



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-
OSZP3/2018/008641/AHU/III-
EIA-SoH / 07.03.2018

Naša značka
13759/4411/2018/ZP/PIFTA

Vybavuje/☎/@
Ing. arch. Tatiana Pífková
/ 0249253373 /
tatiana.pifkova@banm.sk

Bratislava
18.04.2018

Vec

Stanovisko k správe o hodnotení navrhovanej činnosti "Vajnorská, Bratislava"

Listom č. OÚ-BA-OSZP3/2018/008641/AHU/III-EIA-SoH zo dňa 07.03.2018 (doručeným tunajšiemu úradu dňa 19.03.2018) ste nám v súlade s § 31 ods. 5 zákona 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 dotknutému orgánu **správu o hodnotení** vplyvov navrhovanej činnosti "**Vajnorská, Bratislava**" na životné prostredie (ďalej len „správa o hodnotení“). Navrhovateľom je spoločnosť RV Development 1, s.r.o., Krížna 47, 811 07 Bratislava.

Navrhovaná činnosť je situovaná v zastavanom území Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, pri ulici Vajnorská na pozemkoch s parc. č. 17063/9, 17063/20, 17063/24, 17063/31 a 17063/32. Jej účelom je reštrukturalizácia bývalého priemyselného areálu s nefunkčnou halou na polyfunkčný objekt Vajnorská, ktorého hlavnou náplňou bude trvalé a prechodné bývanie a občianska vybavenosť (byty, apartmány, reštaurácia, kaviareň, škôlka). Zámerom investora je, aby navrhovaný polyfunkčný objekt svojimi funkciami doplnil polyfunkčnú štruktúru bloku a zvýšil rozmanitosť územia ako celku a tak nahradil súčasný objekt priemyselnej stavby.

V správe o hodnotení sú posudzované 3 varianty: nulový variant, pôvodné varianty A a B zo zámeru a nový variant C, v ktorom sú zohľadnené pripomienky a požiadavky uvedené v stanoviskách k zámeru. Varianty A a variant B sú navrhované s výmerou podlahovej plochy 37 388,4 m² a s 356 parkovacími miestami (PM); variant C s výmerou podlahovej plochy 37 596,9 m² a 490 PM. Polyfunkčný objekt má v prípade všetkých variantov navrhovaný tvar E, 12 nadzemných podlaží a 1 podzemné podlažie. Jednotlivé ramená písmena E – bloky A, B a C majú rovnaké pôdorysné rozmery 46,85 x 13,0 m, spojnica ramien – blok D má rozmery 88,8 x 10,35 m. Vo všetkých prípadoch je objekt privrátený k Vajnorskej ulici blokom D.

V komplexe (variant C) sa nachádza 134 bytov, 320 apartmánov, kaviareň (32 stoličiek), reštaurácia (42 stoličiek) a MŠ (39 detí), ktorá bude mať exteriérovú pobytovú plochu umiestnenú na streche bloku D. Výrazne prevládajúca je funkcia bývania (predpokladaný počet obyvateľov v bytoch i apartmánoch je 944).

Súčasťou hodnotiacej správy sú o. i. dendrologický posudok, dve svetlotechnické štúdie, dve dopravné - inžinierske štúdie, tri vibroakustické štúdie, dve rozptylové štúdie, hodnotenie zdravotných rizík a hydrogeologický posudok v súvislosti s riešením vsaku dažďových vôd.

☎/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			

Po preštudovaní podkladov konštatujeme:

A. Z hľadiska územného plánu a regulácie

V zmysle Územného plánu 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 rozvojového územia, určeného pre funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód funkčného využitia územia 201, kód regulácie J), čo pre zástavbu mestského typu predstavuje max. IPP = 2,7, max. IZP = 0,36 a min. KZ = 0,2.

Bilancie variantov:

Ukazovateľ	Variant A	Variant B	Variant C
Plocha pozemku	12 248 m ²	12 248 m ²	12 248 m ²
IPP max.	2,7 (33 069,6 m ²)	2,7 (33 069,6 m ²)	2,7 (33 069,6 m ²)
IPP návrh	2,628 (32 189 m ²)	2,628 (32 189 m ²)	2,678 (32 804,4 m ²)
IZP max.	0,36 (4 409,3 m ²)	0,36 (4 409,3 m ²)	0,36 (4 409,3 m ²)
IZP návrh	0,244 (2 989 m ²)	0,244 (2 989 m ²)	0,314 (3 905,8 m ²)
KZ min.	0,2 (2 450 m ²)	0,2 (2 450 m ²)	0,2 (2 450 m ²)
KZ návrh	0,21 (2 573,3 m ²)	0,21 (2 573,3 m ²)	0,22 (2 650,6 m ²)

Pozn.: uvedené údaje sú prebraté z hodnotiacej správy (vzhľadom na neúplnú dokumentáciu nie je možné ich overiť).

