

IVASO, s.r.o.,
Gen. Svobodu 30
902 01 PEZINOK

Váš list číslo/zo dňa
29.10.2014

Naše číslo
MAGS OUGG 60193/14-353143
OUGG-867/14, k EIA č. 3-09

Vybavuje/linka
Ing.S.Tokoš, kl.384

Bratislava
27.11.2014

Vec: „Bytový súbor Ahoj, Sliáčska cesta“ – vyjadrenie orgánu územného plánovania k súladu s platnou ÚPD

Listom zo dňa 29.10.2014 ste sa obrátili na nás so žiadosťou o vyjadrenie k súladu zmeny navrhovanej činnosti „Bytový súbor Ahoj, Sliáčska cesta“ s platným územným plánom mesta či inou ÚPD, pre potreby spracovania Oznámenia o zmene navrhovanej činnosti v zmysle ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

1. V žiadosti uvádzate, že spoločnosť AHOJ DEVELOPMENT, s.r.o. pripravuje výstavbu objektov „Bytový súbor Ahoj, Sliáčska cesta“ v okrese Bratislava III, v MČ Bratislava – Nové Mesto, a dotknuté územie je v severnej časti Výskumného ústavu zväračského. Na pozemkoch sa v súčasnosti nachádzajú objekty, ktoré už neslúžia pôvodnému účelu – montážna a skladová hala, poloprevádzkové haly I a II a radové garáže.
2. Ďalej uvádzate, že navrhovaná činnosť pod pôvodným názvom „Polyfunkčný súbor – I. etapa, Sliáčska ul. Bratislava – Nové Mesto“, bola predmetom zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, ktoré bolo ukončené Rozhodnutím OÚŽP v Bratislave č. ZPO/2009/01384-21/BAR/BA III zo dňa 2.3.2009.
Účelom tohto zámeru bolo vybudovať v MČ Bratislava – Nové Mesto na Sliáčskej ul. polyfunkčný súbor s dopravno-obslužnou nadväznosťou na komunikáciu Sliáčskej ulice. Komplex bol určený prevažne na funkčné využitie bývanie (113 b.j.), ale aj pre administratívu, obchod a služby. Základ polyfunkčného súboru tvorila pozdĺžna hmota pozostávajúca z 3 suterénnych podlaží (pre PG) a 2-podlažnej nadzemnej podnože (určená pre obchody, služby a administratívu), z ktorej vyrastala 22 podlažná budova bytového domu. Súčasťou pôvodného zámeru bolo aj vybudovanie technickej a dopravnej infraštruktúry – povrchové parkovacie stojiská (60 p.s.), 129 garážových p.s. a vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy.
V tomto rozsahu stavby vydala MČ Bratislava – Nové Mesto *Rozhodnutie o umiestnení stavby č. ÚKaSP-2009-08/2168-KON-720 z 24.4.2009, ktoré nadobudlo platnosť 21.10.2009.*
3. V súčasnosti je pripravovaná dokumentácia pre zmenu ÚR, ktorá rieši bytový súbor v rovnakom dotknutom území, ale s odlišným rozsahom parametrov. Navrhované sú 3 nižšie bytové objekty s celkovou plochou NP 15.826 m² a s celkovým počtom 194 parkovacích stojísk.
4. V priloženej dokumentácii je uvedený podrobný opis zmeny.

K Vašej žiadosti zaujímate nasledovné stanovisko:

1/ Z hľadiska územného plánovania:

A - Posúdenie vo vzťahu k ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 (ďalej len ÚPN):

A – konštatujeme:

- ÚPN stanovuje v areáli Výskumného ústavu zväračského (VÚZ) na Račianskej ul. v MČ Bratislava - Nové Mesto funkčné využitie: funkcia č. 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; zóna je charakterizovaná ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán :

- ponecháva súčasné funkčné využitie územia;
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom zásadne nemení charakter stabilizovaného územia;
- merítkom a limitom pre novú výstavbu je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať;
- posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche;
- ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

základné údaje o predloženom investičnom zámere:

Navrhovaná činnosť pod pôvodným názvom „Polyfunkčný súbor 1.etapa, Sliachska ul. Bratislava – Nové Mesto“ bola predmetom zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, ktoré bolo ukončené Rozhodnutím OÚŽP v Bratislave zo dňa 2.3.2009. Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie MČ Bratislava - Nové Mesto dňa 24.4.2009.

Účelom navrhovaného zámeru bola výstavba 22-podlažného objektu vyrastajúceho z dvojpodlažnej nadzemnej podnože. V podnoži boli navrhnuté obchody, služby a administratíva. Vo výškovom objekte na 3. až 22. n.p. bolo navrhnutých celkom 113 bytových jednotiek pre 237 obyvateľov. Celková výmera pozemku bola 14 654 m², zastavaná plocha 1 272 m² a celková nadzemná podlažná plocha 15 796 m². V súbore bolo navrhnutých 189 parkovacích miest.

V súčasnosti je pripravovaná dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia, ktorá rieši bytový súbor v rovnakom dotknutom území, na celkovej výmere pozemku 7 331 m², s odlišným rozsahom parametrov; navrhované sú tri bytové objekty s 5, 6 a 8 nadzemnými podlažiami. Celkový počet bytových jednotiek je 129 pre 281 obyvateľov, zastavaná plocha je 2 280 m², celková nadzemná podlažná plocha je 15 826 m².

Dopravné napojenie objektu je riešené zo Sliachskej ulice, celkový počet parkovacích miest je 194.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo k DUR Polyfunkčný súbor, Sliachska ul. Bratislava - 1.etapa súhlasné záväzné stanovisko listom č.j. MAGS ORM 25158/08-37435 dňa 20.11.2008.

