŽIARNE ZABEZPEČENIE OBJEKTU

Samostatná príloha

8. TECHNICKÉ VYBAVENIE OBJEKTU

Objekt je napojený na všetky inžinierske siete.

8.1 ZDRAVOTECHNIKA

8.1.1 Vnútorná kanalizácia

Vnútorná kanalizácia bude odvádzať splaškové a dažďové vody zo strechy objektu. V objektoch je navrhnutá delená kanalizácia. Samostatne bude navrhnutá splašková kanalizácia, ktorá bude odvádzať splaškové vody od zariaďovacích predmetov do dvoch kanalizačných prípojok jednotnej kanalizácie. Samostatnými vetvami budú odvádzané dažďové vody zo striech. Tieto vody budú odvádzané do vsakovacích blokov. Ako materiál sú navrhnuté pre zvislé odpady a ležaté zvody kanalizačné potrubie PVC, pripojovacie potrubie bude novodurové.

8.1.2 Zásobovanie vodou

Rozvod studenej pitnej vody - vnútorný vodovod sa napojí cez existujúcu vodomernú šachtu z vonkajšieho navrhovaného rozvodu vody DN 200. Hlavný rozvod vody v objekte je navrhnutý z oceľového závitového pozinkovaného potrubia DN 25-100 izolovaného izolačnými trubicami Mirelon. Potrubie studenej vody bude vedené do jednotlivých podlaží vodovodnými stupačkami, ktoré budú vedené v inštalačných jadrách resp. v priečkach.

Teplá úžitková voda bude pripravovaná samostatne pre jednotlivé prevádzky nasledovne:

- obchod - elektrické zásobníkové resp. prietokové ohrievače TÚV
- administratíva - lokálne pre každú skupinu sociálnych zariadení v elektrických zásobníkových ohrievačoch.

Pred napojením ohrievačov sa na potrubí studenej vody osadí uzatvárací ventil, spätný a poistný ventil. Na potrubí teplej vody sa osadí uzatvárací ventil.

Bilancia množstva odpadných vôd:

	plocha (m2)			Qmax (l/s)				*Qr*
	strechy	zeleň	spevnené plochy	strechy	zeleň	spevnené plochy	prietok spolu	*m3/rok*
strecha	5 675			72,53			72,53	3 575,25
zeleň		5 616			7,97		vsakuje	0,00
átrium			279			3,17	3,17	175,77
parkoviská			6588			74,84	74,84	4 150,44
komunikácie			8390			95,31	95,31	5 285,70
chodníky			3 277			37,23	37,23	2 064,51
Spolu:	5 675	5 616	18 534	72,53	7,97	210,55	**283,07**	**15251,67**

Množstvo splaškových vôd:	0,98	
Celkové množstvo odpadových vôd:	**284,05**	**l/s**

Ročné množstvo odpadných vôd:

- Dažďové odpadné vody:	15 252	m3/rok
- Splaškové odpadné vody:	8 123	m3/rok
Spolu:	**23 375**	**m3/rok**

Splaškové odpadné vody budú odvádzané do verejnej jednotnej kanalizácie.
Dažďové vody zo striech budú odvádzané do vsaku.
Dažďové vody zo spevnených plôch budú odvádzané do verejnej kanalizácii.
Na zaolejované vody z parkoviska bude navrhnutý odlučovač RL s kapacitou 80 l/s.

Bilancia potreby vody v objekte:
podľa vyhlášky MŽP SR č.684/2006 zo 14.11.2006

	zamestnanci (l/os/deň)		***Qp***	***Qmax***	***Qhod***	***Qs***	***Qr***
	60	*5*	*l/deň*	*l/deň*	*l/hod*	*l/sek.*	*m3/rok*
Kancelárie	440		26 400,00	34 320,00	3 003,00	0,83	6 864,00
Potraviny	10		600,00	780,00	68,25	0,02	219,00
návštevníci		800	4 000,00	5 200,00	455,00	0,13	1 040,00
Spolu:			**31 000,00**	**40 300,00**	**3 526,25**	**0,98**	**8 123,00**

Potreba TÚV:	**12 400,00**	**16 120,00**	**1 410,50**	**0,39**

Pre zásobovanie vodou bude využitá existujúca vodovodná prípojka DN 150, napojená na verejný vodovod v Trnavskej ulici.

8.2 VYKUROVANIE

Pri navrhovaní vykurovacieho systému a výpočte tepelných strát bolo postupované v súlade s platnými normami:
STN 73 0540-1 Teplotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Tepelná ochrana budov. Časť 1: Terminológia.
STN 73 0540-2 Teplotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Tepelná ochrana budov. Časť 2: Funkčné požiadavky.
STN 73 0540-3 Teplotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Tepelná ochrana budov. Časť 3: Vlastnosti prostredia a stavebných výrobkov.
STN 73 0540-4 Teplotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Tepelná ochrana budov. Časť 4: Výpočtové metódy.
STN EN 12831 Vykurovacie systémy v budovách. Metóda výpočtu projektovaného tepelného príkonu.
STN 07 0703 Plynové kotolne.
STN EN 12828 Zabezpečovacie zariadenia vykurovacích sústav.

Pri výpočte tepelných strát navrhovaného objektu boli uvažované nasledovné hodnoty vonkajšieho prostredia:
-teplotná oblasť: 1. Bratislava,
-výpočtová vonkajšia teplota: θe = -11°C
-nadmorská výška : 150 m. n. m.
-veterná oblasť: 2. Bratislava
-vnútorná teplota obytných priestorov:

p.č.	Účel miestnosti	t_i (°C)
1	Kancelárie	+22°
2	Schodiská a výťahy	+12°
3	WC a soc. zariadenia	+20°
4	Obchody	+20°
5	Vstupné zádverie	+10°

ADMINISTRATÍVNA ČASŤ + OBCHODNÝ PRIESTOR:
Pre vykurovanie je navrhutá OST, ktorá bude na mieste jestvujúcej OST. OST o tepelnom výkone 1,0 MW.
Z OST budú vyvedené dve sekundárne vykurovacie vetvy so samostatným meraním pre každú vetvu. Vetva o výkone 200kW bude pre vykurovanie a vetranie obchodného priestoru a vetva o výkone 800kW bude pre vykurovanie a vetranie administratívnej časti.

