



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 ŽP
Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP
Tomášikova 46
832 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
OU-BA-OSZP3-
2020/152966-002
17.12.2020

Naša značka
915/708/2021/ZP/LUKP

Vybavuje/☎/@
Lukáč Peter Mgr.
02/49253378/peter.lukac@banm.sk

Bratislava
28.01.2021

Vec

OBNOVA A DOSTAVBA ČASTI AREÁLU PALMA – stanovisko k zámeru navrhovanej činnosti

Listom č. OU-BA-OSZP3-2020/152966-002, zo dňa 17.12.2020, doručeným dňa 17.12.2020, ste v súlade so zákonom 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 o posudzovaní“) predložili na Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MČ Nové Mesto“) zámer navrhovanej činnosti „**OBNOVA A DOSTAVBA ČASTI AREÁLU PALMA**“ a upovedomenie o začatí správneho konania vo veci zisťovacieho konania podľa § 29 zákona o posudzovaní v súlade s § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“).

Navrhovateľom je spoločnosť CC LAMBDA, s.r.o., Mýtina 48, 811 07 Bratislava.

Stavba je umiestnená na území Hlavného mesta SR Bratislavy, v okrese Bratislava III, v Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na pozemkoch s parc. č. **13203/1, 13203/3, 13203/6, 13207/4, 13208/22, 13208/23, 13208/24, 13208/27, 13208/30, 13208/4, 13208/45, 13208/46, 13208/47, 13208/5, 13208/8, 13208/9** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto. Územie dotknuté stavbou (prípojky inžinierskych sietí) – parc. č. **22865, 22001/29, 22001/26** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto.

Súčasný stav (popísaný v zámere navrhovanej činnosti):

Dotknuté územie sa nachádza v Bratislavskom samosprávnom kraji, okrese Bratislava III, k. ú. Nové Mesto v areáli Palma.

Územie susedí zo severozápadu s Račianskou ulicou, zo severovýchodu s areálom Novej Cvernovky, z juhovýchodu so železničnou traťou a z juhozápadu ostatnou časťou areálu Palma. V predmetnej časti areálu sa nachádzajú pôvodné administratívne objekty zo šesťdesiatych rokov 20. storočia, ktoré sú v havarijnom stave a väčšina z nich si vyžaduje asanáciu.

Zástavba dopĺňa uličnú čiaru pozdĺž Bratislavskej radiály – Račianskej ulice, ktorá má charakter mestskej triedy. Tá postupne prechádza transformáciou od novostavieb vyplňajúcich prázdne miesta, resp. prieluky, až po niektoré adaptácie starších objektov.

Širšie okolie riešeného územia je v súčasnosti vyplnené:

- priemyselnými prevádzkami,
- výrobnými a skladovacími halami,
- cestnými dopravnými komunikáciami,
- železničnými dopravnými komunikáciami,

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax
02 / 49 253 512
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

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

DIČ
2020887385

- stavbami občianskej vybavenosti,
- obytnou zástavbou,

Bezprostredné okolie:

- prevádzkové a výrobnoskladové budovy v areáli,
- areál Nová Cvernovka,
- administratívne budovy,

Posudzovaná navrhovaná činnosť (popísaná v zámere navrhovanej činnosti):

Účelom zámeru je reštrukturalizácia časti priemyselného areálu, kde v minulosti sídlila spoločnosť Palma. Aktuálny stav riešeného územia charakterizujú objekty prevádzkovo a priestorovo zodpovedajúce nárokom priemyselnej výroby, administratívy a výskumu, skladov, ktorých priestorové a technologické dispozície už nevyhovujú v súčasnosti požadovaným nárokom na efektívnu prevádzku a udržateľnosť. Disproporcie medzi súčasným funkčným využitím a priestorovými možnosťami výrobných objektov prinášajú potenciál prehodnotenia pôvodnej štruktúry.

Zámerom je obnoviť a zmodernizovať severnú časť priemyselného areálu v súčasnosti určeného najmä na administratívnu a výskumno-vývojovú funkciu. Pôvodné administratívne objekty zo 60-tych rokov 20. storočia nachádzajúce sa v areáli sú v havarijnom stave a nevyhovujú požadovaným nárokom na efektívnu prevádzku a udržateľnosť.

Návrh počíta so zachovaním jedného pôvodného objektu (z r. 1963), ktorý mal v minulosti funkciu skladov, kancelárii a údržbárskych dielní (ďalej len Zámočnícka dielňa). Cieľom je prispieť k rovnováhe medzi novonavrhovanými štruktúrami a zhodnotením existujúcich hodnôt (nosný hlavicový systém, betónový krov), ktoré boli identifikované v objekte Zámočníckej dielne. Zároveň sa uvažuje s umiestnením piatich nových nadzemných objektov do predmetnej časti areálu, celkovo sa počíta s rozšírením a modernizáciou funkcie administratívy a výskumno-vývojových pracovísk.

