

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
Pracovisko: Odborárske námestie 3, P. O. BOX 19, 810 05 Bratislava 15

Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia

Číslo: OU-BA-OSZP3-2015/047237-r/LAZ/IV-EIA
Bratislava 20. 10. 2015

R O Z H O D N U T I E

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 zákona NR SR č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, v spojení so zákonom č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v spojení s § 56 písm. b) 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 a posudzovaní“) **vydáva** podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a podľa § 29 zákona o posudzovaní na základe zámeru „**DREAM HILL POLYFUNKČNÝ OBJEKT, STARÉ GRUNTY, BRATISLAVA**“, ktorý predložil navrhovateľ A3 invest, s.r.o., Námestie sv. Františka 18 B, 841 04 Bratislava, toto rozhodnutie:

Navrhovaná činnosť „**DREAM HILL POLYFUNKČNÝ OBJEKT, STARÉ GRUNTY, BRATISLAVA**“, ktorej účelom je vybudovanie polyfunkčného objektu s bytovými jednotkami, občianskou vybavenosťou s príslušnou technickou vybavenosťou a s potrebným počtom parkovacích miest, umiestnená v Bratislavskom kraji, v okrese Bratislava IV, v Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves, parc. č. 3017/1; 3017/32; 3030; 3031; 3034/1; 3034/5; 3019/4; 3023; 3025; 3027; 3029; 3033; 3032 k. ú. Karlova Ves

sa bude posudzovať

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

ODÔVODNENIE

Navrhovateľ, A3 invest, s.r.o., Námestie sv. Františka 18 B, 841 04 Bratislava, doručil dňa 18. 05. 2015 príslušnému orgánu, Okresnému úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddeleniu ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej

len „OÚ BA“), podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona o posudzovaní zámer navrhovanej činnosti **„DREAM HILL POLYFUNKČNÝ OBJEKT, STARÉ GRUNTY, BRATISLAVA“** (ďalej len „zámer“). Zámer obsahuje podľa § 22 ods. 3 písm. f) zákona o posudzovaní okrem nulového variantu stavu aj tri realizačné varianty navrhovanej činnosti, ktoré sa líšia objemovo – hmotovým usporiadaním stavby.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 56 písm. b) zákona o posudzovaní a podľa § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov začal správne konanie vo veci posudzovania predpokladaných vplyvov na životné prostredie dňom podania účastníka konania príslušnému orgánu, t.j. doručenia zámeru navrhovateľom A3 invest, s.r.o., Námestie sv. Františka 18 B, 841 04 Bratislava, o čom upovedomil účastníka konania, ako aj rezortný orgán, povoľujúce orgány, dotknuté orgány a dotknutú obec, ktorým zároveň podľa § 23 ods. 1 zákona o posudzovaní zaslal predložený zámer. Príslušný orgán zverejnil bezodkladne na webovom sídle Ministerstva životného prostredia SR <http://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/dream-hill-polyfunkcny-objekt-stare-grunty-bratislava> zámer a oznámenie o zámere, ktoré obsahovalo základné údaje o navrhovanej činnosti podľa § 23 ods. 1 zákona o posudzovaní. Dotknutá obec – Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 23 ods. 3 zákona o posudzovaní informovala o zámere verejnosť spôsobom v mieste obvyklým, t.j. na vývesnej tabuli magistrátu v dňoch od 28. 05. 2015 do 18. 06. 2015 na www.bratislava.sk, v tlači a bol k nahliadnutiu v informačnom centre magistrátu SLUŽBY OBČANOM – Front Office.

Navrhovaná činnosť svojimi parametrami podľa prílohy č. 8 zákona o posudzovaní, kapitoly č. 9, položky č. 16 Projekty rozvoja obcí vrátane písm. a) pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy (s podlahovou plochou viac ako 10 000m²) a tej istej položky písm. b) statickej dopravy (od 100 do 500 stojísk), podlieha zisťovaciemu konaniu o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie podľa § 18 ods. 2 písm. b) zákona o posudzovaní, ktoré príslušný orgán vykonal podľa § 29 zákona o posudzovaní.

Účelom navrhovanej činnosti je vybudovanie polyfunkčného objektu DREAM HILL s bytovými jednotkami, občianskou vybavenosťou, s príslušnou technickou vybavenosťou a s potrebným počtom parkovacích miest. Zámer je predložený v 3 variantoch. Prvý variant navrhuje 145 bytových jednotiek (s nadzemnou podlažnosťou 6, 8, 8) a 248 parkovacích miest (69 povrch. parkovanie a 179 parkovanie – garáže). Podlahová plocha objektu je 18 338,2 m². V druhom variante sa uvažuje so 120 bytovými jednotkami (s nadzemnou podlažnosťou 6, 8, 12) a 218 parkovacími miestami (69 povrch. parkovanie a 149 parkovanie – garáže). Podlahová plocha je 16 351,49 m². Najmenej objemovo rozsiahly tretí variant obsahuje 101 bytových jednotiek (s nadzemnou podlažnosťou 6, 8, 15) a 189 parkovacích miest (69 povrch. parkovanie a 120 parkovanie – garáže). Podlahová plocha objektu je 14 944,8 m². Polyfunkčná časť s obchodnými jednotkami je navrhnutá na prvom nadzemnom a čiastočne na prvom podzemnom podlaží. Bytová časť polyfunkčného objektu bude sekciového typu v pôdorysnom tvare písmena J v úrovni 2. NP až 15. NP. Okrem apartmánov sú v bytovej časti navrhnuté 2, 3, 4 – izbové byty.

Navrhovaná činnosť predstavujúca výstavbu súboru pozemných stavieb a vytvorenie potrebného počtu parkovacích miest je lokalizovaná v Bratislavskom kraji, v okrese Bratislava IV, v katastrálnom území Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves. Dotknutými pozemkami sú pozemky s parc. č. 3017/1, 32; 3030; 3031; 3034/1, 5 evidované ako záhrady. Parcela č. 3019/4 je evidovaná ako ostatná plocha. Parcely č. 3023; 3025; 3027; 3029 sú evidované ako budovy na parcele č. 3030, ktorá je evidovaná ako záhrada a predstavujú záhradné chatky. Parcely č. 3033; 3032 sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria. Zámer hraniční zo severnej strany so súkromnými záhradkami, z východnej strany v priamom susedstve s cintorínom Slávičie údolie. Samotný polyfunkčný objekt nezasahuje do ochranného pásma cintorína. Z južnej strany je v kontakte s pozemkami spoločnosti Plasty s.r.o. Ďalšie ohraničenie tvorí zo západnej strany ulica Staré Grunty.

Navrhovaná činnosť sa nachádza v 1. stupni územnej ochrany podľa zákona 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. V priamo dotknutom území sa nenachádzajú žiadne biotopy národného a európskeho významu v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 24/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov. Nie je tu evidovaný trvalý výskyt chránených stromov. Samotné dotknuté územie navrhovaného zámeru nezasahuje do žiadnych z medzinárodne významných mokradí v zmysle Ramsar, nedôjde k zásahu do žiadnych chránených území a ich ochranných pásiem vyčlenených v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon OPaK“). V dotknutom území ani v jeho širšom okolí sa nenachádzajú lokality NATURA 2000. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) sa v predmetnom území nenachádza žiadne biocentrum, biokoridor ani genofondová plocha. Navrhovaná činnosť nebude mať vplyv na migráciu zveri v širšom okolí, na kultúrne pamiatky a archeologické náleziská. Činnosť sa nedotýka vodohospodársky chránených území ani pásiem hygienickej ochrany vôd (zákon NR SR č. 364/2004 Z.z. o vodách). Posudzovaná činnosť nebude mať nepriaznivý vplyv na životné prostredie presahujúci štátne hranice. Ako negatívny vplyv môžeme vyhodnotiť významné zaťaženie existujúcej komunikácie v dotknutom území a v širšom okolí dotknutého územia. Výstavba navrhovanej činnosti si bude tiež vyžadovať nový záber poľnohospodárskej pôdy (bývalé záhrady). Súlad navrhovanej činnosti s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy (2007) nebolo možné posúdiť.

V súlade s § 23 ods. 4 zákona o posudzovaní doručili príslušnému orgánu svoje písomné stanoviská tieto subjekty (stanoviská sú uvádzané v skrátenom znení):

- 1. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, list č. OU-BA-OSZP3-2015/49370-2/ROP, doručený dňa 27. 05. 2015 - z hľadiska ochrany prírody a krajiny vydáva nasledovné stanovisko:**
 - 1.1.** Stavba sa navrhuje umiestniť v území, pre ktoré platí prvý stupeň ochrany podľa § 12 zákona OPaK.
 - 1.2.** Zámer nenavrhuje činnosť podľa zákona OPaK v danom území zakázanú.
 - 1.3.** Dotknuté územie nie je zaradené do zoznamu Ramsarského dohovoru o mokradiach, nenachádzajú sa tu žiadne chránené územia, biotopy národného ani európskeho významu, chránené stromy a ani nedôjde k zásahu do súvislej európskej sústavy chránených území (Natura 2000).
 - 1.4.** Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) sa v predmetnom území nenachádza žiadne biocentrum, biokoridor ani genofondová plocha. V blízkosti sa nachádza biocentrum Sitina – Starý Grunt a regionálny biokoridor Koliba – Slavín - Sitina.

- 1.5. Podľa predloženého zámeru bol na pozemku vykonaný dendrologický prieskum. Na pozemku sa nachádza 147 náletových a ovocných drevín. Upozorňuje sa, že na výrub drevín sa vyžaduje súhlas podľa § 47 ods. 3 zákona OPaK, o ktorom je kompetentná rozhodnúť Mestská časť Bratislava – Karlova Ves.
- 1.6. Pri výrube stromov je potrebné zohľadniť aj ich funkciu ako potenciálneho biotopu chránených druhov živočíchov, pričom je potrebné prihliadať na možné hniezdenie vtákov.
- 1.7. Dreviny, ktoré nie sú predmetom výrubu, je potrebné chrániť v zmysle STN 83 70 10 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, bod 4.1 pri stavebných prácach sa drevina chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok sa musí dbať na minimalizáciu poškodenia drevín. Nadväzujúce ošetrovanie a iné opatrenia v závislosti od druhu dreviny sa realizuje hneď po skončení stavebných prác.

Z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny k uvedenému zámeru nemá zásadné pripomienky a nepožaduje jeho posudzovanie podľa zákona o posudzovaní. Z variantných riešení odporúča vybrať variant č. 3.

Príslušný orgán stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny akceptoval. Na základe komplexných výsledkov zisťovacieho konania príslušný orgán rozhodol, že navrhovaná činnosť sa bude posudzovať podľa zákona o posudzovaní; konkrétne návrhy a pripomienky zo zisťovacieho konania k navrhovanej činnosti budú predmetom prerokovania rozsahu hodnotenia podľa zákona o posudzovaní.

2. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, list č. OU-BA-OSZP3/2015/049276/POR/II-EIA, doručený dňa 01. 06. 2015** - z hľadiska prevencie závažných priemyselných havárií (ďalej len „PZPH“) - súhlasí s vydaním súhlasného stanoviska bez pripomienok. V uvedenej lokalite nie sú v súčasnosti, z hľadiska ZPH, známe žiadne riziká, ktoré by túto výstavbu obmedzovali.
3. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, list č. OU-BA-OSZP3-2015/50271/JAJ/IV-eia, doručený dňa 01. 06. 2015** - z hľadiska štátnej vodnej správy: k predloženému zámeru nemá pripomienky a netrvá na ďalšom posudzovaní podľa zákona o posudzovaní.
4. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, list č. HŽP/10689/2015, doručený dňa 02. 06. 2015** - vo svojom záväznom stanovisku uvádza, že netrvá na pokračovaní posudzovania zámeru podľa zákona o posudzovaní pre činnosť „DREAM HILL POLYFUNKČNÝ OBJEKT, STARÉ GRUNTY, BRATISLAVA“. Činnosť bude ďalej posúdená podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a jeho vykonávacích predpisov v územnom konaní.
5. **Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, list č. KRHZ-BA-HZUB6-1746/2015-001, doručený dňa 02. 06. 2015** - neuplatňuje pripomienky k navrhovanej činnosti, nakoľko sa v danej lokalite nenachádza zariadenie v správe Hasičského a záchranného zboru.
6. **Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, list č. OU-BA-OOP4-2015/051781, doručený dňa 03. 06. 2015** – dáva nasledujúce stanovisko :
 Účelom zámeru je vybudovanie polyfunkčného objektu DREAM HILL s bytovými jednotkami, občianskou a technickou vybavenosťou, a s potrebným počtom parkovacích miest. Riešené územie je v rámci katastrálneho územia Bratislava IV – miestna časť Karlova Ves v zastavanom území obce. Lokality, v ktorých dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy, budú posudzované so zreteľom na doteraz nevyužité plochy, v rámci platnej územnoplánovacej dokumentácie. V prípade, že predložený zámer uvažuje so záberom poľnohospodárskej pôdy je potrebné postupovať v zmysle § 13 a § 14 zákona č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene a doplnení zákon č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii

a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o ochrane pôdy“). Ten, kto navrhne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebný zámer, je povinný zabezpečiť uplatnenie zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy, špeciálne najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy a viníc. Pri riešení navrhovaných lokalít, je potrebné sa riadiť ustanovením § 12 a § 17 zákona o ochrane pôdy. V súlade s týmito ustanoveniami je možné poľnohospodársku pôdu použiť na stavebné a iné nepoľnohospodárske účely, len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu, kde je rozhodujúcim limitom pri rozvoji územia kvalita poľnohospodárskej pôdy. Na základe uvedených skutočností zámer „DREAM HILL POLYFUNKČNÝ OBJEKT, STARÉ GRUNTY, BRATISLAVA“ nepožaduje posudzovať podľa zákona o posudzovaní.

Pripomienky Okresné úradu Bratislava, odboru opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva sa týkajú všeobecne platnej a záväznej povinnosti ustanovenej zákonom č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene a doplnení zákon č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, preto nemôžu byť predmetom rozhodovania príslušného orgánu.

7. **Ministerstvo obrany SR, agentúra správy majetku, list č. ASM-115-1092/2015, doručený dňa 03. 06. 2015** nemá pripomienky, lebo v riešenom území nemá zvláštne územné požiadavky.
8. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, list č. OU-BA-OSZP3-2015/049359/TEJ/IV, doručený dňa 05. 06. 2015 - z hľadiska odpadového hospodárstva** – nemá k zámeru pripomienky a netrvá na ďalšom posudzovaní a vypracovaní správy o hodnotení. Z hľadiska odpadového hospodárstva uprednostňuje variant 3 vzhľadom na najmenšie množstvo odpadov vzniknutých pri jeho realizácii. V tomto variante je naplánovaný najmenší počet bytových jednotiek. Preto je predpoklad, že v prípade jeho realizácie bude vznikať menšie množstvo odpadov aj pri bežnej prevádzke bytového domu. Podmienky pre výstavu a užívanie predmetnej stavby budú orgánom odpadového hospodárstva špecifikované v rámci vyjadrenia v povoloňovacom procese.
9. **Mestská časť Bratislava Karlova Ves, list č. KV/EKO/2514/2015/8041/MD, doručený dňa 08. 06. 2015** – oznamuje nasledovné stanovisko:
 - 9.1. Žiada aby sa navrhovaná činnosť posudzovala podľa zákona o posudzovaní. Táto požiadavka je založená na skutočnosti, že navrhovaná činnosť je novou činnosťou, ktorá významne zaťaží existujúce komunikácie v dotknutom území a v širšom okolí dotknutého územia, a ďalej na skutočnosti, že navrhovaná činnosť nie je v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, r. 2007, v znení zmien a doplnkov.
 - 9.2. Navrhovaná činnosť je situovaná v území, ktoré je v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, schválené pre funkčné využitie – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti.V takto schválených funkčných územiach (časť C. Záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, časť C.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch a tabuľková časť C.2. Regulácia funkčného využitia plôch) možno umiestňovať predovšetkým polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia, ale aj zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Navrhovaná činnosť „DREAM HILL POLYFUNKČNÝ OBJEKT, STARÉ GRUNTY, BRATISLAVA“, svojím urbanisticko-architektonickým návrhom neprispieva k tvorbe mestského prostredia v dotknutom území, keďže predstavuje návrh izolovaného objektového solitéru s výraznou vertikálnou dominantou (8 nadzemných podlaží vo variante 1, 12 nadzemných podlaží vo variante 2 a 15 nadzemných podlaží vo variante 3 – viď. časť II. Základné údaje o zámere, 8.1. Architektonické, stavebné riešenie a objektová skladba, str.

5), resp. výrazného objemu zástavby (vo všetkých troch variantoch), vo vizuálne exponovanej polohe mimo akéhokoľvek centra i mimo akejkolvek rozvojovej osi mestského organizmu Bratislavy. Návrhom jednosmernej obslužnej komunikácie súbežnej s komunikáciou v ulici Staré Grunty bude navrhnutý polyfunkčný objekt oddelený, resp. izolovaný od výhľadového mestského líniového priestoru v tejto ulici. Podobne aj návrh sústredených hromadných parkovacích plôch na severovýchodnej strane polyfunkčného objektu, spochybňuje charakter zástavby mestského typu navrhnutého v dotknutom území.

9.3. Využívanie zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti je podmienené tým, že podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby. V doručenom zámere je síce uvedené, že podlažná plocha polyfunkcie v navrhnutom polyfunkčnom objekte predstavuje 3 003,5 m² (30,56 %) – časť IV. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na životné prostredie vrátane zdravia a o možnostiach opatrení na ich zmiernenie, 12. Posúdenie súladu navrhovanej činnosti s platnou územno-plánovacou dokumentáciou a ďalšími relevantnými strategickými dokumentmi, str. 60 – ale predmetný údaj nie je podložený podrobnejšou špecifikáciou navrhnutých podlažných plôch pre občiansku vybavenosť a pre bývanie. Medzi prílohami absentuje dokumentovanie návrhu jednotlivých podlaží polyfunkčného objektu, ktoré by mohlo prispieť k špecifikácii navrhnutých podlažných plôch.

9.4. Zároveň žiada, aby pri určovaní rozsahu hodnotenia navrhovanej činnosti v zmysle § 30 ods. 2 zákona o posudzovaní bolo určené, že je potrebné vypracovať a hodnotiť ďalší variant navrhovanej činnosti. Táto požiadavka je založená na skutočnosti, že varianty navrhovanej činnosti (variant 1, 2 a 3) popísané v zámere – časť V. Základné porovnanie variantov navrhovanej činnosti a návrh optimálneho variantu (vrátane porovnania s nulovým variantom), str. 61 – sa líšia len rozsahom navrhovanej podlažnej plochy, počtom bytov a počtom parkovacích miest. Pôdorys navrhnutého polyfunkčného objektu je vo všetkých variantoch rovnaký, zastavaná plocha objektu sa nemení, mení sa počet bytov a parkovacích miest. Variantnosť spočíva v rôznej výške vertikálnej dominanty (8 nadzemných podlaží vo variante 1, 12 nadzemných podlaží vo variante 2 a 15 nadzemných podlaží vo variante 3), svojím hmotovo - priestorovým riešením, resp. hmotovo - objemovým usporiadaním je objekt v území osadený rovnako nevhodne.

9.5. V rámci posudzovania navrhovanej činnosti podľa zákona ďalej žiada:

- 9.5.1. zabezpečiť, predložiť a zhodnotiť podrobnú špecifikáciu navrhnutých podlažných plôch, po jednotlivých podlažiach, v navrhnutom polyfunkčnom objekte s dôrazom na vyšpecifikovanie podielu bývania na celkovom objeme nadzemných podlažných plôch;
- 9.5.2. predložiť celkovú situáciu stavby, z ktorej bude zrejmá navrhnutá zastavaná plocha navrhnutého polyfunkčného objektu a navrhnutá ozelenená plocha pozemku, na ktorom je navrhnutý polyfunkčný objekt situovaný;
- 9.5.3. zabezpečiť a predložiť dokumentovanie začlenenia navrhnutého polyfunkčného objektu do perspektívnych pohľadov z exponovaných miestestskej časti i mesta (overenie vložení vizualizácií navrhnutého polyfunkčného objektu do reálnych fotografií);
- 9.5.4. zabezpečiť, predložiť a zhodnotiť dopravno-kapacitné posúdenie súčasného a výhľadového zaťaženia miestnej obslužnej komunikácie v ulici Staré Grunty vrátane posúdenia križovatkových uzlov, v ktorých sa predmetná komunikácia napája a bude napájať na nadradené komunikácie (mestská zberná komunikácia v Karloveskej ulici, rýchlostná a mestské obslužné komunikácie v Mlynskej doline a ďalšie);
- 9.5.5. vysvetliť, akým spôsobom bude navrhovaná zmena pozitívnym prínosom pre ovplyvnenie scenérie krajiny – stavebné objekty a zariadenia (tab. č. 33), daný návrh podľa nášho názoru ovplyvňuje scenériu krajiny negatívne;

- 9.5.6. predložiť posúdenie kapacity verejnej splaškovej kanalizácie v danom území, či je kapacitne možné odkanalizovať daný zámer do verejnej kanalizácie (D300);
- 9.5.7. predložiť hydrogeologický posudok, ktorý zhodnotí retenciu územia, nakoľko navrhovateľ (str.42) predpokladá odvádzanie dažďových vôd do vsakovacieho systému;
- 9.5.8. upresniť v dendrologickom posudku, koľko drevín bude v predmetnom území určených na výrub a ktoré dreviny budú zachované;
- 9.5.9. predložiť nový variant, ktorý bude do daného územia objemovo aj architektonicky vhodnejší;
- 9.5.10. špecifikovať, akým spôsobom bude riešené napojenie projektu na sieť chodníkov v mestskej časti, nakoľko daný zámer sa nachádza v území, kde sa podobná infraštruktúra nenachádza. V zámere je uvedené (str. 5), že „z nástupných priestorov je priame napojenie na pešie komunikačné ťahy, ktoré sa v lokalite zatiaľ tvoria“. Požaduje bližšie vysvetliť, akým spôsobom sa dané pešie komunikačné ťahy tvoria, pretože mestská časť o ich tvorbe nemá žiadnu informáciu.

