



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
OÚ-BA-
OSZP3/2017/003874/AHU/III-
EIA-SoH / 30.11.2017

Naša značka
234/866/2018/ZP/AUGZ

Vybavuje/☎/@
Ing. arch. Zdenka Augustiničová
0249253473 / zdenka.augustinicova@banm.sk

Bratislava
04.01.2018

Vec

Stanovisko k zámeru "POLYFUNKČNÝ KOMPLEX FENIX PARK, Bratislava"

Listom č. OÚ-BA-OSZP3/2017/003874/AHU/III-EIA-SoH zo dňa 30.11.2017 (doručeným tunajšiemu úradu dňa 06.12.2017) 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), poslali ako dotknutej mestskej časti v Bratislave **zámer** navrhovanej 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. Navrhovaná činnosť je riešená na pozemkoch s parc. č. 11744/14; 11744/23; 11744/24; 11749/2; 11749/5; 11749/7, KN C, k. ú. Nové Mesto, Račianska ulica v Bratislave. Predmetné pozemky majú celkovú plochu 5198 m². Navrhovaný komplex pozostáva z 2 hlavných stavebných objektov – BLOK A a BLOK B, ktoré tvoria samostatné dilatčné celky. Bloky majú spoločné pódium tvorené 2 podzemnými podlažiami.

BLOK A (SO 101) má 14 nadzemných podlaží (N. P.). 1. N.P. a 2. N. P. sú určené pre obchod a služby. 3. N. P. až 13. N. P. sú určené pre trvalé bývanie. 14. N. P. je ustúpené podlažie – strecha. BLOK B (SO 102) má 19 nadzemných podlaží (N. P.). 1. N.P. a 2. N. P. sú určené pre obchod a služby. 3. N. P. až 18. N. P. sú určené pre prechodné ubytovanie. 19. N. P. je ustúpené podlažie – strecha. Podzemné podlažia sú určené pre statickú dopravu a technické zariadenia.

Statická doprava je zabezpečená v riešenom území, v počte stojísk 256 v podzemných podlažiach a 28 stojísk je umiestnených na teréne. Celkovo je zabezpečených 284 parkovacích stojísk. Vytvorené parkovacie stojiská tohto zámeru zabezpečujú statickú dopravu aj pre existujúci susedný bytový dom Cornville, ktorý má časť statickej dopravy zabezpečenú 9 stojiskami vo vlastných garážach a 11 stojiskami na parkovisku predajne BILLA. Celkové nároky na statickú dopravu FENIX PARKu a Cornville sú 293 stojísk, pričom po ukončení výstavby FENIX PARKu bude k dispozícii 304 stojísk. Dopravné napojenie komplexu je riešené z Račianskej ulice.

Zámer sa predkladá v 2 variantných riešeniach označených ako Variant A a Variant A modif. V oboch variantoch je v BLOKU A navrhnutých 48 bytových jednotiek (4671 m²) a 2 jednotky prechodného ubytovania (99 m²). V BLOKU B je vo Variante A navrhnutých 100 jednotiek prechodného ubytovania (8931 m²) a vo Variante A modif 97 jednotiek prechodného ubytovania (8931 m²). V oboch variantoch je v BLOKU A plocha pre obchod a služby 654 m² a v BLOKU B 1216 m². Celková plocha započítateľnej zelene na teréne a konštrukciách je 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	Bankové spojenie Prima banka Slovensko, a. s.	Číslo účtu SK08 5600 0000 0018 0034 7007	IČO 603317	Stránkové dni Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00 Streda 8 - 12,00 13 - 17,00 Piatok 8 - 12,00
e-mail: podatelna@banm.sk www.banm.sk			DIČ 2020887385	

Súčasťou zámeru sú : hluková štúdia, dopravno – kapacitné posúdenie križovatiek, rozptylová štúdia, dendrologické hodnotenie drevín, vplyv stavby na denné osvetlenie a preslnenie okolitých objektov, posúdenie zdravotných rizík a záverečná správa z geologických prác.

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 z časti súčasťou **stabilizovaného územia, navrhnutého pre funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód funkčného využitia územia č.201)** a z časti súčasťou **stabilizovaného územia, navrhnutého pre funkciu priemyselnej výroby (kód funkčného využitia územia č.301)**.

Podmienky funkčného využitia plôch s kódom 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 požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Podmienky funkčného využitia plôch s kódom č. 301 sú:

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

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. neúmerné 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).“

Územie je dotknuté **mimoúrovňovou križovatkou Jarošova – Pionierska**, ktorá je súčasťou verejnoprospešnej stavby D5 - výstavba Severnej tangenty v úseku Pražská – Jarošova a **stavbou prepojenia železničného koridoru Bratislava Predmestie – Bratislava Petržalka**, ktoré je súčasťou verejnoprospešnej stavby D81 - výstavba prepojenia železničných koridorov č. IV a V na území Bratislavy priamym prepojením v trase Bratislava Predmestie – Bratislava Petržalka a zapojenie Letiska M. R. Štefánika na železničnú trať Bratislava ÚNS – Bratislava Nové Mesto.