B – stanovisko:

Z hľadiska funkčného využitia územia:

Navrhovaný investičný zámer je rozdelený do troch etáp zástavby:

1. etapa rieši na ploche 7 331 m² výstavbu troch bytových objektov s občianskou vybavenosťou v parteri bytových domov (podľa deklarovania investora v jeho vlastníctve);
2. etapa rieši na ploche 7 383 m² výstavbu objektov občianskej vybavenosti - objekt administratívy a objekt obchodu (podľa deklarovania investora v jeho vlastníctve);
3. etapa predpokladá výhľadovú reštrukturalizáciu existujúcich objektov v areáli Výskumného ústavu zväračského na polyfunkciu.

Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia:

- Predložená dokumentácia rieši zmenu hmotovo - priestorového riešenia; miesto pôvodne navrhovaného 22 podlažného objektu vyrastajúceho z dvojpodlažnej podnože sú navrhnuté tri nižšie objekty.
- Predloženú zmenu hmotovo-priestorového riešenia z výškového objektu na tri nižšie objekty hodnotíme v danom stabilizovanom území ako vhodnú.
- Z hľadiska objemového riešenia stavby nepredstavuje dokumentácia o zmene činnosti výraznú zmenu zaťaženia územia oproti pôvodne odsúhlasenému zámeru Polyfunkčného súboru 1.etapa, Sliačska ul. Bratislava: počet bytových jednotiek sa mení zo 113 na 129, celková výmera nadzemnej podlažnej plochy z 15 796 m² na 15 826 m² a celkový počet parkovacích miest zo 189 na 194.
- Predložený zámer výstavby bytových objektov a objektov občianskej vybavenosti hodnotíme **ako súlad s ÚPN mesta.**
- Z hľadiska komplexného riešenia stavby bude navrhovaný zámer posúdený po predložení dokumentácie pre územné rozhodnutie.

2/ Z hľadiska dopravného inžinierstva:

A - konštatujeme:

K popisu investičného zámeru:

- Obsahom investičného zámeru je revitalizácia časti územia bývalého VÚZ, konkrétne v severnej časti areálu s prístupom zo Sliačskej ulice. Navrhnutý je súbor 3 bytových domov s dominantnou funkciou bývania (129 b.j.) s drobnou polyfunkciou služieb (7 zamestnancov) formou polootvoreného bytového vnútrobloku. Súčasťou stavby sú podzemné parkovacie garáže, spevnené a zelené plochy.
- Vjazd/výjazd vozidiel zóny je navrhnutý z komunikácie Sliačka v spodnej časti riešeného územia cca 80 m od križovatky s komunikáciou Račianska, bez návrhu akýchkoľvek zásahov či opatrení na nadradenej komunikačnej sieti. Nároky statickej dopravy, pri uvažovanej zástupnosti krátkodobého parkovania pre vybavenosť krátkodobým parkovaním pre návštevníkov bytov, vychádzajú v objeme 194 odstavných a parkovacích stojísk. Riešené sú v počte 194 p.s. v parkovacích garážach (134 p.s.) a na teréne (60 p.s.).

K vyhodnoteniu vplyvov investičného zámeru na dopravu:

- ***Predložená dokumentácia neobsahuje vyhodnotenie vplyvov navrhovaného investičného zámeru na dopravu.***

B – stanovisko:

- **Predloženú dokumentáciu pre oznámenie o zmene navrhovanej činnosti „Bytový súbor Ahoj, Sliačska cesta“ požadujeme dopracovať z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia. Dopady navrhovaného investičného zámeru na súčasnú dopravnú situáciu na príľahlej komunikačnej sieti mesta môžu byť závažné, a preto musia byť vyhodnotené.**

Zdôvodnenie:

Vzhľadom na lokalizáciu zámeru v území s vážnou dopravnou situáciou, v dôsledku intenzívneho zaťaženia komunikačnej siete, **je potrebné investičný zámer dopracovať na úroveň dopravno-kapacitného posúdenia. Z výsledkov a záverov dopravno-kapacitného posúdenia vyplynú jednak požiadavky na návrh/možnosti dopravného riešenia vrátane dopravného pripojenia, ako aj opatrenia na skapacitnenie príľahlej komunikačnej siete.** Pri dopravno-kapacitnom posúdení je potrebné postupovať podľa Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov (spracovateľ Magistrát hl.m. SR Bratislavy, aktualizácia 05/2014, Príloha k rozhodnutiu primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 15/2014).

3/ Z hľadiska systémov technickej infraštruktúry - predložená dokumentácia k zmene navrhovanej činnosti neobsahuje úplnú grafickú a textovú časť riešiacu TI – inžinierske siete, adekvátne novo navrhovanému urbanistickému riešeniu – **požadujeme doplniť**.

4/ Z hľadiska environmentálneho posudzovania:

Hluk - upozorňujeme, že podľa strategickej hlukovej mapy bratislavskej aglomerácie z roku 2012 je v predmetnom území prekročená akčná hodnota hlukových indikátorov zo železničnej dopravy v rozsahu 0-5 dB počas celodennej i nočnej doby; v územiach s prekročenými hodnotami hluku je možné umiestňovať nové budovy na bývanie len na základe súhlasného stanoviska orgánu na ochranu zdravia – Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Bratislave.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie územných generelov a GIS
Primaciálne nám. č.1
PO.BOX 192
814 99 Bratislava
-1-

RNDr. Michal Babiar
vedúci oddelenia