



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
Tomášikova 46
832 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
OU-BA-OSZP3-
2019/127228/SEA/III-EIA-
sl. / 04.11.2019

Naša značka
46556/11450/2019/ZP/LUKP

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

Bratislava
13.12.2019

Vec

Nadstavba polyfunkčného objektu, Škultétyho ul. 1, Bratislava – stanovisko k oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti

Listom č. OU-BA-OSZP3-2019/127228/SEA/III-EIA-sl., zo dňa 04.11.2019 (doručeným dňa 07.11.2019) 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“) oznámenie o zmene navrhovanej činnosti „**Nadstavba polyfunkčného objektu, Škultétyho ul. 1, Bratislava**“ 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 TATRA REAL, a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava (IČO 31 396 437).

Stavba je umiestnená na území hlavného mesta SR Bratislavy, v okrese Bratislava III, v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto na pozemkoch s parc. č. **11427/1-3** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto.

Súčasný stav:

Polyfunkčný objekt Dom Techniky je objekt troma nadzemnými podlažiami (NP) s jedným podzemným podlažím (PP). Bol projektovaný v roku 1969. Konštrukčne je riešený železobetónovým stĺpovým systémom so stužujúcimi stenami.

Posudzovaná zmena navrhovanej činnosti:

Zmena činnosti pozostáva z nadstavby troch bytových podlaží, prístavby nového požiarného schodiska a rekonštrukcie vstupného priestoru a suterénu. V pozdĺžnom smere podlažia nadstavby terasovite uskakujú za účelom zníženia zatienenia okolitých objektov. Objekt v zmysle investičného zámeru obsahuje v základnom funkčnom členení štyri úrovne s diferencovaným účelom. Členenie na jednotlivé funkcie prebieha po podlažiach:

- 1. PP: - garáže / statická doprava
- skladové a technologické priestory
- 1. NP: - predajňa potravín so zázemím
- predajňa
- vstupný priestor
- 2. – 3. NP: - kancelárske priestory
- 4. – 6. NP: - bývanie a nebytové priestory – ateliéry

Statická doprava (PM) bude zabezpečená ako rekonštrukciou 1. PP, nachádzajúcej sa pod objektom a vnútorným dvorom, tak aj pred objektom a vo dvore na existujúcich parkoviskách. Vjazd do garáže je zabezpečený

☎/fax
02 / 49 253 512
02 / 45 529 459

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

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00

z Kukučínovej ul. existujúcou rampou priamo z komunikácie. V rámci podzemného podlažia sa v súčasnosti nachádzajú skladové priestory a 12 PM pre motorové vozidlá. Redukciou skladov vzniknú nové PM v počte 56, čím sa ich celkový počet v objekte zvýši na 68 a vznikne priestor pre pivničné kobky.

Prístup pre obyvateľov nadstavby je myslený hlavným vstupom cez centrálné komunikačné jadro. Evakuácia z hľadiska požiarnej bezpečnosti je zabezpečená na troch miestach: centrálné komunikačné jadro, bočné existujúce schodisko na severozápadnej fasáde a nové požiarne schodisko na juhu. Vo všetkých troch nadstavených podlažiach sa navrhujú byty a ateliéry, prevažne malometrážne, orientované na všetky svetové strany.

Doplňkovými priestormi k bytom sú miestnosti kobiek a skladov, umiestnené na 1. PP. Exteriérové plochy prislúchajúce k bytom a nebytovým priestorom (ateliérom) sú tvorené formou logií, polo-logií, balkónov a terás. Poloha vstupov do objektu zostáva bez zmeny, sú riešené priamo z pešieho predpolia objektu, pričom hlavný nástup do objektu je zo severovýchodnej strany, približne v strede objektu.

Napojenie navrhovanej nadstavby bude realizované z existujúcich zdrojov.

Parameter	Súčasný stav	Posudzovaná zmena navrhovanej činnosti
Celková plocha riešeného územia	5998 m ²	5998 m ²
Celková plocha zelene	0 m ²	0 m ²
Zastavaná plocha	1720 m ²	1720 m ²
Počet NP	3	6
Počet PP	1	1
Celková výška objektu	16,00 m	22,630 m
Počet PM celkom	108	163
- z toho PM v PP	12	68
- z toho PM na teréne	96	95
Celkové funkčné využitie plôch (úžitková plocha) posudzovanej zmeny navrhovanej činnosti		
Parkovanie v PP	2309,12 m ²	
Obchod	1202 m ²	
Administratíva	1798,75 m ²	
Byty	1669,52 m ²	
Nebytové priestory - ateliéry	940,04 m ²	
Celková úžitková plocha NP	5610,31 m ²	

Po preštudovaní podkladov MČ Nové Mesto konštatuje nasledovné:

Posúdenie zmeny navrhovanej činnosti z hľadiska súladu s územnoplánovacou dokumentáciou:

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“) sú pozemky s parc. č. **11427/1-3** reg. C-KN v k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného územia** s funkčným využitím **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu** (kód funkcie **201**). Podľa ÚPN BA ide o 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.