Variant 1 (popísaná v zámere navrhovanej činnosti):

Variant 1 predloženého zámeru predstavuje realizáciu piatich nových polyfunkčných objektov a rekonštrukciu bývalej zámočníckej dielne. Všetky objekty budú vzájomne prepojené podzemnou garážou. Objekty spolu predstavujú zastavanú nadzemnú plochu 7 502 m² a hrubú podlažnú plochu nadzemných podlaží 41 693 m². Návrh počíta so znížením zastavaných plôch v riešenej časti o 1 017 m², zvýšením plôch zelene o 4 126 m² a vytvorením 475 parkovacích státi.

Návrh riešenia navrhovanej činnosti nadväzuje na pôvodný hmotovo-priestorový charakter areálu a na okolitú zástavbu, rešpektuje existujúcu uličnú sieť a dotvára ju novou architektúrou a urbanistickou štruktúrou. Využitie parteru budov v kontakte s verejnými priestormi na Račianskej ulici je určené pre mestotvorné funkcie (občianska vybavenosť, obchod, služby). Dopravné napojenie riešeného územia počíta s existujúcimi vstupmi do areálu priamo z Račianskej ulice. Navrhovaná činnosť uvažuje s úpravou a rozšírením uličného profilu v úseku pred riešeným územím na Račianskej ulici v časti pred električkovou zastávkou Biely Kríž na dva jazdné pruhy s doplneným odbočovacím pruhom pri severnom vjazde do areálu. Úpravy uličného profilu vytvárajú priestor pre IAD, obojsmerný cyklochodník, pás zelene ako aj chodník pre peších. Vnútro-areálové komunikácie budú spĺňať náležitosti obslužných komunikácií zabezpečujúcich plynulú dopravu v areáli umožňujúcich dopravné obsluhu objektov s dôrazom na pešie prepojenia.

Súčasťou návrhu sú dažďové záhrady umiestnené do juhovýchodnej časti areálu, kam je zvedená povrchová dažďová voda zo spevnených plôch. Ostatná dažďová voda zo striech je zvedená areálovou dažďovou kanalizáciou do vsakov s retenciou v juhovýchodnej časti areálu. Voda z povrchového odtoku z parkovacích státi v garáži je zvedená do vsakov s retenciou v juhovýchodnej časti areálu.

Navrhované objekty budú slúžiť ako administratívne budovy s príslušným vybavením v podnoží (služby pre areál a zamestnancov, jedáleň, občerstvenie, atď.).

Celkovo šesť polyfunkčných objektov bude 5 až 8 podlažných s dvomi podzemnými podlažiami. Zo severozápadnej strany, od Račianskej ulice a areálu Novej Cvernovky budú zástavbu tvoriť dva päťpodlažné objekty doplnené o dva 8-podlažné objekty s ustúpeným najvyšším podlažím. Od juhovýchodnej strany budú riešené územie uzatvárať 6 a 7 podlažné objekty a pôvodný objekt zámočníckej dielne s nadstavbou. Prízemie objektov je riešené ako čiastočne ustúpené.

Objekty sú jednoduchého pôdorysného tvaru, ukončené plochou strechou z časti pochôdnou a z časti extenzívnou zelenou strechou.

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	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	
www.banm.sk			2020887385	

Hlavné vstupy do objektov sú z úrovne terénu, z príľahlej pešej komunikácie a z vnútroblokov. Prízemie okrem vstupných hál tvoria priestory vybavenosti pre areál a občianskej vybavenosti z Račianskej ulice. Na vyšších podlažiach je zastúpená funkcia administratívy, ktorá je prístupná hlavnými vertikálnymi jadrami. Tieto sprístupňujú aj podzemné garáže a priestory technického zabezpečenia.

SO.101.A - Administratívna budova A - má pôdorysný tvar písmena L o celkových rozmeroch 39,250 m x 38,000 m a 5 NP, resp. 8 NP. Z hľadiska využitia je plánované využiť 1. NP na vybavenosť pre areál (kantína, bufet, priestory s technickým zázemím pre odpadové hospodárstvo a pod.) ďalej technologické miestnosti, priestory odpadového hospodárstva, lobby a komunikačné priestory (schodiská a pod.). Vyššie NP sú navrhované pre využitie ako administratívne priestory.

