



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

oddelenie územného konania a stavebného poriadku
Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

Číslo: ÚKaSP- 2010/2021-KON

Bratislava 6.12.2011

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), podľa §§ 35 až § 39a v spojení s § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, na základe vykonaného územného konania vydáva rozhodnutie

o umiestnení stavby

Týmto rozhodnutím stavebný úrad umiestňuje stavbu pre navrhovateľa **INTRADE ASSETS MANAGEMENT, s.r.o.**, Za stanicou 1, Bratislava, v zastúpení ENG2 SR spol. s.r.o., Karpatská 23, Bratislava, podal dňa 29.11.2010 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „**Multifunkčný komplex Za stanicou**“ v Bratislave, na pozemku parc. č. 15115/11, :/12, :/18, :/21, 15102/3, :/7, :/8, :/9, :/10, :/11, :/12, :/13, :/14, kat. úz. Nové Mesto (list vlastníctva č. 1184 – ostatné plochy a zastavané plochy a nádvoría).

Členenie stavby na objekty:

Pozemné objekty:

- SO 00 – búracie práce
- SO 01 – podzemný parking
- SO 02 – nákupné centrum
- SO 03 – výškový objekt (administratíva, ateliéry)
- SO 04 – bytový dom 1
- SO 05 – bytový dom 2
- SO 06 – vybavenosť a parking

Inžinierske objekty:

- SO 20 – sadové a terénne úpravy
- SO 21 – prípojky vodovodu
- SO 22 - kanalizácia
- SO 23 – rekonštrukcia a úprava prípojky horúcovodu
- SO 24 – areálové osvetlenie a areálové rozvody NN
- SO 25 – prípojka VN
- SO 26 – prípojka slaboprúdu

Dopravné objekty:

DO 01 – vjazd do areálu

DO 02 – vnútroareálové komunikácie a chodníky

DO 03 – dopravné značenie

I. Umiestnenie a popis stavby :

Stavba sa umiestňuje podľa predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú vypracoval Ing. arch. Ivan Kubík, autorizovaný architekt v júli 2010 a podľa priloženej situácie stavby na podklade kópie z katastrálnej mapy v mierke 1:1000, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Stavba sa umiestňuje na pozemkoch vymedzených na juhu Železničnou stanicou Bratislava – Nové Mesto, na severe nefunkčnou železničnou vlečkou, na juhovýchode pôvodnými skladovo-priemyselnými areálmi a na severovýchode ulicou Za stanicou, ktorá rozdeľuje komplex na pozemok „A“ a pozemok „B“.

Pozemok „A“

Plocha predmetného pozemku:	12 154 m ²
Zastavaná plocha:	3 393 m ²
Zastavané plochy 1. NP:	2 443 m ²
Plocha zelene na teréne:	3 873 m ²
Plocha strešnej zelene:	2 732 m ²
Plocha všetkých nadzemných podlaží:	43 161 m ²
Plocha všetkých podlaží:	59 128 m ²

Pozemok „B“

Plocha predmetného pozemku:	1 431 m ²
Zastavaná plocha:	1 245 m ²
Zastavané plochy 1. NP:	745 m ²
Plocha všetkých podlaží:	6 100 m ²

Počet parkovacích miest spolu:	553
SO 01 - parkovacích miest	400
SO 06 - parkovacích miest	153

Celkový počet bytov:	121
SO 04	58
SO 05	63

Plochy obchodných nájomných jednotiek:

SO 02	celková plocha	2 510 m ² ,	nájomná plocha	1 575 m ² ,
SO 03		1 922 m ² ,		710 m ² ,
SO 06		656 m ²		608 m ² ,
	Spolu	5 088 m ²		2 893 m ² ,

Kapacity a plochy administratívy a ateliérov SO 03: ...25 813 m² z toho:

Administratíva:	celková plocha	21 774 m ² ,	administratívna plocha	1 575 m ² ,
Ateliéry:		4 039 m ² ,	plocha ateliéry	1 575 m ² ,

Účelom stavby je výstavba multifunkčného komplexu združujúceho viacero objektov s hlavnou funkciou administratívy a bývania, ktoré sú doplnené obchodnými prevádzkami v rámci prízemí a dvojpodlažného parteru a podzemným parkingom na pozemku „A“. Nadzemný parkovací dom na pozemku „B“ je doplnený jednopodlažným parterom v rámci prízemí s priestormi určenými pre obchod a služby. Komplex je doplnený príslušnými technologickými priestormi a úpravami zelene na teréne, na streche podzemného parkingu ako aj na streche obchodného podlažia – piata fasáda.

Územnoplánovacia dokumentácia – územný plán hl. mesta Bratislavy stanovuje v riešenom rozvojovom území na pozemku „A“ funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (M 201) s nasledovnou reguláciou intenzity využitia územia:

- index podlažných plôch: 3,6
- priestorové usporiadanie: komplexy
- priemerná podlažnosť: 13+
- index zastavaných plôch: 0,28
- koeficient zelene: 0,25

Územnoplánovacia dokumentácia – územný plán hl. mesta Bratislavy stanovuje v riešenom rozvojovom území na pozemku „B“ funkčné využitie pre funkcie zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (N 502) charakterizované ako neregulované územie.

Popis

V rámci búracích prác sa v celom rozsahu odstrániť jestvujúce objekty areálu vrátane spevnených plôch, sietí a výrubu zelene.

Objekty na pozemku „A“ majú spoločné 2 podzemné podlažia rozložené pod celým areálom. Prvé dve nadzemné podlažia obchodnej pasáže tvoria podnož ostatným výškovým objektom – obytným budovám a administratíve. Objekt administratívy obsahuje 26 nadzemných podlaží, pričom posledné podlažia sú uvažované pre účely ateliérov. Objekty bytových domov sú výškovo odstupňované po jednotlivých obytných blokoch so samostatným komunikačným jadrom a dosahujú výšku od 4 do 14 nadzemných podlaží. Bytové objekty majú zabezpečené samostatné vstupy do jednotlivých bytových blokov s vertikálnymi komunikačnými jadrami orientovanými do ukľudnených komunikácií a spevnených plôch, ktoré sú orientované do plôch vnútroblokovej zelene, ako aj do verejnej zelene v rámci jestvujúcej ochrannej zelene lemujúcej bývalú železničnú vlečku.

Hlavní vstup do objektu obchodnej pasáže a administratívy je zároveň hlavným kompozičným bodom celého komplexu. Prostredníctvom priestrannej centrálnej pasáže, ktorá je koncipovaná na výšku dvoch podlaží a interiérovým schodiskom navzájom spája halu administratívy s prenajímateľnými jednotkami s prevádzkami obchodov, služieb a gastronómie. Hlavný vjazd na pozemok „A“ je orientovaný k hranici s jestvujúcim susedným výrobnoskladovacím areálom a zabezpečuje vjazd a výjazd do podzemného parkingu, ako aj zásobovanie obchodných prevádzok a obsluhu pre technické služby. Parkovanie vozidiel v podzemnom podlaží pod obchodnou pasážou je prístupné obojsmernou krytou rampou z komunikácie Za stanicou.

Hlavný vjazd na pozemok „B“ je orientovaný do ul. Za stanicou a zabezpečuje vjazd a výjazd do nadzemného parkovacieho domu obojsmernou rampou. Pre dopravnú obsluhu, zásobovanie a požiarnu techniku slúži ďalší vjazd do objektu orientovaný na opačnom konci objektu.

Jednotlivé objekty majú moderný architektonický výraz a sú hmotovo a funkčne odlišné. Prevažuje horizontálne členenie bytových objektov s priebežnými presklenými balkónmi a loggiami. Presklené plochy sú aj v parteri – v časti obchodov a gastro prevádzok v kombinácii s plnými plochami s veľkoplošnými obkladmi vertikálnych komunikačných jadier. Vstupy sú zvýraznené presklenými plochami a prestrešenými markízami. Hlavná dominantá komplexu – výšková budova administratívy je charakterizovaná celopreskleným obvodovým plášťom. Strechy sú ploché. Vrchné podlažia jednotlivých ustupujúcich bytových podlaží sú určené pre účely strešnej zelene s možnosťou vytvorenia obytných terás.

Navrhované nákupné centrum je organizované v horizontálnom smere na dvoch nadzemných podlažiach. Na juhovýchodnom konci je situované prepojenie s druhým nadzemným podlažím. Námestie je hlavným prvkom – miestom zhromažďovania, ktorý zabezpečuje vstup do administratívnej vstupnej haly a väčšiny obchodných priestorov. V priestore námestia sú sústredené stravovacie zariadenia, kaviareň, reštaurácia s možnosťou interiérovej a exteriérovej terasy.

Dopravné napojenie využíva jestvujúcu dopravnú sieť – odbočka z Vajnorskej ulice. Na východnej strane je riešená nová vjazdová a výjazdová vnútroareálová komunikácia, ktorá slúži prepojeniu pre vstup do parkovania a do zásobovania. Pri vstupoch sú manipulačné plochy k technologickému zázemiu. Komunikácie sú riešené samostatne pre zásobovanie a samostatne pre návštevníkov tak, aby sa nekrižovali.

Parkovací systém je kombinovaný, organizovaný automatickým navádzacím označením a signalizáciou parkovania. Na jednej strane to je podzemné parkovanie, na druhej strane je navrhnutý viacúrovňový nadzemný parkovací dom so 4 nadzemnými podlažiami.

Konštrukcia objektu:

Založenie objektu železobetónovou vaňou v kombinácii s veľkoplošnými pilotami,

Nosná konštrukcia – bezprievlakový skelet v rozpone 8,1 x 8,1m navrhnutý ako železobetónový so stužením železobetónovými vertikálnymi jadrami, stropné dosky, schodiská, obvodové steny budú železobetónové., stĺpy a stropy prefabrikované.

III. Podmienky umiestnenia a projektovej prípravy stavby

1.1. Stavebná čiara objektu :

Vzhľadom ku komunikácii –Za stanicou ul. je objekt SO 06 umiestnený približne rovnobežne s komunikáciou, .

