



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
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

Tomášikova 46
832 05 Bratislava 3

Váš list číslo/zo dňa
OU-BA-OSZP3-
2016/03164/SIA/III-
EIA-spr./ z 03.10.2016

Naša značka
36608/10019/2016/ZP/TRIV

Vybavuje/☎/@
Ing. arch. Valéria Triznová/
0249253335 /up@banm.sk

Bratislava
24.10.2016

Vec: Stanovisko k zámeru „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX FENIX PARK, Bratislava“

Listom č. OU-BA-OSZP3-2016/03164/SIA/III-EIA-spr. zo dňa 03.10.2016 (doručeným tunajšiemu úradu dňa 05.10.2016) 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“) poslali ako dotknutej mestskej časti v Bratislave **z á m e r** pripravovanej činnosti „**POLYFUNKČNÝ KOMPLEX FENIX PARK, Bratislava**“ za účelom zabezpečiť informovanosť verejnosti, ako aj zaujať k nemu stanovisko. Navrhovateľom je spoločnosť WIGRO TRADE CENTER, a.s., Jašíkova 2, 821 03 Bratislava.

Predmetom zámeru je výstavba polyfunkčného objektu, rozdeleného na dva hlavné stavebné objekty – blok A a blok B. Navrhovaná činnosť je riešená na ploche 5 198 m², ktorá z prevažnej časti je umiestnená v bývalom areáli bratislavských mlynov, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 11744/14, 11744/23, 11744/24, 11749/2, 11749/5 a 11749/7, k. ú. Nové Mesto, na Račianskej ulici v Bratislave. Pozemky sú v súčasnosti nezastavané.

Polyfunkčný komplex sa navrhuje realizovať v dvoch etapách, pričom v 1. etape bude realizácia bloku A s trvalým bývaním a časťou občianskej vybavenosti a v 2. etape blok B s druhou časťou vybavenosti. Zámer sa predkladá okrem nulového vo dvoch variantných riešeniach A a B. Výšková kompozícia navrhovaného polyfunkčného komplexu má nadväzovať s najnižšou 7-14 podlažnou časťou vo variante A, resp. 7-16 podlažnou časťou vo variante B (1. etapa) na zástavbu širšieho okolia a gradovať 6-19 podlažiami v oboch variantoch (2. etapa) v polohe križovatky ulíc Račianska, Jarošova a Kukučínova. Statická doprava pre obidva varianty bude zabezpečená v riešenom území, s počtom stojísk 256 na dvoch podzemných podlažiach a s 28 stojiskami na teréne (spolu 284 PM). Dopravné pripojenie polyfunkčného komplexu je riešené z Račianskej ulice. Pri variante A celkový počet trvalého a prechodného ubytovania predstavuje celkovú kapacitu 150 jednotiek (48 trvalé, 102 prechodné bývanie) a pri variante B 151 jednotiek (48 trvalé, 103 prechodné bývanie). Plocha obchodu a služieb pri oboch variantoch predstavuje 1870 m² a plocha zelene 1733 m². Stavba bude napojená na inžinierske siete, vo východnej časti pozemku sa navrhuje kiosková trafostanica a dieselaagregát.

☎/fax
02 / 49 253 111
02 / 45 529 459
e-mail: banm@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
Piatok 8 - 12,00

Súčasťou zámeru sú : hlučková štúdia, rozptylová štúdia, dopravno – kapacitné posúdenie križovatiek Pionierska – Račianska – Jarošova – Kukučínova, dendrologický posudok, štúdia vplyvu stavby na denné osvetlenie a preslnenie okolitých objektov a hodnotenie zdravotných rizík.

Po preštudovaní predložených podkladov konštatujeme:

A. K riešeniu z hľadiska územného plánu

- 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 zámer navrhnutý na pozemkoch, ktoré sú súčasťou **stabilizovaného územia, navrhnutého pre funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód funkčného využitia územia č.201).**

- Podmienky funkčného využitia plôch č. 201 sú:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

- Stabilizované územie v zmysle záväznej časti ÚPN HM SR Bratislavy je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné určenie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, **pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.**

V tomto prípade ide o novostavbu so samostatnou prevádzkou, ktorá má rešpektovať regulačné prvky funkčnej plochy.

