

Materiál do operatívnej porady starostu

Žiadateľ: Petržalka City A, a.s., Hviezdoslavovo námestie 15, 811 02 Bratislava
Investor: FORESPO PETRŽALKA CITY, a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava
Zámer: „Polyfunkčný bytový dom“, Petržalka City – lokalita A – 2.etapa, Rusovská cesta
Stupeň: Investičný zámer – zmena časti stavby (súboru stavieb) pred jej dokončením

Popis:

Žiadateľ požiadal dňa 20.05.2015 o vyjadrenie k navrhovaným zmenám súboru stavieb „PETRŽALKA CITY – lokalita A (Chorvátske rameno – Hálova – Rusovská cesta), 2. etapa – súbor stavieb – Bratislava – Petržalka“ pred jej dokončením, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval zodpovedný projektant Ing. Pavol Orosi, PhD. – Viest architekti, s.r.o., Justičná 9, 811 07 Bratislava v apríli 2015. Na základe rokovaní žiadateľ dňa 11.08.2015 žiadosť doplnil a požiadal o vyjadrenie k navrhovaným zmenám v zmysle projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval rovnaký zodpovedný projektant v auguste 2015. Na základe ďalších rokovaní žiadateľ dňa 11.11.2015 žiadosť opätovne doplnil a požiadal o vyjadrenie k navrhovaným zmenám v zmysle projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval rovnaký zodpovedný projektant v novembri 2015.

Stavba *Petržalka City – lokalita A Chorvátske rameno – Hálova – Rusovská cesta, Bratislava 5* bola umiestnená rozhodnutím o umiestnení stavby č. UKSP 5100-TX1/09-Ja-16 zo dňa 07.05.2009 a bola členená okrem iných aj na stavebné objekty:

- SO 02 Polyfunkčný dom A (bytová budova),
- SO 03 Polyfunkčný dom B – hotel, kongresové centrum a šport centrum s bazénom (nebytová budova),
- SO 04 Administratívna budova C (nebytová budova),
- SO 05 Objekt D – služby a kafetéria (nebytová budova);

Stavebným povolením č. UKSP 9356, 799/3-TX1/12,13-Ga-50 zo dňa 26.04.2013 bol povolený súbor stavieb s názvom *PETRŽALKA CITY – lokalita A (Chorvátske rameno – Hálova – Rusovská cesta) 2. etapa – súbor stavieb, Bratislava, Petržalka*, ktorý okrem iných obsahuje aj

- stavebný objekt SO 01.2 Podzemná stavba – parking B,C – 3.PP – 1.PP v rámci stavby SO 01 Príprava územia – ochrana stavebnej jamy a zakladanie objektov B a C, podzemná stavba – parking B,C,
- stavbu SO 03 Polyfunkčný objekt B – hotel, kongresové centrum a športové centrum,
- stavbu SO 04 Administratívna budova C,
- stavbu SO 05 Objekt D – služby a kafetéria;

Predmetmi navrhovanej zmeny súboru stavieb pred ich dokončením sú:

1. **Zmena účelu užívania časti stavby** povolenej v rámci súboru stavieb:

- Stavba *SO 03 Polyfunkčný objekt B – hotel, kongresové centrum, športové centrum* (nebytová budova) bude v zmysle priloženej dokumentácie v časti hotelovej časti zmenená na *SO03 Polyfunkčný bytový dom B* (bytová budova).
- Zostávajúce časti *SO 03 Polyfunkčný objekt B – hotel, kongresové centrum, športové centrum* (nebytová budova) budú zmenené na samostatný stavebný objekt občianskej vybavenosti *SO 06 Multifunkčné a športové centrum* (nebytová budova).

2. **Zmena časti stavby** *SO 01 Príprava územia – ochrana stavebnej jamy a zakladanie objektov B a C, podzemná stavba – parking B,C* spočívajúca v zmene stavebného objektu *SO 01.2 Podzemná stavba – parking B,C – 3.PP – 1.PP*, ktorej predmetom je zníženie počtu podzemných podlaží z troch na jedno podzemné podlažie.

3. **Rozdelenie súboru stavieb na dve etapy výstavby bez uvedenia súvislosti:**

- V etape 2.A bude vybudovaná samostatne prevádzkyschopná bytová budova *SO03 Polyfunkčný bytový dom B* s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti, vrátane príslušných stavebných objektov a prevádzkových súborov.
- V etape 2.B budú realizované ostatné stavby a stavebné objekty podľa pôvodnej objektovej skladby.