1.2. Pôdorysné rozmery objektu :

- **objektu SO 01** - podzemný parking nepravidelného tvaru (cca mnohouholníka)
 - Podzemná časť max. 10,1645m x 81,915m x 55,805m x 124,775m x 21,415m x 18,000m
- **objektu SO 02** nákupné centrum- nepravidelného tvaru a jednej strany s vlnitou fasádou
 - Nadzemná časť:.....šírka =max. 27,120 m, dĺžka = max. 67,075 m
- **objektu SO 03** výškový objekt- približne v tvare trojuholníka
 - Nadzemná časť:.....šírka =max. 39,090 m, dĺžka = max. 39,090 m, prepona 51,615m
- **objektu SO 04** bytový dom 1 - približne v tvare obdĺžnika
 - Nadzemná časť:2.NP.....šírka =max. 15,050 m, dĺžka = max. 52,785m
- **objektu SO 05** bytový dom 2 - približne v tvare „L“
 - Nadzemná časť:3.NP a vyššiešírka =max. 38,150 m, dĺžka = max. 54,350 m
- **objektu SO 06** vybavenosť a parking
 - Nadzemná časť:.....šírka =max. 47,730 m, dĺžka = max. 32,900 m

1.3. Vzdialenosť objektu od hranice so susedným pozemkom :

Pozemok „A“

- **objektu SO 01** - podzemný parking
 - od parc.č. 15115/29min. 9,770 m,
 - od cestného telesa komunikácie Za Stanicou (v šírke 7,5m) na par.č.15115/15....min. 3,320 m,
 - od parc. č. 15115/20 .(s vlečkovými traťami).....min. 6,000 m,
 - od parc. č. 15115/3 .(so železničnými traťami).....min. 3,950 m,
- **objektu SO 02** nákupné centrum
 - od cestného telesa komunikácie Za Stanicou (v šírke 7,5m) na par.č.15115/15....min. 7,000 m,
 - od parc. č. 15115/20 .(s vlečkovými traťami).....cca. min. 8,000 m,
- **objektu SO 03** výškový objekt (administratíva, ateliéry)
 - cestného telesa komunikácie Za Stanicou (v šírke 7,5m) na par.č.15115/15.....min. 16,760m,
 - od pozemku parc.č. 15115/29min.13,680 m
 - od stavby na parc.č. 15115/26min.14,950 m
 - od parc. č. 15115/3 .(so železničnými traťami).....min.11,030 m,
- **objektu SO 04** bytový dom 1
 - od parc.č. 15115/20 .(s vlečkovými traťami).....min. 6,000 m
 - od parc. č. 15115/3 .(so železničnými traťami).....min.19,760 m,
- **objektu SO 05** bytový dom 2
 - od parc.č. 15115/20 .(s vlečkovými traťami).....min. 6,000 m
 - od cestného telesa komunikácie Za Stanicou (v šírke 7,5m) na par.č.15115/15...min. 4,600 m,

Pozemok „B“

- **objektu SO 06** vybavenosť a parking
 - cestného telesa komunikácie Za Stanicou na par.č.15115/15 (2.NP =0,0m), 1.NP.min. 1,40m,
 - od pozemku 15102/17(2.NP = cca 0,0m) , 1.NP.....min. 6,500m
 - od parc.č. 15115/20 ..(s vlečkovými traťami)-.(2.NP = cca 0,0m) , 1.NP.....min. 6,380 m
 - od parc.č. 15102/6 (pri vlečkových tratiach) - (2.NP = cca 0,93m) , 1.NP.....min. 7,750 m

1.4. Absolútne a relatívne výšky objektu :

- úroveň povrchu terénu pred objektom a podlahy 1.NP kóta±0,000 = 138,000 m n.m B.p.v.
- úroveň komunikácie pred objektomcca -054m - -0,900m

Pozemok „A“

- **SO 01 – podzemný parking**
 - 2.PP - podlaha.....-6,600 m

- **SO 02 – nákupné centrum**
- strecha - nad 3.NP (atika)+ 12,900m
- **SO 03 – výškový objekt (administratíva, ateliéry)**
- atika strechy nad 26.NP+ 102,60m
- atika strechy nad 27.NP+ 106,00m
- **SO 04 – bytový dom 1**
- atika strechy nad 5.NP (nad schodiskom +24,75m).....+ 21,00m
- atika strechy nad 7.NP (nad schodiskom +32,25m).....+ 28,50m
- **SO 05 – bytový dom 2**
- atika strechy nad 9.NP (nad schodiskom +39,75m).....+ 36,00m
- atika strechy nad 11.NP (nad schodiskom +47,25m).....+ 43,50m
- atika strechy nad 14.NP (nad schodiskom +58,50m).....+ 57,50m

Pozemok „B“

- **SO 06 – vybavenosť a parking**
- atika strechy nad 6.NPatika + 14,450 a + 15,825m
- nad schodiskami+ 16,150 a + 17,525m
- atika strechy nad 11.NP+ 43,50m
- nad schodiskom+ 47,25m

Dopravné napojenie –

odbočkou z komunikácie Vajnorská na komunikáciu na ulicu Za stanicou ďalej cez navrhovaný vjazd na vnútroareálovú komunikáciu. Vnútroareálová komunikácia nadväzuje na objekt, vjazd do areálu smerovo aj výškovo, s kolmým prepojením na obojsmernú rampu do suterénnych podzemných garáží. Celá komunikácia aj vjazd – výjazd sú výškovo navrhované spádom v smere od vozovky ulice Za stanicou. Odvodnenie komunikácie bude zabezpečené pozdĺžnym sklonom smerom od komunikácie Za stanicou vo výškovom vedení a jednosmerným priečnym 2%-ným spádom do kanalizačných vpustí zaústených do vnútroareálovej kanalizácie.

Statická doprava – je zabezpečená v hromadných podzemných garážach a v nadzemnom parkovacom dome. Spolu 553 parkovacích miest.

Reálnosť navrhovaného riešenia je **podmienená vybudovaním rozšírenej komunikácie na ulici Za stanicou resp. úprav komunikácií na Vajnorskej ulici (vrátane vyvolaných prekládok inžinierskych sietí)**. Napojenie predmetnej stavby multifunkčného komplexu na komunikáciu na ul. Za stanicou bude možné až po skolaudovaní komunikácie na ulici Za stanicou resp. úprav na Vajnorskej ulici.

Zásobovanie vodou –

z plánovaného verejného vodovodu DN 300 vedeného v ul. Za stanicou, cez dve navrhované prípojky samostatne pre obj. SO 01 – SO 05 a samostatnou prípojkou pre obj. SO 06.

Areál „A“ – prípojka bude vybudovaná ako spoločné zariadenie pre zásobovanie nákupného centra, podzemného parkingu, administratívneho objektu a bytových objektov. Navrhovaná prípojka DN 150 v dĺžke cca 8 m bude vedená kolmo na fasádu objektu a bude ukončená vo vodomernej miestnosti, situovanej v 1. PP.

Areál „B“ – prípojka bude vybudovaná ako spoločné zariadenie pre zásobovanie priestorov vybavenosti a parkovacieho domu. Navrhovaná prípojka DN 80 v dĺžke cca 5 m bude vedená kolmo na hranicu pozemku a bude ukončená vo vodomernej šachte situovanej na pozemku investora v zelenej ploche v tesnej blízkosti hranice pozemku.

Požiarne voda bude zabezpečená vonkajšími nadzemnými hydrantmi. Vo všetkých objektoch budú umiestnené požiarne hydranty

Odvedenie odpadových vôd –

bude do plánovanej verejnej kanalizácie DN 300 vedenej v ul. Za stanicou, ktorá bude napojená do pôvodne navrhovanej koncovej šachty situovanej SZ od hranice pozemku a bude ukončená v mieste JV hranice navrhovanej stavby novou vrcholovou šachtou. Do trasy navrhovaného predĺženia verejnej kanalizácie budú napojené prípojky splaškovej kanalizácie multifunkčného komplexu. Všetky prípojky budú ukončené revíznymi šachtami, situovanými na pozemku investora, v tesnej blízkosti hranice pozemku. Vývody vnútornej domovej splaškovej kanalizácie z jednotlivých objektov budú zaústené priamo do navrhovaných vetiev areálovej splaškovej kanalizácie, ktoré budú vedené na pozemku stavby a budú zaústené do revízných šacht.

Areál „A“ prípojky pre obj. SO 01 – SO 05 DN200 v dĺžke cca 8 m

Areál „B“ prípojky pre obj. SO 06 v dĺžke cca 5 m.

Tuková kanalizácia – odtok technologických odpadových vôd z prípravní stravovacích prevádzok bude sústredený do jedného vodorovného zvodu, ktorý bude zaústený do odlučovača tukov umiestneného na vonkajšej prípojke do areálovej splaškovej kanalizácie.

Reálnosť navrhovaného riešenia je **podmienená vybudovaním nového vodovodu a vybudovaním novej vetvy verejnej kanalizácie v komunikácii Za stanicou**. Napojenie predmetnej stavby multifunkčného komplexu na vodovod a kanalizácie bude možné až po skolaudovaní predmetného vodovodu a kanalizácie v komunikácii ulici Za stanicou .

Dažďová kanalizácia – vody z povrchového odtoku zo striech, vrátane zelených a spevnených plôch na úrovni terénu budú odvedené niekoľkými navzájom neprepojenými systémami do areálovej dažďovej kanalizácie a vsakovacích zariadení. Areálová dažďová kanalizácia bude pozostávať z potrubných trás dažďovej kanalizácie a z podzemných retenčno-vsakovacích zariadení. Retenčno-vsakovacie zariadenia budú vo väzbe na priestorové možnosti v rámci zastavovacieho plánu pozemku riešené čiastočne ako líniové, čiastočne ako blokové. Podzemné blokové objekty budú predovšetkým plniť akumuláciu funkciu (retenčnú), líniové distribučno-vsakovacie zariadenia budú prednostne plniť funkciu vsakovaciu.

Zásobovanie teplom –

bude tromi odovzdávacími stanicami tepla (OST) OST1 (pre SO-04, SO-05, SO -02, SO-01), OST2 (pre SO-03 Výškový objekt), OST3 (pre SO-06 Vybavenosť a parking) umiestnených v technologických zázemí objektov napojených na navrhované prípojky horúcovodu pre predmetný areál vedený ulicou Za stanicou. Horúcovodné prípojky budú riešené ako samostatný objekt. Vykurovacia voda bude pripravovaná pre napojenie vykurovacích telies, pre ohrev OPV a pre ohrev VZT.

- SO-04, SO-05, SO -02, SO-01 - Zdroj tepla bude z odovzdávacej stanice tepla OST1.

Vykurovanie bude zabezpečené cirkulačnými jednotkami fan coilami a tam kde nie je chladenie budú vykurované doskovými vykurovacími telesami.

Vykurovanie SO-04 Bytový dom 1, SO-05 Bytový dom 2 – vykurovacie vetvy z OST1 budú vedené do jednotlivých bytových jednotiek, kde sa umiestni pre každý byt samostatná bytová stanica, ktorá zabezpečí reguláciu vykurovania, prípravu OPV, pohotovostný zásobník a meranie spotreby tepla.