Na základe predloženého oznámenia o zmene navrhovanej činnosti a jeho posúdenia, v prípade, **ak podiel funkcie bývania neprekročí 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy**, uvádza-me, že je predmetná zmena navrhovanej činnosti v súlade s priestorovým usporiadaním a funkčným využitím dotknutých plôch a maximálne prípustnou intenzitou využitia rozvojových území, tzn. **je v súlade s ÚPN BA**.

K zmene navrhovanej činnosti máme nasledujúce pripomienky a požiadavky:

1. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
2. Predložené oznámenie o zmene navrhovanej činnosti neobsahuje prílohy č. 2, 3, 4, 5 a 6. Taktiež nie sú zverejnené prílohy č. 2, 3, a 4 na webovom sídle www.enviroportal.sk. Na webovom sídle www.enviroportal.sk žiadame zverejniť všetky prílohy oznámenia o zmene navrhovanej činnosti, nakoľko tvoria jeho neoddeliteľnú súčasť;
3. Upozorňujeme na skutočnosť, že zmena navrhovanej činnosti, i keď nie je k dispozícii rozhodnutie v zmysle zákona o posudzovaní k zámeru, podľa predloženého oznámenia o zmene navrhovanej činnosti a podľa vydaného a zverejneného územného rozhodnutia, bola stavebným úradom povolená ako nadstavba buď o 2 NP bez uskutočneného konania podľa zákona o posudzovaní alebo predložené oznámenie o zmene navrhovanej činnosti neobsahuje údaje o pôvodnom zámere. Územné rozhodnutie uvádza nadstavbu 2 NP a oznámenie uvádza 3 NP. Porovnanie zmeny navrhovanej činnosti oproti pôvodnému zámeru nie je tým pádom vôbec zrejmé. Požadujeme preto dopracovanie oznámenia o zmene navrhovanej činnosti o tieto údaje;
4. V predloženom oznámení o zmene sa v kap. 2.3 „Údaje o výstupoch – Zdroje znečisťovania ovzdušia“ uvádza ako jeden zo zdrojov tepla kotolňa. Keďže v rámci oznámenia sa súčasne uvádza v kapitole 2.2 „Požiadavky na vstup“, 2.2.4 „Energetické zdroje“, že teplom bude nadstavba zásobovaná z OST, požadujeme spresniť údaje,

☎/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 akého centrálného zdroja tepla bude teplo odovzdávané do OST a ako sa zmení emisná a imisná situácia v záujmovom území tým, že centrálny zdroj tepla je kotolňa, umiestnená priamo v záujmovom území. V prípade, že centrálny zdroj tepla nie je umiestnený priamo v záujmovom území, stačí uviesť, kde je umiestnený;

5. V súvislosti s vplyvmi na obyvateľstvo máme za to, že oznámenie o zmene neobsahuje vyhodnotenie synergického efektu ostatných realizovaných, resp. už zrealizovaných stavieb v okolí, ktoré pre pohodu bývania v tak husto zastavanom území sú značné a očakávateľné;
6. Vzhľadom na skutočnosť, že v blízkosti záujmového územia je už existujúca hustá bytová zástavba a rovnako je v povoloňovacom procese bytová zástavba, navyše ide o zmenu činnosti, ktorá sa nachádza v priamom styku s komunikáciami na Škultétyho a Kukučínovou, kde sa pohybuje aj MHD, požadujeme vypracovať dopravnú štúdiu a vyhodnotenie vplyvov na životné prostredie v rámci nielen dynamickej dopravy ale aj statickej dopravy;
7. Podľa všeobecne zrozumiteľného záverečného zhrnutia nepríde zmenou navrhovanej činnosti k ovplyvneniu okolitého ani vlastného bývajúceho alebo pracujúceho obyvateľstva nad zákonne prípustnú mieru, resp. nad mieru povolenú vydanými povoleniami a realizácia navrhovanej činnosti nebude predstavovať významné riziko z hľadiska poškodzovania zdravia obyvateľstva. Keďže oznámenie neobsahovalo žiadne numerické údaje napr. v oblasti ochrany ovzdušia, pričom napr. ročná spotreba tepla na vykurovanie nadstavby je 232,44 MWh/rok, resp. počet parkovacích miest, ktoré sú rovnako zdrojom znečisťovania ovzdušia sa zvýši zmenou navrhovanej činnosti o 52 státí, žiadame o doplnenie porovnania emisných údajov súčasného stavu a zmeny navrhovanej činnosti (i keď oznámenie uvádza, že odovzdávajúca kapacita súčasného zdroja tepla je dostačujúca). Rovnako máme za to, že v rámci všeobecne zrozumiteľného záverečného zhrnutia uvádzané tvrdenie, že nedôjde v dôsledku zmeny navrhovanej činnosti k ovplyvneniu obyvateľstva nad zákonne prípustnú mieru, resp. nad mieru povolenú vydanými povoleniami, je zavádzajúce aj vo vzťahu k hlukovej štúdii, ktorá uvádza, že už súčasná hluková situácia prekračuje limity z hluku z dopravy do 10 dB.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto ako povoľujúci orgán v zmysle vyššie uvedených pripomienok a požiadaviek **žiada, aby zmena navrhovanej činnosti 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. 114/2019
zo dňa 30.09.2019
Ing. arch. Peter Vaškovič
zástupca starostu mestskej časti

 /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				