ADMINISTRATÍVNA ČASŤ:

Ročná spotreba tepla

VYKUROVANIE	$Q_{roč\ ÚK=}$	**250,09**	**MWh/rok**	**900,3 GJ/rok**
VZT	$Q_{roč\ VZT=}$	**551,49**	**MWh/rok**	**1985,4 GJ/rok**
SPOLU	$Q_{roč=}$	**801,58**	**MWh/rok**	**2885,7 GJ/rok**

OBCHODNÝ PRIESTOR:

Ročná spotreba tepla

VYKUROVANIE	$Q_{roč\ ÚK=}$	**87,61**	**MWh/rok**	**315,4 GJ/rok**
VZT	$Q_{roč\ VZT=}$	**102,87**	**MWh/rok**	**370,3 GJ/rok**
SPOLU	$Q_{roč=}$	**190,48**	**MWh/rok**	**685,7 GJ/rok**

Chladenie

Pro pokrytí tepelných zátěží v objektu slouží systém vodního chlazení, který přivádí ochlazenou vodu ze zdroje chladu do výměníků chlazení jednotlivých koncových spotřebičů, tj. fan-coilů a vzt jednotek. Chladná voda je připravovaná centrálně pro celý objekt ve strojovně chlazení umístěné v suterénu ve 2.PP. Vzhledem k provozním úsporám je navržen systém s 2ks kompresorových chladících zařízení s vodou chlazenými kondenzátory, kdy je teplo z kondenzátoru předáváno do primárního vody a vychlazováno v adiabatických chladičích na střeše objektu. Adiabatické chladiče jsou umístěny cca. 600mm nad střešní konstrukcí. Hydraulická sekce systému je umístěna ve strojovně chlazení. Systém je navržen pro celoroční provoz v primárním okruhu je ekologická nemrznoucí směs.
Teplotní spád chladné vody je 7/13°C (médium upravená voda) a je vyráběna ve výparníku jednotlivých zdrojů chladu, po ochlazení z 13°C na 7°C ve výparníku, je distribuována jednostupňovým suchoběžným čerpadlem do anuloidu (HVDT) – tento okruh výroby chladu a jeho distribuci k anuloidu tvoří tzv. sekundérní okruh. Každý zdroj chladu má samostatný sekundérní okruh s čerpadlem, které zajišťuje konstantní průtok výparníkem zdroje chladu. Z anuloidu je chladná voda dále distribuována pomocí suchoběžného čerpadla řízeného frekvenčním měničem ke koncovým spotřebičům. Každý objekt má samostatné zálohované čerpadla koncových spotřebičů včetně měření spotřeby chladu. Tato chladná voda o teplotě 7°C je oteplována ve výměnících fan-coilů na teplotu 13°C a je přivedena zpět do anuloidu a do výparníku zdroje chladu. Přes chladivový okruh zdroje chladu je odejmuté teplo chladící vodě z výparníku dopravené pomocí turbokompresoru (šroubového rotačního kompresoru) do kondenzátoru, kde dochází ke kondenzaci chladiva (ekologické chladivo R134a) při odvádění tepla přes teplosměnnou plochu kondenzátoru do primérního okruhu nemrznoucí směsi. Teplo z primárního okruhu je odvedeno do okolního vzduchu pomocí axiálních ventilátorů přes teplosměnnou plochu adiabatických chladičů, v letním období je aktivován adiabatický systém skrápění teplosměnné plochy. Odvedením tepla v adiabatických chladičích do okolního vzduchu se uzavírá systém chlazení pro tento objekt.

Výpočtové hodnoty klimatických poměrů

místo:	Bratislava, Slovenská republika
nadmořská výška:	142m.n.m.
normální tlak vzduchu:	99,1 kPa
výpočtová teplota vzduchu:	léto + 32 °C, zima – 12 °C

Technické parametry systému chlazení (okruh výparník zdroje chladu – koncový spotřebič)

Teplotní spád chladné vody	7/ 13 °C
Střední teplota chladné vody	10 °C
Hustota vody při 10 °C	999,7 kg/m^3
Měrná tepelná kapacita při 10 °C	4197,5 J/kg.K

Instalované výkony

Instalovaný chladící výkon fan-coilů a VZT	4700 kW
Celkový chladící výkon koncových spotřebičů	4700 kW
Instalovaný chladící výkon zdrojů chladu	3450 kW
Současnost systému chlazení	0,73
Příkon zařízení chlazení (zdroje, kondenzátor, čerpadla)	830 kW

Popis technického riešenia

Koncepce klimatizačních a větracích zařízení

Návrh klimatizace a větrání předmětných prostor vychází ze stavební dispozice a požadavků na pohodu prostředí v jednotlivých prostorech zadaných uživatelem. V zásadě je KLM a VZT zařízení použito pouze pro prostory, které nelze větrat okny a pro prostory, jejichž provoz nezbytně vyžaduje použití těchto zařízení. Při návrhu bylo důsledně dbáno, aby prostory s odlišnými provozními podmínkami byly od sebe odděleny i po stránce vzduchotechniky.

Jelikož se jedná o stavbu energeticky náročnou, je v tomto projektu ve všech případech, kdy je to technicky a koncepčně možné, navrženo využití odpadního tepla rekuperací (ve deskových a rotačních rekuperátorech) a cirkulací vzduchu (ve směšovacích komorách jednotek). Transport a distribuce vzduchu je navržen čtyřhranným a kruhovým potrubím z pozinkovaného plechu skupiny I. Pro rozvod vzduchu se počítá s nízkotlakým systémem. Revizní otvory budou namontovány ve všech přívodních a odvodních potrubích trasách tak aby potrubí bylo čistitelné minimálně u každé změny potrubí o 90°. Materiál revizní otvorů je stejný jako potrubí.

Vzduchotechnické jednotky zajišťující u jednotlivých zařízení - klimatizaci, teplovzdušné vytápění a větrání. Jednotky osazené na střeše jsou ve venkovním provedení a jsou vybaveny moduly pro osazení směšovacích uzlů a případně pro osazení frekvenčních měničů (které jsou součástí dodávky VZT jednotek). Frekvenční měniče jsou vybaveny EMC filtrem a jsou propojeny s motorem tíněným kabelem. Jednotky na střeše jsou osazeny na základovém rámu (dodávka stavby), tento rám zajišťuje vyrovnání spádu střechy.

Větrání obchodních prostorů

Pro větrání a klimatizaci jednotlivých částí objektu, které slouží jako obchodní prostory jsou navrženy klimatizační jednotky, které zajišťují dodávku čerstvého vzduchu v rozsahu 50m^3/h na osobu při předpokladu 1osoby na 8,0m^2. Výkon ohřívače je dimenzován na pokrytí ohřevu větracího vzduchu, chladící výkon eliminuje tepelnou zátěž větráním. Jednotky pracují se 100% čerstvého vzduchu. Individuální dochlazování a dohřev interiéru bude zajištěno fan-coilovými jednotkami pracující s chladícím médiem 13/7°C a topným médiem -vodou o parametrech 80/60°C.

