



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
ul.: Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

Okresný úrad Bratislava

Odbor starostlivosti o životné prostredie

Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek
životného prostredia

Karloveská 2

842 33 Bratislava 4

Č.j.: ŽPaÚP – 1922/2014/T

Bratislava, 23.12.2014

Vec: Stanovisko k zámeru pripravovanej činnosti „Revitalizácia Sanatória Železná studnička“

Listom č. OÚ-BA-OSZP3-2014/094934/SIA/III-EIA zo dňa 10.12.2014 (doručeným na tunajší úrad dňa 16.12.2014) ste nám v súlade so zákonom NR SR č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) zaslali ako dotknutej mestskej časti v Bratislave **zámer** pripravovanej činnosti „**Revitalizácia Sanatória Železná studnička**“ za účelom zabezpečiť informovanosť verejnosti, ako aj zaujať k nemu stanovisko. Navrhovateľom je spoločnosť Železná studnička, a.s., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava.

Predmetom zámeru je revitalizácia areálu Sanatória Železná studnička, kde sa navrhuje vybudovanie zdravotného a rehabilitačného zariadenia na mieste pôvodného sanatória. Záujmové územie sa nachádza v Bratislavskom lesoparku a pozostáva z dvoch častí - na východnú a západnú, ktoré sú oddelené Cestou mládeže.

Samotná revitalizácia rieši odstránenie existujúcich objektov balneoterapie, štyroch garáží a dielní, vrátnice a niektorých deliacich priečok v objekte sanatória a v hlavnom objekte pri bazénoch. Ďalej pozostáva z rekonštrukcie existujúcich objektov – bývalej tzv. Čatlošovej vily, hlavného prevádzkového objektu pri bazénoch a samotných bazénov, ktoré majú slúžiť len pre potreby sanatória. Súčasťou zámeru je výstavba nových ubytovacích jednotiek – samostatne stojacich apartmánov pre pacientov, vrátnice, novostavby objektu sanatória ako náhrady za objekt balneoterapie, novej technológie čistenia a filtrácie odpadových vôd, spevnených plôch, komunikácií, oplotenia, rekonštrukcie vodného zdroja, vybudovania vodojemu, ako aj ostatnej infraštruktúry vrátane trafostanice.

Zámer bol predložený na posúdenie v zmysle zákona v nulovom variante a v dvoch variantoch riešenia navrhovanej činnosti. Rozdiel medzi variantmi je v počte apartmánov – vo variante A sa navrhuje 9 a vo variante B 11 samostatne stojacich objektov.

Po preštudovaní predložených podkladov konštatujeme, že v zmysle ÚPN Hlavného mesta SR Bratislavy, odsúhlaseného uznesením Mestského zastupiteľstva Hl. m. SR Bratislavy č. 123/2007 zo dňa 31.05.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, je predmetný priestor, v ktorom sa má realizovať

predložený zámer, charakterizovaný ako stabilizované územie, určené pre funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu. Podľa tohto dokumentu je stabilizované územie také územie, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, pričom sa zásadne nemení jeho charakter. Merítkom a limitom pre novú výstavbu je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do prostredia (v tomto prípade do prírodného prostredia) neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. V kontexte na uvedené treba konštatovať, že predložený zámer z hľadiska miery navrhovanej novej zástavby **nesplňa požiadavky** vyplývajúce z regulácie pre stabilizované územie z hľadiska zachovania súčasného funkčného využitia, ani z hľadiska rešpektovania charakteru prostredia a proporcionality územia.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto má k zámeru predmetnej činnosti nasledujúce pripomienky:

- 1.) Riešenie je potrebné prepracovať a zosúladiť s reguláciou pre stabilizované územia v zmysle ÚPN Hlavného mesta SR Bratislavy, odsúhlaseného uznesením Mestského zastupiteľstva Hl. m. SR Bratislavy č. 123/2007 zo dňa 31.05.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 2.) K predmetnej činnosti je potrebné predložiť riadne vypracovanú dopravnú štúdiu autorizovaným stavebným inžinierom pre projekciu cestných stavieb a následne v zmysle § 36 zákona odborný posudok, pričom dopravná štúdia by mala posúdiť:
 - potrebu parkovacích miest dokladovanú prepočtom v zmysle STN 73 6110 vrátane zmeny č.1 z roku 2011;
 - zdôvodnenie umiestnenia parkovacích státí v garáži v suteréne SO 02 a na teréne aj vzhľadom na navrhovaný počet 32 a informáciu v zámere, že pacienti budú dopravovaní mikrobusedmi;
 - kapacitu a stav zaťaženia parkovísk OC TESCO Galéria Lamač a Partizánska lúka;
 - potrebu navýšenia MHD (v akom intervale bude MHD premávať);
 - dopady na prašnosť, hlučnosť, vyvolané vibrácie a možné kolízne situácie;
 - súčasťou dopravnej štúdie musí byť kumulatívne posúdenie všetkých pripravovaných činností v dotknutej lokalite;
 - v rámci zabezpečenia dostatočného počtu parkovacích miest k predmetnému zámeru (75 parkovacích miest) a nájomnej zmluvy zo dňa 15.08.2013 uzavretej so spoločnosťou TESCO STORES SR, a.s. je nutné, aby navrhovateľ doložil doklad, že predmetný počet nie je súčasťou statickej dopravy, nutnej k prevádzke OC TESCO Galéria Lamač;
 - vzhľadom na umiestnenie záchytného parkoviska pri OC TESCO Galéria Lamač je potrebné preukázať v dopravnej štúdii spôsob dopravy od predmetného záchytného parkoviska k navrhovanému sanatóriu;
 - o zriadení, resp. úprave vjazdu z miestnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť musí rozhodnúť príslušný cestný správny orgán – v tomto prípade Hlavné mesto SR Bratislava, zároveň je potrebné doriešiť dostatočné rozhľadové pomery.
- 3.) Z hľadiska vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie a jeho ochranu je potrebné doplniť, resp. upraviť:
 - Na str. 26, bod 9 „Varianty riešenia navrhovanej činnosti“ sa uvádza, že ostatné parametre mimo počtu apartmánov sú rovnaké pre oba varianty, čo je v rozpore s tabuľkou č.1 na str. 12, kde sú rozdielne parametre vo variantoch A a B pre plochu zelene, spevnených plôch a podlahovej plochy.

- Na str. 28 v kapitole č.10 „Zdôvodnenie potreby navrhovanej činnosti v danej lokalite“ a súčasne na str. 60, 1. veta sa uvádza, že záujmové pozemky, resp. parcely nie sú súčasťou CHKO, čo súčasne dokladajú aj PROTOKOLOM o vykonaní evidenčnej zmeny OÚ BA, katastrálneho úradu. Nakol'ko sme boli mailom informovaní zo ŠOP SR, že predmetné pozemky sú súčasťou CHKO, žiadame o doplnenie zámeru o doklad príslušného orgánu štátnej správy o vyňatí pozemkov v rámci areálu Sanatória Železná studnička z CHKO (nakol'ko vyňatie z CHKO je legislatívny proces, ktorý končí vydaním novej vyhlášky, preto žiadame minimálne uviesť číslo vyhlášky, ktorou boli pozemky v rámci areálu Sanatória Železná studnička vyňaté z CHKO).
- V súvislosti s už ukončeným procesom EIA v rámci zámeru „Revitalizácia kúpaliska Železná studnička“ bola odporúčaná poloprevádzková čerpacia skúška s dĺžkou trvania minimálne 21 dní, ktorou by sa maximálne povolené množstvá čerpacích vôd upresnili a to vzhľadom na skutočnosť, že počas skúšky nebol dosiahnutý ustálený stav priebehu zníženia hladiny v studni H2. V súvislosti s vyššie uvedeným a súčasne tvrdeniami na str. 16, 17 SO 24 – vodný zdroj zámeru „Revitalizácia Sanatória Železná studnička“, kde nie je uvedený výsledok predmetnej poloprevádzkovej čerpacej skúšky a ďalej vzhľadom na informácie občanov a niektorých OZ o znížení prietoku podzemných vôd pri zvýšenom čerpaní vody zo zdroja pitnej vody H2, žiadame, aby táto čerpacia skúška v minimálnom trvaní 21 dní bola realizovaná ešte pred ukončením procesu EIA. Výsledok totiž môže absolútne ovplyvniť realizovateľnosť predmetného zámeru., resp. žiadame o doplnenie zámeru o jej výsledky.
- Nakol'ko na str. 104 sa uvádza, že dažďové vody zo striech a parkovísk budú odvádzané do vsakovacích šácht (z parkovísk najskôr budú prečistené na ORL), ďalej do vsaku budú vypúšťané i vody z bazénov a súčasne aj zvyšok čiernych odpadových vôd (čiže mimo vôd, ktoré budú použité na závlahu), žiadame o výstupy k predmetnému vypúšťaniu a jeho vplyvom na výšku a akosť podzemnej vody a rovnako aj na vody Vydrice, obzvlášť, keď sa jedná o územie európskeho významu Vydrice SKUEVO388 a SKUEV1388 (str. 56).
- Vzhľadom na to, že sa jedná o územie európskeho významu, žiadame o doplnenie zámeru o inžinierskogeologický a hlavne hydrogeologický prieskum spoločnosti SILVESCO, s.r.o., 2014, kde budú zhrnuté a vyhodnotené aj tieto vplyvy.
- Potrebné je preukázať dostatok pitnej vody, požiarnej vody a úžitkovej vody v rámci plnej prevádzky zámeru z uvedených zdrojov, pričom riadne popísať všetky studne uvádzané v zámere (H1, H2, H3, S1 a S2) a k nim uviesť, či budú použité ako zdroj pitnej, požiarnej resp. úžitkovej vody v rámci prevádzky zámeru.
- Nakol'ko všetky bazény budú zabezpečené prepadovým žľabom, avšak nie je uvedené s akou hĺbkou, žiadame o doplnenie tohto údaju.
- Vzhľadom na skutočnosť, že priamo v areáli sa nachádza vodojem pitnej vody, predpokladáme, že počas výstavby bude potrebné množstvo vody odoberané priamo z neho (nie je uvedené v zámere). Pri ďalšom stupni povoľovacieho procesu v zmysle Z.č.24/2006 Z. z. je nutné riadne vypočítať potrebu vody počas výstavby, nakol'ko tento výpočet absentuje.
- Podľa predchádzajúceho posudzovania v rámci revitalizácie kúpaliska Železná studnička sa uvádza, že pri odbere pitnej vody došlo pravdepodobne ku kolmatácii dna povrchovej vody Vydrice – žiadame o doplnenie k predmetnému problému a vyhodnotenie vplyvu na biotopy Vydrice.
- V zmysle uvedeného v predchádzajúcich odrážkach treba doplniť zámer o riadne vypracovaný a autorizovaný hydrogeologický a inžinierskogeologický posudok, ktorý zhodnotí stav v území a vplyv zámeru na podzemné vody, zabezpečenie dostatočného množstva pitnej, úžitkovej a požiarnej vody pre zámer, retenciu územia, posúdenie možných rizík znečistenia Vydrice a vplyv činnosti na biotopy Vydrice.