Príslušný orgán sa zaoberal stanoviskom Mestskej časti Bratislava - Karlova Ves. Keďže pri zisťovaní konaní príslušný orgán vzal do úvahy environmentálnu citlivosť oblasti, ktorá bude pravdepodobne zasiahnutá navrhovanou činnosťou s prihliadnutím najmä na súlad navrhovanej činnosti s platným ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007), v znení zmien a doplnkov, ktorú nebolo možné ani po doplnení informácií (v súlade s § 29 ods. 10 zákona o posudzovaní) posúdiť, a tým že navrhovaná činnosť významne zaťaží existujúcu komunikáciu príslušný orgán rozhodol o posudzovaní navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní. Týmto príslušný orgán pripomienkam Mestskej časti Bratislava - Karlova Ves vyhovel. Stanovisko a podmienky v ňom uvedené budú predmetom prerokovania rozsahu hodnotenia navrhovanej činnosti a podrobne vyhodnotené v správe o hodnotení navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní. Pri posudzovaní primerane použil kritériá pre zisťovacie konanie podľa § 29 zákona o posudzovaní, uvedené v prílohe č. 10 uvedeného zákona. Navrhovateľ poskytol k predmetnému stanovisku doplňujúce informácie v súlade s § 29 ods. 10 zákona o posudzovaní.

10. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, list. MAGS OUGG 44824/15-276553 OUGG 262/15, k EIA č.30, doručený dňa 09. 06. 2015 – zaujíma nasledovné stanovisko :

10.1. Z hľadiska územného plánovania:

Posúdenie vo vzťahu k ÚPN hl.m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 (ďalej len ÚPN):

A – spracovaná územnoplánovacia dokumentácia:

- ÚPN mesta stanovuje pre danú lokalitu funkčné využitie: funkcia č. 501 – zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie s regulačným kódom G: IPP=1,8 IZP=0,34 KZ=0,25.
- Zadanie UŠ zóny Staré Grunty – juh, 5/2004.
- UŠ zóny Staré Grunty – juh, 9/2005, a prepracovaná 2/2006.

Základné údaje o predloženom investičnom zámere:

Zámer je predložený v 3 variantoch, ktoré sa líšia hmotovo–objemovým usporiadaním. Odlišný je počet bytov a parkovacích miest.

Variant 1: 145 b.j. pre 407 obyvateľov a 248 parkovacích miest. Podlažná plocha objektu je 18 338 m², podlažnosť: 6, 8 a 8 NP.

Variant 2: 120 b.j. pre 350 obyvateľov a 218 parkovacích miest. Podlažná plocha objektu je 16 352 m², podlažnosť: 6, 8 a 12 NP.

Variant 3: 101 b.j. pre 289 obyvateľov a 189 parkovacích miest. Podlažná plocha objektu je 14 945 m², podlažnosť: 6, 8 a 15 NP.

Oproti zámeru, ktorý dostali na posúdenie v máji 2015 boli doložené údaje o podlažnej ploche jednotlivých funkcií.

B - stanovisko:

K dokumentácii pre územné rozhodnutie (DÚR) „Dream Hill - polyfunkčný objekt, Staré Grunty“ (podľa predloženého zámeru sa jedná o 2. variant) sa Hlavné mesto SR Bratislavy vyjadrilo stanoviskom pod č.j. MAGS ORM 35291/15-6598 zo dňa 15. 04. 2015 (v prílohe), ktorým vydalo nesúhlasné záväzné stanovisko, v ktorom sa uvádza:

„s hmotovo–priestorovým riešením v zmysle predloženej dokumentácie nesúhlasíme, žiadame riešenie navrhnúť v súlade so stanoviskom Hlavného mesta SR Bratislavy MAG/05/30486/57890 zo 6. 10. 2005 k UŠ zóny tak, aby celkový počet vizuálne vnímateľných podlaží (t.j. podzemných aj nadzemných spolu) dosahoval max. 6 NP.

10.2. Z hľadiska dopravného inžinierstva:

A – konštatuje:

10.2.1. Predmetom zámeru je výstavba bytového objektu s občianskou vybavenosťou a podzemnými garážami. Stavba je rozdelená na 3 celky bytovú časť v sekciách I.-V., polyfunkčnú časť s obchodnými jednotkami a garážovú časť v troch podzemných podlažiach. Zámer je spracovaný variantne:

a) variant 1 obsahuje 145 bytových jednotiek pre 407 obyvateľov a 248 parkovacích miest; podlahová plocha je 18 338,2 m²;

b) variant 2 obsahuje 120 bytových jednotiek pre 350 obyvateľov a 218 parkovacích miest; podlahová plocha je 16 351,49 m²;

c) variant 3 obsahuje 101 bytových jednotiek pre 289 obyvateľov a 189 parkovacích miest; podlahová plocha je 14 944,8 m²;

10.2.2. Predložený zámer sa zaoberá dopravou a jej vplyvmi v nasledujúcich kapitolách:

Kapitola 3. Obyvateľstvo, jeho aktivity, infraštruktúra, kultúrohistorické hodnoty územia, časť 3.3.5. Infraštruktúra – kapitola zhodnocuje súčasný stav cestnej dopravy, cyklotrasy, železničnú dopravu, ako aj leteckú a vodnú dopravu.

Časť IV. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na životné prostredie vrátane zdravia a o možnostiach opatrení na ich zmierenie, kapitola 1.4 Dopravná a iná infraštruktúra, nároky na dopravu (str.38-40) – návrh dopravnej obsluhy územia, výpočet nárokov na statickú dopravu pre všetky tri variantné riešenia, zhodnotenie dynamickej dopravy a kapitola 3.9.7 Vplyvy na dopravu (str.52) – informácia o počte vozidiel počas prevádzky a výstavby.

10.2.3. V ďalšom stupni projektovej prípravy t.j. v projektovej dokumentácii DÚR stavby „Dream Hill Polyfunkčný objekt, Staré Grunty“ bude potrebné spracovať dokumentáciu v zmysle nasledujúcich pripomienok:

10.2.3.1. Predložiť dopravno-kapacitné posúdenie v zmysle platnej STN, nakoľko je pri riešení nových investícií s predpokladaným počtom nad 200 p.m. v mestách s viac ako 50 000 obyvateľmi nutné vykonať posúdenie dopravy. Pre dopravno-kapacitné posúdenie je vypracovaná Metodika dopravno–kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných zámerov na cestnú infraštruktúru (Magistrát hl.m. SR Bratislavy, marec 2009). Nakoľko ide o zástavbu, ktorá bude mať dopravný vplyv i na križovatky v širšom území je potrebné do dopravno-kapacitného posúdenia zahrnúť aj križovatky Staré Grunty - Mlynská dolina, Riviéra a Karloveská - Molecova. V rámci zjednodušenia vypracovania daného posúdenia odporúča vychádzať už zo spracovanej Dopravnej štúdie vypracovanej v roku 2013 pre stavbu “Zástavba Staré Grunty“ (spracovateľ HBH Projekt, spol. s r.o.).

10.2.3.2. Aby návrh dopravného riešenia obsahoval úpravu povrchu miestnej komunikácie Staré Grunty v úseku popri hranici pozemku investora až po zastávku MHD

„Grunty“ s vybudovaním chodníka pre peších v zmysle platnej STN 73 6110. Povrch vozovky na komunikácii Staré Grunty je t.č. v nevyhovujúcom technickom stave a riešená stavba spôsobí ďalšie zaťaženie danej komunikácie.

- 10.2.3.3. Navrhnuť riešenie pešieho prístupu a prepojenie na zastávky MHD. Pre nástupištia zastávok navrhnuť spevnenú plochu a vyznačiť priechod pre peších na komunikácii Staré grunty, aby bol zaistený bezpečný prechod peších medzi zastávkami v oboch smeroch. Cieľom tejto požiadavky je zlepšenie a najmä bezpečnosť pre nových obyvateľov bytov, ktorí budú využívať MHD v danom území. Nadväznosť na zastávky MHD je potrebné preukázať v situácii širších vzťahov.

B – stanovisko:

Z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia s predloženým zámerom Dream Hill Polyfunkčný objekt, Staré Grunty, vypracovaným v zmysle zákona o posudzovaní súhlasí s pripomienkami, ktoré sú vyšpecifikované v bode 3 tohto stanoviska a budú splnené v rámci DÚR, ktorú je potrebné predložiť na Magistrát hl.m. SR Bratislavy za účelom vydania záväzného stanoviska k investičnej činnosti.

10.3. Z hľadiska systémov technickej infraštruktúry – bez pripomienok.

10.4. Z hľadiska vybraných zložiek životného prostredia a špecifických faktorov:

10.4.1. Ovzdušie:

Napojenie zámeru na CZT (horúcovod) považuje za optimálne riešenie; v tejto súvislosti teda nevznikne nový zdroj znečisťovania ovzdušia (ZZO). Rozptylová štúdia (F. Hesek, 01/2015) potvrdila dodržanie platných emisných limitov pre max. variant 1 pre vybrané znečisťujúce látky. Posudzovaný objekt „DREAM HILL – polyfunkčný objekt Staré Grunty“ spĺňa požiadavky a podmienky ustanovené právnymi predpismi vo veci ochrany ovzdušia.

10.4.2. Vody :

Na str. 42 a 49 zámeru sa uvádza, že čisté dažďové vody budú odvádzané priamo do vsakovacieho systému (z PPR blokov Wavin Azura). Dažďové vody z parkovacích plôch, spevnených plôch a ciest budú čistené v ORL a následne odvedené taktiež do vsakovacieho systému – k navrhnutému riešeniu nemá pripomienky.

10.4.3. Pôdy:

V časti 5. Umiestnenie navrhovanej činnosti (str.4) sa uvádza, že dotknuté pozemky sú v KN vedené ako záhrady, ostatné plochy, zastavané plochy a nádvorcia. V zmysle ustanovení zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy medzi poľnohospodárske pozemky patria záhrady.

K návrhu ÚPN udelil prísl. orgán ochrany PP súhlas na nepoľnohospodárske použitie PP podľa § 13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Do tohto súhlasu sú zahrnuté aj pozemky v riešenom území.

Pre finálne odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení je potrebné vyžiadať si od prísl. orgánu ochrany PP rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy.