Podľa regulácie funkčného využitia plôch v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy (kód 201) je prípustné umiestniť na takto zadefinovanom území bývanie v obmedzenom rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Napriek tomu, že v hodnotiacej správe nie je vyčíslená podlažná plocha pripadajúca na byty (trvalé bývanie), na základe ich počtu bytov a zadelenia do veľkostných kategórií (pre výpočet potrebných parkovacích miest) predpokladáme, že táto požiadavka je splnená.

B. Z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia a funkčného využitia územia

Zámerom navrhovanej činnosti je, „aby navrhovaný polyfunkčný objekt svojimi funkciami doplnil polyfunkčnú štruktúru bloku a zvýšil rozmanitosť územia ako celku a tak nahradil súčasný objekt priemyselnej stavby“. Investor vstupuje do lokality, ktorá môže byť charakterizovaná ako „brownfield“, teda nehnuteľnosť - pozemok, objekt, areál - nedostatočne využívaná, zanedbaná a v niektorých prípadoch aj kontaminovaná, ktorá vznikla ako pozostatok priemyselnej, poľnohospodárskej, vojenskej či inej aktivity.

Nová náplň a zmysluplné využitie takýchto území je z hľadiska udržateľného rozvoja dobrou alternatívou extenzívneho rozvoja na zelenej lúke. Nevyhnutným predpokladom úspešného riešenia je komplexný plánovací proces, integrujúci okrem územnoplánovacích aj environmentálne, sociálne a ekonomické aspekty. Považujeme preto za nevyhnutné overiť možné riešenia pred akýmkoľvek dielčim investičným zámerom urbanistickou štúdiou celej lokality medzi Vajnorskou ulicou a ulicou Stará Vajnorská (ktoré je podľa DÚR záujmovým územím investora).

C. Z hľadiska dopravy

Dopravno-kapacitné posúdenie

K hodnotiacej správe sú priložené dve dopravno-kapacitné posúdenia (vypracovali PUDOS-PLUS, spol. s r.o., apríl 2016 a DI CONSULT s.r.o., november 2017). Hlavným cieľom posúdenia bolo preukázanie funkčnosti navrhovaného riešenia z dopravno-kapacitného hľadiska, prípadne zistenie možných nedostatkov v riešení organizácie dopravy vrátane návrhu opatrení na ich odstránenie.

Zo spracovania dopravno-kapacitného posúdenia vyplynulo, že prítiaženie od plánovaného zámeru obytného komplexu výraznejšie neovplyvní dopravnú situáciu na všetkých sledovaných križovatkových, problémom je dopravné napojenie záujmového územia bez možnosti ľavého odbočenia z/na Vajnorskú ul.

Dopravné pripojenie, parkovacie miesta

Polyfunkčný súbor je dopravne napojený na Vajnorskú ulicu. Statická doprava je umiestnená v podzemnom podlaží a na teréne, celkom 490 parkovacích miest, z toho 457 na pozemku investora, 33 PM má byť umiestnených do vzdialenosti 175 m.

☎/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			

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto z dopravno-kapacitných dôvodov **nesúhlasí** s predloženým riešením dopravného napojenia komplexu Vajnorská 175 bez možnosti ľavého odbočenia z/na Vajnorskú ul. Rovnako umiestnenie 33 parkovacích miest mimo pozemok investora **nie je akceptovateľné**.

D. Z hľadiska životného prostredia

1. Ochrana ovzdušia:

Navrhovaná činnosť počíta s umiestnením dvoch plynových kondenzačných kotlov s projektovaným výkonom 1310 kW (stredný zdroj znečistenia ovzdušia - SZZO) a tiež dieselagregátu s inštalovaným výkonom 96 kW (náhradný zdroj elektrickej energie). Oba tieto zdroje znečistenia ovzdušia musia spĺňať emisné limity stanovené vyhláškou MŽP SR č. 410/2012 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší, a zároveň musia byť dodržané podmienky stanovené vyhláškou MŽP SR č. 244/2016 Z.z. o kvalite ovzdušia. Prevádzkovanie SZZO je definované v zákone č. 137/2010 Z.z. o ovzduší.

2. Ochrana pred hlukom

K hodnotiacej správe sú priložené tri Hlukové štúdie (zhotoviteľ: Klub ZPS vo vibroakustike, spol. s r. o., máj 2016, júl 2016, september 2017). Ani v jednej neboli závery meraní, resp. odporúčania pre projektanta zosumarizované.

