



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 1
812 35 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
896/2022-11.1.2/fr
43511/2022
01.08.2022

Naša značka
31966/76/2022/ZP/LUKP

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

Bratislava
30.08.2022

Vec

Nový Istropolis – stanovisko k správe o hodnotení činnosti

Listom č. 896/2022-11.1.2/fr; 43511/2022, zo dňa 01.08.2022, doručeným dňa 03.08.2022, ste v súlade s § 33 ods. 1 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“) na zaujatie stanoviska správu o hodnotení vplyvov navrhovanej činnosti „**Nový Istropolis**“ (ďalej len „navrhovaná činnosť“) prostredníctvom informácie o zverejnení na webovom sídle Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, na adrese: <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/novy-istropolis>.

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

Navrhovanou činnosťou budú priamo dotknuté pozemky s parc. č. **11436/1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 16, 17, 18, 19, 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, obytných budov, 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.

Variantnosť riešenia navrhovanej činnosti sa líšia najmä celkovou podlahovou plochou a počtom parkovacích stojísk, s čím súvisí aj samotný objem a výška navrhovaných objektov. V zámere predloženom na začiatku povinného hodnotenia príslušnému orgánu spočívala variantnosť najmä v počte parkovacích miest, s čím súvisela aj celková podlahová plocha. Vo variante A sa počítalo s celkovou podlahovou plochou 172 684 m² a počtom parkovacích miest 1700 stojísk a vo variante B sa počítalo s celkovou podlahovou plochou 174 084 m² a počtom parkovacích miest 1 727 stojísk. Oba varianty, A aj B, sa objemom výstavby zhodovali, boli však oproti modifikovanému variantu C, ktorý popisuje posudzovaná správa o hodnotení, objemovo väčšie, nakoľko výška objektu O1 dosahovala hodnotu až 116,4 m a súčasťou zámeru bol aj objekt v severnom nároží - bytový dom R1, ktorý vo variante C nie je predmetom riešenia (neosádza sa, len sa upravuje dané územie). Navrhovaný modifikovaný variant C bude disponovať celkovou podlahovou plochou 174 424 m² a počtom parkovacích miest 1 239 stojísk.

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.

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	

Výstavba komplexu Nový Istropolis na Trnavskom mýte je uvažovaná v minimálne dvoch fázach. Tie budú stavané postupne a ich nadväznosti zodpovedá aj delenie stavebných objektov prislúchajúcich k jednotlivým celkom stavby:

1. FÁZA je uvažovaná ako stavebne nezávislá a pozostáva z dvoch etáp:
 - I. ETAPA - objekt O2 (Administratívny objekt), R2 (Rezidenčný objekt) a MFH (Kultúrno-spoločenské centrum) s Hotelom (tie budú staticky a stavebne oddielované) Objekty budú postavené na spoločných PHG, ktoré sú staticky a stavebne dilatované podľa plôch prislúchajúcim ku jednotlivým objektom.
 - II. ETAPA – objekt O1
2. FÁZA je uvažovaná ako nezávislá na fáze I. a pozostáva z dvoch etáp:
 - I. ETAPA – úprava povrchov a zelene v zóne C, vybudovanie areálového osvetlenia a prvkov drobnej architektúry
 - II. ETAPA (nie je predmetom tejto PD) – vyhládka potenciálnej akvizície a výstavby na areálových pozemkoch pozdĺž Škultétyho ulice, Úprava príľahlej infraštruktúry, verejných priestorov, zelene.

Po preštudovaní predloženej správy o hodnotení 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:

- s parc. č. **11436/2, 11436/8, 11436/9, 11436/4, 11436/3, 11436/11, 11436/7, 11436/16, 11436/1, 11436/10, 11436/13** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód funkcie **201**);
- s parc. č. 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 súčasťou **rozvojového** územia určeného pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód funkcie **201**, kód regulácie **C**).

V zmysle ÚPN BA sú malé časti pozemkov s parc. č. **11436/16, 11436/17, 11436/18, 11436/20** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto zároveň súčasťou územia určeného pre **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**, konkrétne ul. Kukučínova.

Riešené územie je dotknuté cyklotrasou (pozemky s parc. č. **11436/2, 11436/16, 11436/17, 11436/18, 11436/20** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto) a nosným systémom MHD vrátane stanice (pozemky s parc. č. **11436/18, 11436/19** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto).