- Pre reguláciu využitia územia v stabilizovaných územiach platí bod 2.2.2 (citácia textu:)

„Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo **pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať**, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).“

- **Základné údaje o navrhovanej činnosti:**

Navrhovaná činnosť je riešená v 2 variantoch (variant A a variant B). Polyfunkčný objekt je rozdelený na 2 stavebné objekty, popísané v úvodnej časti tohto stanoviska.

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni	
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda	8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: banm@banm.sk			DIČ	Piatok	8 - 12,00
www.banm.sk			2020887385		

Plocha územia:	5 198 m ²	Variant A	Variant B
Plocha zastavaná objektmi:	1 455 m ² IZP= 0, 28		
Plocha NP:	15 594 m ² IPP= 3, 00	15 594 m ² IPP= 3, 00	16 415 m ² IPP= 3, 16
Plocha zelene	1 559 m ² KZ = 0, 30		
Podlažná plocha bývania:		4 671 m ² 29 %	4 678 m ² 30 %
Podlažná plocha prechodného bývania:		9 030 m ² 58 %	9 874 m ² 60 %

Navrhovaná činnosť deklaruje percentuálny pomer bytovej funkcie a funkcie občianskej vybavenosti stanovenej v ÚPN hl. m. SR Bratislavy. Zároveň však uvádzame, že prechodné bývanie je potrebné riešiť ako ubytovacie zariadenie cestovného ruchu v zmysle vyhl. č. 277/2008, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenie.

Pri posudzovaní navrhovanej činnosti v stabilizovanom území s odvolaním sa na bod 2.2.2. v záväznej časti ÚPN hl. m. SR Bratislavy (uvedeného vyššie) hodnotíme navrhovanú činnosť **s hodnotou IPP = 3, 00**, ktorá výrazne prekračuje hodnoty IPP okolitého stabilizovaného územia.


- Zároveň upozorňujeme, že predmetné územie je v tesnom kontakte s navrhnutou dopravnou stavbou, a to **s mimoúrovňovou križovatkou Jarošova – Pionierska**, ktorá je súčasťou verejnoprospešnej stavby D5 - výstavba Severnej tangenty v úseku Pražská – Jarošova. Z tohto dôvodu rozsah bývania trvalého, či prechodného hodnotíme ako negatívny vo vzťahu k plánovanej mimoúrovňovej križovatke ako zdroju extrémneho hluku a emisií.
- V investičnom zámere s navrhovanou kapacitou 150 ubytovacích jednotiek (trvalého a prechodného bývania) absentuje riešenie a kapacitné posúdenie potrieb základnej občianskej vybavenosti. (napr. materské školy)
- Dovoľujeme si Vás upozorniť, že v súčasnosti prebieha verejné prerokovanie územnoplánovacieho podkladu „Urbanistická štúdia výškového zónovania hl. mesta SR Bratislavy – návrh“, v ktorého ani v jednom z 3. variantov sa nedovoľuje vyššia výstavba ako 25 metrov v predmetnom území.

Záver:

Na základe vyššie uvedeného vyplýva, že predmetná navrhovaná činnosť **nie je v súlade so záväznou časťou** ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov.

B. K riešeniu z hľadiska dopravy

- Dokumentácia určuje potrebný počet parkovacích miest PM hodnotou 267. V predložennom výpočte sú všetky jednotky určené na trvalé i prechodné ubytovanie uvažované ako byty, pričom vo výpočte nie je uvažované s 5-imi jednotkami na bývanie (vo výpočte na str.22 chýbajú 3 dvojizbové, 4 trojizbové a prevyšujú 2 štvorizbové).
- V dokumentácii je uvedená súvaha počtu PM spolu s vedľajšími objektmi navrhovanej stavby bez uvedenia príslušných dokumentácií, preto k nej nemožno zodpovedne zaujať stanovisko.
- Na prízjazdovej komunikácii na vonkajšie parkovacie plochy v smere od Billy k bloku A nie sú dodržané najmenšie polomery smerového oblúka v zmysle STN 73 6056 – ako miestne komunikácie C3.
- Umiestnenie autobusovej zastávky MHD do odbočovacieho pruhu na komunikácii Račianska je v rozpore s STN 73 6425.