Pro každý obchodní prostor bude zajištěno přivedení tepelně upraveného vzduchu do „nápojného“ místa na hranici nájemné plochy a od tohoto bodu zajistí distribuční síť včetně koncových elementů nájemce řešeného prostoru. “Nápojný bod“ je ruční regulační klapka, nebo regulátor průtoku vzduchu, která je dodávkou centrální vzduchotechniky. Kromě přívodu a odvodu čerstvého vzduchu zajistíme pro každou obchodní plochu i možnost napojení znehodnoceného vzduchu z hygienického zázemí.

Centrální vzduchotechnický systém pokrývá pouze tepelné ztráty a zátěže větráním. V jednotlivých nájemních prostorech bude možnost instalace jednotky typu fancoil pracující s cirkulačním vzduchem v topném i chladícím režimu. Tyto lokální jednotky zajistí individuální doregulování teplotních hodnot vnitřního mikroklimatu. Pro instalování fancoilových jednotek jsou připraveny nápojná místa rozvodu chladícího a topného média a odvodu kondenzátu u každého obchodního prostoru. Regulace těchto fan-coilových jednotek je autonomní pro každého pronájemce a nespadá pod centrální systém MaR.

Kanceláře

Pro větrání jednotlivých částí objektu, která bude sloužit jako administrativní jsou navrhujeme centrální sestavné klimatizační jednotky klimatizační jednotky, které zajišťují výměnu objemu řešeného prostoru v rozsahu 50m^3/h na osobu při předpokladu 1osoby na 15m^2. V prostorech kanceláří je zajištěn cca 20% přetlak, koncovými elementy jsou komfortní čtyřhranné vyústky s regulací a připojovacím boxem (na přívodu se sítem). Celý systém umožňuje v případě změny interiérového rozvržení prostoru úpravu rozvodů a koncových elementů VZT.

V provozu jednotek navrhujeme útlumový provoz v době mimo pracovní dobu, kdy ventilátory budou pracovat na cca 30% celkového výkonu.

Odpadní vzduch z kanceláří navrhujeme využívat pro větrání podzemního parkoviště. Vlhčení přívodní vzduchu do kanceláří není uvažováno.

Systém klimatizace a vytápění kanceláří je navržen jako topné těleso + dvoutrubkový fancoil pracující v chladícím režimu.

Centrální vzduchotechnický systém v kancelářích pokrývá pouze tepelné zisky a zátěže větráním. V jednotlivých kancelářích jsou navrženy cirkulační jednotky typu fancoil pracující v chladícím režimu. Tyto lokální jednotky zajistí individuální doregulování teplotních hodnot vnitřního mikroklimatu v obsluhovaném prostoru. Navržené fancoily mají zabudované termoelektrické dvoucestné ventily (dodávka RCH). Ovládání je zajištěno autonomním regulátorem (dodávka profese MaR). Navržené fancoily jsou v podstropním provedení s opláštěním, podstropní provedení bez opláštění s nástavcem, flexo hadicí a anemostaty a fancoily kazetové. Součástí kazetových fancoilů jsou čerpadla kondenzátu. Parametry pro návrh fancoilů jsou:

- dvoutrubka pracující s chladícím médiem - voda bez příměsi glykolu – teplotní spád je uveden v přiložené tabulce
- parametry interiéru kanceláře ti=+24°C, vlhkost =50%, při venkovní teplotě te=+32°C => Δ 8°C
- fancoil 3otáčkový:

3°- zajistí 100% chladící výkon = max. tepelné zisky kanceláře
2°- zajistí min. 70% max. chladícího výkonu a hluk bude nižší než 45dB (A)
1°- zajistí min. 40% max. chladícího výkonu a hluk bude nižší než 40dB (A)

Návrh fancoilů vycházel ze zajištění možnosti individuelně měnit dispozice kanceláří vč.jejich velikosti podle požadavků uživatelů. Vytápění prostoru je navrženo radiátory, ovládání radiátoru a fancoilu zajistí profese MaR tak aby nedošlo k současnému chodu fancoilu a radiátoru.

8.3 VZDUCHOTECHNIKA

1) administrativní část - vetranie

	0	m2	přízemí		
	215,6	m2	1.NP		
	271,6	m2	2.NP		
	487	m^2	Qch=	100	W/m^2
zaměstnanců	**162**	osob			
Obsazenost prostorů	**3,0**	m^2/osobu			
množství čerstvého vzduchu na osobu	**50**	m^3/h			

teploty:

léto
ti= **26 °C** (při venkovní teplotě +32°C => Δt=6°C)
zima
ti= **21 °C** (při venkovní teplotě -11°C)

vlhkost:

relativní vlhkost min 30%

návrh řešení:

- větrání nucené v rozsahu hygienického minima 50m3/h na osobu a 1 osoba

Vp=	**8 120**	m^3/h	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**0,60**	m^2	odvod
Vo=	**8 120**	**m^3/h**	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**0,60**	m^2	přívod
			$A_{ef\ strojovny}$ =	**57**	m^2	přívod+ odvod
			Qtop=	**57,4**	kW	- topný výkon
			Qch=	**48,7**	kW	- tepelná zátěž prostoru
			Qch=	**22,1**	kW	- tepelná zátěž venkovního vzduchu
			P=	**8,1**	kW	- příkon

návrh řešení:
- klimatizace - fancoilem 2trubkovým
- vytápěný - topným tělesem

2a) administrativní část - klima

1062,3	m^2	přízemí
248	m^2	1.NP
198,5	m^2	2.NP

	1 509	m^2	Qch=	100	W/m^2
zaměstnanců	**0**	osob			
obsazenost prostorů	**0,0**	m^2/osobu			
množství čerstvého vzduchu na osobu	**0**	m^3/h			

teploty:

léto

ti= **26 °C** (při venkovní teplotě +32°C => ∆t=6°C)

návrh řešení:

- větrání nucené v rozsahu hygienického minima 50m3/h na osobu a 1 osoba

Vp=	**0**	**m^3/h**	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**0,00**	m^2	odvod
Vo=	**0**	**m^3/h**	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**0,00**	m^2	přívod
			$A_{ef\ strojovny}$ =	**0**	m^2	přívod+ odvod
			Qtop=	**0,0**	kW	- topný výkon
			Qch=	**150,9**	kW	- tepelná zátěž prostoru
			Qch=	**0,0**	kW	- tepelná zátěž venkovního vzduchu

návrh řešení:
- klimatizace - split systémy

2b) administrativní část - zasedačky - klima

25	m^2	přízemí
194	m^2	1.NP
73,73	m^2	2.NP

	293	m^2	Qch=	200	W/m^2
zaměstnanců	**0**	osob			
obsazenost prostorů	**0,0**	m^2/osobu			
množství čerstvého vzduchu na osobu	**0**	m^3/h			

teploty:

léto

ti= **26 °C** (při venkovní teplotě +32°C => ∆t=6°C)

návrh řešení:

- větrání nucené v rozsahu hygienického minima 50m3/h na osobu a 1 osoba

Vp=	**0**	**m^3/h**	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**0,00**	m^2	odvod
Vo=	**0**	**m^3/h**	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**0,00**	m^2	přívod
			$A_{ef\ strojovny}$ =	**0**	m^2	přívod+ odvod
			Qtop=	**0,0**	kW	- topný výkon
			Qch=	**58,5**	kW	- tepelná zátěž prostoru
			Qch=	**0,0**	kW	- tepelná zátěž venkovního vzduchu

návrh řešení:
- klimatizace - split systémy

---

3) administrativní část - přízemí

1884	m^2	přízemí
304	m^2	1.NP
180	m^2	2.NP

	2 368	m^2	Qch=	**80**	W/m^2
s.v.	**3,5**	m			
objem	**8 288**	m^3			
výměna vzduchu	**5,0**	x/h			

teploty:

léto

ti= **26 °C** (při venkovní teplotě +32°C => ∆t=8°C)

zima

ti= **20 °C** (při venkovní teplotě -11°C)

vlhkost: **řízené letní odvlhčování a zimní dovlhčování vzduchu není uvažováno**

návrh řešení:

- větrání, vytápění a klimatizaci zajisti vzduchotechnika (cca 50násobnou výměnou vzduchu)

Vp=	**41 440**	**m3/h**	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**5,22**	m^2	
Vo=	**29 008**	**m3/h**	$A_{ef\ strojovny}$ =	**52**	m^2	přívod
			$A_{ef\ strojovny}$ =	**36**	m^2	odvod
			Qtop=	**111,6**	kW	- topný výkon
			Qtop=	**150,0**	kW	- topný výkon vstupní clony

- u vstupu budou osazeny teplovodní clony

Qch=	**189,4**	kW	- tepelná zátěž prostoru
Qch=	**90,4**	kW	- tepelná zátěž venkovního vzduchu
P=	**38,2**	kW	- příkon

---

4) archivy a sklady

348,1	m^2	přízemí
461,6	m^2	1.NP
878,4	m^2	2.NP
1688,1	m^2	
objem	**5 908**	m^3
výměna vzduchu	**6,0**	x/h

teploty:

léto

ti= **bez klimatizace**

zima

ti= **18 °C** (při venkovní teplotě -11°C)

vlhkost: **řízené letní odvlhčování a zimní dovlhčování vzduchu není uvažováno**

návrh řešení:

- větrání zajisti vzduchotechnika (cca 2 násobnou výměnou vzduchu)

Vp=	**28 360**	**m3/h**	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**2,63**	m^2	odvod
Vo=	**35 450**	**m3/h**	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**2,10**	m^2	přívod
			$A_{ef\ strojovny}$ =		m^2	přívod
			$A_{ef\ strojovny}$ =		m^2	odvod

- vytápění -u prostorů s prosklenou fasádou kde budou podlahové konvektory u fasády

Qtop=	**171,9**	kW	- topný výkon
Qch=	**0,0**	kW	- tepelná zátěž prostoru
Qch=	**0,0**	kW	- tepelná zátěž venkovního vzduchu
P=	**25,5**	kW	- elektrický příkon

---

5) hygienické zázemí a kuchyňky

99	m^2	přízemí
125	m^2	1.NP
125	m^2	2.NP
349	m^2	

objem	**1 222**	m^3				
výměna vzduchu	**8,0**	x/h				

teploty:

léto

ti= **bez klimatizace**

zima

ti= **20 °C** (při venkovní teplotě -11°C)

vlhkost: **řízené letní odvlhčování a zimní dovlhčování vzduchu není uvažováno**

návrh řešení:

- větrání zajisti vzduchotechnika (cca 2 násobnou výměnou vzduchu)

Vp=	**7 818**	**m3/h**	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**0,72**	m^2	odvod
Vo=	**9 772**	**m3/h**	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**0,58**	m^2	přívod
			$A_{ef\ strojovny}$ =		m^2	přívod
			$A_{ef\ strojovny}$ =		m^2	odvod

- vytápění -u prostorů s prosklenou fasádou kde budou podlahové konvektory u fasády

Qtop=	**52,6**	kW	- topný výkon
Qch=	**0,0**	kW	- tepelná zátěž prostoru
Qch=	**0,0**	kW	- tepelná zátěž venkovního vzduchu
P=	**7,0**	kW	- elektrický příkon

---

6) obchodní prostor **1 744,8** m^2 Qch= **160** W/m^2

s.v.	**3,8**	m		
objem	**6 630**	m^3		
obsazenost	**6**	m^2 na osobu		
počet osob	**510**	počet lidí		
výměna vzduchu	**4,0**	x/h		
celk. množství vzduchu	**26 521,0**	m^3/h		
hygenické minimum	**36**	m^3/h		
celk. hygienické	**18 360,0**	m^3/h	69%	
celk. cirkulační	**8 161,0**	m^3/h	31%	

teploty:

léto

ti= **26 °C** (při venkovní teplotě +32°C => Δt=6°C)

zima

ti= **20 °C** (při venkovní teplotě -11°C)

vlhkost: **řízené letní odvlhčování a zimní dovlhčování vzduchu není uvažováno**

Vp=	**26 521**	m3/h	$A_{ef\ stoupaček}$ =	**3,93**	m^2	přívod + odvod
Vo=	**26 521**	m3/h	$A_{ef\ strojovny}$ =	**159**	m^2	přívod + odvod
			Qtop=	**30,0**	kW	- topný výkon clona
			Qtop=	**71,4**	kW	- topný výkon
			Qch=	**279,2**	kW	- tepelná zátěž prostoru
			Qch=	**72,3**	kW	- tepelná zátěž venkovního vzduchu
			P=	**21,2**	kW	- elektrický příkon

---

příkon elektrický pro VZT	**P=**	**100,1**	**kW**	
Topný výkon	Qtop=	**645,0**	**kW**	
Chladící výkon pokrývající tepelnou zátěž - instalovaný	Qch=	726,8	kW	- tepelná zátěž prostoru
Chladící výkon pro upravu vzduchu	Qch=	184,9	kW	- tepelná zátěž venkovního vzduchu
Chladící výkon	**Qch=**	**620,9**	**kW**	

příkon elektrický pro klimu **P=** **177,4 kW**

8.4 ELEKTROINŠTALÁCIA

Zásobovanie elektrickou energiou:
Pre objekt bude zriadená nová transformačná stanica v priestore pôvodnej trafostanice. Inštalovaný bude transformátor 1000kVA,modulárny rozvádzač VN 22kV,50Hz,rozvádzač NN s poistkovými vývodmi .Objekt bude napájaný z rozvádzača NN a každý bude mať
samostatné fakturačné meranie odberu el.energie. Pre zálohované el.okruhy a el.zariadenia (PO) bude inštalovaný zálohovaný el.rozvádzač napájaný zo záložného zdroja.