Stabilizovaná funkčná plocha s kódom funkcie **201** je v správe o hodnotení označená ako urbanistický sektor A (US-A) a **rozvojová** funkčná plocha s kódom funkcie **201** a kódom regulácie **C** ako urbanistický sektor B (US-B).

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 požiaru 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 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).

Regulatívy intenzity využitia:

Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	201	OV celom. a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu)	0,50	0,15

Bilancie intenzity využitia územia (podľa správy o hodnotení vplyvov navrhovanej činnosti):

Výmera dotknutých pozemkov – **stabil. funkčn. plocha (201)** 26 625 m²
 Výmera dotknutých pozemkov – **rozvoj. funkčn. plocha (201 C)** 10 203 m²
 Celková výmera dotknutých pozemkov 36 828 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	

Bilancie intenzity využitia územia v urbanistickom sektore A – stabilizované územie (kód funkcie 201)

Výmera funkčnej plochy:	32 874 m²
Celková plocha parcel - Istropolis:	26 625 m²
Celková plocha parcel - Dom Techniky:	5 998 m²
Celková plocha ostatných parcel:	251 m²

Zastavaná plocha - Istropolis:	10 704,10 m²
Zastavaná plocha - Dom Techniky:	1 720,00 m²
Ostatná zastavaná plocha:	42,00 m²

Celková zastavaná plocha – súčasný stav: **12 466,1 m²** - index zastavaných plôch **IZP = 0,38**

Zastavaná plocha - Nový Istropolis: **10 818,1 m²**

Celková zastavaná plocha – navrhovaný stav: **12 538,1 m²** - index zastavaných plôch **IZP = 0,38**

Podlažná plocha - Istropolis:	54 544,40 m²
Podlažná plocha - Dom Techniky:	7 812,80 m²
Ostatná podlažná plocha:	42,00 m²

Celková podlažná plocha – súčasný stav: **62 399,20 m²** - index podlažných plôch **IPP = 1,9**

Podlažná plocha - Nový Istropolis: **81 891,6 m²**

Celková podlažná plocha – navrhovaný stav: **89 704,4 m²** - index podlažných plôch **IPP = 2,73**

Podlažná plocha bývania – súčasný stav: **4 001,3 m² = 0,06 %**

Podlažná plocha bývania – Nový Istropolis: **9 793,5 m² = 12 % - vyhovuje** (prípustné max. 30 %)

Podlažná plocha bývania – navrhovaný stav: **13 794,8 m² = 15 % - vyhovuje** (prípustné max. 30 %)

Bilancie intenzity využitia územia v urbanistickom sektore B – rozvojové územie (kód funkcie 201, kód regulácie C)

Celková plocha parcel - Nový Istropolis:	10 203,0 m²
Zastavaná plocha - Nový Istropolis:	5 045,1 m²
Podlažná plocha - Nový Istropolis:	5 393,0 m²
Započítateľná plocha zelene - Nový Istropolis:	1 547,1 m²
Podlažná plocha bývania - Nový Istropolis:	0,0 m²

Index zastavaných plôch **IZP = 0,49** – vyhovuje (prípustné max. 0,50)

Index podlažných plôch **IPP = 0,53** – vyhovuje (prípustné max. 0,6)

Koeficient zelene **KZ = 0,15** – vyhovuje (prípustné min. 0,15)

Na základe odborného posúdenia predložených podkladov konštatujeme, že predmetná investičná činnosť spĺňa **prevládajúce spôsoby funkčného využitia plôch a aj regulatívy priestorového usporiadania** pre riešené územie v zmysle ÚPN BA, tzn. **je v súlade s ÚPN BA**, nakoľko:

- rešpektuje danosti územia, ktorého princípy prestavby a intenzifikácie s ohľadom na jeho historický vývoj preverila vyzvaná medzinárodná, architektonicko-urbanistická ideová súťaž. Vybraný bol návrh, ktorý najlepšie reagoval na kontext jestvujúcej zástavby a okolité vzťahy hmotovo-priestorovej štruktúry. Autori navrhovanej objemovej kompozície stavebného súboru Nový Istropolis si plne uvedomujú jeho umiestnenie v dôležitom uzlovom mestotvornom priestore a pristupujú k lokalite ako k exponovanému prostrediu. Posudzovaná navrhovaná činnosť pracuje s princípom gradácie a diverzifikácie objemov, čím pozitívne vplyva na výhľadové osi, citlivo vstupuje do okolitej jestvujúcej zástavby a zároveň myslí aj na potencionálnu zástavbu. *Výškové stavby v rámci posudzovanej navrhovanej činnosti sú navrhnuté v súlade so stratégiou osádzania dominantných a akcentujúcich stavieb na území Bratislavy;*
- spĺňa prevládajúce spôsoby funkčného využitia plôch (zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia administratívy, správy a riadenia, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia obchodu a služieb);
- spĺňa prípustné spôsoby funkčného využitia plôch (zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia);
- spĺňa prípustné spôsoby funkčného využitia plôch v obmedzenom rozsahu (bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy).

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 územného plánovania máme k navrhovanej činnosti nasledujúce pripomienky a požiadavky:

- V správe o hodnotení sú na viacerých miestach uvádzané rozdielne údaje o parametroch posudzovanej navrhovanej činnosti (napr. str. 5, 9, 24, 129, Príloha 13: Vyhodnotenie súladu s územným plánom HM Bratislava). Uvedené rozdiely žiadame zosúladiť.

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

- Žiadame dopracovať hlukovú štúdiu o posúdenie vplyv hluku počas spoločenských podujatí (predmetná skutočnosť nie je zdôvodnená, napriek tomu, že účelom celej posudzovanej navrhovanej činnosti je hlavne kultúrno-spoločenské centrum – multifunkčná hala v zastavanom území a v blízkosti hotela a rezidenčnej budovy);
- Žiadame dopracovať a posúdiť na základe odporúčaní v Štúdiu posúdenia adaptačných a mitigačných opatrení:
 - použitie fotovoltaických panelov s vysokou účinnosťou s expozíciou južným smerom, ktoré môžu čiastočne riešiť aj tienenie v rámci adaptačných opatrení v častiach, kde nebude realizovaná zelená strecha,
 - náhradu diesela agregátov ako záložných zdrojov dodávky elektrickej energie batériovými typmi (UPS alebo CBS) v prípade, že ich výkon bude dostatočný pre náhradnú dodávku elektrickej energie;
- V rámci nakladania s komunálnymi odpadmi v zmysle VZN hl. m. SR BA č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je nutné vo vyššom stupni projektovej prípravy zabezpečiť vzhľadom na existenciu objektu R2 aj nakladanie s kuchynským odpadom (kat. č. 20 01 08 - biologicky rozložiteľný kuchynský a reštauračný odpad), ktorý sa zbiera do hnedých nádob;
- Podľa výsledkov posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti je nutné v rámci vyššieho stupňa projektovej prípravy navrhnuť technické a stavebné opatrenia na zabezpečenie podlimitných hodnôt hluku ako v rámci interiéru stavby, tak aj jej exteriéru vrátane verejného priestoru, ktorý je súčasťou navrhovaného zámeru;
- Žiadame o zabezpečenie všetkých opatrení uvedených v kapitole IV. správy o hodnotení (str. 118-121);
- V rámci adaptačných opatrení žiadame zapracovať do ďalšieho stupňa projektovej prípravy:
 - aplikáciu zelených fasád v čo najväčšej miere, hlavne v južnej zóne (fasády od Trnavského mýta),
 - v čo najväčšej miere aplikovať zelené strechy vo forme extenzívnej strešnej zelene,
 - zvýšený počet priepustných povrchov resp. čiastočne priepustných povrchov;
- v rámci riešenia následnej údržby verejných priestranstiev a obsluhy všetkých zariadení mobiliáru a ostatných zariadení, je nutné riešiť typ mobiliáru tak, aby jeho obsluha bola jednoduchá a dostupná aj v prípade, že o verejné priestranstvo sa bude starať obec (či už hlavné mesto resp. mestská časť); v prípade, že starostlivosť prevezme obec, je nutné, aby chodníky boli naprojektované a realizované tak, aby neboli poškodené obslužnými vozidlami.

Z hľadiska životného prostredia uprednostňujeme variant C navrhovanej činnosti za podmienky splnenia a rešpektovania vyššie uvedených pripomienok a požiadaviek.

Ing. Ignác Olexík, PhD.
prednosta miestneho úradu

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	