10.4.4. Svetlotechnické pomery :

V kap. 2.6 Ovplyvnenie svetlotechnických pomerov sa konštatuje, že pre navrhovaný bytový dom bol spracovaný predbežný svetlotechnický posudok (O.P.EXPERT, s.r.o., 2014) a na okolitých pozemkoch sa nenachádzajú stavby, kde by nová výstavba mohla spôsobiť neprípustné zatienenie alebo skrátenie doby insolácie. Upozorňuje, že pozdĺž ul. Staré grunty v blízkosti navrhovaného zámeru sa nachádza rozvojové územie pre málopodlažnú zástavbu, preto v ďalších stupňoch dokumentácie je potrebné z hľadiska svetlotechnických pomerov posúdiť aj vplyv na výhľadovú zástavbu pozdĺž ul. Staré grunty, ktorá by mohla byť ovplyvnená navrhovaným zámerom.

10.4.5. Zeleň:

Dendrologický prieskum (Ing. K. Tomanová Porubčinová, 12/2014, v prílohe zámeru) zhodnotil 1.292 ks drevín. Predpokladá sa výrub 16 ks stromov a 1575,5 m² krovín. Počet drevín určených na výrub bude spresnený po geodetickom zameraní objektov. Pri výrube drevín treba postupovať v zmysle platnej legislatívy – najmä zákon OPaK. V kap. 12. Posúdenie súladu navrhovanej činnosti s platnou ÚPD a ďalšími relevantnými strategickými dokumentmi (str. 60) sa uvádza, že z celkovej plochy pozemku 7.317 m² má plocha zelene predstavovať 2.689 m². Okrem toho sa uvádza, že zelené strechy budú mať výmeru 940 m². V zmysle regulatívov ÚPN mesta je stanovený KZmin. = 0,25; po prepočte vychádza, že tento koeficient bude splnený (KZ = 0,36).

K predmetnému investičnému zámeru „DREAM HILL – polyfunkčný objekt, Staré grunty“ bolo vydané nesúhlasné Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti pod č.j. MAGS ORM 35291/15-6598 zo dňa 15. 04. 2015 (v prílohe).

Príslušný orgán sa zaoberal stanoviskom dotknutej obce a podrobne ho vyhodnotil. Keďže pri zisťovaní konaní príslušný orgán vzal do úvahy environmentálnu citlivosť oblasti, ktorá bude pravdepodobne zasiahnutá navrhovanou činnosťou s prihliadnutím najmä na súlad navrhovanej činnosti s platným ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007), v znení zmien a doplnkov, ktorú nebolo možné ani po doplnení informácií (v súlade s § 29 ods. 10 zákona o posudzovaní) posúdiť, a tým že dotknutá obec poukázala na dopravný vplyv v dotknutom území i v širšom okolí dotknutého územia, na nevyhovujúce hmotovo-priestorové riešenie príslušný orgán rozhodol o posudzovaní navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní. Pripomienkam dotknutej obci vyhovel a uvedené problémy budú predmetom prerokovania rozsahu hodnotenia navrhovanej činnosti a podrobne vyhodnotené v správe o hodnotení navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní. Navrhovateľ poskytol k predmetnému stanovisku doplňujúce informácie v súlade s § 29 ods. 10 zákona o posudzovaní.

11. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, Sekcia záležitostí EÚ a zahraničných vzťahov, Odbor rozvoja dopravnej infraštruktúry, Oddelenie dopravného modelovania a infraštruktúry, list č. 16586/2015/B211-SZEÚ/35049, doručený dňa 15. 06. 2015 - vo svojom stanovisku uvádza:

V zámere sa navrhuje výstavba rozsiahleho polyfunkčného objektu s obytnou funkciou, občianskou vybavenosťou, obchodmi, službami v Bratislave, v Mestskej časti Karlova Ves. Súčasťou navrhovanej činnosti má byť 69 exteriérových a 179 krytých parkovacích miest (pri realizácii „maximálneho“ variantu). Počet parkovacích miest bol navrhnutý na základe výpočtu podľa Slovenskej technickej normy pre odstavňé a parkovacie plochy cestných vozidiel STN 736110. Objekt bude dopravne napojený na súbežnú jednosmernú komunikáciu, ktorá je na oboch stranách napojená na ulicu Staré Grunty.

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDVRR SR“):

11.1. Požaduje doplniť stanoviská správcov dotknutých komunikácií, ktoré požaduje rešpektovať v plnom rozsahu.

11.2. Odporúča, aby bola preukázaná dopravná únosnosť lokality dopravnou štúdiou, ktorá bude brať do úvahy zvýšenie dopravného zaťaženia príľahlého územia (Mlynská dolina) vplyvom navrhovanej výstavby.

11.3. Súhlasí s ukončením procesu posudzovania vplyvov zámeru „DREAM HILL POLYFUNKČNÝ OBJEKT, STARÉ GRUNTY, BRATISLAVA“ na životné prostredie, v zmysle zákona o posudzovaní, po ukončení zisťovacieho konania, za podmienky rešpektovania všetkých uvedených požiadaviek MDVRR SR.

Príslušný orgán stanovisko MDVRR SR akceptoval. Na základe komplexných výsledkov zisťovacieho konania príslušný orgán rozhodol, že navrhovaná činnosť sa bude posudzovať

podľa zákona o posudzovaní; konkrétne návrhy a pripomienky zo zisťovacieho konania k navrhovanej činnosti budú predmetom prerokovania rozsahu hodnotenia podľa zákona o posudzovaní.

12. Dotknutá verejnosť podľa § 24 zákona o posudzovaní:

12.1. Združenie domových samospráv, zastúpené Marcelom Slávikom, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava, stanovisko osobne podané na podateľni dňa 02. 06. 2015, má k predstavenému dokumentu „DREAM HILL POLYFUNKČNÝ OBJEKT, STARÉ GRUNTY, BRATISLAVA“ nasledovné pripomienky:

- 12.1.1. Žiada podrobne rozpracovať v textovej a grafickej časti dopravné napojenie, ako aj celkovú organizáciu dopravy v území súvisiacom s navrhovanou činnosťou v súlade s príslušnými normami STN a Technickými podmienkami TP 09/2008, TP 10/2008.
- 12.1.2. Žiada doplniť dopravno – kapacitné posúdenie s príslušnými normami STN a metodikami (STN 73 6102, STN 73 6101, Technické podmienky TP 10/2010, Metodika dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov) pre existujúce križovatky ovplyvnené zvýšenou dopravou navrhovanej stavby a zohľadniť širšie vzťahy vychádzajúce z vývoja dopravnej situácie v dotknutom území, z jej súčasného stavu a aj z koncepčných materiálov mesta zaoberajúcich sa vývojom dopravy v budúcnosti (20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky).
- 12.1.3. Žiada redukovať počet križovatiek na odstavné a parkovacie plochy/parkoviská na maximálne 2.
- 12.1.4. Žiada overiť výpočet potrebného počtu parkovacích miest v súlade s aktuálnym znením príslušnej normy STN 73 6110. Obzvlášť treba preveriť či už nie je prekročená hranica 500 parkovacích miest pre povinné hodnotenie.
- 12.1.5. Žiada vyhodnotiť súlad výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti s ochranou zelene v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody.
- 12.1.6. V prípade kladného odporúčacieho stanoviska žiada statickú dopravu (parkovanie) riešiť výlučne v podzemných garážach. Časť podzemného parkoviska má byť verejnosti prístupná aj bezplatne.
- 12.1.7. Na úrovni namiesto zrušených parkovacích miest navrhuje realizáciu lokálneho parčíku ako samostatného stavebného objektu, ktorý však po realizácii bude prístupný širokej verejnosti.
- 12.1.8. Požaduje, aby v prípade kladného odporúčacieho stanoviska bol realizovaný park ako verejný mestský park a vhodne začlenený do okolitého územia a voľne prístupný zo všetkých smerov.
- 12.1.9. Požaduje v parku vybudovať detské ihrisko/ detský kútik pre menšie deti a rovnako aj sekciu pre väčšie deti a mládež. Žiada, aby sa v parku nachádzali aj outdoor fitness prvky pre cvičenie.
- 12.1.10. Nazdáva sa, že uvedený návrh nevyžaduje príliš zvýšené náklady oproti úžitku zo spoločensky zodpovednej investície do verejných priestorov.
- 12.1.11. Žiada definovať najbližšiu existujúcu obytnú, event. inú zástavbu s dlhodobým pobytom osôb v okolí navrhovanej činnosti, vo väzbe na hlukové, rozptylové vplyvy, dendrologický posudok a svetlotechnický posudok.
- 12.1.12. Výškovo aj funkčne zosúladiť s okolitou najbližšou zástavbou.
- 12.1.13. Pre ďalšie riešenie žiada určiť variant 3.
- 12.1.14. Náhradnú výsadbu žiada riešiť výlučne výsadbou vzrastlých stromov v danej lokalite. Nesúhlasí s finančnou náhradou spoločenskej hodnoty.
- 12.1.15. Náhradnú výsadbu a lokálny parčík žiada riešiť tak, aby prispievali k zlepšeniu lokálnej mikrolímy a jej bilancie.

- 12.1.16. Vyhodnotiť zámer vo vzťahu s geológiou a hydrogeológiou v dotknutom území. Požaduje spracovať aktuálny geologický a hydrogeologický prieskum a spracovaním analýzy reálnych vplyvov a uvedené zistenia použiť ako podklad pre spracovanie analýzy vplyvov navrhovaného posudzovaného zámeru oblasti geológie a hydrogeológie.
- 12.1.17. Žiada overiť návrh činnosti s územným plánom za predpokladu maximálnych intenzít predpokladaných činností aj v okolitom území. V tomto duchu následne overiť aj všetky predchádzajúce body jeho vyjadrenia.
- 12.1.18. Vzhľadom na uvedené v zmysle § 29 ods. 4 písm. d) zákona o posudzovaní požaduje, aby pripomienky z tohto stanoviska boli zohľadnené a v zmysle § 29 ods. 7 zákona č. 24/2006 Z. z. sa rozhodlo o posudzovaní navrhovaného zámeru „DREAM HILL POLYFUNKČNÝ OBJEKT, STARÉ GRUNTY, BRATISLAVA“ podľa tohto zákona prostredníctvom správy o hodnotení, verejného prerokovania, odborného posúdenia so spracovaním záverečného stanoviska, ktoré navrhovaný zámer komplexne posúdi a prípadne navrhne kompenzačné opatrenia.
- 12.2. Ing. Vladimír Dulla, Majerníkova 50, 841 05 Bratislava, stanovisko doručené dňa 17. 06. 2015** podáva odôvodnené stanovisko:
- 12.2.1. Po oboznámení sa so zverejneným zámerom žiada navrhovanú činnosť posudzovať podľa zákona o posudzovaní v zmysle § 29 ods. 7 zákona o posudzovaní, lebo navrhovaná činnosť je novou činnosťou. Predstavuje významný zásah do pomerov nielen v navrhovanom mieste realizácie, ale výrazne pritáži existujúce komunikácie v dotknutom území a v širšom okolí dotknutého územia. Okrem toho navrhovaná činnosť nie je v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, r. 2007, v znení zmien a doplnkov.
- 12.2.2. Navrhovaná činnosť je situovaná v území, ktoré je v Územnom plánom hlavného mesta SR Bratislava, r. 2007, schválené pre funkčné využitie – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti. V týchto funkčných územiach podľa VZN, ktorým bola vyhlásená záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007 možno umiestňovať predovšetkým polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia, ale aj zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried. Navrhovaná činnosť urbanisticko-architektonickým návrhom neprispieva k tvorbe mestského prostredia v dotknutom území, keďže predstavuje návrh izolovaného objektového solitéru s výraznou vertikálnou dominantou (8 NP variant 1, 12 NP variant 2 a 15 NP variant 3) a výrazného objemu hmoty (všetky varianty), vo vizuálne exponovanej polohe mimo akéhokoľvek centra i mimo akejkolvek rozvojovej osi Bratislavy.
- 12.2.3. Jednosmerná účelová komunikácia, navrhnutá súbežne s ul. Staré Grunty, polyfunkčný dom oddelí, izoluje od výhľadového mestského priestoru tejto ulice. Podobne aj návrh odstavných plôch sústredených na severovýchodnej strane stavby, podľa všetkého aj v ochrannom pásme cintorína, spochybňuje charakter zástavby mestského typu v danom území v rámci navrhutej činnosti.
- 12.2.4. Využívanie zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti je podmienené tým, že podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby. V zverejnenom zámere sa uvádza, že podlažná plocha polyfunkcie predstavuje 3 003,5 m² (30,56 %), ale údaj nie je podložený podrobnejšou špecifikáciou navrhnutých podlažných plôch pre občiansku vybavenosť a pre bývanie. Prílohy nedokumentujú stav po jednotlivých podlažiach. Prispelo by to k špecifikácii podlažných plôch a preukázaniu, že rozdiel 0,56% (cca 55m²) v prospech polyfunkcie má reálny základ.