Vykurovanie SO-02 Nákupné centrum – bude samostatným vykurovaním objektu teplovzdušne cez vzduchotechnické jednotky a tam kde nie je vetranie budú vykurované doskovými vykurovacími telesami. VZT jednotky budú umiestnené v strojovni vzduchotechniky v technickom zázemí objektu. Ohrev OPV bude centrálny, akumuláčnym spôsobom umiestnený v navrhovanej OST1. Cirkulácia bude cirkulačným čerpadlom.

Vykurovanie SO-01 Podzemný parking -vstup do parkingu bude vybavený vzduchovými clonami napojenými na vykurovací rozvod, dohrevy vzduchu budú teplovzdušnými sústavami, prípadne príprava OPV bude riešená elektricky.

- SO-03 Výškový objekt – zdroj tepla bude z odovzdávacej stanice tepla OST2.

Vykurovanie bude zabezpečené cirkulačnými jednotkami fan coilami a tam kde nie je chladenie budú vykurované doskovými vykurovacími telesami.

- SO-06 Vybavenosť a parking – zdroj tepla bude z odovzdávacej stanice tepla OST3.

Samostatné vykurovanie bude teplovzdušne cez vzduchotechnické jednotky a tam kde nie je vetranie budú vykurované doskovými vykurovacími telesami. VZT jednotky sa umiestnia v strojovni vzduchotechniky v technickom zázemí objektu. Ohrev OPV bude centrálny akumuláčnym spôsobom umiestnený v OST3

Reálnosť navrhovaného riešenia je **podmienená rekonštrukciou primárnej tepelnej prípojky 2x DN 80 na dimenzii 2x DN125 od napojenia na Vajnorskej ulice 2x DN 650** (vedená na voľných pozemkoch, pod vlečkovými koľajami popri komunikácii Za stanicou k predmetným objektom). **Po rekonštrukcii bude prípojka v celom rozsahu vedená pod zemou**. Napojenie predmetnej stavby multifunkčného komplexu na horúcovod bude možné až po skolaudovaní predmetného horúcovodu.

V zmysle podmienok Bratislavskej Teplárenskej, a.s. zo dňa 11.11.2011 č.03367/2011/3340-1 a zmluva o uzavretí budúcich zmlúv medzi navrhovateľom a Bratislavskou Teplárenskou, a.s. č. 4000073 zo dňa 8.7.2011.

Zásobovanie el. energiou –

Pre SO -01, SO-02, SO-03, SO-06 z jednej navrhovanej vlastnej trafostanice TS2 o výkone 3 x 1250 kVA, ktorá bude napojená nasľučkovaním do linky s pôvodným označením L1002 a smerovaného k trafostanici č. TS 253. TS sa umiestňuje na prízemí objektu. Meranie spotreby el. energie bude v rozvádzačových skrinách pri vchodoch do objektu, prístupných z verejného priestranstva.

Pôvodný VN kábel č.1002 bude na križovatke ulíc Vajnorská a Za stanicou prespojovať do existujúceho VN kábla č.1104 a zmeniť jeho označenie na nové č.1004.

Pre bytové objekty SO-04 a SO-05 bude z voľne stojacej kioskovej distribučnej trafostanice TS1 s olejovými transformátormi o výkone 2x400 kVA

Pre núdzové osvetlenie aj dieselaagregát spaľujúci naftu bude umiestnený v SO-01 Podzemný parking.

V zmysle podmienok **Západoslovenskej Energetiky, a.s.** zo dňa 27.10.2010

Napojenie na telekomunikačnú sieť –

cez navrhované verejné rozvody v komunikácii Za stanicou ako súvisiaca investícia SO-26 Prípojka slaboprúdu.

Ochrana zdravia ľudí –

zásobovanie vodou, odkanalizovanie, dodávka tepla, osvetlenie a odvetranie priestorov, stanovené povinnosti vyplývajú z požiadaviek platných právnych predpisov určených na ochranu zdravia ľudí.

Civilná ochrana obyvateľstva –

v ďalšom stupni PD treba vypracovať doložku CO.

Ochrana prírody –

treba rešpektovať ustanovenia zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny. Stavbou budú dotknuté záujmy ochrany prírody, chránené zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a podľa § 47 ods. 3 tohto zákona stavebník má vydané právoplatné rozhodnutie prvostupňového orgánu ochrany prírody a krajiny o výrube pod č. STAR-2240/2010 ÚPŽP-2110/2010/AKM.

Odpadové hospodárstvo –

pôvodca odpadov je povinný pri nakladaní s odpadmi dodržiavať ustanovenia zák. č. 223/2001 Z. z. o odpadoch

III. Osobitné podmienky

1. Navrhovateľ je povinný splniť, resp. zohľadniť podmienky dotknutých orgánov, vznesených v územnom konaní. Zvlášť upozorňujeme na podmienky :

A. Podmienky **Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave –odd. odpadového hospodárstva** zo dňa 04.08.2010 č. listu ZPH/2010/05569/III/DAD - držiteľ odpadov je povinný:

- odovzdávať odpady na zneškodnenie len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré majú na túto činnosť oprávnenie,
- nepovoľuje sa odpad skladovať, tento sa musí hneď po vytvorení odvieť k oprávnenému odberateľovi,
- odpady zhromažďovať podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením, alebo iným nežiaducim účinkom,
- zabezpečiť zhodnotenie stavebných odpadov prostredníctvom osoby oprávnenej nakladať s odpadmi, príp. že to nie je možné alebo účelné zabezpečiť ich zneškodnenie,
- k. č. 17 05 06 výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05 pred začatím zemných prác preukáže tunajšiemu úradu spôsob nakladania s predmetným odpadom,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, ich zhodnotení a zneškodnení,
- predložiť hlásenie o vzniku a nakladaní s odpadom (§10 vyhlášky M)ZP SR č. 283/2001 Z. z.) ak ročne nakladá s viac ako jednou tonou ostatných odpadov v termíne do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roku ,
- nakoľko celkové množstvo odpadov z uskutočňovania stavebných prác presiahne súhrnné množstvo 200 t za rok, je držiteľ stavebných odpadov povinný zabezpečiť ich materiálové zhodnotenie,

- B. Podmienky **Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave –odb. štátnej vodnej správy** zo dňa 30.07.2010 č. listu ZPS/2010/05419/REO/III:
- *skoordinovať výstavbu Multifunkčného komplexu s výstavbou plánovanej verejnej kanalizácie a vodovodu v ul. Za stanicou,*
 - *v prípade čerpania podzemných vôd a ich vypúšťanie do povrchových alebo do podzemných vôd pri zakladaní stavby je nutné požiadať orgán štátnej vodnej správy o povolenie na osobitné užívanie vôd,*
 - *napojenie na jestvujúce vodohospodárske siete je potrebné odsúhlasiť so správcom týchto sietí,*
- C. Podmienky **Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave –odb. ochrany ovzdušia** zo dňa 06.09.2010 č. listu ZPO/2010/05656/KVC/III:
- *predmetný zdroj znečisťovania ovzdušia musí spĺňať podmienky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok,*
 - *v stupni stavebného projektu je potrebné predložiť výkresy - rezy a pohľady odvodu spalín v súlade s bodom č. 1,*
- D. Podmienky **Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava** zo dňa 19.11.2010 č. listu HŽP/16026/2010:
- *na zabezpečenie akustickej pohody bývania v navrhovaných objektoch rešpektovať a do projektu na stavebné konanie zapracovať návrh opatrení uvedených v hlukovom posúdení. Ďalej navrhnúť konkrétny spôsob zabezpečenia vhodných mikroklimatických podmienok vo vnútorných priestoroch navrhovaných objektov (t.j. systém výmeny vzduchu v obytných priestoroch pri zatvorených oknách,*
 - *upresniť geometrické a akustické parametre protihlukovej bariéry tak, aby boli splnené požiadavky týkajúce sa oddychovej zóny riešeného územia,*
 - *preukázať vyhovujúce denné osvetlenie navrhovaných pracovných priestorov podľa STN 73 0580 Denné osvetlenie budov a vyhlášky MZ SR č. 541/2007 Z. z. o podrobnostiach požiadavkách na osvetlenie pri práci,*
 - *preveriť potrebu ochrany navrhovaného obytného a pracovného prostredia proti prenikaniu radónu z podlahy v súlade s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia,*
 - *riešiť zariadenia pre osobnú hygienu pracovníkov obchodných prevádzok, kapacitne vyhovujúce podľa predpokladaného počtu pracovníkov,*
 - *stravovacie prevádzky v podrobnostiach riešiť v súlade s požiadavkami Nariadenia európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 852/2004 o hygiene potravín a vyhlášky MZ SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach a požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania,*
- E. Podmienky **Bratislavského samosprávneho kraja** zo dňa 19.07.2010 č. listu 100014/2010-DP/155:
- *pre zriaďovanie priecestí na mestských dráhach je potrebné predložiť projekt vyhotovený oprávnenou organizáciou, stavby na dráhach a v obvode dráhy povoľuje špeciálny stavebný úrad,*
 - *telesoestskej dráhy je umiestnené na samostatnom koľajovom zvršku,*
 - *organizáciu dopravy na priecestí odsúhlasí tunajší špeciálny stavebný úrad a DP Bratislava, a.s., tak isto aj návrh na zrušenie priecestia,*
 - *projekt svetelnej signalizácie musí byť vypracovaný v súlade s projektom „Preferencia električkovej dopravy na Vajnorskej radiále“,*
- F. Podmienky **Krajského riaditeľstva policajného zboru v Bratislave** zo dňa 19.08.2010 č. listu KRP DI-DIO-8-178/2010:
- *parametre komunikácií a parkovacích miest situovaných v garážových priestoroch a na povrchu, ako aj prístupových rámp vedúcich do hromadných garáží (šírkové usporiadanie a pozdĺžny sklon) požadujeme navrhnúť v súlade s STN 73 6110 a STN 73 6058 tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý vjazd a výjazd vozidiel, pričom ich šírkové parametre požadujeme navrhnúť pre vozidlá skupiny 1, podskupina O2 (šírka vozidla 1,80 m),*
 - *dopravné napojenie multifunkčného komplexu na nadradený komunikačný systém (ul. Za stanicou) požadujeme zrealizovať v zmysle STN 73 6110 a STN 73 6102, tak, aby zabezpečené dostatočné rozhlľadové pomery pri vychádzaní vozidiel,*

