



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

Ministerstvo životného prostredia
Slovenskej republiky
Odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie
Námestie Ľudovíta Štúra č. 1
812 35 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
4977/2021-1.7/fr
7835/2021 /
10.02.2021

Naša značka
7070/1563/2021/ZP/LUKP

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

Bratislava
01.03.2021

Vec

Nový Istropolis – stanovisko k návrhu rozsahu hodnotenia

Listom č. 4977/2021-1.7/fr; 7835/2021, zo dňa 10.02.2021, doručeným dňa 16.01.2021, ste v súlade s § 30 ods. 2 zákona 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“) upovedomenie o prerokovaní podľa § 30 ods. 1 zákona o posudzovaní vo veci navrhovanej činnosti „Nový Istropolis“ (ďalej len „navrhovaná činnosť“).

Navrhovateľom je spoločnosť **Trnavské Mýto, a. s., Plynárska 7/C, 821 09 Bratislava**.

Navrhovanou činnosťou budú priamo dotknuté pozemky s parc. č. **11436/2, 11436/18, 11436/9, 11436/4, 11436/3, 11436/11, 11436/7, 11436/16, 11436/1, 11436/10, 11436/13, 11436/17, 11436/18, 11436/19, 11436/20** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto. Riešené územie je vymedzené ulicami Šancová, Škultétyho, Vajnorská, Kukučínova.

Účelom navrhovanej činnosti je výstavba a prevádzka viacúčelového súboru pozostávajúceho z kultúrno-spoločenského centra, 2 obytných budov, 3 administratívnych budov a kongresového hotela s potrebným množstvom podzemných parkovacích miest pre obsluhu celej stavby. V rámci komplexu s funkciou kultúry, bývania a administratívy sú navrhované i obchodné priestory, najmä v parteri budov, prechodné ubytovanie, podzemná garáž a verejné priestranstvá. Súčasťou návrhu nového viacúčelového súboru sú vysoko exponované verejné priestranstvá. Navrhovaná činnosť je predložená v 2 variantoch – A a B, ktoré sa líšia urbanisticko-architektonickým riešením časti viacúčelového súboru. Variant A predstavuje navrhované riešenie stavby podľa investičného zámeru. Vo variante B je navrhnuté navýšenie objemu bytovej funkcie v objekte R2 – rezidenčný dom, kde sú navyše navrhované + 4 nadzemné podlažia oproti variantu A. V spojitosti s nárastom podlažnosti je vo variante B o 27 parkovacích miest (PM) viac, tieto sú umiestnené na teréne. Vzhľadom na to, že uvažované navýšenie parkovacích miest sa rieši vo verejnom priestore, v blízkosti objektu R2, kde bola pôvodne uvažovaná substrátová zeleň, mení sa aj figúra jednotlivých zelených plôch. Zníženie započítateľnej zelene oproti variantu A je o 182 m².

Navrhovaná činnosť by mala nahradiť existujúci komplex bývalého Domu odborov (neskôr premenovaný na Istropolis) architektov Konček, Skoček a Titl, víťazov architektonickej súťaže z roku 1956, ktorý po dlhšom čase príprav začali realizovať v r. 1968. V plnom funkčnom využití bol od r. 1981, v deväťdesiatych rokoch bola jeho údržba minimalizovaná a prevádzka utlmovaná.

ZÁKLADNÉ BILANCIE PLŔCH A PLOŠNÝCH VÝMER – Variant A

Celková plocha riešených pozemkov podľa LV	36 828 m²
Zastavaná plocha navrhnutými objektmi (priemik stavby terénom v úrovni prízemí)	17 140,9 m²
Počet bytov	262
Celková hrubá podlažná plocha budov R1 a R2 (bez loggií)	23 985 m²

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	

Celková hrubá podlažná plocha budov R1 a R2 (vrátane loggií)	24 324 m ²
Celková hrubá podlažná plocha retailu v parteri budov R1 a R2	2 167 m ²
Celková hrubá podlažná plocha bývania	22 157 m ²
Celková hrubá podlažná plocha budov O1 a O2	57 120 m ²
Celková hrubá podlažná plocha retailu v parteri budov O1 a O2	5 580 m ²
Celková hrubá podlažná plocha adaptovaného admin. objektu O3	2 104 m ²
Celková hrubá podlažná plocha kultúrno-spoločenského centra	11 518 m ²
Celková hrubá podlažná plocha retailu v parteri kultúrno-spoločenského centra	2 167 m ²
Celková hrubá podlažná plocha retailu (všetky objekty)	8 584 m ²
Počet lôžok hotela	200
Celková hrubá podlažná plocha hotela	8 208 m ²
Celková hrubá podlažná plocha podzemných garáží	73 965 m ²
Celková plocha nadzemných parkovacích miest	neuvažuje sa
Navrhnuté alebo upravované spevnené plochy	15 343 m²
Celková započítateľná plocha vegetácie	5 528,9 m²
Celková hrubá podlažná plocha nadzemnej časti (VARIANT A)	105 628,8 m²
Celkový požadovaný počet PM v zmysle STN 73 6110 s využitím zástupnosti	1 700 PM