- 12.2.5. Pri určovaní rozsahu hodnotenia navrhovanej činnosti v zmysle § 30 ods. 2 zákona o posudzovaní žiada, aby bolo určené, že treba vypracovať a hodnotiť ďalší variant navrhovanej činnosti. Táto požiadavka vychádza zo skutočnosti, že varianty 1 až 3 navrhovanej činnosti popísané v zámere sa líšia výlučne rozsahom navrhutej podlažnej plochy, počtom bytov a počtom parkovacích miest. Pôdorysy navrhnutého polyfunkčného domu vo všetkých variantoch sú totožné, zastavaná plocha sa nemení. Variantnosť výšky domu svojím hmotovo - priestorovým riešením resp. hmotovo-objemovým usporiadaním neznamena skutočné varianty navrhovanej činnosti. Hlavný objekt je v území navrhnutý vo všetkých verziách rovnako nevhodne.
- 12.2.6. Hlavné mesto SR Bratislava vo svojom záväznom stanovisku MAGS ORM 35291/15-6598 zo dňa 15. 04. 2015 k predchádzajúcemu zámeru druhovo zhodnej navrhovanej činnosti vyjadrilo nesúhlas a upozornilo nielen na princíp stanovenia regulatívov intenzity využitia územia v UP Bratislavy, podľa ktorých v danom území majú rozhodovací vplyv na reguláciu intenzity využitia územia požiadavky kompozície, tvorby siluety, požiadavky na obmedzenie výškovej hladiny zástavby, morfológia terénu – svahovitosť a väzba na prírodné prostredie, ale aj na existenciu Zadania UŠ zóny Staré Grunty – juh, 5/204 a jeho súvislosti, lebo sa požaduje overenie výškových parametrov plánovanej zástavby z hľadiska diaľkových pohľadov a potreba venovať dôraz na výškové zónovanie zástavby a jej hmotovo- priestorovú štruktúru a tiež, že zástavba, ktorá bude priestorovo formovať ulicu Staré Grunty, sa bude uplatňovať aj v širších panoramatických pohľadoch z ulice Líščie údolie, Karlovej ulice a s OS Dlhé Diely. Explicitne sa v ňom uvádza, že pre navrhovanú zástavbu sa určujú nasledovné regulatívy: - maximálny počet nadzemných podlaží 5- maximálny počet v teréne viditeľných podzemných podlaží 1. Okrem toho, Bratislava uplatnila viacero požiadaviek na doplnenie dokumentácie pre územné rozhodnutie a ktoré sú nevyhnutné aj pre posúdenie dokumentácie zámeru. Investor ignoroval logické súvislosti rovnako ako ignoroval záväznú reguláciu využitia územia, do ktorého navrhuje realizáciu zámeru.
- 12.2.7. V rámci posudzovania navrhovanej činnosti v zmysle zákona o posudzovaní žiada zabezpečiť a hodnotiť :
- 12.2.7.1. vyšpecifikovanie podielu bývania na celkovom rozsahu nadzemných podlažných plôch po jednotlivých podlažiach;
- 12.2.7.2. celkovú situáciu navrhovanej stavby, z ktorej bude zrejmá jej zastavaná plocha a plocha zo stavebného pozemku, na ktorom je situovaná navrhnutá polyfunkčná stavba, navrhnutá pre zeleň;
- 12.2.7.3. dokumentovanie začlenenia navrhutej polyfunkčnej stavby do perspektívnych pohľadov z exponovaných miest mestskej časti vložením vizualizácií navrhutej stavby do fotografií aktuálneho stavu navrhovaného miesta realizácie; panoramatické zobrazená navrhovanej stavby pre pohľady od Riviéry, križovatky Molecova – Karloveská, od predaja Billa na ul. Karloveská, od mosta Lafranconi, z Kramárov – ul. Vlárská a Magurská a OS Dlhé Diely;
- 12.2.7.4. dopravno-kapacitné posúdenie súčasného a výhľadového celkového zaťaženia miestnej komunikácie v ulici Staré Grunty v zmysle STN 73 6110/Z1 vrátane posúdenia dopravných uzlov (križovatky), v ktorých sa daná komunikácia napája a bude napájať na nadradené komunikácie (mestská zberná komunikácia Karloveská, rýchlostná a mestské komunikácie v Mlynskej doline a ďalšie);
- 12.3. **Občianska iniciatíva (podľa § 24 ods.6 zákona o posudzovaní) v zastúpení Ing. arch. Jurajom Sumbalom, Líščie údolie 42, 841 04 Bratislava, (+ 14 podpísaných občanov), stanovisko doručené dňa 15. 06. 2015, ako obyvatelia dotknutého územia majú nasledovné pripomienky :**

- 12.3.1. Navrhovaný objekt hrubo prekračuje podlažnosť zadanú v platnom územnom pláne (ÚPN) časť C, str. 23, Tab2: pre Karlovú Ves kód G501 je 5 podlaží, IPP = 1,8, IZP = 0,34 a KZ = 0,25. Predkladaný zámer navrhuje 8, 10 až 15 nadzemných podlaží a zároveň 3 podzemné – z toho 2 po celej dĺžke viditeľné v teréne! Takýto druh zástavby nie je vhodný na tak pohľadovo exponované miesto ako sú Staré Grunty. Žiada radikálne zmenšiť zámer s max výškou 5 viditeľných podlaží.
- 12.3.2. Predložené výkresy (koordinačná situácia) skresľujú skutočnú zastavanú plochu objektu. Uvádzaná zastavaná plocha je 2483 m². Na základe výpisu z listov vlastníctva je celková plocha pozemku investora 7317 m², z toho vyplýva max- zastavaná plocha je 2487m².
- 12.3.3. Hluková štúdia posudzuje vplyv na existujúce obytné budovy v okolí, uvádzaná vzdialenosť je cca 250 m (v skutočnosti 190 m), avšak v tesnej blízkosti sa nachádza rozvojové územie s funkciou 102 – Malopodlažná bytová zástavba, preto skutočný vplyv objektu na okolie by bol podstatne odlišný. Najbližšia možná zástavba je vo vzdialenosti 22 m. Žiada v hlukovej štúdii zohľadniť aj budúcu zástavbu v zmysle Územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007.
- 12.3.4. Rozptylovej štúdií je rovnako ako v hlukovej uvažované iba s jestvujúcou zástavbou bez ohľadu na budúce využitie územia. Vzdialenosť od jestvujúcich objektov je rovnako skreslená. Žiada zohľadniť v rozptylovej štúdii aj budúcu výstavbu v zmysle Územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007.
- 12.3.5. Dopravné napojenie lokality nie je pripravené na takýto objem výstavby predkladateľ uvažuje so 149 bytovými jednotkami, 14 prevádzkami a celkovo 248 parkovacími miestami. Komunikácia Staré Grunty je realizovaná v šírke 7-7,5 m bez chodníkov. Komunikácia Staré Grunty prechádzajúca od križovatky so Svrčou ul. k areálom internátov VŠ v Mlynskej doline, nie je zaradená do siete miestnych komunikácií hl. m. SR Bratislavy, t.č. nemá správcu. V nedávnej minulosti pribudli štyri bytové komplexy napojené na túto komunikáciu a dopravná situácia v území sa radikálne zhoršila. Jediné prepojenie s ulicou Karloveská je cez obytnú zónu s rodinnými domami – Líščie údolie, ktorá je už dnes dopravne preťažená (na niektorých miestach je šírka menej ako 7 m). Žiada výrazne znížiť počet bytov a parkovacích miest.
- 12.4. **Ing. Juraj Kmeťko**, Majerníkova 54, 841 05 Bratislava stanovisko doručené dňa 18. 06. 2015, ktoré sa obsahovo stotožňovalo s bodom 12.2.
- 12.5. **Občianska iniciatíva (podľa § 24 ods.6 zákona o posudzovaní) v zastúpení Ing. Matúšom Šrámekom**, Kuklovská 1, 841 04 Bratislava (+ 6 podpísaných občanov) stanovisko doručené na MČ Bratislava – Karlova Ves dňa 18. 06. 2015, na OÚBA dňa 24. 06. 2015 je obsahovo totožné s bodom 12.3
- 12.6. **Ing Anna Veisová**, Kupeckého 15, 821 05 Bratislava stanovisko doručené dňa 19. 06. 2015, ktoré sa obsahovo stotožňovalo s bodom 12.3.

OÚ BA sa zaoberal pripomienkami a návrhmi dotknutej verejnosti a vyzval navrhovateľa o dopĺňajúce informácie, jeho stanovisko je uvedené v časti Doplňujúce údaje v súlade s § 29 ods. 10 zákona o posudzovaní tohto rozhodnutia. OÚ BA požiadavkám zainteresovanej verejnosti na podrobnejšie hodnotenie vplyvov navrhovanej činnosti „DREAM HILL POLYFUNKČNÝ OBJEKT, STARÉ GRUNTY, BRATISLAVA“ s ohľadom na celkové výsledky zisťovacieho konania vyhovel. Stanoviská zainteresovanej verejnosti s konkrétnymi návrhmi a pripomienkami budú zohľadnené pri určení rozsahu hodnotenia navrhovanej činnosti v konaní podľa § 30 a nasl. ustanovení zákona o posudzovaní.