- vytvorením celkového počtu 553 parkovacích miest požadujeme potreby statickej dopravy pre potreby navrhovaného objektu v zmysle STN 73 6110 za dostatočne uspokojivé,
- riadené otáčanie vozidiel cez električkovú trať na Vajnorskej ul. v smere z mesta navrhujeme riešiť v križovatke Magnetová – Vajnorská vzhľadom k tomu, aby sa na trase E MHD nevytváralo ďalšie kolízne miesto,
- požadujeme zrušiť križovanie trasy E MHD na Vajnorskej ul. s ul. Za stanicou a s Odborárskou ul.,
- z dôvodu zabezpečenia líniovej koordinácie električiek a vozidiel v hlavnom smere požadujeme križovatky Vajnorská - Magnetová a Vajnorská – otáčanie vozidiel cez trasu E MHD napojiť na dopravnú centrálu KR PZ,

G. Podmienky **SVP Povodia Dunaja** zo dňa 20.08.2010 č. listu 12288-210/2010-Su, do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie požadujeme zapracovať nasledovné podmienky:

- schopnosť horninového prostredia bezpečne absorbovať odvádzané zrážkové vody prostredníctvom vsakovacích zariadení musí byť preukázané hydrogeologickým posúdením,
- navrhované objekty časti „A“ budú zakladané pod hladinou podzemných vôd. Z tohto dôvodu je potrebné **vypracovať samostatnú časť dokumentácie riešiacu spôsob paženia a tesnenia stavebnej jamy a spôsob odvádzania podzemných vôd zo stavebnej jamy** z dôvodu znižovania ich hladiny, ďalší stupeň projektovej dokumentácie požadujeme predložiť na vyjadrenie,

H. Podmienky **Slovak Telekomu, a.s.** zo dňa 19.08.2010 č. listu 2670 10

- žiadateľ je pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:
- pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu,
- preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené,
- upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu,
- upozornenie zamestnancov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hĺbiace stroje) vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia, aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti akémukoľvek ohrozeniu a poškodeniu,
- zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypaním),
- bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia,
- overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez nášho vedenia),
- v prípade požiadavky napojenia lokality, resp. objektu, na VSST (verejnú sieť ST) je potrebné si podať žiadosť o určenie bodu napojenia,
- v prípade premiestnenia telekomunikačného vedenia je potrebné vypracovať projektovú dokumentáciu,
- podmienky TKZ budú doplnené pri vytýčení,
- oznámiť ukončenie prác najmenej 5 pracovných dní pred zásypom, z dôvodu kontroly TKZ
- v prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov je toto možné vykonať len so súhlasom správcu siete,

I. Podmienky **Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.** zo dňa 11.08.2010 č. listu 22985/4020/2010/Hz:

- reálnosť navrhovaného riešenia je podmienená vybudovaním nového vodovodu DN 300 v komunikácii Za stanicou, ktorá má byť zrealizovaná v rámci samostatnej stavby „Dopravné prepojenie Vajnorská- Magnetová, úsek Vajnorská- Električká-Turbínova, 3. etapa,
- napojenie predmetnej stavby multifunkčného komplexu na vodovod DN 300 bude možné až po skolaudovaní predmetného vodovodu, v závislosti od jeho majetko-právneho a prevádzkového usporiadania a po podpise zmluvy o dodávke pitnej vody,
- vodomerná šachta pre umiestnenie fakturačného vodomera musí byť umiestnená na pozemku vlastníka vo vzdialenosti max. 10 m od napojenia na verejný vodovod, v nespevnenej ploche, mimo dopravný priestor; úroveň vstupného poklopu riešiť tak, aby bol zamedzený vtok zrážkových vôd do vnútorného priestoru šachty,

- vodomernú miestnosť pre umiestnenie fakturačného vodomera požadujeme samostatnú a umiestnenú hneď za obvodným múrom daného objektu,
- vnútorné rozmery vodomornej šachty a vodomornej miestnosti musia zodpovedať umiestneniu vodomornej zostavy príslušnej dimenzie, potrebám montáže a výmeny príslušných armatúr. Vodomerná miestnosť musí byť vetrateľná a musí byť zabezpečený bezpečný a bezproblémový prístup pre pracovníkov BVS,
- pre podružné vodomery BVS nezabezpečuje montáž ani odpočet,
- podmienkou pre odvedenie splaškových odpadových vôd z navrhovanej stavby do verejnej kanalizácie je vybudovanie novej vetvy verejnej kanalizácie DN 300 v komunikácii Za stanicou, ktorá má byť zrealizovaná v rámci samostatnej stavby „Dopravné prepojenie Vajnorská-Magnetová, úsek Vajnorská- Elektrárenská- Turbínova, 3. etapa,
- napojenie navrhovanej kanalizácie DN 300 riešenej v tejto dokumentácii na kanalizáciu DN 300, riešenú v rámci stavby Dopravné prepojenie Vajnorská- Magnetová, bude možné až po skolaudovaní tejto podmieňujúcej investície a v závislosti od jeho majetko- právneho a prevádzkového usporiadania daného úseku kanalizácie a po podpise zmluvy o odvádzaní odpadových vôd do verejnej kanalizácie,
- kvalitu odpadových vôd odvádzaných do verejnej kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií,
- návrh verejnej kanalizácie musí byť v súlade s STN 75 6101, STN 73 6005 a súvisiacimi normami a predpismi,
- verejná kanalizácia s ochranným pásmom bude umiestnená vo verejnej komunikácii s únosnosťou, sklonom a priestorovým usporiadaním, umožňujúcim bezproblémový vjazd servisných vozidiel BVS,
- materiál navrhovaného kanalizačného potrubia žiadame kvality zodpovedajúcej min. PVC hladké plnostenné,
- poklopy na kanalizačných šachtách požadujeme s nosnosťou 499 kN, vetrateľné s mäkkodosadacou plochou, stúpadlá v šachtách s PE nástrekom,
- riešenie odvodnenia verejnej komunikácie Za stanicou v úseku novonavrhovanej kanalizácie riešenej v tejto dokumentácii skoordinať s riešením v dokumentácii stavby Vajnorská-Magnetová,

J. Podmienky **Západoslovenskej Energetiky, a.s.** zo dňa 27.10.2010

- navrhovaná odberateľská trafostanica (vstavaná v objekte) s transformátormi 3 x 1250 kVA bude pripojená zaslučkovaním káblami typu NA2XS(F)2Y 240mm² na 22 kV káblové vedenie L 1104 s tým, že existujúca odbočka vedenia L 1002 sa v úseku z Rz TPTU do trafostanice TS 0253-000 a z trafostanice TS 0253-000 do trafostanice TS 1155 v chodníku od Vajnorskej ul. prespojkuje na vedenie L 1104,
- Rozvádzač VN osadiť vo vyhotovení 2 x prírodné polia s odpínačmi pre slučku linky Č. 1104, 2x pole pre fakturačné meranie a 3x vývodové polia pre transformátory. V prípade ak sa v budúcnosti uvažuje s navýšením odberu, odporúčame použiť rozvádzač VN pre zapojenie YY vo vyhotovení: 3x prírodné polia s odpínačmi pre slučku linky Č. 1104 a spínač prípojnic, 3x prírodné polia s odpínačmi pre slučku linky Č. 1002 a spínač prípojnic, 2x polia s odpínačmi spínačov prípojnic, 2x pole pre fakturačné meranie a 3x vývodové polia pre transformátory, resp.ponechať v trafostanici aspoň priestor pre možnosť na uvedené rozšírenie,
- vstup do priestoru situovania navrhovanej TS pre pracovníkov ZSE, a.s. musí byť zabezpečený v každú dennú a nočnú hodinu - zodpovedný investor,
- meranie odberu žiadame umiestniť v plastovej univerzálnej skrini merania v trafostanici. Umiestnenie elektromera a ostatných prístrojov tvoriacich meraciu súpravu, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platnými predpismi "Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie". Meracie transformátory prúdu použiť s prevodom zodpovedajúcim požadovanému odberu el. energie vo VN rozvádzači,
- vypracovať miestne prevádzkové predpisy (MPPP) odberateľskej trafostanice, ktoré budú schválené u prevádzkovateľa. Bez predloženia MPPP nebude TS pripojená na sieť ZSE Distribúcie,
- rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku ZSE Distribúcie a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržiavať ich ochranné pásma podľa § 36 zákona 656/2004 o energetike a jeho novel. Zakresľovanie sietí je možné vykonať. pre zariadenia VN a NN na tíme správy energetických

zariadení VN a NN Bratislava - mesto, Hraničná č.14, pre zariadenia VVN a zariadenia oznamovacie na tíme správy sietí VVN Čulenova Č. 3,

- preložky energetických zariadení vo vlastníctve ZSE, a.s. budú riešené v zmysle § 38 zákona č. 65612004 Z.z. na náklady investora. Zmluva o vykonaní preložiek bude vypracovaná po doručení realizačného projektu pred odsúhlasením projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie,

K. Podmienky **Magistrátu hl. m SR Bratislava** zo dňa 06.05.2011 č. listu MAGS ORM 50013/10-288512, 48992/10-282177

- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v ďalšom stupni PD žiadame doriešiť pohyb peších v zmysle STN 736110 v úseku rozšírenia komunikácie Vajnorská ulica (v mieste budovania otočky),
- spracovať elaborát "Logické podmienky dynamického riadenia otočky na Vajnorskej ulici z areálu do centra so zabezpečením preferencie električkovej MHD". Požadujeme plnú preferenciu električkovej MHD s použitím prvkov preferencie,
- do dopravného riešenia zahrnúť zástavky MHD a regionálnej dopravy, riešenie prechodov pre chodcov a nadväzných peších trás,
- upozorňujeme na rozpor v texte DÚR časť doprava str. 3 Návrh dopravného riešenia, str. 6. Technický popis objektov a záver z porady zo dňa 2.9.2010 týkajúci sa električkového priestania v mieste vyústenia Odborárskej ulice do Vajnorskej,
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

- z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislava projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislava,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom;

- z hľadiska budúcich majetko- právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.
- pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

L. Podmienky **Železníc SR Bratislava** zo dňa 11.10.2010 č. listu 15087/201010420-2:

- Miesto stavby je situované na ulici Za stanicou, pričom **zasahuje do ochranného pásma dráhy /OPDI TÚ 2861 Bratislava hl. st. - Ba NM, DÚ 03 žst. Bratislava Nové Mesto, vľavo v smere staničenia celkovo približne v rozsahu žkm 5,080 - 5,29-0 vo vzdialenosti hranice stavebného pozemku cca 4 - 8 m od osi krajnej koľaje. Najbližšie je navrhovaný SO 03 Výškový objekt /administratíva, ateliéry, 27 NPI vo vzdialenosti -cca 15 m s obrysom podzemných podlaží SO 01 Podzemný parking - cca 7 m od osi krajnej koľaje.**

1. stavbu v ďalšej projektovej príprave a realizácii zosúladiť a koordinovať so stavbou ŽSR cestou.- vyššie uvedeného zhotoviteľa dokumentácie stavby ZSR (DOPRAVOPROJEKT, a.s.),
2. vo vzťahu k vedeniam a zariadeniam ŽSR v dotknutom území požadujeme:
 - a) s odstránením kolíznej časti vodovodu súhlasíme, za podmienky jeho prerušenia v mieste podľa

priloženej situácie pri objektoch na susedných pozemkoch p.č. 15115/10 a 15115/26.