1. ADMINISTRATÍVNA ČASŤ:

1.1 Výkonová bilancia:

Inštalovaný výkon „Pi" :	**637 kW**
Koeficient súčasnosti:	0,6
Súčasný výkon „Ps" :	**388 kW**
Predpokladaná ročná spotreba el.energie :	0,85 GWh
Stupeň zabezpečenia dodávky el.energie:	3
Pre zásuvkové okruhy pracovísk a technologické zariadenia činné počas požiaru:	1

1.2 Elektrická inštalácia:

2.2.1 Svetelné okruhy – osvetlenie jednotlivých priestorov bude typovými svietidlami s úspornými svetelnými zdrojmi, intenzita osvetlenia podľa STN 12 464-1.Ovládanie osvetlenia bude delené na časti tak, aby mohlo byť dosiahnuté osvetlenie daného priestoru od minima (napr.upratovanie) po maximum (pracovné). V objekte je navrhnuté bezpečnostné a núdzové osvetlenie napájané zo záložného zdroja.
Vonkajšie osvetlenie parkoviska pre je typovými uličnými (parkovými) svietidlami inštalovanými na ocelových stožiaroch. Spínanie je automatické a ručne pre možnosť vyskúšania.

1.2.2 Zásuvkové okruhy – sú navrhnuté ako pracovné (pre napájanie IT jednotlivých pracovísk) a pre bežné pripojenie stolných el.spotrebičov. Zostava zásuviek pre pracovisko sa môže skladať zo zásuviek bežnej siete NN a siete NN zálohovanej. Zásuvky pre bežné používanie majú doplnkovú ochranu prúdovým chráničom.

1.2.3 Kábelové rozvody NN - budú vedené pod omietkou, na kábelových nosných konštrukciách, v chráničkách alebo na príchytkách. Druh a typ kábla podľa požiadavky daného el.okruhu a priestoru, ktorým budú káble vedené.

1.2.4 Elektrické rozvádzače a rozvodnice - sú typové, s typovými prístrojmi. Každý rozvádzač má na prívode vypínač resp.hlavný istič, ďalej prepäťovú ochranu a pre vývody istiace, spínacie, signalizačné prístroje podľa požiadaviek na daný vývod.

1.2.5 Uzemnenie a zbernica potenciálového vyrovnania - je zriadená pre objekt tak, aby umožnila vyrovnanie potenciálov zariadení na jednotlivých podlažiach.

1.2.6 Ako ochrana pred atmosférickou elektrinou je pre objekt navrhovaný bleskozvod

2. OBCHODNÝ PRIESTOR

2.1 Výkonová bilancia:

Inštalovaný výkon „Pi" :	**158 kW**
Koeficient súčasnosti	0,7
Súčasný výkon „Ps":	**111 kW**
Predpokladaná ročná spotreba el.energie:	0.45 GWh

2.2 Elektrická inštalácia

2.2.1 Svetelné okruhy - osvetlenie jednotlivých priestorov bude typovými svietidlami s úspornými svetelnými zdrojmi, intenzita osvetlenia podľa STN 12 464-1. Ovládanie osvetlenia bude delené na časti tak, aby mohlo byť dosiahnuté osvetlenie daného priestoru od minima (napr.upratovanie) po maximum (prevádzkové). V objekte je navrhnuté bezpečnostné a núdzové osvetlenie napájané zo záložného zdroja.

2.2.2 Zásuvkové okruhy – sú navrhnuté pre bežné používanie a pre používanie podľa požiadavky investora. Zásuvky majú doplnkovú ochranu prúdovým chráničom.

3.2.3 Kábelové rozvody NN - budú vedené pod omietkou, na kábelových nosných konštrukciách, v chráničkách alebo na príchytkách. Druh a typ kábla podľa požiadavky daného el.okruhu a priestoru, ktorým budú káble vedené.

3.2.4 Elektrické rozvádzače a rozvodnice - sú typové, s typovými prístrojmi. Každý rozvádzač má na prívode vypínač resp.hlavný istič, ďalej prepäťovú ochranu a pre vývody istiace, spínacie, signalizačné prístroje podľa požiadavok na daný vývod.