Dotknutá verejnosť uvedená v § 24 zákona o posudzovaní disponuje právami definovanými v súlade s § 24 ods.2 tohto zákona.

• **Doplňujúce informácie v súlade s § 29 ods. 10 zákona o posudzovaní**

Navrhovateľ, na základe výzvy príslušného orgánu č. OU-BA-OSZP3-2015/047237/LAZ/IV-EIA-di zo dňa 30. 06. 2015, poskytol listom zo dňa 24. 09. 2015 tieto doplňujúce informácie v súlade s § 29 ods. 10 zákona o posudzovaní na objasnenie pripomienok a požiadaviek vyplývajúcich zo stanovísk Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves (list zo dňa 08. 06. 2015), Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (list zo dňa 15. 06. 2015), Hlavného mesta SR Bratislava (list zo dňa 09. 06. 2015) a dotknutej verejnosti (Združenie domových samospráv, zastúpené predsedom Marcelom Slávikom, Ing. arch. Juraj Sumbal, Ing. Vladimír Dulla).

(doplnené informácie uvádzame v skrátenom znení):

Doplňujúce informácie k stanovisku Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves (bod 9):

K bodu 9.1. O prípadnom ďalšom posudzovaní zámeru rozhodne Okresný úrad Bratislava. Dopravno – kapacitné posúdenie bude predmetom projektu pre územné konanie. Skutočnosť, že navrhovaná činnosť nie je v súlade s platným územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy r.2007 nebola v stanovisku Mestskej časti BA – Karlova Ves preukázaná. Navrhovaná činnosť je z hľadiska objemu stavby, indexu podlažných plôch, indexu zelene a ďalších parametrov v súlade s platným znením Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov ("Územný plán mesta Bratislavy, zmeny a doplnky 02" (12/ 2011).

K bodu 9.2. Podľa názoru navrhovateľa navrhovaný objekt prispieva architektonicky k tvorbe mestského prostredia. Vizuálne exponovaná poloha nie je o nič viac exponovaná ako rozsiahla plocha obytnej zástavby na sídlisku Dlhé Diely, ktoré je práve súčasťou Mestskej časti BA – Karlova Ves, kde bolo vydaných viacero územných aj stavebných povolení a to aj v nedávnej minulosti. Návrh jednosmernej obslužnej komunikácie bol konzultovaný s príslušným dopravným úradom a bol jeho požiadavkou.

K bodu 9.3. Zámer pre zisťovacie konanie EIA vypracovaný podľa zákona NR SR č.24/2006 Z.z. neobsahuje tak podrobnú špecifikáciu objektov a plôch ako projekt pre územné konanie. Účelom zámeru pre zisťovacie konanie je posúdenie jeho dopadov na životné prostredie a okolité prostredie. Podľa dostupných informácií Mestská časť Karlova Ves dostala na vyjadrenie projekt pre územné konanie, ktorý požadované údaje obsahuje. Celková podlažná plocha určená pre bývanie a podlažná plocha určená pre občiansku vybavenosť v zámere uvedená je v kap. II./8. na str.6. Podlažná plocha bývania predstavuje menej ako 70% nadzemnej podlažnej plochy. Podľa podrobného prepočtu projektanta predstavuje obytná podlažná plocha cca 62,74% celkovej nadzemnej podlažnej plochy.

K bodu 9.4. Navrhovaný zámer je predložený v troch variantoch, ktoré sa líšia objemom zástavby, počtom bytov a parkovacích miest, čo je plne v súlade so zákonom NR SR č.24/2006 Z.z. Jednotlivé varianty spĺňajú aj index zastavanej a podlažnej plochy podľa platného ÚPN. O ďalšom posudzovaní a podmienkach zo zisťovacieho konania rozhodne Okresný úrad Bratislava.

K bodu 9.5.1. Uvedené je súčasťou projektu pre územné konanie.

K bodu 9.5.2. Uvedené je súčasťou projektu pre územné konanie.

K bodu 9.5.3. V rámci prerokovania investičného zámeru na Magistráte hl. mesta SR Bratislavy boli predložené vizualizácie aj fotovizualizácie polyfunkčného objektu.

K bodu 9.5.4. Požiadavku vznieslo aj Hlavné mesto pre ďalší stupeň – územné konanie. Dopravnokapacitné posúdenie bude doložené k územnému konaniu.

K bodu 9.5.5. V súčasnosti je na pozemku bývalá záhradkárska chatka so zarastajúcou vegetáciou, objekt záhradnej chatky, ktorý obývajú bezdomovci a v okolí sa nachádza roztrúsený

komunálny odpad vrátane exkrementov. V porovnaní s danou situáciou dôjde k pozitívnej vizuálnej zmene krajiny.

K bodu 9.5.6. Zaústenie kanalizačnej prípojky polyfunkčného objektu je navrhované do kanalizácie susedného areálu Univerzity Komenského. Vyjadrenie správcu kanalizácie bude doložené v stavebnom konaní.

K bodu 9.5.7. Hydrogeologický posudok bude doložený v stavebnom konaní.

K bodu 9.5.8. Počty drevín určených na výrub a pre zachovanie a ich druhové zloženie je uvedené v dendrologickom posudku, ktorý bol priložený k zámeru, v samostatnej tabuľkovej časti sa nachádzajú požadované údaje.

K bodu 9.5.9. O ďalšom postupe rozhodne Okresný úrad Bratislava. V zámere boli rozpracované tri varianty s rôznym počtom bytov, parkovacích miest a objemom stavby.

K bodu 9.5.10. Organizačný plán peších ťahov bude spracovaný v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (PSP) v projektovej časti Doprava. Vzhľadom k skutočnosti, že popri obslužnej komunikácii Staré Grunty chodníky nie sú vybudované, projekt počíta s vybudovaním chodníka v pasme pozdĺž časti komunikácie popred pozemkom investora.

Doplňujúce informácie k stanovisku Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (bod 11):

K bodom 11.1. a 11.2. Dopravná štúdia s dopravno-kapacitným posúdením bude predmetom ďalšieho stupňa prípravy stavby v územnom konaní.

K bodu 11.3. O ďalšom posudzovaní alebo ukončení zisťovacieho konania rozhodne Okresný úrad Bratislava. Ďalšie posudzovanie zámeru neprinesie podľa nášho názoru významne nové zistenia pre posúdenie činnosti na životné prostredie.

Doplňujúce informácie k stanovisku Hlavného mesta SR Bratislavy (bod 10)

K bodu 10.1. Projekt bytového domu vo všetkých variantoch bol čo sa týka objemu stavby, percenta zastavanosti a indexu zelene navrhnutý, tak aby spĺňal požiadavky platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov ("Územný plán mesta Bratislavy, zmeny a doplnky 02" (12/ 2011). Urbanistická štúdia je podkladom pre územnoplánovacia dokumentáciu avšak nemá právne záväzný charakter územného plánu zóny s jasnou reguláciou parcelného stavu. Podľa zistení navrhovateľa v danej lokalite nebola vypracovaná zonálna územno-plánovacia dokumentácia a teda vychádza z platného územného plánu mesta.

K bodu 10.2.3.1. Dopravno – kapacitné posúdenie bude vypracované v ďalšom stupni projektu pri územnom konaní.

K bodu 10.2.3.2. Úprava miestnej komunikácie Staré Grunty bude predmetom podrobnejšieho riešenia projektu pre stavebné konanie. S úpravou komunikácie sa uvažuje.

K bodu 10.2.3.3. Riešenie prístupu pre peších bude predmetom ďalšieho stupňa projektu a podrobnejšej stavebnej dokumentácie.

K bodu 10.4.3. Vyžiadanie súhlasu od príslušného orgánu ochrany PP bude predmetom ďalšieho stupňa projektu.

K bodu 10.4.4. Svetlotechnická štúdia (Paradeiserová,12/2014) v súlade s príslušnými normami a vyhláškami dostatočne preukázala vplyv navrhovanej polyfunkčnej budovy aj na okolité pozemky, ohľadom budúcej výstavby konštatuje: „Prípadná budúca výstavba v záhradkárskej oblasti na protiľahlej strane komunikácie nebude novostavbou nežiadúco ovplyvnená. Navrhnutá konfigurácia umožňuje realizáciu budúcich objektov so svetlotechnicky plnohodnotným vnútorným prostredím s dostupnosťou požadovaného množstva svetelného toku.“

K bodu 10.4.5. Uplatnené pripomienky sa týkajú ďalšieho povoľovania stavby a výrubového konania.

Doplňujúce informácie k stanovisku Združenia domových samospráv, zastúpené predsedom Marcelom Slávikom (bod 12.1):

K bodu 12.1.1. Dopravné napojenie je podrobne opísané v zámere v kap.IV/1.4 a je súčasťou koordinačnej situácie. Napojenie na jestvujúcu cestnú sieť je riešené jednosmernou súbežnou komunikáciou s ulicou Staré Grunty, na ktorú sú napojené vjazdy a výjazd z podzemných garáží. Uvedené riešenie bolo konzultované s príslušnými úradmi.

K bodu 12.1.2. Dopravno – kapacitné posúdenie bude súčasťou územného konania.

K bodu 12.1.3. Zámer vytvára len dve nové križovania na ceste Staré Grunty.

K bodu 12.1.4. Počet parkovacích miest je stanovený v súlade s aktuálnou technickou normou pre ich výpočet. V žiadnom variante počet parkovacích miest neprekračuje hranicu 500.

K bodu 12.1.5. Projekt je plne v súlade s normou STN 83 7010.

K bodu 12.1.6. Plochy statickej dopravy sú navrhnuté v zmysle noriem. Parkovanie na povrchu spĺňa všetky požiadavky zákonných predpisov. Pozemok je v súkromnom vlastníctve, parkovanie zdarma pre verejnosť sa neuvažuje.

K bodu 12.1.7. S výsadbou zelene sa uvažuje na plochách mimo zastavaného územia objektu. Objekt bytového domu sa neuvažuje, že bude oplotený.

K bodu 12.1.8. Požiadavka je duplicitná s predchádzajúcou požiadavkou.

K bodu 12.1.9. Prvky ako detské ihrisko a pod. budú súčasťou podrobnejšieho projektu pre stavebné konanie.

K bodu 12.1.10. Požiadavka sa týka finančných nákladov, ktoré nie sú predmetom konania EIA.

K bodu 12.1.11. Najbližšia obytná zástavba bola v zámere vyhodnotená a zohľadnená v odborných posudkoch (hluková štúdia, svetlotechnický posudok). Dendrologický posudok nemá väzbu na najbližšiu obytnú zástavbu.

K bodu 12.1.12. Projekt rešpektuje regulatívy stanovené územným plánom.

K bodu 12.1.13. O konkrétnom variante v procese zisťovacieho konania rozhodne Okresný úrad Bratislava.