ZÁKLADNÉ BILANCIE PLOCH A PLOŠNÝCH VÝMER – Variant B

Celková plocha riešených pozemkov podľa LV	36 828 m²
Zastavaná plocha navrhnutými objektmi (prienik stavby terénom v úrovni prízemnia)	17 140,9 m²
Počet bytov:	262
Celková hrubá podlažná plocha budov R1 a R2 (bez loggií)	26 291,6 m ²
Celková hrubá podlažná plocha budov R1 a R2 (vrátane loggií)	26 508,4 m ²
Celková hrubá podlažná plocha retailu v parteri budov R1 a R2	2 167 m ²
Celková hrubá podlažná plocha bývania	22 157 m ²
Celková hrubá podlažná plocha budov O1 a O2	57 120 m ²
Celková hrubá podlažná plocha retailu v parteri budov O1 a O2	5 580 m ²
Celková hrubá podlažná plocha adaptovaného admin. objektu O3	2 104 m ²
Celková hrubá podlažná plocha kultúrno-spoločenského centra	11 518 m ²
Celková hrubá podlažná plocha retailu v parteri kultúrno-spoločenského centra	2 167 m ²
Celková hrubá podlažná plocha retailu (všetky objekty)	8 584 m ²
Počet lôžok hotela	200
Celková hrubá podlažná plocha hotela	8 208 m ²
Celková hrubá podlažná plocha podzemných garáží	73 965 m ²
Celková plocha nadzemných parkovacích miest	neuvažuje sa
Navrhnuté alebo upravované spevnené plochy	15 343 m²
Celková započítateľná plocha vegetácie	5 528,9 m²
Celková hrubá podlažná plocha nadzemnej časti (VARIANT B)	107 813,2 m²
Celkový požadovaný počet PM v zmysle STN 73 6110 s využitím zástupnosti	1 727 PM

Po preštudovaní predloženého zámeru MČ Nové Mesto konštatuje nasledovné:

Posúdenie navrhovanej činnosti z hľadiska územného plánovania:

V zmysle **Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy**, r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“) sú pozemky, na ktorých je navrhovaná činnosť situovaná, súčasťou územia určeného pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód regulácie 201). Pritom prakticky celý komplex dnešného Istropolisu leží v časti, ktorá je **stabilizovaným územím**, zvyšok – trojuholníkový cíp medzi ulicami Kukučínova a Šancová je **územím rozvojovým** (regulačný kód C).

Podmienky funkčného využitia plôch pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód regulácie 201):

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.

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

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	

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).

Z hľadiska územného plánovania žiadame doplniť návrh rozsahu hodnotenia o nasledujúcu požiadavku:

- **Žiadame posúdiť súlad navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou, tzn. vypracovať porovnanie možných a navrhnutých bilancií, indexov a koeficientov pre jednotlivé dotknuté funkčné plochy (najmä index podlažných plôch – IPP, index zastavaných plôch – IZP, koeficient zelene – KZ, podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy).**

Z hľadiska územného plánovania máme k navrhovanej činnosti nasledujúce pripomienky a požiadavky:

- Kultúrno-spoločenské centrum žiadame zaradiť do prvej fázy realizácie Nového Istropolisu;
- Žiadame umožniť mestskej časti Bratislava-Nové Mesto spolurozhodovať pri riešení verejných priestorov v Novom Istropolise, ktoré majú potenciál stať sa novým centrom mestskej časti;
- Žiadame vytvoriť v rámci riešeného územia pešie komunikačné koridory tak, aby umožnili po prípadnej realizácii železničnej stanice Filiálka jej bezproblémové začlenenie do dopravného uzla na Trnavskom mýte;
- Žiadame, aby sa investor v súčinnosti s mestom a ďalšími vlastníkmi spolupodieľal na rekonštrukcii celého bloku medzi ulicami Kukučínova, Škultétyho, Vajnorská a Šancová, a teda nielen vlastného pozemku, vrátane revitalizácie zelene, chodníkov, či zastávok MHD;
- Žiadame zachovať a znovu použiť hodnotné detaily, prvky a materiály pôvodného Domu odborov – Istropolisu (napríklad vitráže od grafika a maliara Milana Dobeša, fontány pri Dome techniky, exteriérové svietidlá, mramorový obklad, atď. ...).