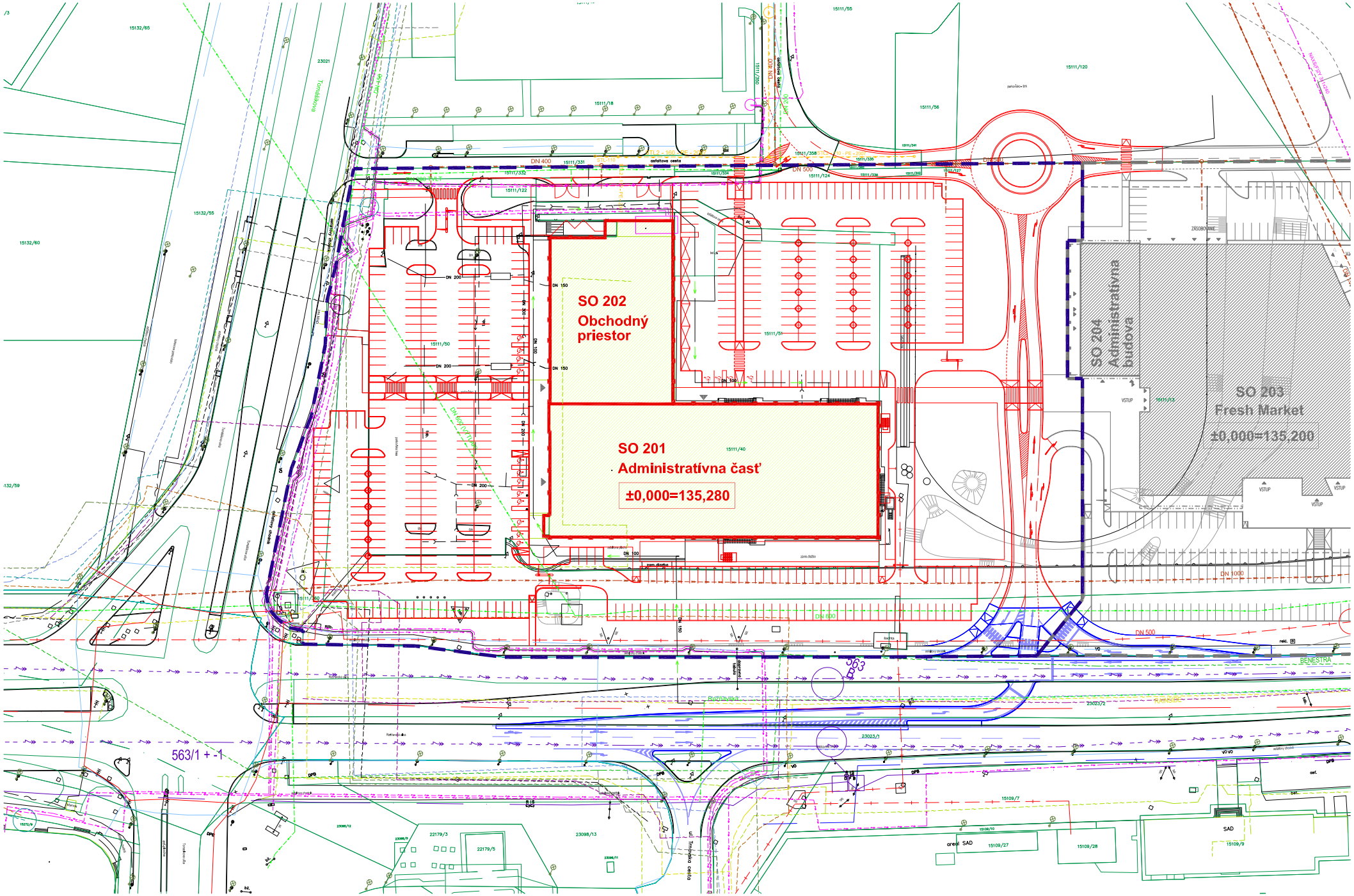
3.2.5 Uzemnenie a zbernica potenciálového vyrovnania - je zriadená pre objekt tak, aby umožnila vyrovnanie potenciálov zariadení na jednotlivých podlažiach.

3.2.6 Ako ochrana pred atmosférickou elektrinou je pre objekt navrhovaný bleskozvod ako súčasť sústavy Ochrany, spoločnej s administratívnou časťou.

4. Všeobecne

Prostredie podla STN 33 20 00-5-51:
Vnútorné priestory – AA5,AB5,AC1,AD1,AE1,AG1,AH1
Vonkajšie priestory – AA 7,AB 8,AD 2,AE4,AK 1,Al 1,AQ 1,AS 2
Využitie objektu podľa STN 332000-3: BA1,BC2,BD2,BE1,CA1,CB2

Pri vypracovaní PD sú zohľadnené STN normy a predpisy, hlavne:
STN 33 2000-5-51,STN 33 20 00-5-52, STN EN 604 46 ,STN 33 20 00-4-41,STN 33 20 00-5-54,
STN 33 03 00,STN 33 32 10,STN EN 12 464-1,vyhláška 508/2009 a ostatných súvisiacich noriem a predpisov.



Prestavba objektu, súp.č.3349

Tomášikova ul., Bratislava - m.č.Nové Mesto

situácia so zakreslenými existujúcimi inžinierskymi sieťami

ATELIER 3M, s.r.o.

9. KOMUNIKÁCIE, PARKOVISKÁ A CHODNÍKY

1.1 Riešené územie, základné dopravné trasy a uzly v riešenom území

Návrh dopravnej obsluhy riešeného územia vychádza z polohy rekonštruovaného objektu a jestvujúceho dopravno-komunikačného systému mesta v dotknutom území. V priľahlom území sa nachádzajú dopravno-komunikačné trasy a uzly celomestského významu :

- komunikácia Trnavská a Rožňavská cesta (tzv. Senecká radiála ZAKOS-u Bratislavy) sú mestské zberné smerovo rozdelené štvorpruhové komunikácie funkčnej triedy B1, kategórie MZ 22/60
- komunikácia Tomášikova ul. (vybraná komunikačná sieť Bratislavy) je mestská zberná smerovo rozdelená štvorpruhová komunikácia funkčnej triedy B2 kategórie MZ 22/60
- svetelne riadená úplná úrovňová križovatka Rožňavská –Tomášikova -Trnavská
- svetelne riadená úrovňová križovatka Tomášikova - obytná zóna

Základné mestské dopravné systémy v riešenom území možno považovať v súčasnosti za stabilizované a ani výhľadovo sa neuvažuje s ich zásadnými zmenami. V širšom okolí predmetného územia sa pripravuje predĺženie Tomášikovej ulice cez Zátišie až po Račiansku ulicu vo forme mestskej zbernej komunikácie funkčnej triedy B2 kategórii MZ 22/60. Riešenie predĺženia Tomášikovej ulice neovplyvní rozvoj dotknutého územia, ale komunikácia získa na dopravnom význame ako ťažiskové priečne prepojenie vo východnej časti mesta.

V rámci stavby „Polyfunkčné a bytové domy, Tomášikova ul., Bratislava“ sa vybudovala nová svetelne riadená úrovňová križovatka, ktorá sprístupňuje územie aj zo strany Vajnorskej ul. V rámci stavby „Budova ústredia SLSP, a.s., Tomášikova ulica, Bratislava“ sa vybudovala miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C3 kategórie MO 8/30 modif., ktorá je napojená na Tomášikovu ul. pravostranným pripojením. Na túto komunikáciu vo vzdialenosti 70 m sa napojí obslužná komunikácia zabezpečujúca priamu obsluhu územia a . v navrhovanom dopravnom riešení stavby „Klientské centrum, Tomášikova ul., Bratislava“ bude cez okružnú križovatku územie prepojené aj s Rožňavskou ul. V mieste pripojenia na Rožňavskú ul. je navrhnutá svetelne riadená križovatka, ktorá umožní ľavé odbočenie z Rožňavskej ul. do územia a pravé odbočenie a pravé pripojenie do/z územia na Rožňavskú.

V oblasti mestskej hromadnej dopravy sa plánuje predĺženie trasy trolejbusovej dopravy až po železničnú stanicu Bratislava - Nové mesto, ktoré však výraznejšie neovplyvní jestvujúce rozmiestnenie zastávok a linkovanie spojov. Dostupnosť od navrhovaného objektu na jestvujúce zastávky A-MHD a T-MHD umiestnené na Tomášikovej ul. a Rožňavskej je od 50 do 200 m.

Na zastávky na Tomášikovej a Trnavskej ul. sú priamo naviazané chodníky. Pešie komunikácie sú navrhnuté v rôznych šírkových parametroch s min šírkou chodníka 2,0 m.