K bodu 12.1.14. Požiadavky na náhradnú výsadbu budú predmetom výrubového konania v zmysle zákona NR SR č.543/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. Požiadavky na náhradnú výsadbu a kompenzácie zo strany obce budú predmetom výrubového konania v zmysle zákona NR SR č.543/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

K bodu 12.1.15. Požiadavky na náhradnú výsadbu budú predmetom výrubového konania v zmysle zákona NR SR č.543/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

K bodu 12.1.16. Geologický a hydrogeologický prieskum (TRANSIAL, 2014) bol spracovaný a jeho výstupy sú zapracované do príslušných kapitol zámeru. Podrobnejší prieskum bude predmetom ďalšieho stupňa projektu.

K bodu 12.1.17. K požiadavkám územného plánovania sa vyjadruje Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a dotknutá Mestská časť Bratislava – Karlova Ves.

K bodu 12.1.18. O ďalšom posudzovaní zámeru ako aj podmienkach pre ďalšie konanie rozhodne príslušný Okresný úrad.

Doplňujúce informácie k stanovisku Občianskej iniciatívy v zastúpení Ing. arch. Juraj Sumbal (bod 12.3.):

K bodu 12.3.1. Argumentácia o podlažnosti vychádza zo znenia UPN Bratislavy, ktoré bolo v platnosti pred prijatím dokumentu "Územný plán mesta Bratislavy, zmeny a doplnky 02" (12/

2011). V uvedenom a v súčasnosti platnom znení územného planu mesta je riešené územie definované ako súčasť vnútorného mesta, regulačný kód G, funkčné využitie 501, podlažnosť je regulovaná výlučne indexom podlažnej plochy (IPP) a nie konkrétnym stanovením počtu podlaží. IPP riešeného územia je max. 1,8 – projekt bytového domu Dream Hill uvedený index spĺňa s rezervou.

K bodu 12.3.2. Dokumentácia uvádza zastavanú plochu 2483 m² a tá bude pri realizácii aj dodržaná. V prípade hodnoverného preukázania disproporcie (2700 m² namiesto 2483 m²) pri zastavanej ploche projektant vie zabezpečiť uvedenie projektu do súladu s deklarovanou zastavanou plochou objektu.

K bodu 12.3.3. V hlukovej štúdii nie je možné zohľadniť ešte len výhľadovú navrhovanú zástavbu, ktorej hlavné parametre nie sú známe (výška, pôdorys, osadenie na pozemku). Takáto hluková štúdia by nemala žiadnu výpovednú hodnotu. Pokiaľ by na výhľadovú zástavbu bolo vydané právoplatné územné rozhodnutie bolo by možné hlukovú štúdiu so zadanými parametrami prepočítať. Vzdialenosť od obývaného územia bola vypočítaná na základe dostupných mapových podkladov a obhliadky terénu.

K bodu 12.3.4. V rozptylovej a hlukovej štúdii nie je možné zohľadniť ešte len výhľadovú navrhovanú zástavbu, ktorej parametre nie sú známe (výška, pôdorys, osadenie na pozemku). Takéto odborné štúdie by nemali žiadnu výpovednú hodnotu. Pokiaľ by na výhľadovú zástavbu bolo vydané právoplatné územné rozhodnutie bolo by možné rozptylovú a hlukovú štúdiu prepočítať. Vzhľadom na výsledky rozptylovej štúdie, ktorá potvrdila dodržanie prípustných hodnôt pri dosiahnutí len 10% limitných hodnôt vplyvom zámeru na najbližšej obytnej zástavbe, nie je predpoklad prekročenia povolených hodnôt ani na plánovanej zástavbe. Vzdialenosť od obývaného územia bola vypočítaná na základe dostupných mapových podkladov a obhliadky terénu.

K bodu 12.3.5. V ďalšom stupni projektu bude vypracovaná dopravná štúdia na základe metodiky dopravnokapacitného posúdenie veľkých investičných celkov. Dopravná štúdia bude hodnotiť kapacitnú únosnosť dotknutej cesty ako aj najbližších križovatiek v zmysle požiadaviek Hlavného mesta SR Bratislavy. Napojenie obytného súboru je možné nielen zo strany Karloveskej ulice, ale aj zo strany Staré Grunty smer Slávičie údolie. Doprava tak bude prerozdelená do dvoch smerov.

Doplňujúce informácie k stanovisku Ing. Vladimíra Dullu (bod 12.2)

K bodu 12.2.1. Navrhovaný zámer je v súlade s platným územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov vo všetkých variantoch a rešpektuje index zastavanosti aj podlažnosti pre dané územie. Urbanistická štúdia vypracovaná pre širšiu oblasť je územnoplánovacím podkladom a nie je nadradená územnému plánu. Územný plán zóny nebol vypracovaný.

K bodu 12.2.2. Projekt bytového domu prespieva k tvorbe mestského prostredia rozšírením plôch bývania a občianskej vybavenosti v novovznikajúcej obytnej oblasti nadväzuje na oblasť bytových domov budovaných v užšom okolí a vytvára novú obytnú štvrť.

K bodu 12.2.3. Navrhovaný zámer je v súlade so zásadami projektov mestského prostredia. Jednosmerná komunikácia bola navrhnutá v súlade s požiadavkami príslušného dopravného úradu a po konzultáciách. Spevnené plochy zasahujú do ochranného pásma avšak toto nie je v rozpore so žiadnym predpisom, na spevnené plochy sa ochranné pásmo cintorína nevzťahuje.

K bodu 12.2.4. Zámer pre zisťovacie konanie EIA vypracovaný podľa zákona NR SR č.24/2006 Z.z. neobsahuje tak podrobnú špecifikáciu objektov a plôch ako projekt pre územné konanie. Účelom zámeru pre zisťovacie konanie je posúdenie jeho dopadov na životné prostredie a okolité prostredie. Celková podlažná plocha určená pre bývanie a podlažná plocha určená pre

občiansku vybavenosť v zámere uvedená je v kap. II./8. na str.6. Špecifikácia plôch podľa jednotlivých podlaží vrátane príloh výkresov po jednotlivých podlažiach je predmetom projektu pre územné konanie. Funkcia bývania neprekračuje 70% plôch nadzemnej časti zástavby. Vid' predchádzajúce body tejto analýzy pripomienok.

K bodu 12.2.5. O ukončení zisťovacieho konania alebo o ďalšom posudzovaní zámeru rozhodne Okresný úrad Bratislava. Predložené varianty sú v súlade s územným plánom Hl. mesta SR Bratislavy a výsledky odborných štúdií (hluk, rozptylová, svetlotechnická štúdia) nepreukázali nevhodnosť tejto zástavby v danom území.

K bodu 12.2.6. Uvedené informácie vychádzajú zo zadania urbanistickej štúdie zóny Staré Grunty - juh 05/2004, ktorá je územno-plánovacím podkladom. Právne záväzným dokumentom je územný plán hlavného mesta SR Bratislavy r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a územný plán zóny (v prípade, že pre danú lokalitu bol vypracovaný). Urbanistická štúdia sa neschvaľuje a je podkladom pre zmenu územného plánu alebo rozpracovanie územného plánu na zonálnej úrovni. Záväzná časť územného plánu pre plochy zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti (č.501) určuje index podlažnej a zastavanej plochy ako aj index zelene. Uvedené indexy navrhovaný zámer vo všetkých variantoch spĺňa.

K bodu 12.2.7.1. Uvedené informácie sú súčasťou projektu pre územné konanie. Podiel bývania nepresahuje 70% nadzemnej podlažnej plochy. Vid' analýza pripomienok v predchádzajúcich bodoch.

K bodu 12.2.7.2. Celková situácia stavby je súčasťou projektu pre územné konanie.

K bodu 12.2.7.3. Vizualizácie sú riešené v projekte pre územné konanie. Ich dopracovanie o ďalšie pohľady je možné v rámci územného konania.

K bodu 12.2.7.4. Požiadavku na dopravno-kapacitné posúdenie vznieslo aj Hlavné mesto pre ďalší stupeň konania. Dopravné posúdenie bude doložené pred vydaním územného rozhodnutia.

Listom č. OU-BA-OSZP3- 2015/047237/LAZ/IV-EIA-osp zo dňa 28. 09. 2015, príslušný orgán **oboznámil účastníkov konania s podkladmi rozhodnutia** v súlade s § 33 správneho poriadku a zároveň im týmto poskytol možnosť sa pred vydaním rozhodnutia vyjadriť k jeho podkladom i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie v zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku dorúčením písomného stanoviska na príslušný orgán. Navrhovateľovi súčasne príslušný orgán týmto listom dal na vedomie.

K doplňujúcim informáciám sa vyjadrili:

Združenie domových samospráv, stanovisko zaslané prostredníctvom elektronickej pošty a následne podané prostredníctvom elektronickej schránky (ÚPVS) dňa 03. 10. 2015:

K predloženej analýze pripomienok (k podkladom rozhodnutia) zaujíma nasledovné stanovisko:

- Námetka MČ Bratislava - Karlova Ves a Ing. Vladimíra Dullu ohľadom nesúlady s územno-plánovacou dokumentáciou a podkladmi je pomerne závažná námetka. Vzhľadom na uvedené žiada vykonať listinný dôkaz - záväzné stanovisko Magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy k predmetnej stavby z hľadiska súladu s územným plánom mesta ako aj územnými plánmi zóny, v ktorej sa zámer nachádza.
- Stotožňuje sa so stanoviskom MČ Bratislava - Karlova Ves, že variantné riešenia sú nedostatočné, nakoľko sa od seba líšia len objemom zástavby (teda jedná sa o jeden variant s vypustením niektorých hmôt), pričom sa nazdáva, že je potrebné overiť aj iné varianty, ktoré sa líšia dispozičným riešením ako aj dopravným napojením. Variantnosť riešenie tak je možné charakterizovať ako nedostatočné - formálne síce spĺňajúce avšak de facto identické.