- V kontexte uvedených problémov je nutné riadne posúdiť vplyv navrhovanej činnosti na jednotlivé zdroje vody pre prevádzku činnosti a na biotop Vydrice a súčasne vplyv nakladania s odpadovými vodami na ne (v rámci posúdenia očakávame, že množstvá odberu vody budú zhodné s množstvami odpadových vôd).
- V rámci kapitoly 2. „Údaje o výstupoch“ v bode 2.1. „Ovzdušie“ sa uvádza, že zdrojmi znečistenia ovzdušia budú len plynové kondenzačné kotly. Dynamická doprava vzhľadom na skutočnosť, že doprava je zakázaná v rámci lesoparku, je vyhodnotená ako zanedbateľná. Keďže sa však jedná o CHKO, kde platí 2. stupeň ochrany a v predmetnom areáli je plánovaná i statická doprava, je potrebné doplniť v ďalšom stupni posudzovania v zmysle Z.č. 24/2006 Z. z v znení neskorších predpisov aj rozptylovú štúdiu, kde budú započítané všetky zdroje znečisťovania ovzdušia.
- V zámere nie je vyhodnotený ani vplyv na ovzdušie počas výstavby, preto s ohľadom na CHKO je potrebné zdokumentovať výstupné údaje a vyhodnotenie aj týchto vplyvov, resp. predloženie v ďalšom stupni posudzovania aj rozptylovú štúdiu.
- Na str.: 94 sa uvádza, že nakladanie s KO bude zabezpečené v zmysle POH mestskej časti Bratislava - Nové Mesto. Vzhľadom na legislatívu je obcou v tomto prípade Hlavné mesto SR Bratislava a teda aj POH je hlavného mesta.
- Dendrologický posudok drevín v areáli bol uskutočnený ešte v roku 2011, je potrebné ho aktualizovať, nakoľko stav drevín počas troch rokov sa mohol podstatne zmeniť. V posudku treba tiež uviesť, ktoré dreviny sú určené na výrub i s dôvodom (zlý zdravotný stav dreviny, záber stavby) nutnosti výrubu spolu so situáciou so zakreslením jednotlivých drevín spolu s pôdorysom všetkých stavebných objektov.
- Potrebné je doplniť posúdenie vplyvov hlavne na biotop raka riavového a súčasne i na biotopy toku Vydrice;
- Ďalej žiadame o vyhodnotenie resp. prehodnotenie vyhodnotenia vplyvov na jednotlivé zložky ŽP, napr.
 - a. vplyvy na kvalitu ovzdušia je možno vyhodnotiť až po vyhodnotení všetkých zdrojov znečisťovania ovzdušia teda aj statickej dopravy;
 - b. vplyvy na vodné pomery žiadame prehodnotiť po predložení požadovaných prieskumov o výsledky poloprevádzkovej skúšky;
 - c. v rámci flóry počas prevádzky je vyhodnotené, že sa nepredpokladá závažný vplyv napriek tomu, že má dôjsť k značnému výrubu v oboch variantoch;
 - d. v rámci vplyvu zámeru na flóru počas výstavby sa zámer vôbec nezaoberal, žiadame o doplnenie zámeru;
 - e. vplyvy na faunu považujeme vzhľadom na existenciu územia európskeho významu za výrazne významné a určite nie lokálneho charakteru; nakoľko sa v zámere na str. 107 uvádza, že : „... za predpokladu realizácie navrhovaných opatrení nie sú takého rozsahu, aby spôsobili závažné zmeny v biologickej rozmanitosti, štruktúre a funkcií ekosystémov“, žiadame o doplnenie týchto opatrení, nakoľko opatrenia uvedené v tomto bode (vyrušovanie živočíchov, najmä vtákov – nebude trvať viac ako 8 hodín denne, dobrá organizácia dopravy počas výstavby a stavebná doprava sa vylúči v čase migrácie) sú podľa nášho názoru nedostačujúce minimálne ku vzťahu k rakovi a ďalším živočíchom, ktorých biotopy sú predmetom ochrany v predmetnej lokalite a súčasne aj chránených biotopov v blízkosti areálu.
- Nakoľko sa v zámere uvádza, že pozitívnym vplyvom bude realizácia sadových úprav v areáli a súčasne na veľký rozsah výrubu, žiadame o predloženie minimálnej situácie resp. návrhu sadových