Základné údaje o navrhovanej činnosti:

Navrhovaná činnosť je riešená v 2 variantoch (Variant A a Variant A modif). Polyfunkčný komplex pozostáva z 2 hlavných stavebných objektov, popísaných v úvodnej časti tohto stanoviska.

	Variant A	Variant A modif
Celková plocha riešeného územia	5198 m ²	5198 m ²
Celková plocha zastavaná objektmi	1455 m ² , IZP = 0,28	1455 m ² , IZP = 0,28
Celková plocha nadzemných podlaží	15571 m ² , IPP = 3,00	15571 m ² , IPP = 3,00
Celková plocha podzemných podlaží	9130 m ²	9130 m ²
Celková plocha zelene na teréne a konštrukciách	1733 m ² , KZ = 0,33	1733 m ² , KZ = 0,33
Celková plocha trvalého bývania	4671 m ² , 30%	4671 m ² , 30%
Celková plocha prechodného ubytovania	9030 m ² , 58%	9030 m ² , 58%
Celková plocha obchodu a služieb	1870 m ² , 12%	1870 m ² , 12%
Celkový počet bytových a ubytovacích jednotiek	150 (48 BJ, 102 UJ)	147 (48 BJ, 99 UJ)

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** ako výrazne prekračujúcu hodnoty IPP okolitého stabilizovaného územia.

Zároveň upozorňujeme, že predmetné územie je v tesnom kontakte s navrhnutými dopravnými stavbami, a to **s mimoúrovňovou križovatkou Jarošova – Pionierska**, ktorá je súčasťou verejnoprospešnej stavby D5 - výstavba Severnej tangenty v úseku Pražská – Jarošova, ako aj **stavbou prepojenia železničného koridoru Bratislava Predmestie – Bratislava Petržalka**, ktoré je súčasťou verejnoprospešnej stavby D81 - výstavba prepojenia železničných koridorov č. IV a V na území Bratislavy priamym prepojením v trase Bratislava Predmestie – Bratislava Petržalka a zapojenie Letiska M. R. Štefánika na železničnú trať Bratislava ÚNS – Bratislava Nové Mesto. Z tohto dôvodu rozsah bývania trvalého, či prechodného hodnotíme ako negatívny vo vzťahu k plánovanej mimoúrovňovej križovatke ako zdroju extrémneho hluku a emisii.

V zámere s navrhovanou kapacitou 150 ubytovacích jednotiek, resp. 147 (trvalého bývania a prechodného ubytovania) abscentuje riešenie a kapacitné posúdenie potrieb základnej občianskej vybavenosti. (napr. materské školy a základné školy).

Dovoľujeme si Vás upozorniť, že v súčasnosti prebieha verejnú prerokovanie územnoplánovacieho podkladu „Urbanistická štúdia výškového zónovania hl. mesta SR Bratislavy – návrh“, v ktorom ani v jednom z 3. variantov sa nedovoľuje vyššia výstavba ako 25 metrov v predmetnom území.

B. K riešeniu z hľadiska dopravy

Dokumentácia určuje potrebný počet parkovacích miest PM hodnotou 267 pre Variant A a hodnotou 256 pre Variant A modif. V predloženej výpočte sú všetky jednotky určené na trvalé i prechodné ubytovanie uvažované ako byty.

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 príjazdovej 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.

Vjazd do podzemných garáží má samostatný vjazd, povrchové parkovanie sa pripája prostredníctvom existujúcej stavby – parkoviska pri Bille. Dokumentácia nepreukazuje zabezpečenie dostatočných rozhládových 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 nežiadúcim únikom do podzemných a povrchových vôd počas výstavby i počas prevádzky.

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 stavebnému úradu telefonicky alebo elektronickou formou o riziku prekročenia limitnej hodnoty PM10 a pri trvaní prekračovania priebežne;
- nepretržite zabezpečovať prekrytie kontajnerov odpadov na stavbe a pri ich preprave;
- vykonať všetky opatrenia na zabezpečenie čo najmenšieho množstva emisií PM10 z dieselagregátu.

Výdych znečisťujúcich látok zo všetkých zdrojov znečisťovania ovzdušia (podzemné garáže, dieselagregát) treba umiestniť do takej výšky, aby bol zabezpečený dostatočný rozptyl znečisťujúcich látok.

☎/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: podatelna@banm.sk			DIČ	Piatok 8 - 12,00
www.banm.sk			2020887385	

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.

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 predloženej materálii 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.

Zároveň oznamujeme, že v súlade s § 23 ods. 3 zákona bola o predmetnom zámere verejnosť informovaná, 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.

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

☎/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: podatelna@banm.sk			DIČ	Piatok 8 - 12,00
www.banm.sk			2020887385	