



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

ul.: Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

Ministerstvo životného prostredia SR
Sekcia environmentálneho hodnotenia a riadenia
Odbor environmentálneho posudzovania

Nám . Ludovíta Štúra 1
8 1 2 3 5 B r a t i s l a v a 1

Č. j. : ŽPaÚP –985/2013/T

Bratislava, 2.8.2013

Vec : Stanovisko k správe o hodnotení „Obytný súbor Škultétyho ulica, Bratislava“

Listom č. 4606/2013-3.4/dp zo dňa 28.6.2013 (doručeným dňa 4.7.2013) v súlade so zákonom NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) poslali ste nám ako dotknutej mestskej časti v Bratislave správu o hodnotení na činnosť „**Obytný súbor Škultétyho ulica, Bratislava**“, za účelom zabezpečiť informovanosť verejnosti, ako aj zaujať k nej stanovisko. Navrhovateľom je spoločnosť **Bavint, s.r.o., Krátka 1, Bratislava**.

Predmetom pripravovanej investície je výstavba a prevádzka obytného súboru lokalizovaného medzi ulice Kominárska, Račianska, Škultétyho a existujúcu zástavbu pozdĺž Filiálky v Bratislave - na pozemkoch parc.č. 11476/1,2 a 28 k.ú. Nové Mesto. Súbor je rozdelený na 2 zóny. Prvá zóna prilieha k Račianskej ulici a predstavuje objekt parkovacieho domu so 6-mi nadzemnými podlažiami a občianskou vybavenosťou. Druhá zóna je lokalizovaná vo vnútrobloku a predstavuje 9 bytových objektov B01 až B09, ktoré pozostávajú zo zvýšeného podlažia a z piatich až siedmich obytných podlaží. Posledné podlažia domov B02, B03, B05, B07 a B08 sú navrhované ako ustúpené. Objekt B06 je riešený vo dvoch alternatívach – s jedenástimi alebo štrnástimi obytnými podlažiami. Počet bytov sa navrhuje 333 – v alternatíve 348. Bytové objekty majú dve spoločné podzemné dvojpodlažné garáže s technickou vybavenosťou, ktoré sú prístupné jedna zo Škultétyho a druhá z Kominárskej ulice, pričom parkoviská sú navrhnuté aj na teréne. Parkovací dom je prístupný z Račianskej ulice a jeho prízemie v rozsahu 1.325 m² je určené pre občiansku vybavenosť, v modifikovanej alternatíve sa navrhuje občianska vybavenosť aj v časti 2. a 3. NP, čím by rozsah občianskej vybavenosti bol 1.775 m². Celkový počet parkovacích miest sa navrhuje 738, alternatívne 767. Obytný súbor bude napojený na príslušnú infraštruktúru, v rámci ktorej sa uskutočnia úpravy dotknutých komunikácií. Areál bude vybavený parkovou zeleňou, detskými ihriskami a drobnou architektúrou. Realizácia obytného súboru je rozdelená do 4-och etáp.

Správa o hodnotení sa predkladá vo dvoch variantoch, ktoré sa rôznia spôsobom vykurovania. Variant 1 predpokladá napojenie na jestvujúci horúcovod cez odovzdávacie stanice tepla. Variant 2 predpokladá zabezpečenie vykurovania prostredníctvom 4-och plynových kotolní. Obidva varianty majú dve alternatívy týkajúce sa objektu B06. V správe sa tiež uvádza tzv. modifikovaný návrh týkajúci sa parkovacieho domu, v ktorom sa zvyšuje podiel občianskej vybavenosti, v profesiách i zníženie objektu B06 – toto však nie je rovnocenne vyhodnotené s uvádzanými alternatívami.

Po preštudovaní predložených podkladov a ich posúdení konštatujeme:

- 1) v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov je predmetný priestor určený pre funkciu zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti s kódom regulácie „I“, ktorý pripúšťa maximálny index podlažnej plochy 2,4, maximálny index zastavanej plochy 0,3 a minimálny koeficient zelene 0,25 s charakterom zástavby mestského typu. V rámci zmiešaného územia je možný maximálny 70%-ný podiel podlažných plôch nadzemnej časti zástavby určených pre bývanie;
- 2) index zastavanej plochy a koeficient zelene sú v súlade s regulatívmi;
- 3) index podlažnej plochy je vyšší ako vyplýva z územného plánu mesta a zároveň nie je dodržaný podiel bývania, ktorý je nezrovnateľne prekročený voči plochám občianskej vybavenosti - pre dodržanie regulatívov je potrebné znížiť počet obytných podlaží (najmä u objektu B06 podľa požiadavky MČ B-NM) a zvýšiť podlažnú plochu občianskej vybavenosti;
- 4) umiestnenie parkovacieho domu v uličnej fronte Račianskej ulice vo väzbe na koncepciu dotvorenia stavebnej štruktúry tejto komunikácie na mestotvornú radiálu je nevhodné;
- 5) vzhľadom na budúci rozvoj územia medzi Račianskou a Kukučínovou ulicou je potrebné vytvoriť peší ťah na zabezpečenie prepojenia Kominárskej ulice s Jarošovou ulicou, ako plnohodnotného, bezbariérového verejného priestranstva, pričom pešie komunikácie zo všetkých objektov treba logicky a racionálne doriešiť, vrátane ich napojení na pešie komunikácie a zastávky MHD v okolitom území; riešenie vnútroblokového priestoru, v ktorom sa navrhuje plato s výškovým rozdielom 1,90 m oproti okolitému terénu javí sa neprijateľné;
- 6) v súvislosti s potrebou zlepšenia prepravných vzťahov s ohľadom na budúci rozvoj územia je potrebné navrhnúť súbežnú automobilovú komunikáciu s Račianskou ulicou, kolmo na Kominársku ulicu – v polohe súčasných garáží umiestnených na pozemkoch mestskej časti B-NM, zároveň je vhodné preriešiť navrhovaný vjazd do podzemných garáží zo strany Kominárskej ulice s cieľom posilnenia nástupu z Kominárskej ulice na pešiu zónu;
- 7) v predloženej elaboráte a vo všetkých jeho prílohách a parametroch je hodnotenie uvádzané pre alternatívu A a alternatívu B – t.j. pre pôvodné riešenie objektu B06 s 11-mi a 14-mi NP. Požiadavka MČ B-NM týkajúca sa zníženia počtu podlaží objektu B06 na 7+1/2 NP, premietnutá do špecifických požiadaviek Rozsahu hodnotenia vydaného MŽP SR, nie je v správe rovnocenne vyhodnotená s alternatívami A a B – požiadavka je uvedená len poznámkou ako modifikácia;
- 8) vyhodnotenie variantov a alternatív je neobjektívne, napr. v tabuľke č.30 sa hodnotí záťaž od hluku, prachu a odpadov známku -2 až -3, pričom celková pohoda obyvateľstva sa hodnotí známku +4;
- 9) predložený návrh dopravy na Račianskej ulici vyžaduje komplexnejšie prehodnotenie.

V zmysle uvedeného je potrebné správu doplniť.

K predloženej správe o hodnotení uvádzame tiež pripomienky, ktoré bude potrebné uplatniť v ďalšej fáze investičnej prípravy:

- Doriešiť cyklistickú a pešiu dopravu s dôsledným zabezpečením bezbariérového prístupu do všetkých objektov, k vybavenosti, k peším komunikáciám a zastávkam MHD v okolí navrhovaného súboru;
- prebytkovú vyťaženú zeminu je nutné zneškodňovať, resp. zhodnotiť (umiestňovanie na iných stavbách v rámci povrchových úprav), pričom v rámci kolaudačného konania je potrebné predložiť doklad o tom, kde zemina skončila;
- vzhľadom na skutočnosť, že v zámere nie sú zberné nádoby na komunálny odpad pre objekty navrhovanej činnosti jasne umiestnené, je nutné v ďalšom stupni povoľovania činnosti stavebným úradom presne určiť ich umiestnenie, ktoré musí byť na pozemku investora;

- vyústenie odvodných vertikálnych kanálov vzduchu z garáží treba riešiť tak, aby bol zabezpečený voľný transport emisií do ovzdušia a aby znečisťovanie ovzdušia bolo čo najmenšie;
- počas výstavby je potrebné zabezpečiť pravidelné čistenie komunikácií pri výjazdoch vozidiel zo stavieb, tiež zabezpečiť kropenie a čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev priľahlých k stavbám;
- vykonať opakované kropenie stavenísk, príjazdových komunikácií a chodníkov pri stavbe v prípade nahlásenia rizika o prekročení limitnej hodnoty PM₁₀ v MČ B-NM a pri trvaní prekračovania priebežne;
- nepretržite zabezpečovať prekrytie kontajnerov odpadov na stavbe a pri ich preprave;
- pri výkopových prácach je nutné rešpektovať blízke dreviny s ich koreňovým systémom a súčasne zabezpečiť ich maximálnu ochranu pred mechanickým poškodením; dreviny, ktoré sú v priamom zábere stavby je možné vyrúbať až po vydaní rozhodnutia o súhlase na výrub drevín, ktorý musí byť vydaný pred územným rozhodnutím, pričom výrub možno uskutočniť až po vydaní stavebného povolenia;
- z hľadiska ochrany pred hlukom pri výstavbe navrhovanej činnosti a počas jej prevádzky je nutné zabezpečiť také opatrenia, ktorými budú dodržané prípustné hladiny akustického hluku v zmysle vyhlášky č. 549/2007 Z.z.;
- pred konaním na stavebnom úrade je nutné zabezpečiť záväzné stanovisko o súlade navrhovanej výstavby sústavy tepelných zariadení s Konceptiou rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky.

Zároveň oznamujeme, že v súlade s § 34 ods. 1 zákona bola o predmetnej investícii verejnosť informovaná prostredníctvom miestneho televízneho vysielania, rozhlasu, tlače, pričom oznámenie o uvedenom správe o hodnotení bolo na dobu 30 dní vyvesené pre verejnosť na úradných tabuliach na Junáckej ulici, na Račianskom mýte a na Jeséniovej ulici.

S pozdravom

M g r . R u d o l f K u s ý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Na vedomie : Magistrát hl.mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. č.1, 814 99 Bratislava I

Co : starosta, hlavný architekt, ŽP Ing. Kamhiyehová, tlačový tajomník , odd. ŽPaÚP-a/a
Vybavuje : Ing. arch. Triznová, tel.: 49253/335