 /fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni	
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda	8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: banm@banm.sk			DIČ	Piatok	8 - 12,00
www.banm.sk			2020887385		

- Vjazd do podzemných garáží má samostatný vjazd, povrchové parkovanie sa pripája prostredníctvom existujúcej stavby – parkoviska pri Bille. Dokumentácia nepreukazuje zabezpečenie dostatočných rozhľadových pomerov a nestanovuje podmienky pre ich zabezpečenie pri výjazde z hromadnej garáže v zmysle čl.19 STN 73 6058. Problematiku je potrebné doriešiť najneskôr do územného konania.
- O zriadení, resp. úprave vjazdu zo štátnej cesty II. triedy Račianska ulica na susednú nehnuteľnosť musí rozhodnúť podľa ustanovenia §-u 3b (ods.1,3 a 4) zákona č. 135/1961 Zb. v platnom znení príslušný cestný správny orgán – v tomto prípade Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií Okresného úradu Bratislava.
- Komunikácie na pozemku stavby zostanú účelovými v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. v platnom znení.

C. K riešeniu z hľadiska ochrany životného prostredia

- Všetky skladovacie priestory a manipulačné plochy, kde sa má nakladať s nebezpečnými látkami musia byť zabezpečené pred nežiaducim únikom do podzemných a povrchových vôd počas výstavby i počas prevádzky.
- Nakoľko z dôvodu prevádzkovania čerpacej stanice ČS PHM v rokoch 1930 – 1970 predpokladáme zvýšené riziko kontaminácie pôdy uniknutými ropnými látkami v dotknutom území, odporúčame preskúmať potenciálnu ekologickú záťaž v území.
- V zmysle Všeobecne záväznej vyhlášky Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave č. 2/2013, ktorou sa vydáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia a súčasne vzhľadom na opatrenia mestskej časti na zabezpečenie kvality ovzdušia je počas výstavby nutné dodržiavať nasledovné opatrenia:
 - zabezpečiť pravidelné čistenie komunikácií pri výjazdoch vozidiel zo stavieb;
 - zabezpečiť kropenie a čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev priľahlých k stavbám;
 - vykonať opakované kropenie stavenísk, príjazdových komunikácií a chodníkov pri stavbe, vykonaných do 24 hodín od nahlásenia stavebného úradu telefonicky alebo elektronickou formou o riziku prekročenia limitnej hodnoty PM₁₀ a pri trvaní prekročovania priebežne;
 - nepretržite zabezpečovať prekrytie kontajnerov odpadov na stavbe a pri ich preprave;
 - vykonať všetky opatrenia na zabezpečenie čo najmenšieho množstva emisií PM¹⁰ z diesel-agregátu.
- Výdych znečisťujúcich látok zo všetkých zdrojov znečisťovania ovzdušia (podzemné garáže, dieselagregát) treba umiestniť do takej výšky, aby bol zabezpečený dostatočný rozptyl znečisťujúcich látok.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie a povoľovacieho procesu je nutné určiť a vyznačiť miesto, kde budú umiestňované odpady z prevádzky, hlavne pre zmesový komunálny odpad a pre vytriedené zložky KO – papier, sklo, plasty. Predmetné miesto musí byť na pozemku investora a súčasne s ním musí súhlasiť nielen Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, ale i spoločnosť OLO, a.s., ako oprávnená osoba na nakladanie s KO na území Bratislavy.
- Pred začatím stavebných prác je nevyhnutné zabezpečiť odborné ošetrovanie prípadnej stromovej vegetácie tak, aby bola údržba vykonaná (od 1.4. do 31.9.) v súlade s technickou normou STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni	
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda	8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: banm@banm.sk			DIČ	Piatok	8 - 12,00
www.banm.sk			2020887385		