úprav, ktoré budú vo výške spoločenskej hodnoty drevín, ktoré majú byť vyrúbané a súčasne budú zohľadňovať aj pôvodné druhy v tejto oblasti.

Vzhľadom na vyššie uvedené ŽIADAME, ABY BOL ZÁMER ĎALEJ POSUDZOVANÝ PODĽA ZÁKONA 24/2006 Z.Z. A NEKONČIL SA ZISŤOVACÍM KONANÍM. ŽIADAME, ABY SA V V ĎALŠOM STUPNI HODNOTENIA NAVRHOVATEĽ ZAMERAL NA VPLYVY NA PODZEMNÚ VODU, BIOTOP VYDRICE (FAUNU, FLÓRU A SÚČASNE AJ OVPLYVNENIE PRIETOKOV) NA OVZDUŠIE, AKO AJ NA SÚLAD S ÚZEMNÝM PLÁNOM HL. MESTA SR BRATISLAVY A DORIEŠENIE DOPRAVY.

SÚČASŤOU DOPLNENIA ZÁMERU MUSÍ BYŤ AJ NÁVRH KOMPENZAČNÝCH OPATRENÍ V ZMYSLE §28 Z. č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktoré VŠAK NEBUDÚ SPOČÍVAŤ LEN V NÁHRADNEJ VÝSADBE A ĎALŠÍCH OPATRENÍ, KTORÉ SÚ UVÁDZANÉ V ZÁMERE A KTORÉ VYPLÝVAJÚ UŽ Z PLATNEJ LEGISLATÍVY SR V ŽIVOTNOM PROSTREDÍ.

Zároveň oznamujeme, že v súlade s § 23 ods. 4 zákona bola o predmetnom zámere verejnoscť informovaná prostredníctvom miestneho televízneho vysielania, rozhlasu, tlače, pričom oznámenie o uvedenom zámere bolo na dobu 21 dní vyvesené pre verejnoscť na webovej stránke Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a na úradných tabuliach na Junáckej ulici, na Račianskom mýte a na Jeséniovej ulici.

S pozdravom



Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

7O: starosta, prednosta, hl. architekt, referát ŽP, odd. ÚPŽP - a/a

Vybavuje: Ing. Kamhiyehová, tel.: 49 253 208, Ing. arch. Triznová, tel. 49 253 335