V rámci rozvoja riešeného územia nie sú navrhnuté samostatné cyklistické chodníky. Cyklisti sa budú pohybovať po navrhovaných obslužných komunikáciách ako riadni účastníci cestnej premávky.

1.2 Východiská vyplývajúce zo širších vzťahov

Z hľadiska širších urbanistických väzieb riešené územie bolo posudzované v Urbanistickej štúdii zóny Tomášikova - Rožňavská ul. (FORM-PROJEKT Bratislava, FORM-A Bratislava, 10/2004) . Predmetná urbanistická štúdia predstavuje východiskový územnoplánovací podklad pre projektovú prípravu pre všetky plánované a projektované stavby z hľadiska koncepčných princípov rozvoja a organizácie zástavby, riešenia technickej a dopravnej vybavenosti a obsluhy a ich regulácie, pri zohľadnení limitov využitia územia.

V roku 2006 bola vypracovaná Dopravná štúdia, zóna Rožňavská – Tomášikova, Bratislava (spracovateľ : DS-projekt s.r.o., zodpovední riešitelia. Ing. Morávek a Ing. Ridillová)

Územie zahrnuté v dopravnej štúdii je súčasťou územia, ktoré v koncepcii funkčného využitia územia platného územného plánu mesta Bratislavy (Aktualizácia územného plánu hl.m. SR Bratislavy, rok 1993 v znení neskorších zmien a doplnkov), je určené pre funkciu s prevládajúcou občianskou vybavenosťou.

Z hľadiska funkčného využitia v rámci schválenej funkcie – funkčný profil s prevládajúcou funkciou občianska vybavenosť je územie vhodné pre lokalizáciu zariadení komerčnej vybavenosti v oblasti prechodného ubytovania – zariadenia hotelov, administratívy – prenajímateľných kancelárií a sídiel spoločností, obchodu – služieb, bývania ako doplňujúcej funkcie a verejnej zelene. Doplnkovou funkciou v území je funkcia bývania v polyfunkčných bytových domoch.

Rozvoj objektov občianskej vybavenosti, ich usporiadanie, ako aj organizácia funkcií vychádza zo zásad a princípov rozvoja územia formulovaných pre predmetnú časť zóny, a zohľadňuje najmä:

- väzby na priestor Tomášikovej ulice riešením verejného spoločenského priestoru návrhom aktívneho parteru pre obchodno-obslužnú vybavenosť slúžiacu obyvateľom a návštevníkom zóny, prípadne návštevníkom zo susediaceho rekreačného územia,
- potrebu riešenia eliminácie negatívnych vplyvov z dopravnej záťaže s predpokladom pre vytvorenie relatívne intímnych a pre obyvateľov bezpečných mikropriestorov,
- jestvujúcu zeleň v danom území so zámerom o maximálne zachovanie plôch zelene a so snahou o zohľadnenie ucelených skupín a solitérov stromov v rámci navrhovaného využitia územia a ich zapojenie do tvorby obytného prostredia ako dôležitého hygienického a estetizujúceho prvku,
- väzby na verejné priestory polyfunkčnej vybavenostnej štruktúry zóny riešením peších prepojení pozdĺž Tomášikovej ulice, ako aj peších prepojení smerujúcich do vnútorných priestorov zóny.

V nadväznosti na investičné zámery revitalizácie bývalého priestoru obchodného domu IKEA a detského dopravného ihriska na Tomášikovej ul. sa postupne realizujú jednotlivé objekty novej polyfunkčnej zóny podľa Urbanistickej štúdie zóny Tomášikova – Rožňavská, október 2004.

Riešené územie je situované v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto v priestore medzi Tomášikovou ul. , Rožňavskou cestou a trasou železnice až po železničnú stanicu technickej prehliadky Bratislava - Nové Mesto. Jeho hlavnými prístupovými trasami sú Trnavská cesta , Rožňavská cesta a Tomášikova ulica.

Trasy Trnavská cesta a Rožňavská sú súčasťou Základného komunikačného systému mesta (ZAKOS) a ako jedna z radiál dopravného systému mesta vytvárajú prepojenie stredného dopravného okruhu s východnými oblasťami mesta. V riešenom úseku je trasa aj prieťahom cesty I/61 cez územie mesta, ktorá prepája Bratislavu s mestami Senec, Sereď s pokračovaním na Trnavu a Nitru.

Trasa Tomášikovej ako východný polo okruh zabezpečuje dopravné prepojenie na oblasť Ružinova a prepája radiály - Prievozská/ cesta I/63/ Ružinovská – Trnavská a Vajnorská. Takéto dopravné napojenie umožňuje veľmi dobrú distribúciu vozidiel do všetkých smerov nadradenej dopravnej siete mesta. Problematickou je však limitovaná kapacita križovatiek na Tomášikovej ulici.

1.3 Súčasný stav komunikačnej siete v dotknutom území

V riešenom území sa rozhodujúci dopravný výkon realizuje na komunikáciách Trnavská, Rožňavská a Tomášikova. Súčasné parametre uvedených trás a dopravné podmienky ktoré ovplyvňujú úroveň priľahlého územia sú nasledovné :

Trnavská cesta - Rožňavská - radiála ZAKOS-u,

Trasa má parametre štvorpruhovej smerovo delenej komunikácie so šírkou jazdných pruhov 3,25 m. Je súčasťou Základného komunikačného systému mesta vo funkčnej triede B1. V dopravnom radiálno-okružnom systéme mesta plní funkciu radiály, ktorá v úseku Bajkalská – Trnavská - Rožňavská – Senecká je prieťahom cesty I/61 cez Bratislavu, čím vytvára prepojenie stredného dopravného okruhu a distribuuje dopravu z centra mesta na nadradený systém diaľnic v Bratislave.

Na trase je systém úrovňových, svetelne riadených križovatiek riadených v líniovej koordinácii priamo z riadiaceho centra polície na Špitálskej ulici.

Križovanie radiály s Tomášikovou ul. je realizované v štvorramennej priesečnej križovatke.

Križovanie radiály s Bajkalskou ul. je v rozľahlej štvorramennej križovatke, ktorá je najzaťaženejším úrovňovým dopravným uzlom v Bratislave. Napriek 5- tim vstupným pruhom na každom ramene má limitovanú kapacitu priťaženia vzhľadom na jej distribučnú funkciu a strategickú polohu na strednom dopravnom okruhu.

Súčasné dopravné zaťaženie Trnavskej cesty priľahlej k riešenému územiu má hodnoty cca 48 000 vozidiel za 24 hodín pracovného dňa s podielom 12 % nákladnej dopravy.