- b) posudzovaný projekt rieši VN prípojku v 2 variantoch a to s využitím rezervného vývodu TS 253 ŽSR, alebo zasmyčkovaním stávajúceho 22 kV vedenia ZSE, a.s. Vo veci objektu 80-25 Pripojka VN s vyvedením nového VN kábla z rezervného poľa VN rozvádzača trafostanice ŽSR TS 253 do VN rozvádzačov predmetných nových trafostaníc **nesúhlasíme** z dôvodu rezervy pre projekt TEN-T. **Súhlasíme** len so zaústením slučkového VN kábla vychádzajúceho z existujúceho VN kábla smerujúceho k TS 253.
- c) v zmysle vyjadrenia ŽSR, Atrakčného obvodu Bratislava, Jaskový rad 2, 831 01 Bratislava - Stredisko miestnej správy OZT - Káblová technika zn.480/10-2010 zo dňa 11.10.2010 sa v území nachádzajú vedenia ŽSR odvetvia OZT, ktorých orientačné situačné výkresy prikkladáme. V zmysle požiadaviek Železničných telekomunikácií žiadame zachovanie funkčnosti uvedených telekomunikačných káblových vedení ŽSR.
- d) stavebník zabezpečí vytýčenie vedení ŽSR a zákres trás vedení ŽSR do dokumentácie stavby.
- e) potrebné preložky, alebo úpravy vedení ŽSR musia byť zrealizované pred začatím realizácie posudzovanej stavby I vrátane odstraňovania zelene a asanačných prác. V súvislosti s uvedeným upozorňujeme, že projekčné a realizačné práce vo veciach objektov stavby dráhy smú v prostredí ŽSR vykonávať iba subjekty s príslušným oprávnením. Projektové návrhy žiadame vopred odsúhlasiť s príslušnými správcovskými zložkami.
- f) prekládky a úpravy objektov ŽSR budú ako vyvolané investície realizované na náklady investora.
3. stavebník bude rešpektovať objekty a zariadenia ŽSR, je si vedomý skutočnosti, že miesto stavby zasahuje do OPD s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia spôsobené železničnou prevádzkou a je povinný zabezpečiť, aby ním navrhovaná stavba odolávala vplyvom železničnej prevádzky počas celej doby jej prevádzky. Nesúhlasíme, aby si vlastníci, resp. užívatelia stavby z titulu prípadných negatívnych účinkov od železničnej prevádzky uplatňovali nároky na úpravy u Železníc SR.
4. Stavbou nesmie dôjsť k ohrozeniu ani obmedzeniu bezpečnosti železničnej dopravy poškodením objektov a zariadení ŽSR, nesmie dôjsť k narušeniu stavby dráhy, jej odvodnenia a stability železničného telesa.
5. osvetlenie stavby nesmie oslňovať vlakový personál a súčasne nesmú byť zriaďované svetelné zdroje a farebné plochy zameniteľné s návestnými znakmi.
6. toto stanovisko nie je konečné. Dokumentáciu pre stavebné povolenie žiadame predložiť na opätovné posúdenie cestou ŽSR, Oblastného riaditeľstva Trnava, Bratislavská 21A, 917 02 Trnava. S dokumentáciou predložte:
- a) situáciu širších vzťahov,
- b) jednotnú železničnú mapu /JŽM M=1:10001 a snímku z katastrálnej mapy so zakreslením navrhovanej stavby vrátane prípojok s okótovaním najmenej vzdialenosti objektov od osi krajnej koľaje s vyznačením kilometrickej polohy v staničení železničnej trate. JŽM je možné zakúpiť na Železničnej geodézii, Železničiarska 1 Bratislava.
- c) charakteristické priečne rezy vedené kolmo na os trate v mieste najväčšieho priblíženia stavby k trati, so zakreslením hranice pozemku, reliéfu prilahlého terénu, sietí, parkoviska, oplotenia, akustickej zábrany apod. aj s okótovaním vzdialenosti najbližších stavebných objektov a budov od osi krajnej koľaje,
- d) aktuálne vyjadrenia
- ŽSR, Železničné telekomunikácie, Kováčska 3, 832 06 Bratislava,
 - ŽSR, Stredisko hospodárenia s majetkom, Regionálne pracovisko Bratislava, Šancová 5/C, Ba,
 - zhotoviteľa dokumentácie stavby ŽSR (DOPRAVOPROJEKT, a.s.),
- e) akustickú štúdiu a návrh opatrení na elimináciu vplyvov negatívnych účinkov od železničnej prevádzky,
- f) kópie dokladov preukazujúcich majetkoprávny vzťah investora k stavbou dotknutým pozemkom.
7. investor zabezpečí úhradu nákladov v prípade nevyhnutných úprav zariadení ŽSR vyvolaných jeho stavebnou činnosťou.
- Stavba podlieha dodržiavaniu ustanovení zákona č.513/2009 Z.z. o dráhach.

- M. Podmienky **Bratislavskej Teplárenskej , a.s.** zo dňa 11.11.2011 č. 03367/2011/3340-1 a zmluva o uzavretí budúcich zmlúv medzi navrhovateľom a Bratislavskou Teplárenskou,a.s. č. 4000073 zo dňa 8.7.2011 :
- Miesto pripojenia pre Multifunkčný komplex Za stanicou určujeme na horúcovode BAT,a.s., HV SV 2xDN 700, PB 1.

- *Jestvujúcu HP 2x DN 100 vymeniť za 2x DN 150.*
- *V prípade potreby vykonať statický prepočet nosnosti stĺpov.*
- *Projektovú dokumentáciu predložiť na vyjadrenie*

N...Podmienky **Úradu pre reguláciu železničnej dopravy, sekcia špeciálneho stavebného úradu, č. 5593/2011-S4/J-Pr** zo dňa 26.10.2011

- *Uvedenou stavbou budú dotknuté záujmy chránené zákonom o dráhach a ÚRŽD bude mať postavenie dotknutého úradu ,*
- *Nakoľko stavba bude realizovaná v ochrannom pásme dráhy (OPD), stavebník je povinný požiadať ÚRŽD o súhlas k stavbe podľa § 103 ods.3 písm.a) zákona o dráhach.*
- *Ďalší stupeň dokumentácie je stavebník povinný opätovne predložiť na posúdenie Železnicám Slovenskej republiky, Bratislava, ktoré v správnych konaniach zastupuje Odbor expertízy, Generálne riaditeľstvo a správcovi tratí ŽSR Oblastné riaditeľstvo Trnava*
- *V prípade , ak stavbou bude vyvolaná podmieňujúca preložka sietí a zariadení vo vlastníctve ŽSR, podľa §58 a ods.1 písm.d) stavebného zákona bude vyžadovať stavebné povolenie ÚRŽD ako príslušného špeciálneho stavebného úradu.*

O Podmienky účastníka konania **Istrochem Reality, a.s.** zo dňa 25.02.2011 č. listu 98/IRE/2011

- *v blízkosti predmetného územia prechádzajú rozvody priemyselnej vody DN 400 vo vlastníctve Istrochem Reality, a.s.; pred zahájením akýchkoľvek prác je potrebné požiadať o ich presné vytýčenie;*
 - *na všetky inžinierske siete vo vlastníctve Istrochem Reality, a.s. sa primerane vzťahujú ustanovenia ochranných pásiem (zákon Č.656/2004 Z.z.) a vecných bremien (stavebný zákon Č. 50/1976 Z. z.);*
 - *stavba nebude zasahovať na pozemky vo vlastníctve Istrochem Reality, a.s.;*
 - *plánovaná výstavba sa nachádza v blízkosti podniku Duslo, a.s., ktorého pracoviská sú v zmysle zákona Č. 261/2002 Z.z. o prevencii závažných priemyselných havárií zaradené do kategórie "B"; ďalej sa plánovaná výstavba nachádza v blízkosti podniku Istrochem Explosives, a.s., ktorého pracoviská sú v zmysle zákona Č. 261/2002 Z.z. o prevencii závažných priemyselných havárií zaradené do kategórie "A"; z uvedeného vyplýva nasledovné:*
- ohrozenie okolia amoniakom (Duslo, a.s.):** plánovaná výstavba sa nachádza vo vzdialenosti 1250 m od predpokladaného miesta úniku amoniaku, pričom pre najnepriaznivejší scenár je hranica zraniteľnej koncentrácie $Rz^* = 1300$ m pre otvorený terén a v tejto vzdialenosti nie je predpoklad dosiahnutia zraniteľnej koncentrácie v uzavretých priestoroch; ako hodnota zraniteľnej koncentrácie bola použitá ERPG 2 - (Emergency Response Planning Guideline) hodnota určená výborom ERPG americkej asociácie priemyselnej hygieny (AIHA) pre I hod. expozíciu;*
 - ohrozenie okolia výbuchom priemyselných trhavín (Istrochem Explosives, a.s.):** plánovaná výstavba sa nachádza mimo pásma nezvratného poškodenia ľudského zdravia tlakovou vlnou (roztrhnutie ušných bubienkov);*
 - informačný systém CO (Vyhl. Č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany):** veľkosť objektu pravdepodobne zatieni sirény AuSVaV umiestnenej dotknutej lokalite; dá sa predpokladať, že za budovami dôjde i útlmu signálu pod dovolenú hranicu; v prípade preukázania uvedeného meraním, bude nutné inštalovať novú sirénu na niektorom novom objekte; v prípade že zamýšľaná stavba bude vybavená domácimi rozhlasmi a úroveň výstražného signálu z vonkajších prostriedkov varovania nedosiahne hodnoty podľa technickej normy (STN EN 60849 Núdzové zvukové systémy) požadujeme zabezpečiť: pokrytie výstražným signálom vnútorných priestorov stavieb domácimi rozhlasmi; diaľkové výberové ovládanie a priebežné zisťovanie prevádzkyschopnosti prostriedkov varovania a zariadení, ktorými sa zabezpečuje iniciovanie domácich rozhlasov;*
- *po nahliadnutí do dokumentácie a na základe vyššie uvedeného bude možné vyššie uvedenú akciu realizovať po prijatí opatrení na elimináciu prípadných následkov ZPH,*
 - *mieru potrebných opatrení musí stanoviť a vyhodnotiť ich vplyv na riziko osoba s odbornou spôsobilosťou špecialistu na prevenciu závažných priemyselných havárií;*
 - *v prípade poškodenia pozemkov, resp. inžinierskych sietí vo vlastníctve Istrochem Reality, a.s. a Duslo, a.s. je stavebník povinný ich uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady bez možnosti refakturácie; uvedeným nie je dotknuté uplatňovanie si náhrady škôd spôsobených neprevádzkovaním inžinierskych sietí a pozemkov vo vlastníctve Istrochem Reality,a.s. a Duslo, a.s.;*