Na strane 11/20 Hlukovej štúdie, september 2017, spracovateľ konštatuje prekročenie prípustných hodnôt hluku. Na strane 4/20 tej istej verzie Hlukovej štúdie uvádza požadovanú hodnotu indexu stavebnej vzduchovej nepriežvučnosti obvodových plášťov budov pre elimináciu hluku. A taktiež konštatuje, že pre splnenie normatívnych požiadaviek z hľadiska výmeny vzduchu je nutné pri chránených miestnostiach (obytná miestnosť) zabezpečiť vetranie miestnosti iným spôsobom ako otvorením okna, keďže by neboli splnené požiadavky max. prípustných hladín hluku podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007.

Pokladáme za **nevhodné** umiestniť bytové jednotky (trvalé bývanie) do bloku D pozdĺž Vajnorskej ulice, ktorá je z hľadiska dopravného hluku najnepriaznivejšia.

3. Adaptačné opatrenia na zmiernenie nepriaznivých dopadov zmeny klímy:

Zmena klímy a jej negatívne dôsledky predstavujú v súčasnosti bezprostredný problém. K zmierneniu negatívnych dôsledkov zmeny klímy (vlny extrémnych horúčav, intenzívnejšie suchá, silnejšie a prudké búrky s výdatnými krátkodobými zrážkami...) je potrebné zvoliť a aplikovať vhodné adaptačné opatrenia. Prevenciou pred letným prehrievaním môže byť vysoká zeleň, tepelná izolácia stavby, zelená strecha, ale najmä vonkajšie tienenie výplní otvorov. Odporúčame s realizáciou vonkajších tieniacich prvkov aspoň počítať, prípadne riešiť predprípravu na ich montáž aj v prípade, že nebudú aplikované celoplošne.

Vhodným opatrením je výsadba vysokej zelene (vysušený trávnik sa v horúcom lete teplotne blíži k betónovej ploche).

4. Zeleň:

Navrhovaná činnosť obsahuje prevažne funkciu bývania (trvalého v bytoch a prechodného v apartmánach), počíta s takmer tisícovou obyvateľov (944 obyv.). Je situovaná do veľmi neatraktívneho prostredia, a napriek tomu neobsahuje žiadnu kompenzáciu v podobe parkových/sadových úprav, ktoré požaduje aj Územný plán hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov:

		Podiel zelene v m ² /1 byt	z toho park. zeleň v %	Koeficient park. zelene	Hranica nástupu parku (5000 m ²) (počet b. j./ha)	Hranica nástupu parčíka (2000 m ²) (počet b. j./ha)
viacpodlažná zá- stavba	centrum	12,64	89	0,17		180 b. j./ 1,2 ha
	vnút. mesto	16,52	68	0,14	450 b.j./3,50 ha	180 b.j./ 1,4 ha
	vonkajšie mesto	19,44	57	0,13	450 b.j./5,3 ha	180 b.j / 2,1 ha

V zmysle vyššie uvedeného žiadame do projektu doplniť plochy parkovo upravenej zelene.

Úzky pás zelene pri frekventovanej mestskej komunikácii Vajnorskej ulice bez možnosti vysadiť stromy pre vedenia inžinierskych sietí považujeme za nedostatočnú a neplnohodnotnú zeleň pre navrhovaný počet bytov a apartmánov.

V hodnotiacej správe sa pre variant C uvádza plocha zelene na rastlom teréne 2650,55 m². Upozorňujeme, že trávnik - trávnaté plochy nie sú komplexnými sadovníckymi úpravami a nie je možné ich započítavať v zmysle nižšie uvedenej tabuľky zápočtov do počtu koeficientu zelene v plnom rozsahu.

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Záver:

Realizáciu navrhovanej činnosti v danej lokalite považujeme za nekoncepčnú a nevhodnú z viacerých dôvodov. Predovšetkým však vzhľadom na prevažujúcu funkciu bývania a súčasnú absenciu dostatočnej plochy plnohodnotnej zelene, ale aj nevhodné tvarovanie a umiestnenie objektu a funkcií v ňom voči komunikácii Vajnorská, ktorá je 24 hodín denne zdrojom nadmerného hluku. Za problémové považujeme zároveň aj dopravné pripojenie na Vajnorskú ul. bez možnosti ľavého odbočenia. Z týchto dôvodov požadujeme kvôli overeniu vhodnosti navrhovanej činnosti a jej vzťahov k okolitej zástavbe vypracovať urbanistickú štúdiu zóny pre celé územie medzi Vajnorskou a Starou Vajnorskou ulicou.

Zároveň oznamujeme, že v súlade s § 23 ods. 3 zákona bola o predmetnom zámere verejnosť informovaná, pričom oznámenie o uvedenom zámere bolo 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
Co : starosta, Ing. Kamhiyehová, odd. VaI, , odd. ÚKaSP