SO.101.B - Administratívna budova B - má pôdorysný tvar písmena L o celkových rozmeroch 52,750 m x 38,000 m a 5 NP. Z hľadiska využitia je plánované využiť 1. NP na vybavenosť pre areál (kantína, bufet, priestory s technického zázemia a pod.), občiansku vybavenosť v priestoroch s priečelím na Račianskej ulici (napr. reštaurácia, kaviareň, obchod alebo pod.) ďalej technologické miestnosti, priestory odpadového hospodárstva, lobby a komunikačné priestory (schodiská a pod.). Vyššie NP sú navrhované pre využitie ako administratívne priestory.

SO.101.C - Administratívna budova C - pôdorysne vytvára nepravidelný tvar písmena „T“ s max. 8 NP. Z hľadiska využitia je plánované využiť 1. NP na vybavenosť pre areál (kantína, bufet, priestory s technického zázemia a pod.), občiansku vybavenosť v priestoroch s priečelím na Račianskej ulici (napr. reštaurácia, kaviareň, obchod alebo pod.) ďalej technologické miestnosti, priestory odpadového hospodárstva, lobby a komunikačné priestory (schodiská a pod.). Vyššie NP sú navrhované pre využitie ako administratívne priestory.

SO.101.D - Administratívna budova D - má obdĺžnikový pôdorysný tvar o celkových rozmeroch 35,000 m x 16,000 m a 6 NP. Dilatačne nadväzuje na objekt SO.101.C a objekt SO.101.E. Z hľadiska využitia je plánované využiť 1. NP na vybavenosť pre areál (kantína, bufet, priestory technického zázemia a pod.) ďalej lobby a komunikačné priestory (schodiská a pod.). Na Vyššie NP sú navrhované pre využitie ako administratívne priestory.

SO.101.E - Administratívna budova E - Objekt je evidovaný ako jeden s dvomi rozdielnymi konštrukčnými systémami, rozdielnou výškou a prestrešením. Preto návrh graficky rozdeľuje objekt na časť A - s plochou strechou nad ktorou je navrhovaná nadstavba s prístavbou a časť B - objekt klasickou šikmou strechou s betónových prefabrikátov, ktorý je zachovaný a upravovaný len základnou rekonštrukciou. Výškové členenie objektu je rozdelené do dvoch výškových úrovní, tzn. 6 NP nad časťou A a 3 pôvodné NP nad časťou B. Zastrešenie objektu v časti A je navrhnuté ako nová plochá zelená strecha s intenzívnou výsadbou vegetácie.

SO.101.F - Administratívna budova F - má pôdorysný tvar otvoreného „L“ o celkových rozmeroch 34,500 m x 31,900 m a 6 NP. Z hľadiska využitia je plánované využiť 1. NP na vybavenosť pre areál (kantína, bufet, priestory s technického zázemia a pod.) ďalej lobby a komunikačné priestory (schodiská a pod.). Vyššie NP sú navrhované pre využitie ako administratívne priestory.

Sadové úpravy - V lokalite priemyselného areálu Palma bol v novembri 2020 vykonaný dendrologický prieskum. Dendrologický prieskum identifikoval 19 ks stromov a tri skupiny kríkov. Skupiny kríkov nemajú výmeru nad 10 m². Náhradná výsadba v spoločenskej hodnote 18.595,77 € bude vysadená v rámci sadových úprav v areáli Palma (48 ks listnatých stromov veľkosti obvodu 20-25 cm, doplnená vždyzelenými a opadavými kríkovými skupinami). Časť drevín bude vysadená ako líniová zeleň.

Variant 2 (popísaný v zámere navrhovanej činnosti):

Variant 2 predstavuje alternatívny odvod dažďových vôd z objektov navrhovanej činnosti. Dažďové vody zo striech, parkovísk a spevnených plôch budú gravitačne odvádzané do verejnej kanalizácie a nie do vsakovacieho zariadenia. Po prečistení vôd je výstupné potrubie kanalizácie z ORL pripojené cez revíziu kanalizačnú šachtu do dažďovej kanalizácie.

Základné parametre:

Veľkosť riešeného územia:	23 153 m ²
Celková zastavaná plocha:	7 502 m ²
Plochy zelene:	
- Zeleň na teréne	5 167 m ²
- Zeleň na násype 1,0 m	1 258 m ²
- Zeleň na nadz. strechách	1 828 m ²
- Plocha zelene po zarátaní indexov	5 796 m ²

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	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	
www.banm.sk			2020887385	

Po preštudovaní zámeru navrhovanej činnosti MČ Nové Mesto konštatuje nasledovné:

Posúdenie navrhovanej činnosti z hľadiska súladu s územnoplánovacou dokumentáciou:

V zmysle Územného plánu HL. mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“) sú pozemky s parc. č. 13203/1, 13203/3, 13203/6, 13207/4, 13208/22, 13208/23, 13208/24, 13208/27, 13208/30, 13208/4, 13208/45, 13208/46, 13208/47, 13208/5, 13208/8, 13208/9 reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného územia** s funkčným využitím **priemyselná výroba** (kód funkcie 301).