- P. Podmienky **Mestskej časti Bratislava III**, oddelenia životného prostredia a územného plánovania č. ŽPaÚP-2140/1/2011/T zo dňa 28.11.2011
- z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:
Dodržať regulatívy zástavby v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy – rok 2007 vrátane doplnkov.
 - z hľadiska dopravného vybavenia:
Zabezpečiť pred stavebným konaním vypracovanie komplexnej dopravnej štúdie preukazujúcej napojenie ulice Za stanicou na Vajnorskú ulicu, napojenie Odborárskej ulice na Vajnorskú ulicu, úpravu dopravného režimu na dotknutých častiach Vajnorskej ulice – v zmysle požiadaviek Hlavného mesta SR Bratislavy uvedených v záväznom stanovisku MAGS ORM 50013/10-288512, 48992/10-282177 zo dňa 6.5.2011.
Zabezpečiť do navrhovaného riešenia zapracovanie vybudovania cyklotrasy v danom území.
Zabezpečiť pred stavebným konaním zmenu rozhodnutia o umiestnení stavby č. 681 č. ÚKaSP-2007/1098-MGR-681 zo dňa 24.10.2007 na stavbu „Dopravné prepojenie Vajnorská – Rožňavská, úsek Vajnorská – Elektrárenská - Turbínová, k. ú. Nové Mesto v Bratislave“, ktoré bolo vydané pre navrhovateľa IP development, s.r.o., Chemická 1, Bratislava.
Dopravné riešenie je potrebné zároveň prerokovať s príslušnými špeciálnymi stavebnými úradmi pre povoľovanie komunikácií a spevnených plôch.
Dodržať platné normy a predpisy s osobitným zreteľom na ustanovenie cestného zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov.
Zabezpečiť dopravnú prevádzku, bezpečnostné opatrenia a čistotu na dotknutých komunikáciách počas realizácie stavebných prác.
Zabezpečiť úpravy dotknutých spevnených plôch, komunikácií, chodníkov a zelene po ukončení stavebných prác do náležitého stavu, pričom chodníky treba upraviť v celej ich šírke, vrátane bezbariérových úprav v zmysle STN č. 73 6110.
 - z hľadiska technickej infraštruktúry:
Zabezpečiť preukázanie realizácie a kapacity inžinierskych sietí, na ktoré má byť predmetná investícia napojená.
Zistiť a vytýčiť inžinierske siete v trase navrhovaných komunikácií a prípojok inžinierskych sietí a dodržať požiadavky ich správcov.
Zabezpečiť časovú a vecnú koordináciu realizácie prípojok s ostatnými investične pripravovanými pokládkami sietí v danom území – skordinovanú s príslušnými cestnými správnyimi orgánmi.
 - z hľadiska ochrany životného prostredia:
Zabezpečiť dodržanie podmienok stanovených na základe posudzovania investície v zmysle zákona č.24/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov uvedených v Záverečnom stanovisku č. 1736/2011-3.4/dp vydanom ministerstvom životného prostredia SR dňa 14.2.2011.
V rámci konania na stavebnom úrade je potrebné preukázať posúdenie možnosti vplyvu a riešenie opatrení na elimináciu vplyvu následkov závažných priemyselných havárií v danej oblasti.
Pri výsadbe drevín treba uprednostniť pôvodné a tradičné druhy drevín.
Pri výkopových prácach zabezpečiť ochranu okolitých drevín, ktoré majú byť zachované, ako aj ich koreňového systému pred poškodením.
Dodržať platné normy a predpisy vzťahujúce sa na realizáciu i navrhovanú prevádzku, s osobitným zreteľom na ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
Pokiaľ sa zistí kontaminácia zemín, je nutné nakladať so znečistenou výkopovou zeminou ako s nebezpečným odpadom – musí sa vyvážať mimo lokalitu a ukladať na skládku nebezpečného odpadu
Nakladanie so zmesovým s komunálnym odpadom, ako aj s jeho vytriedenými zložkami v zmysle VZN hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta riešiť na vlastnom pozemku.
V zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 706/2002 Z.z. je potrebné zabezpečiť súhlas s umiestnením navrhovaných zdrojov znečisťovania ovzdušia podľa kompetenčnej príslušnosti.
Výduchy z komínov je potrebné umiestniť nad strechy objektov tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozptyl znečisťujúcich látok.
Zabezpečiť vetranie podzemných garáží tak, aby vývod znečisťujúcich látok bol riešený s ich dostatočným rozptylom.
Počas realizácie stavby je potrebné zabezpečiť opatrenia na zamedzenie prašnosti súvisiacej so stavebnými prácami, t.j. zeminu z výkopu umiestňovať do prekrytého kontajnera, kropiť prilahlé spevnené plochy, ako aj dodržať ostatné opatrenia v zmysle Všeobecne záväznej vyhlášky

Krajského úradu životného prostredia v Bratislave č. 8/2010, ktorou sa vykonáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia.

Vykonať opakované kropenie a čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev prilahlých k stavbe, vykonaných do 24 hodín od nahlásenia stavebného úradu telefonicky alebo elektronickou formou o riziku prekročenia limitnej hodnoty PM_{10} a pri trvaní tohto prekračovania priebežne.

Zabezpečiť nepretržité prekrytie kontajnerov s odpadmi pri stavebnej činnosti a pri ich preprave.

Sanácia a navrhnuté opatrenia, týkajúce sa odčerpávania a likvidácie znečistenej podzemnej vody musia byť zahájené najneskôr pred začatím stavebných prác, pričom po jej ukončení je nutné posúdenie dosiahnutého stavu.

Zabezpečiť dodržanie najvyšších prípustných hladín akustického hluku počas výstavby v zmysle vyhlášky č. 549/2007 Z. z. s osobitným zreteľom na dané prostredie, ako aj vylúčiť rušenie hlukom v nočných hodinách a v dňoch pracovného pokoja.

Vzhľadom na blízkosť železničnej dopravy je potrebné preukázať navrhnuté protihlukové opatrenia tak, aby hluk prenikajúci z vonkajšieho prostredia do vnútorných chránených priestorov budov nepresiahol najvyššie možné prístupné hodnoty určené pre daný druh chráneného priestoru a súčasne boli dodržané zvukoizolačné vlastnosti stavebných konštrukcií.

- z hľadiska majetko - právnych vzťahov:

Preukázať koordináciu a zabezpečenie investičného riešenia dotknutých komunikácií a prilahlej infraštruktúry.

Zabezpečiť dodržanie opodstatnených pripomienok vlastníkov susediacich a dotknutých nehnuteľností.

IV. Ostatné podmienky:

1. **Navrhovateľ je povinný predložiť štúdiu na zonálnej úrovni** - komplexné riešenie dopravy a vyhodnotenie dopravného potencionálu lokality so započítaním max. záťaže dopravou (pre autá, peších) z potencionálnej maximálnej výstavby u území danej lokality hlavne popri komunikácie Za stanicou. Je potrebné komplexne riešiť dopravné riešenia aj z hľadiska urbanistického riešenia pre územie medzi Vajnorskou ulicou, Trnavskou cestou hlavne popri ulice Za stanicou a jej spádové územie a ďalej napojenie Odborárskej ulice na Vajnorskú ulicu.
2. **Stavebný úrad bude rozhodovať** o žiadosti o stavebné povolenie navrhovaných objektov **až po** :
 - **predložení a rozhodnutí k návrh na zmenu umiestnenia komunikácie** na ul. Za stanicou vrátane inžinierskych sietí a prípadných vyvolaných zmien aj na komunikácií na Vajnorskej ul. **v zmysle hore uvedenej štúdie a vyjadrení dotknutých orgánov.**
 - **predložení stavebných povolení** špeciálnych stavebných úradov **na komunikácie** (od objektu po napojenie na vyšší dopravný komunikačný systém –Vajnorskú ul. resp. úpravy na nej - nového odbočovacieho pruhu, prejazdu cez električkovú trať na Vajnorskej ulice) **a inžinierske siete** (vodovod, kanalizácia, minimálne v dĺžke od Vajnorskej cesty po napojenie navrhovaných objektov).
3. Ak sa navrhovateľ nedohodne na spolupráce s inými vlastníkami pozemkov v území, resp. novými investormi, bude potrebné aby navrhovateľ sám uvedenú štúdiu a dokumentáciu pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie predložil pred podaním žiadosti o stavebné povolenie na objekty umiestňované týmto rozhodnutím.
4. Navrhovateľ je povinný pred začatím stavebných prác zadovážiť si od príslušného stavebného úradu povolenie, podľa stavebného zákona a vyhlášky č. 453/2000 Z. z.
5. Navrhovateľ je povinný pred realizáciou výkopových prác zabezpečiť vytýčenie a označenie všetkých podzemných sietí a vedení a ich ochranných pásiem.

V. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania :

V tomto konaní o umiestnení predmetnej stavby sa prihlásil listom zo dňa 24.10.2011 za účastníka konania Pavol Pavlovič a Ing. Alena Pavlovičova, obidvaja bytom Tupolevova 17, 851 01 Bratislava (ďalej len účastníci konania) a uplatnil námietky a pripomienky, ktoré sa týkajú

svetlotechnického posúdenia umiestňovanej stavby k vzťahu ich nehnuteľnosti a pripomienok na realizáciu stavby.

Stavebný úrad pripomienky v celom rozsahu zamieťa.

VI. Platnosť územného rozhodnutia

Toto rozhodnutie podľa § 40 ods. 1) stavebného zákona, platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o povolenie stavby.