- V rámci posúdenia očakávaných vplyvov z hľadiska ich významnosti a časového priebehu pôsobenia (str. 86, IV.6. Tab. Č. 31 predloženého zámeru) je uvedené ku kumulatívnym vplyvom, že sa jedná o vplyv málo významný. Vzhľadom na už v súčasnosti zlú dopravnú situáciu na Račianskej ulici (a s tým spojenú aj hlukovú a emisnú situáciu) by mal byť vplyv zámeru v rámci kumulatívnych vplyvov vyhodnotený ako významný.
- V rámci posudzovania investičného zámeru absentuje hydrogeologický posudok, ktorý by reálne zhodnotil priepustnosť územia a odvod dažďovej vody. V zámere je uvedené, že bola vypracovaná Záverečná správa z geologických prác (s. 79), daná správa však nie je súčasťou zámeru EIA ani jeho príloh, preto ju nie je možné zhodnotiť. Informácie v EIA zámere považujeme za nedostatočné pre posúdenie odvádzania dažďových vôd.
- Vzhľadom na nutnosť preriešenia komunikačných a parkovacích plôch (v zmysle pripomienok v bode B tohto stanoviska) dôjde k zmene výmery sadových úprav, preto neplatia údaje uvedené v predložennom zámere.
- V rámci riešenia vyvolaných súvislostí, ktoré môžu vplývať na súčasný stav životného prostredia (str. 87, IV.8) je riešená dostatočná rezerva pre vybudovanie železničného koridoru TEN-T. Nakoľko toto konštatovanie nie je doplnené o vplyv tejto stavby na hluk v chránených priestoroch navrhovaného polyfunkčného komplexu, nie je možné vyjadriť sa.
- V prípade výstavby oboch zámerov bude nutné riešiť protihlukové opatrenia na obytné prostredie exponovaných fasád v záujme dosiahnutia akustickej pohody vo vnútornom chránenom prostredí. Keďže predložený zámer rieši protihlukové opatrenia len pre hluk z prevádzkových zariadení, je potrebné v ďalšom stupni PD doriešiť príslušné opatrenia komplexne. Je potrebné tiež doriešiť protihlukovú bariéru s výškou $h=3\text{m}$, ktorá ohraničuje oddychovú zónu situovanú v juhovýchodnej časti pozemku za vežou bloku B a všetky navrhované opatrenia, ktoré sú uvedené v Posúdení hlukovej záťaže spoločnosťou AKUSTA, s.r.o. z 07/2016.
- V rámci kapitoly IV-4 hodnotenie zdravotných rizík sa zámer zaoberá výhradne vplyvom emisií a hluku na dotknuté územie (na vlastnú stavbu a najbližšie objekty). V predmetnom hodnotení absentuje hodnotenie preslnenia v zmysle STN 73 0580 na denné osvetlenie okolitých miestností s dlhodobým pobytom ľudí. Na str. 92 v opatrení č.14 počas výstavby v kapitole IV. 10.2 Technické a organizačné opatrenia je doporučené riešiť v rámci ďalšieho stupňa PD vplyv plánovanej výstavby na celkový ekvivalentný uhol tienenia v budove VÚZ.

Záverom konštatujeme, že predmetný návrh polyfunkčnej stavby nie je v súlade so záväznou časťou ÚPN hlavného mesta Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov.

V predložennom materiáli absentuje zdokumentovanie stavebno-technického riešenia zámerov dopravných stavieb v predmetnej lokalite (križovatka Račianska –Jarošova – Pionierska a TEN-T), ktoré sa bezprostredne dotýkajú navrhovaného polyfunkčného komplexu a výrazne ovplyvnia hodnotenie z hľadiska životného prostredia akejkoľvek stavby na danom pozemku.

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: banm@banm.sk			DIČ	Piatok 8 - 12,00
www.banm.sk			2020887385	


Zároveň oznamujeme, že v súlade s § 23 ods. 3 zákona bola o predmetnom zámere verejná informovaná prostredníctvom miestneho televízneho vysielania, rozhlasu, tlače, pričom oznámenie o uvedenom zámere bolo na dobu 21 dní vyvesené pre verejnosť 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

Na vedomie : Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. č.1, 814 99 Bratislava 1
Co : starosta, Ing.arch. Závodná, Ing. Kamhiyehová, odd. VaI, tlačový tajomník, odd. ŽPaÚP-a/a

 /fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni		
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00	13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda	8 - 12,00	13 – 17,00
e-mail: banm@banm.sk			DIČ	Piatok	8 - 12,00	
www.banm.sk			2020887385			