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

- **V rámci požadovaného spracovania dopravno-kapacitného posúdenia žiadame doplniť požiadavku na zhodnotenie synergického efektu všetkých existujúcich a aj známych plánovaných stavieb;**
- **Pre zásobovanie vodou odporúčame alternatívu 2;**
- **Odporúčame pre zásobovanie teplom okrem primárneho zdroja a fotovoltaických solárnych panelov aj uvažované tepelné čerpadlá typu zem/voda;**
- Dočasné zhromažďovanie odpadu na stavenisku a prípadné zhodnocovanie stavebného odpadu musí byť riešené za opatrení, pri ktorých nebude dochádzať k zvýšeniu prašnosti v danom území:
 - odpad sa bude zhromažďovať v kontajneroch, ktoré musia byť prekryté,
 - časté a pravidelné kropenie staveniska počas sucha,
 - všetky vozidlá pri odchode zo staveniska musia byť očistené,
 - komunikácie v priamom dotyku stavby musia byť pravidelne čistené;
- V prípade dosiahnutia denného priemeru koncentrácie PM₁₀ na 45 µg/m³ tri dni výstavby po sebe na hydrometeorologickej stanici na Trnavskom mýte žiadame, aby stavebník zabezpečil polievanie všetkých komunikácií v okolí hydrometeorologickej stanice na Trnavskom mýte v lokalite vymedzenej ulicami Šancová, Kukučínova, Škultétyho, Vajnorská, nakoľko toto je časť jedného z krátkodobých opatrení, ktoré majú zabezpečiť zníženie PM₁₀ podľa Všeobecne záväznej vyhlášky Obvodného úradu životného prostredia Bratislava č. 2/2013 zo dňa 15. februára 2013, ktorou sa vydáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia pre oblasť riadenia kvality ovzdušia pre Hlavné mesto SR Bratislava, katastrálne územie Bratislava – Nivy a katastrálne územie Bratislava – Nové Mesto a znečisťujúcu látku PM₁₀;
- Odvoz stavebnej sutiny zo staveniska musí byť zabezpečený tak, že sa nebudú uvoľňovať prachové častice do ovzdušia;
- S navrhovanou dobou zhromažďovania odpadu v mieste vzniku (12 za sebou nasledujúcich mesiacov, kapitola IV.2.1.) súhlasíme výhradne za podmienky, že všetok stavebný odpad vrátane výkopovej zeminu, ktorý by mal byť dočasne zhromažďovaný na stavenisku počas jedného roka, musí byť umiestnený výhradne v uzatvorených kontajneroch, nakoľko stavenisko je v centre zastavaného územia a je veľkého rozsahu; žiadame, aby boli stavebné odpady s kat. číslom 17 01 07 buď ihneď zhodnotené a použité v krátkom čase alebo v prípade, že ich nie je možné ihneď použiť na stavbe, aby boli okamžite ponúknuté na zhodnocovanie inému a odvezené zo staveniska;
- Žiadame, aby bol doplnený odpad s kat. č. 20 02 01 a aj spôsob nakladania s komunálnym odpadom pod kat. č. 20 02 01 (biologicky rozložiteľný odpad), keďže v rámci navrhovanej činnosti je v záujmovom území umiestnený aj park a ďalšia zeleň, pri údržbe ktorej bude vznikať tento druh odpadu;
- Zeleň, ktorá bude ovplyvnená stavebnou činnosťou, budovaním prípojok inžinierskych sietí, realizáciou spevnených plôch a novonavrhovaným dopravným systémom, bude maximálne rešpektovaná a len v prípade nutnosti bude v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. povolená na výrub za podmienky, že bude vykonaná náhradná výsadba v spoločenskej hodnote drevín, na ktoré bude vydané povolenie;

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	

Z hľadiska pripojenia komunikácií máme k navrhovanej činnosti nasledujúce pripomienky a požiadavky:

- O pripojení navrhovaných komunikácií - vjazdov na miestnu komunikáciu musí rozhodnúť podľa ustanovenia § 3b (ods. 1, 3 a 4) zákona č. 135/1961 Zb. v platnom znení (alebo sa vyjadriť v záväznom stanovisku pre potreby územného konania) príslušný cestný správny orgán – v tomto prípade MČ Nové Mesto pre Škultétyho ul.;
- Investor je povinný vykonať opatrenia na zabránenie vytekaniu dažďových vôd z jeho pozemku a spevnených plôch na verejnú komunikáciu;

Z hľadiska rozhl'adových pomerov máme k navrhovanej činnosti nasledujúce pripomienky a požiadavky:

- Dokumentácia nepreukazuje zabezpečenie dostatočných rozhl'adových pomerov a ani nestanovuje podmienky pre ich zabezpečenie;
- Na výjazde z hromadnej garáže (podľa čl. 19 STN 73 6058 - výjazd z garáže musí byť od príľahlého okraja jazdného pásu vo vzdialenosti najmenej na dĺžku najväčšieho projektom predpokladaného vozidla – pri 4,5 m dlhom vozidle to je 4,5 m + rozhl'ad podľa STN 73 6102);
- Vyššie uvedené problematiku odporúčame vyriešiť najneskôr do vydania územného rozhodnutia v rozhl'adovom poli sa nesmú nachádzať prekážky v rozhl'ade – napr. kríky, ploty, stojisko kontajnerov, rozvodné skrine a pod. – vid' STN 73 6102;

Ostatné pripomienky a požiadavky:

- V zmysle ustanovenia § 8 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. „Stavba musí byť vybavená odstavňým a parkovacím stojiskom riešeným ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľná časť stavby, alebo umiestneným na pozemku stavby, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov“;
- Na práce v styku s miestnou komunikáciou alebo na miestnej komunikácii je potrebné v rámci povoľovania stavby alebo pred realizáciou jednotlivých častí vyžiadať všetky povolenia, ktoré predpokladá zákon č. 135/1961 Zb. v platnom znení.

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
v z. podľa poverenia č. 9/2021
zo dňa 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	