V súlade s § 40 ods.3 stavebného zákona, je možné predĺženie jeho platnosti na základe dostatočne odôvodnenej žiadosti podanej správneému orgánu pred uplynutím uvedenej lehoty. Žiadosť musí byť podaná v dostatočnom časovom predstihu tak, aby o žiadosti bolo možné právoplatne rozhodnúť pred uplynutím doby jeho platnosti.

Toto rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 29.11.2010 podal navrhovateľ INTRADE ASSETS MANAGEMENT, s.r.o., Za stanicou 1, Bratislava, v zastúpení ENG2 SR spol. s.r.o., Karpatská 23, Bratislava, návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Multifunkčný komplex Za stanicou“ v Bratislave, na pozemku parc. č. 15115/11, /12, /18, /21, 15102/3 - /14, kat. úz. Nové Mesto a predložil doklady potrebné k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavby.

Doklady o vlastníctve pozemku :

- Výpis z listu vlastníctva č. 1184 na predmetný pozemok parc. č.15102/ 3,/ 7-14, 15115/11-12, /18, /21 k.ú. Nové Mesto vo vlastníctva navrhovateľa (ostatné plochy a zastavané plochy a nádvorí).
- Výpis z listu vlastníctva č. 477 na predmetný pozemok parc. č. 15115/20
- Výpis z listu vlastníctva č.5567 na predmetný pozemok parc. č. 15102/6 (ostatné plochy) vlastník Hl.m. SR Bratislava
- Výpis z listu vlastníctva č.4759 na predmetný pozemok parc. č. 15102/17, /18, /19 (ostatné plochy) , parc. č. 15102 /4 (zastavané plochy) vlastník OLIGO, verejná obch. spol.
- Výpis z listu vlastníctva č.477 na predmetný pozemok parc. č. 15115/20 (ostatné plochy) , vlastník Istrochem Reality,a.s.OLIGO, verejná obch. spol.
- Výpis z listu vlastníctva č.2382 na predmetný pozemok parc. č. 15115/15 -zastavané plochy a nádvorí, (súčasná komunikácia) a 15115/29 -zastavané plochy a nádvorí , vlastník Hl.m. Sr Bratislava a MČ – Bratislava- Nové Mesto
- Výpis parcel registra „C“ parc.č. 15102/5 a 15115/3 (pri koľajoch ZSR) bez listu vlastníctva
- Výpis z listu vlastníctva č. 4673 na predmetný pozemok parc. č. 15115/10 a 15115/26 vo vlastníctve Pavla Pavloviča a Ing. Aleny Pavlovičovej

Dokumentácia :

- Dokumentácia pre územné rozhodnutie z júla 2010, so situáciou umiestnenia stavby
- Dokumentácia – časť doprava z 11/2010 od zhotoviteľa PUDOS PLUS spol.s.r.o., Račianske Mýto 1/A, Bratislava
- Svetlotechnické posúdenie od spracovateľa 3S-Projekt,s.r.o., 12.10.2010
- Hluková štúdia - vypracovaná 2D partner,s.r.o., október 2010 + doplnenie z novembra 2010
- Rozptyľová štúdia. – vypracovaná doc. RNDr. Ferdinand Heseck, CSc. , zo dňa 15.10.2010

Kladné posúdenia dotknutých orgánov :

- Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave (ŠVS) zo dňa 30.07.2010 č. listu ZPS/2010/05419/REO/III-vyj, (OH) zo dňa 04.08.2010 č. listu ZPH/2010/05569/III/DAD, (OPaK) zo dňa 12.08.2010 č. listu ZPO/2010/05630-2/GEG-BAIII,
- Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Bratislave zo dňa 19.07.2010 č. listu ORHZ-2478/2010,
- Obvodného úradu Bratislava, odbor civilnej ochrany a krízového riadenia zo dňa 26.07.2010 č. listu OKR-21142/2010/1,

- Krajského úradu pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Bratislava zo dňa 16.08.2010 č. listu A/2010/01781,
- Únie nevidiacich a slabozrakých Slovenska zo dňa 27.07.2010 č. listu 035/2010/Ba,
- Slovenského zväzu telesne postihnutých zo dňa 10.08.2010 č. listu 178/2010,
- Odvozu a likvidácie odpadu, a.s. zo dňa 02.08.2010 č. listu Zak/554/10-Šá,
- Dopravoprojektu, a.s. zo dňa 13.09.2010 č. listu 7560/10-2310-8600-25,
- Slovenského plynárenského priemyslu - distribúcia zo dňa 10.08.2010 č. listu TDaGIS-Vi-1102/2010, zo dňa 03.08.2010 č. listu DA/6791/2010,
- Ministerstva obrany SR dňa 09.08.2010 č. listu SEMaI-131-450/2010
- UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., zo dňa 11.08.2010 č. listu 664/2010,
- METRO Bratislava, a.s. zo dňa 23.09.2010 č. listu 279/23.09.2011,
- Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto rozhodnutie zo dňa 18.04.2011 č. listu STAR-2240/2010 a ÚPŽP-2110/2010/AKM- **súhlas k výrubu drevín**,
- Letových prevádzkových služieb SR zo dňa 08.09.2010 č. listu 03579/2010/DTZL-2,
- Leteckého úradu SR zo dňa 21.02.2011 č. listu 1823/313-386-P/2011 a rozhodnutia zo dňa 11.11.2010 č. 8607/313-2647-V/2010,
- Bratislavskej Teplárenskej, a.s. zo dňa 11.11.2011 č. 03367/2011/3340-1 a zmluva o uzavretí budúcich zmlúv medzi navrhovateľom a Bratislavskou Teplárenskou, a.s. č. 4000073 zo dňa 8.7.2011
- Úrad pre reguláciu železničnej dopravy, sekcia špeciálneho stavebného úradu, č. 5593/2011-S4/J-Pr zo dňa 26.10.2011
- Mestská časť Bratislava III, oddelenia životného prostredia a územného plánovania č. ŽPaÚP-2140/1/2011/T zo dňa 28.11.2011

Dňom podania bolo začaté územné konanie, s upustením od ústneho konania s tým, že účastníci konania mohli svoje námietky uplatniť do 7 pracovných dní, od doručenia oznámenia o začatí územného konania. V zákonnej lehote neboli voči umiestneniu stavby vznesené žiadne námietky, alebo také námietky účastníkov konania, ktoré by bránili vydaniu územného rozhodnutia. Stanoviská dotknutých orgánov boli kladné príp. s pripomienkami, ktoré boli skordinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

V priebehu konania sa listom zo dňa 24.10.2011 prihlásili za účastníkov konania Pavol Pavlovič, Ing. Alena Pavlovičová, obidvaja bytom Tupolevova 17, 851 01 Bratislava a uplatnili svoje námietky. Z dôvodu obsiahlosti námietok stavebný úrad ich spísal v skrátenej znení:

1. *námietky ohľadne svetlotechnického posúdenia umiestňovanej stavby k vzťahu k jeho nehnuteľnosti*
2. *pripomienky na realizáciu stavby ohľadne prípojky vody, vodovodnej šachty, kanalizácie, ohľadne posúdenia hladiny hluku -hlukovej štúdie, zabezpečenie plynulého chodu prevádzky autoservisu počas búracích prác a výstavby, vybudovanie zábran voči prašnosti, ohľadne oplotenia komplexu, ohľadne predloženia posudku o vplyve výstavby na podzemné vody, ohľadne vykonania posudku statiky budúcej stavby na susedné pozemky.*

Námietky ohľadne svetlotechniky stavebný úrad zamietol ako neopodstatnené z nasledovných dôvodov:

Na základe listu vlastníctva č.4673 je stavba na pozemku č.15115/10 vedená ako garáž –rozostavaná stavba, na pozemku č. 15115/26 vedená ako dielne, ktoré sú umiestnené blízko spoločnej hranici pozemku na ktorom sa umiestňuje stavba, s tým že budova skladu má v tomto priečelí situované okná. Pozemok pod stavbou podľa LV č. 2382, vlastní Hl.m. SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava a držiteľ Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava.

Svetlotechnický posudok zo dňa 12.10.2010, vypracovaný odborne spôsobilou osobou Ing. Zsolt Straňákom.v závere uvádza, že vplyv plánovanej výstavby vyhovuje požiadavkám STN 73 0580 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností.

Vo vyjadrení Ing. Zsoltána Straňáka zo dňa 15.6.2011 bol samostatne posúdený vplyv plánovanej výstavby na budovu na parc.č. 15115/10, v ktorom sa uvádza, že predmetná budova je podľa Katastrálneho portálu samostatne stojaca garáž, čo znamená, že v budove sa nachádzajú miestnosti s krátkodobým pobytom ľudí. Za oknami sa nachádzajú miestnosti s krátkodobým pobytom ľudí, ktoré sa neposudzujú na denné osvetlenie podľa požiadaviek STN 73 0580.

Okruh námietok týkajúci sa povolenia stavby stavebný úrad zamietol z dôvodu že prebieha návrhové konanie na umiestnenie stavby a nie povolenie stavby. Uvedené námietky bude možné uplatniť v stavebnom konaní pri povoľovaní stavby

Stavebný úrad podľa § 37 stavebného zákona posúdil návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúmava návrh a jeho súlad s podkladmi a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posudzuje či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky a iné.

Stavba je navrhnutá umiestniť v území medzi ulicami Vajnorská, Rožňavská, ďalej pri železničnej trati za ktorou je železničná stanica Bratislava- Nové Mesto a zároveň okolo komunikácie na ul. Za stanicou. Smerom k Vajnorskej ceste sú navrhované stavby v blízkosti vlečkových tratiach. Stavba je navrhovaná v území okolo ktorých sú pozemky využívané na sklady, garáže a pozemky a budovy po ustupujúcich spoločnostiach – podnikoch (Istrochem a iných). Podľa Územného plánu Hl.m. SR Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je časť pozemkov v území s funkčným využitím územia pre zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných ako stabilizované zmiešané územie, č. funkcie 502 a časť pozemkov pre občiansku vybavenosť celomestského a nad mestského významu ako rozvojové územie občianskej vybavenosti, kód M, č. funkcie 201.