Tomášikova ulica

Trasa má v priľahlom riešenom úseku parametre štvorpruhovej smerovo delenej obojsmernej komunikácie so šírkou jazdných pruhov 3,25 m. V dopravnom systéme mesta plní funkciu zbernej komunikácie funkčnej triedy B2.

V mieste bývalého vjazdu na parkovisko obchodného domu IKEA je možné len pravé odbočenie a výjazd vpravo – obslužná komunikácia bola vybudovaná v rámci stavby „Budova ústredia SLSP a.s. Bratislava".

Cca 300 m od križovatky s Trnavskou ul. je svetelne riadená úrovňová priesečná križovatka slúžiaca pre napojenie obytného polyfunkčného sektora KOLOSEUM a administratívnej budovy ústredia SLSP . V križovatke je navrhnutý samostatný pruh pre odbočenie vľavo z Tomášikovej do urbanizovaného územia. Z oblasti je navrhnutý kapacitný výjazd 2 pruhy vľavo a samostatný pruh pre odbočenie vpravo. Parametre vyplynuli z podmienok riadenia dopravy CSS, ktoré sú podriadené križovatke Trnavská - Tomášikova. Križovatka je v prevádzke.

1.4 Posudzovaný rozvoj výstavby v spádovom území

V štúdii rozvoja riešenej oblasti sa uvažuje s postupnou premenou územia na komplexy s polyfunkčnou funkciou s prevahou bývania a administratívy. Tieto funkcie lepšie dotvárajú využitie územia v širšom centre mesta.

Z dopravných uzlov budovaných v rámci riešeného územie je potrebné dobudovať časť prepojenia zóny s komunikáciou Rožňavská. Prepojovacia komunikácia sa cez vnútroblokovú okružnú križovatku napojí na novú križovatku Rožňavská - obslužná komunikácia C2, ktorá je navrhnutá ako svetelne riadená v koordinácii s hlavnou križovatkou Rožňavská – Trnavská -Tomášikova. Stavba má právoplatné stavebné povolenie. Táto križovatka je navrhnutá ako tretí dopravný vstup do celej, postupne budovanej, zóny ohraničenej Rožňavskou, Tomášikovou ul. a železničnou traťou. Na obslužnej komunikácii je navrhnutá okružná križovatka, ktorá umožní otočenie vozidiel a nahrádza odbočenie vľavo z prístupovej komunikácie do parkoviska vyhradeného pre služby súvisiace s evidenciou vozidiel do 3,5 t. Cez okružnú križovatku je riešené napojenie parkoviska pri objekte Freshmarket a prepojenie už existujúcich komunikácií v postupne budovanej zóne Rožňavská – Tomášikova. Prepojovacia komunikácia funkčnej triedy C2 je v súlade s navrhovaným dopravným riešením z Urbanistickej štúdie zóny Rožňavská – Tomášikova ul. (FORM-PROJEKT Bratislava, FORM-A Bratislava, 10/2004).

2.0 POSÚDENIE STATICKEJ DOPRAVY PRE NAVRHOVANÝ POLYFUNKČNÝ OBJEKT V ZMYSLE STN 73 6110/Z1,Z2 PROJEKTOVANIE MIESTNYCH KOMUNIKÁCIÍ, ZMENA 1 A ZMENA 2.

Posúdenie statickej dopravy sa zaoberá výpočtom potrebného počtu parkovacích miest podľa funkčného využitia objektu.

2.1 Vstupné koeficienty pre výpočet statickej dopravy

Pre výpočet odstavných a parkovacích plôch v zmysle čl.16.3.10 tab. 20 STN 73 6110/Z1, Z2 Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1 a Zmena 2 sú vstupné koeficienty nasledovné :

- **regulačný koeficient** uvažujeme k_{mp} **= 1,0** - posudzovanú lokalita sme zaradili do ostatného územia mesta. Lokalita je napojená na štvorpruhové komunikácie Tomášikova ul. a Rožňavská ul. vo svetelne riadených križovatkách Rožňavská – Trnavská – Tomášikova a Tomášikova – Koloseo,

- **súčiniteľ vplyvu prepravnej práce** uvažujeme k_d **= 1,0** (pomer IAD : ostatnej doprave 40:60). Územie oblasti Tomášikovej a Rožňavskej ul. je dobre obslúžené prostriedkami MHD s dostupnosť na A-MHD a T-MHD od 100 do 400 m.

Funkčné využitie objektu : **administratíva, obchody - služby**

- **administratíva** : 440 zamestnancov (1 stojisko na 4 zamest.)
  800 klientov/deň
  (1 stojisko na 3 klientov)
- **obchody/služby** : 15 zamestnancov (1 stojisko na 4 zamestnancov)
  250 návštevníkov externých návštevníkov za 1/hod
  (1 stojisko /10 návštevníkov za 1 hod.)
  plocha maloobchodnej prevádzky je 1280 m2

- **funkčné využitie objektu - administratíva :**

Po = 440 : 4 = 110,00
Po = 800 : 3 = 266,66
N = 1,1 x Po x k mp x kd kde k mp = 1,0, kd = 1,0

Stojiská pre zamestnancov :
N = 1,1 x 110 x 1,0 x 1,0 = 121 ~ **121 miest pre zamestnancov administratívy**
Stojiská pre návštevníkov :
N = 1,1 x 266,66 x 1,0 x 1,0 = 293,33 ~ **294 miest pre návštevníkov admin.**

- **funkčné využitie – obchody/služby**

P0 = 15 : 4 = 3,75 - zamestnanci
P0 = 250 : 10 = 25,00 - návštevníci
N = 1,1 x Po x kmp x kd kde k mp = 1,0 kd = 1,0

pre zamestnancov :
N = 1,1 x 3,75 x 1,0 x 1,0 = 4,12 ~ **5 miest – pre zamestnancov obchodnej prevádzky**

pre externých návštevníkov (mimo návštevníkov a zamestnancov administratívnej časti objektu) :
N = 1,1 x 25,0 x 1,0 x 1,0 = 27,50 ~ **28 miest pre návštevníkov obchodu**

2.2 Bilancia parkovacích miest pre objekt podľa STN 73 6110/Z1.

Bilancia požadovaných parkovacích miest :

Funkčné využitie objektu	**krátkodobé stojiská** (počet PM)	**dlhodobé stojiská** (počet PM)
● administratíva	294	121
● obchody/služby	28	5
Spolu :	**322 PM**	**126 PM**

Celkový požadovaný počet parkovacích miest v zmysle STN 736110/Z1,Z2 je 448.

Navrhovaná statická doprava s počtom 524 parkovacích miest na teréne **vyhovuje požiadavkám STN 73 6110/Z1,Z2.**