4. Zmena architektonického riešenia časti stavby *SO 03* a jeho autorov.

5. Úprava a precizovanie dopravného riešenia - vybudovanie príjazdovej rampy do hromadnej garáže v časti 1.PP stavby *SO 03 Polyfunkčný objekt B – hotel, kongresové centrum, športové centrum* priamo z obslužnej komunikácie.

Popis navrhovaného riešenia v zmysle projektovej dokumentácie:

Rámcovo sa oproti právoplatnému stavebnému povoleniu koncept 14 podlažnej hmoty nelíši. Sú dodržané uličné čiary, počet nadzemných podlaží aj urbanistická kompozícia. Hlavná zmena sa týka nevybudovania 11-podlažného objektu (severného traktu) *SO 03 Polyfunkčný objekt B – hotel, kongresové centrum, športové centrum*. Dôvodom zmeny časti stavby hotelovej funkcie na polyfunkčný bytový dom je súčasná spoločensko-ekonomická situácia a hlavne nerentabilnosť výstavby hotelového segmentu v tejto časti Bratislavy. **Keďže podiel funkcie bývania nadzemnej podlažnej plochy v rámci funkčnej plochy nebol prvou etapou vyčerpaný, investor sa rozhodol využiť zostávajúcu rezervu bytovej plochy v tejto časti súboru stavieb.**

Na základe tejto skutočnosti je projektová dokumentácia na zmenu časti súboru stavieb navrhnutá nasledovne: Bytový dom bude mať 1. podzemné podlažie s 152 parkovacími stáťami, ktorých vjazd a výjazd je riešený rampou priamo z obslužnej komunikácie. Na 1.NP sa nachádzajú najmä prenajímateľné priestory pre obchod a služby a vstupné priestory pre obytné podlažia a administratívnu časť budovy. Na 2.NP sa nachádza administratívna časť budovy a prvé obytné podlažie. Obytné podlažia potom pokračujú na 3. až 14. NP. **Na obytných podlažiach je navrhovaných spolu 111 bytov a 27 nebytových priestorov.**

Územie bilancované pre posúdenie riešenia nárokov na statickú dopravu zahŕňa už zrealizovanú 1. etapu a pripravovanú etapu 2.A:

- nároky bilancovaného územia na statickú dopravu 432 miest
- celkový počet existujúcich a navrhovaných odstavňích a parkovacích miest 433 miest

V rámci precizovania dopravného riešenia investor navrhol podporiť cyklistickú, dopravu tým, že v rámci svojho pozemku vybuduje cyklistickú trasu SO 15.3.2 v zmysle prepracovanej dokumentácie.

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov č. 01, 02, 03 a 05 (ďalej len ÚPN mesta) je pozemok parc. č. 3603/9 v k.ú. Petržalka, na ktorých je navrhovaný predmetný bytový dom, súčasťou **rozvojového** územia určeného na funkčné využitie plôch pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód J 201. **Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 %** z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Rozhodnutím o umiestnení stavby č. UKSP 5100-TX1/09-Ja-16 zo dňa 07.05.2009 bolo v rámci stavby *Petržalka City – lokalita A Chorvátske rameno – Hálova – Rusovská cesta, Bratislava 5* umiestnených spolu 66 118 m² nadzemných podlažných plôch.

Prepočet hrubých podlažných plôch:

- hrubá podlažná plocha občianskej vybavenosti (*SO03 Polyfunkčný bytový dom B*) .. 5.308 m²
- hrubá podlažná plocha občianskej vybavenosti (*PETRŽALKA CITY – lokalita A*) .. 46.292 m²
- hrubá podlažná plocha bývania (*SO03 Polyfunkčný bytový dom B*) 9.405 m²
- hrubá podlažná plocha bývania (*PETRŽALKA CITY – lokalita A*) 19.825 m²
- celková hrubá podlažná plocha (*PETRŽALKA CITY – lokalita A*) 66.118 m²
- podiel hrubých podlažných plôch bývania (*PETRŽALKA CITY – lokalita A*) **29,98 %**

V rámci precizovania dopravného riešenia investor navrhol podporiť cyklistickú, dopravu tým, že v rámci svojho pozemku vybuduje cyklistickú trasu SO 15.3.2 v zmysle prepracovanej dokumentácie.