V danom území je umiestnená komunikácia na ul. Za stanicou v rámci ktorej je aj umiestnený vodovod a kanalizácia, verejné osvetlenie rozhodnutím MČ Bratislava- Nové Mesto pod č.ÚKaSP-2007/1098-MGR-681 zo dňa 24.10.2007, právoplatného 21.11.2007 v rámci stavby „Dopravné prepojenie Vajnorská- Rožňavská, úsek Vajnorská- Elektrárenská- Turbínová, k.ú. Nové Mesto v Bratislave“ pre navrhovateľa IP development,s.r.o., Chemická 1, 831 04 Bratislava. Stavba komunikácie a inžinierskych sietí na ul. Za stanicou **boli len umiestnené vzhľadom na vtedy súčasný stav územia, ktorý sa do súčasnosti podstatne zmenil** (napríklad výroba Istrochemu od predmetnej komunikácie ustúpila resp. sa zrušila, noví vlastníci pozemkov môžu zastavať tieto pozemky tiež v zmysle územného plánu Bratislava). Stavebný úrad nemá vedomosť o žiadnom stavebnom povolení na komunikáciu a inžinierske siete v časti ul. Za stanicou.

V blízkosti predmetnej navrhovanej stavby na ul. Za stanicou je v súčasnosti na stavebnom úrade posudzovaná ďalšia stavba „GLOBAL BUSINESS CENTER“, roh Vajnorskej ulice a ulice Za stanicou, Bratislava, na pozemkoch parc.č. 13639/2,/5,/8, 15101/4,/13,/188, 15102/2,/22,/23,/29, 15115/44, /62, /98, 21968/1,/3,/108, 13461/67 a iné v katastrálnom území Nové Mesto, od navrhovateľa G.S.B.V., s.r.o., Vansovej 2, 811 03 Bratislava .

V danom území sú minimálne dve stavby podané na stavebný úrad s návrhom na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a množstvo voľných alebo čiastočne zastavaných stavebných pozemkov, ktoré je možné podľa územného plánu Bratislava zastavať. Predmetné stavby sú potrebné skoordinať navzájom a aj ich komunikácie alebo vyvolané zmeny jestvujúcich komunikácií a inžinierskych sietí na Vajnorskej ul. a na ul. Za stanicou (odbočovacie pruhy, rozšírenie komunikácie alebo časti komunikácií, chodníky, prekládky inžinierskych sietí a iné). S tým súvisí aj majetkoprávne vysporiadanie, overenie priebehu vedenia inžinierskych sietí ako aj prípadne preloženie inžinierskych sietí, ktoré zasahujú do pozemkov iných vlastníkov.

Zároveň je **potrebné posúdiť umiestnenú komunikáciu a kapacity umiestneného vodovodu a kanalizácie v komunikácií Za stanicou** umiestnených v rámci stavby „Dopravné prepojenie Vajnorská- Rožňavská, úsek Vajnorská- Elektrárenská- Turbínová, k.ú. Nové Mesto v Bratislave“ rozhodnutím stavebného úradu MČ Bratislava- Nové Mesto pod č.ÚKaSP-2007/1098-MGR-681 zo dňa 24.10.2007, právoplatného 21.11.2007 **s potrebami navrhovaných stavieb a priláhlých pozemkov -výhľadových stavieb v danom území aj s rezervami na mestskú hromadnú dopravu, napojenia cyklotrás a peších prepojení napríklad s možným vstupom od ulice Za stanicou do podchodu železničnej stanice Nové Mesto alebo iných peších trás. Taktiež zosúladiť komunikácií a chodníkov (peších trás) s navrhovanými trasami riešenými susedným investorom** na ul. Za stanicou so stavbou „GLOBAL BUSINESS CENTER“, roh Vajnorskej ulice a ulice Za stanicou, Bratislava. .

Z uvedených dôvodov stavebný úrad požaduje riešiť štúdiu na zonálnej úrovni - **komplexné vyhodnotenie dopravného potencionálu lokality so započítaním max. záťaže dopravou z potencionálnej výstavby u území danej lokality hlavne popri komunikácie Za stanicou**. Nie je možné posudzovať samostatne postupné zastavovanie územia, samostatné riešenia dopravy (pre autá, peších), parkovacích miest. Je potrebné komplexne riešiť dopravné riešenia aj z hľadiska urbanistického riešenia pre územie medzi Vajnorskou, Trnavskou cestou hlavne popri ulice Za stanicou a jej spádové územie.

Ďalšie povoloňovanie intenzifikácie územia bude až po zhodnotení jeho potenciálu na zonálnej úrovni na základe ktorej bude navrhovateľom vypracovaná dokumentácia na zmenu umiestnenia komunikácie a predmetných inžinierskych sietí v území. **Stavebný úrad bude posudzovať prípadnú žiadosť na stavebné povolenie navrhovaných objektov až po zmene umiestnenia komunikácie na ul. Za stanicou vrátane inžinierskych sietí a prípadných vyvolaných zmien na komunikácií na Vajnorskej ul. a ich následným stavebným povolením** (stavebné povolenie komunikácie a inž. sietí v min. dĺžke po napojenie navrhovaných objektov na vyšší dopravný komunikačný systém – Vajnorskú ul. resp. úpravy na nej).

Ak sa navrhovateľ nedohodne na spolupráce s inými vlastníkmí pozemkov v území, resp. novými investormi, bude potrebné aby navrhovateľ sám uvedenú štúdiu a dokumentáciu pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie predložil pred podaním žiadosti o stavebné povolenie na objekty umiestňované týmto rozhodnutím.

V danom území **nie je spracovaný podrobnejší územný plán zóny**. Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady a ostatné existujúce podklady (využívajúce existujúce dokumenty a súbory informácií, ktoré obsahujú informácie o území); inak stavebný úrad má obstarat' v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Stavebný úrad vo výroku tohto rozhodnutia podľa §39 stavebného zákona určil podmienky, ktorými zabezpečuje záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecnú a časovú koordináciu jednotlivých stavieb (komunikácie, inžinierskych sietí, stavieb) a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území. Stavebný úrad si vyhradil predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie, častí projektovej dokumentácie alebo jej častí podľa ktorých môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Tunajší stavebný úrad posúdil tento návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a zistil, že jej umiestnenie a riešenie podľa predloženej dokumentácie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie a je v súlade so všeobecnými technickými požiadavkami kladenými na výstavbu, ktoré určuje stavebný zákon.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu sa môžu účastníci konania odvolať do 15 dní od jeho doručenia, na tunajší stavebný úrad, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom, po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Rudolf K u s ý

starosta mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Poplatok: 16,50 €, uhradený do pokladne MÚ BA-NM

Príloha: - situačný plán na podklade kópie z katastrálnej mapy v M 1:2880

Prílohy pre stavebníka: overená dokumentácia stavby

Doručí sa účastníkom konania:

1. navrhovateľ :INTRADE ASSETS MANAGEMENT, s.r.o., Za stanicou 1, 831 04 Bratislava,
2. zastúpených Petring, s.r.o., Nám. Hraničiarov 6/B, 851 03 Bratislava
3. Istrochem Reality a.s., Nobelova 34, 836 05 Bratislava
4. OLIGO v o.s., Palárikova 13,811 04 Ba
5. Hl.m.SR Bratislava, odd. správy majetku,Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
6. Mestská časť Bratislava- Nové Mesto, odd. správy majetku, Junácka 1, Bratislava
7. POLUS Tower 3 a.s., Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava
8. Železnice SR, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
9. Vlastníkom pozemku parc.č. 15115/3 a 15 102 /5, ktorých vlastnícky vzťah nie je evidovaný v LV - **sa doručí vereňou vyhláškou**
10. Pavel Pavlovič, Tupolevova 17, 851 01 Bratislava
11. Ing. Alena Pavlovičová, Tupolevova 17, 851 01 Bratislava

Na vedomie:

1. G.S.B.V., s.r.o., Vansovej 2, 811 03 Bratislava
2. IP development,s.r.o., Chemická 1, 831 04 Bratislava
3. Hl. m. SR Bratislava - Magistrát , Primaciálne nám. 1, 814 71 Bratislava 1, OÚPRM, OCH,
4. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25- odbor dopravy
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva hl.m. SR, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
6. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchran. zboru, Staromestská 6, 811 03 Bratislava
7. Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, Karloveská 2, 842 33 Bratislava 4
8. Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, oddelenie VaI (TU)
9. Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, odd. ÚPŽP, ref. ŽP, Junácka 1, 832 91 Bratislava 3
10. Železnice SR, generálne riaditeľstvo, odbor Expertízy, Klemensova 8,81361Ba
11. Úrad pre reguláciu železničnej dopravy, Miletičova 19, 820 05 Bratislava
12. Obvodný úrad pre cestnú dopravu a PK, Pri starej prachárni 14, 831 04 Bratislava 3
13. Dopravný podnik Bratislava a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava 1
14. Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát,odb.dopravného inžinierstva, Špitálska 14, 812 28 Ba,
15. Ministerstvo obrany SR, Správa nehnut. majetku a výstavby, Kutuzovová 8, 832 47 Bratislava
16. Ministerstvo vnútra SR, Sekcia informatiky, telekomunikácií a bezpečnosti,odbor telekomunikácií, Pribinova 2, 81272Ba
17. Letecký úrad SR, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava 25
18. Obvodný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Staromestská 6, 814 71 Bratislava 1
19. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava 5
20. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava 1
21. Slovenský plynárenský priemysel a.s., Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava 26
22. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
23. Západoslovenská energetika a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
24. ORANGE Slovensko a.s., Bratislava, Prievozská 6/A, 821 09 Bratislava 2
25. OCAM s.r.o., Paulínyho 8, 811 02 Bratislava, poštová adresa P.O.BOX 271, 810 00 Bratislava 1
26. Dial Telecom, a.s., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava
27. Satro, s.r.o., Polianky 9, 844 37 Bratislava
28. FORBAU, s.r.o., Grosslingova 10, 811 09 Bratislava
29. Telemont,a.s., Trnavská cesta 102, P.o.box 88, 820 09 Bratislava 29
30. METRO Bratislava, a.s., Primaciálne nám. 1, 81101 Bratislava, poš. adresa Muchovo nám. 12, 852 71 Ba
31. Primanet, spol.s.r.o., Dunajská 36, 811 08 Bratislava
32. Slovak Telekom, a.s, Karadžičová 10, 825 13 Ba

Stavebný úrad doručuje sa na vyvesenie verejnou vyhláškou podľa §26 zákona č. 71/1967 Zb účastníkom konania uvedeným v rozdeľovníku pod č.9. z dôvodu, že niektorí účastníci konania susedných nehnuteľností nie sú známi a tiež z dôvodu že podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona sa jedná o líniovú stavbu **so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli po dobu 15 dní :**

1. Miestny úrad Bratislava – Nové Mesto, org. referát , Junácka 1,832 91 Bratislava
2. Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, oddelenie Územného plánovania a rozvoja mesta, Primaciálne nám.1, 811 99 Bratislava

Potvrdenie o vyvesení dňa: _____

Potvrdenie o zvesení dňa: _____