Podľa ÚPN BA ide o 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce:

- areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch, pre výrobu,
- areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov,
- priemyselné a technologické parky,

Prípustné najmä:

- zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko-technologické parky súvisiace s funkciou,
- dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín,
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia,

Prípustné v obmedzenom rozsahu najmä:

- skladové areály, distribučné centrá,
- stavebné dvory a zariadenia,
- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou,
- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty,
- zeleň líniová a plošná,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému,
- zariadenia na nakladanie s odpadmi,

Nepripustné najmä:

- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu,
- zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie:
- zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu,
- základné a vysoké školy,
- ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu,
- kongresové a veľtržné areály,
- zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev,
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- areálové a kryté zariadenia športu a voľného času,
- stavby pre individuálnu rekreáciu,
- zariadenia pre poľnohospodársku výrobu,
- skládky odpadov,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,

Podľa ÚPN BA je **stabilizované územie** také územie mesta, v ktorom ÚPN BA ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá istú mieru stavebných zásahov (dostavba, prístavba, nadstavba, prestavba, novostavba), pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Mierkou a limitom pre nové zásahy v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri novej výstavbe v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. 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).

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	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	
www.banm.sk			2020887385	

Posúdenie ukazovateľov vo vzťahu k ÚPN BA na celú funkčnú plochu (uvedené v zámere navrhovanej činnosti):

Posudzované územie	IPP	IZP	KZ
Ukazovatele intenzity využitia funkčnej plochy – súčasný stav	1,09	0,39	0,11
Ukazovatele intenzity využitia funkčnej plochy – navrhovaný stav	1,40	0,37	0,17

Posúdenie ukazovateľov vo vzťahu k ÚPN BA na riešené územie (uvedené v zámere navrhovanej činnosti):

Posudzované územie	IPP	IZP	KZ
Ukazovatele intenzity využitia územia pred výstavbou v riešenom území – súčasný stav	0,87	0,37	0,07
Ukazovatele intenzity využitia územia po výstavbe v riešenom území – navrhovaný stav	1,80	0,32	0,25

Na základe predloženého zámeru navrhovanej činnosti a jeho posúdenia žiadame, aby bol vypracovaný variant navrhovanej činnosti, ktorý bude rešpektovať súčasný ukazovateľ intenzity využitia územia – index podlažných plôch (IPP = 1,09), pre dotknutú funkčnú plochu. V opačnom prípade, z hľadiska územného plánovania, s navrhovanou činnosťou v oboch posudzovaných variantoch nesúhlasíme.

Z hľadiska životného prostredia máme k navrhovanej činnosti nasledujúce pripomienky a požiadavky:

- Žiadame, aby bol vypracovaný variant navrhovanej činnosti*** spočívajúci v zásobovaní teplom prostredníctvom napojenia na účinný centralizovaný zdroj tepla;
- V dopravno-kapacitnom posúdení žiadame v zmysle STN 73 6102 čl. 3.2.1 posúdiť dotknuté križovatky na obdobie 20 rokov od uvedenia predmetnej činnosti do prevádzky;
- V rámci bodu II. 16. chýba druh povolenia podľa zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov;
- Žiadame, aby počas výstavby bol sledovaný stav znečistenia v starej studni, kde bol detekovaný zvýšený obsah tenzidov nad ID limit;
- Žiadame, aby po odstránení technologických zariadení a stavieb bolo zabezpečené opäť hydrogeologické posúdenie na potvrdenie predpokladu, že odstránením týchto zariadení a stavieb dôjde k postupnému vymiznutiu znečisťujúcich látok hlavne pri vrte V-1;
- V rámci riešenia odpadového hospodárstva počas prevádzky navrhovanej činnosti (kap. IV. 2.3.) nie je vôbec počítané s biologicky rozložiteľným odpadom zo zelene aj napriek tomu, že v zámere je uvedená nielen výsadba stromov a kríkov, ale aj zeleň na teréne a strechách.


MČ Nové Mesto ako povoľujúci orgán v zmysle vyššie uvedených pripomienok a požiadaviek **žiada, aby navrhovaná činnosť „OBNOVA A DOSTAVBA ČASTI AREÁLU PALMA“ bola posudzovaná v zmysle zákona o posudzovaní.**

Na vedomie

Magistrát Hl. mesta SR Bratislavy – odd. UIČ
MČ BANM, odd. ÚK a SP

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
v z. podľa poverenia č. 9/2021
zo 15.01.2021
Ing. arch. Peter Vaškovič
zástupca starostu mestskej časti

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

 /fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	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	
www.banm.sk			2020887385	