- Podľa § 47 ods. 2 resp. ods. 3 zákona OPK č. 543/2002 Z.z. je možné udeliť povolenie výrubu len po schválení ekologických a estetických funkcií drevín a ich vplyvu na človeka. To sú v zmysle zákona zároveň jediné oprávnené dôvody na výrub drevín. Stavebný zámer (akýkoľvek, teda ani tento), resp. jeho kolízia so stromami nemôže byť dôvodom pre výrub stromov nakoľko priestorové umiestnenie stavby a vzťahy s okolím sú predmetom územného konania, nie výrubového. Podľa § 29 ods. 12 zákona EIA č. 24/2006 Z.z. jedine rozhodnutie zo zisťovacieho konania oprávňuje požiadať o nasledovné súhlasné rozhodnutia podľa osobitých zákonov (výrubové povolenie, územné rozhodnutie a stavebné povolenie). Vo vzťahu k výrubovému konaniu je potrebné, aby odôvodnenie rozhodnutia zo zisťovacieho konania obsahovalo analýzu súčasného stavu drevín, ktoré by mali byť vyrúbané spolu s analýzou náhradnej výsadby spolu s vyčíslením jej spoločenskej hodnoty (§ 95 zákona OPK). Vzhľadom na uvedené je nepochybne potrebné vykonať nasledovný dôkaz: dendrologický posudok a celkový projekt zelene.
- Viaceré subjekty, vrátane dotknutej obce, rezortného orgánu a zainteresovanej verejnosti vyslovili požiadavku spracovať dopravno-kapacitné posúdenie zámeru. Spracovateľ v texte na viacerých miestach uvádza, že dopravno-kapacitné posúdenie bude spracované až "ďalších stupňov prípravy územia". Spracovateľ tým obchádza účel zákona EIA posúdiť všetky možné vplyvy o posúdenie potenciálne významného vplyvu z dopravy. Dopravno-kapacitné posúdenie je dôležité nakoľko určí, či nevzniká potreba postupu podľa § 19 ods. 1 Cestného zákona č. 135/1961 Zb. - t.j. vyvolané investície dopravnej infraštruktúry a ich prípadné vplyvy na životné prostredie, ak sa preukáže nutnosť ich budovania. Dopravno-kapacitné posúdenie zároveň môže identifikovať rôzne kolízne a problematické body, ktoré môžu predstavovať zvýšené parametre hluku a emisií (napríklad v dôsledku kongescií na križovatkách), ktoré je tiež potrebné posúdiť v zisťovanom konaní. V uvedenej súvislosti je potrebné skonštatovať, že orgánmi schvaľujúcimi organizáciu dopravy je mesto Bratislava a MČ Bratislava - Karlova Ves, teda zároveň subjekty, ktoré požadovali dopravno-kapacitné posúdenie. Z uvedeného hľadiska preto neobstojí tvrdenie spracovateľa, že navrhované riešenie bolo dostatočne prerokované s príslušnými orgánmi. Vzhľadom na uvedené je nepochybné, že je potrebné vykonať ďalší dôkaz: Dopravno-kapacitné posúdenie a modelovanie vplyvu zámeru na dopravnú infraštruktúru a životné prostredie.
- Spracovanie hydrogeologického prieskumu považuje za nedostatočné a žiada spracovanie hydrogeologického posudku, nakoľko je to potrebný vstup na zhodnotenie vplyvov navrhovaného zámeru na jednu celú zložku životného prostredia - vodu. Je preto nepochybné, že je potrebné vykonať ako dôkaz hydrogeologický posudok.
- Stotožňuje sa s požiadavkou Ing. arch. Juraja Sumbala, že je hlukovú a rozptylovú štúdiu potrebné prepočítať aj na potenciálne budúce stavby v okolí. Nie je možné sa stotožniť s názorom, že by sa takáto hluková a rozptylová štúdia nedala spracovať - jedným z možných spôsobov určenia vplyvu na tieto možné budúce stavby je určenie vplyvov na hranici pozemkov, kde k takejto výstavbe môže v budúcnosti dôjsť.
- Spracovateľ nesprávne uvádza, že urbanistická štúdia sa neschvaľuje. Stavebný zákon pripúšťa, že urbanistická štúdia bude schválená a v takom prípade sa stáva záväzným podkladom pre územné rozhodnutie de facto územno-plánovacou dokumentáciou.
Vzhľadom na uvedené je nutné skonštatovať, že podklady nie sú dostatočné pre identifikovanie a následné posúdenie možných vplyvov na životné prostredie a je potrebné doplniť o minimálne nasledovné podklady:
 - dopravno-kapacitné posúdenie
 - celkový projekt zelene obsahujúci dendrologický posudok pre účely výrubového aj územného konania
 - hydrogeologický posudok

- vyjadrenie mesta Bratislava a MČ Karlova Ves ohľadne súladu s územnoplánovacími dokumentmi a podkladmi

Zároveň trvá na posudzovaní vplyvov na životné prostredie podľa zákona EIA č. 24/2006 Z.z. prostredníctvom záverečným stanoviskom (správa o hodnotení, verejné prerokovanie).

Kópia stanoviska účastníka konania (Združenia domových samospráv, list zo dňa 03. 10. 2015) bola poskytnutá navrhovateľovi.

Združenie domových samospráv svoje pripomienky uvedené v tomto stanovisku zaslal prostredníctvom elektronickej pošty okrem príslušného orgánu aj ďalším subjektom (t.j. vladodu@gmail.com; starostka@karlovaves.sk; 'Peter Vaskovič'; 'Michal Drotovan'; 'Tatiana Páleníková'), išlo však o úkony mimo zisťovacieho konania v pôsobnosti príslušného orgánu.

Dotknuté orgány: Bratislavský samosprávny kraj; Krajský pamiatkový úrad Bratislava; Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia; Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave; Dopravný úrad; Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií; Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja svoje stanoviská k navrhovanej činnosti v lehote nedoručili, preto sa považujú za súhlasné.

Príslušný orgán v rámci zisťovacieho konania posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska jej povahy a rozsahu, miesta vykonávania, súladu s územno-plánovacou dokumentáciou, významu jej očakávaných vplyvov na životné prostredie vrátane zdravia obyvateľov a vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území. Pri posudzovaní primerane použil kritériá pre zisťovacie konanie podľa § 29 zákona o posudzovaní, uvedené v prílohe č. 10 uvedeného zákona, ktoré sú transpozíciou prílohy č. III Smernice 2011/92/EÚ o posudzovaní vplyvov určitých verejných a súkromných projektov na životné prostredie. OÚ BA taktiež vychádzal zo stanovísk doručených k zámeru podľa § 23 ods. 4 zákona o posudzovaní (stanoviská dotknutých orgánov, dotknutej obce, povoľujúcich orgánov, rezortného orgánu, dotknutej verejnosti). Niektorí účastníci zisťovacieho konania odporúčajú posudzovanie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie podľa zákona o posudzovaní. Ide o Mestskú časť Bratislava - Karlova Ves a dotknutú verejnosť, ktorá poukázala na významné zaťaženie existujúcej komunikácie v dotknutom území a v jej širšom okolí, tiež bol zistený rozpor navrhovanej činnosti so schválenými UPN BA. Zo stanoviska Hlavného mesto SR Bratislavy vyplynulo že variant č. 2 nie je v súlade s UPN BA a žiada aby celkový počet vizuálne vnímateľných podlaží (podzemných a nadzemných podlaží spolu) dosahoval max. 6 NP. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky aj napriek tomu, že neodporučilo posudzovanie, požaduje aby bola preukázaná dopravná únosnosť lokality dopravnou štúdiou, ktorá bude brať do úvahy zvýšenie dopravného zaťaženia príľahlého územia. Navrhovateľ, po výzve príslušného orgánu, doručil doplňujúce informácie na objasnenie pripomienok a požiadaviek vyplývajúcich zo stanovísk doručených k zámeru, ktorými sa príslušný orgán zaoberal. Pri zisťovacom konaní príslušný orgán vzal do úvahy environmentálnu citlivosť oblasti, ktorá bude pravdepodobne zasiahnutá navrhovanou činnosťou s prihliadnutím najmä na súlad navrhovanej činnosti s platným ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007), v znení zmien a doplnkov, ktorú nebolo možné ani po doplnení informácií posúdiť, taktiež navrhovaná činnosť zaťaží existujúcu komunikáciu. Vzhľadom na to, že v zisťovacom konaní boli zistené významné okruhy otázok, na ktoré dá odpoveď len dôkladné posúdenie predloženého zámeru podľa zákona o posudzovaní, Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia rozhodol tak, ako je uvedené vo

výrokovej časti tohto rozhodnutia. Ostatné pripomienky zainteresovaných subjektov, vrátane konkrétnych požiadaviek na podrobnejšie zdôvodnenie umiestnenia činnosti, hodnotenia súčasného stavu dotknutého územia i predpokladaných vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie budú zohľadnené v rozsahu hodnotenia navrhovanej činnosti a budú predmetom ďalšieho konania podľa § 30 a nasl. ustanovení zákona o posudzovaní.

Rozsah hodnotenia navrhovanej činnosti a podľa potreby aj jeho časový harmonogram určí príslušný orgán v spolupráci s rezortným orgánom a povoľujúcim orgánom, a ak ide o navrhovanú činnosť alebo jej zmenu, ktorá môže mať vplyv samostatne alebo v kombinácii s inou činnosťou alebo s iným strategickým dokumentom na územie sústavy chránených území, aj po dohode so štátnym orgánom ochrany prírody a krajiny.

Upozornenie: Podľa § 29 ods. 16 zákona o posudzovaní dotknutá obec o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní bezodkladne informuje verejnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a na úradnej tabuli obce.

Poučenie

Účastníci konania vrátane verejnosti v súlade s § 24 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov majú právo podať odvolanie proti tomuto rozhodnutiu podľa § 53 a 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Odborárske nám. č. 3, P.O.BOX č. 19, 810 05 Bratislava 15.

Vo vzťahu k verejnosti podľa § 24 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov za deň doručenia rozhodnutia sa považuje pätnásty deň zverejnenia tohto rozhodnutia na webovom sídle (<http://www.minv.sk/?uradna-tabula-14>) a zároveň na úradnej tabuli príslušného orgánu.

Rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov, ktoré sa preň pripúšťajú, preskúmateľné súdom podľa ustanovení Piatej časti zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Ing. Filip Macháček
vedúci odboru

Schválil: Ing. Patrick Lutter
vedúci oddelenia

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava OU- BA- OSZP3- 2015/047237- r/LAZ/IV-EIA
zo dňa 20. 10. 2015 sa doručuje:

1. A3 invest, s.r.o., Námestie sv. Františka 18 B, Bratislava 841 04
2. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, (oddelenie územných generelov a GIS, Laurinská 7, 814 99 Bratislava 1), Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava)
3. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, Námestie slobody č. 6, P.O.BOX 100, 810 05 Bratislava
4. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava
5. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
6. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
7. Okresný úrad Bratislava, Odbor opravných prostriedkov, Referát pôdohospodárstva, Staromestská 6, 814 40 Bratislava
8. Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
9. Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát Bratislava, Dopravno-inžinierske oddelenie, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
10. Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Pri starej prachárni 14, 831 04 Bratislava
11. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Odborárske námestie 3, P.O.BOX 19, 810 05 Bratislava
12. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Odborárske námestie 3, P.O.BOX 19, 810 05 Bratislava
13. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Staromestská 6, 814 40 Bratislava
14. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, P.O.BOX 26, 820 09 Bratislava 47
15. Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
16. Mestská časť Bratislava Karlova Ves, Nám. Sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
17. Združenia domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
18. Ing. arch. Juraj Sumbal, Líščie údolie 42, 841 04 Bratislava
19. Ing. Vladimír Dulla, Majernikova 50, 841 05 Bratislava
20. Ing. Matúš Šrámek, Kuklovská 1, 841 04 Bratislava
21. Ing. Anna Veisová, Kupeckého 15, 821 08 Bratislava
22. Ing. Juraj Kmeťko, Majerníkova 54, 841 05 Bratislava