

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA -66-	
Došlo dňa: 31. 12. 2018	
0256524/2018	Číslo sprisy
Priohľadilo:	Vybavuje: SE 4

Okresný úrad Bratislava  
Odbor starostlivosti o životné prostredie  
Oddelenie ochrany prírody a vybraných  
zložiek životného prostredia  
Tomášikova ul., č. 46  
832 05 Bratislava 3

V Bratislave, 17.12.2018

Vec: Odvolanie proti Rozhodnutiu / Záverečnému stanovisku Okresného úradu Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-BA-OSZP3-2018/007412/SEA/III-EIA-ZS zo dňa 16.11.2018 (zverejnené dňa 22.11.2018), v ktorom ako príslušný orgán súhlasí s realizáciou navrhovanej činnosti „**POLYFUNKČNÝ KOMPLEX FENIX PARK, BRATISLAVA**“

Ako obyvateľ Bratislavy si dovoľujem uplatniť svoje Odvolanie proti Rozhodnutiu / Záverečnému stanovisku Okresného úradu Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-BA-OSZP3-2018/007412/SEA/III-EIA-ZS zo dňa 16.11.2018 (zverejnené dňa 22.11.2018), v ktorom ako príslušný orgán **súhlasí** s realizáciou navrhovanej činnosti „**POLYFUNKČNÝ KOMPLEX FENIX PARK, BRATISLAVA**“ v realizačnom variante podľa kapitoly VI.2. záverečného stanoviska a za podmienok podľa kapitoly VI.3. záverečného stanoviska.

Po oboznámení sa s Rozhodnutím / Záverečným stanoviskom Okresného úradu Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-BA-OSZP3-2018/007412/SEA/III-EIA-ZS zo dňa 16.11.2018 (zverejnené dňa 22.11.2018), v ktorom ako príslušný orgán súhlasí s realizáciou navrhovanej činnosti „**POLYFUNKČNÝ KOMPLEX FENIX PARK, BRATISLAVA**“ v realizačnom variante podľa kapitoly VI.2. záverečného stanoviska a za podmienok podľa kapitoly VI.3. záverečného stanoviska (ďalej len „rozhodnutie“), som dospel k presvedčeniu, že Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, sa dostatočne nevysporiadal s mojimi pripomienkami.

K pripomienkam obsiahnutým v mojom písomnom stanovisku boli totiž uvedené len nasledujúce vyjadrenia navrhovateľa

- Navrhovaná činnosť profilovaná v súčasných podmienkach platného územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy je v súlade s teraz platným územným plánom Hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov. Navrhnutá činnosť nie je v rozpore ani s prebiehajúcim územnoplánovacím procesom (ZaD 04) – vid'. záväzné stanovisko Hl. mesta SR Bratislava k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 36756/17-29263 zo dňa 06.07.2017, Príloha č. 11 Správy o hodnotení).
- Dôvodom umiestnenia navrhovanej činnosti v danej lokalite je zámer navrhovateľa reštrukturalizovať územie bývalej výrobnéj a priemyselnej zóny, na pozemkoch ktorej sa nachádzali v minulosti objekty bratislavských mlynov, na obytné územie a územie s občianskou vybavenosťou s dôrazom na možnosť apartmánového bývania. Apartmánové bývanie je bývanie krátkodobého rozsahu a vzhľadom na počet ľudí, ktorí prichádzajú do mesta za prácou, je dopyt po takomto type ubytovania čoraz vyšší.

*Plánovaním apartmánových bývaní v blízkosti železnice a v blízkosti Filiálky je z hľadiska budúceho územného rozvoja veľmi vhodný spôsob funkčného využitia územia.*

Opätovne zdôrazňujem, že v platnom Územnom pláne Hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov, je územie, ktorého súčasťou je aj záujmové územie navrhovanej činnosti, schválené pre funkčné využitie – **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu** a je zaradené medzi **stabilizované územia**.

**Stabilizované územie** je v zmysle platného územného plánu mesta (časť C. Závazná časť Územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05, časť C.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch, časť 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch, časť 2.2.2. Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach) územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a súčasne predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom **sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia**. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území 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. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.** Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj **zvýšenie prevádzkovej kvality územia**). **V predloženej správe o hodnotení navrhovanej činnosti je uvedené, že hodnota indexu podlažných plôch (ďalej len „lpp“) navrhovanej činnosti dosahuje úroveň 3,00.** Jedná sa o nesprávny údaj, keďže v správe o hodnotení nebolo do rozsahu nadzemných podlažných plôch započítané 14. nadzemné podlažie bytového domu a 19. nadzemné podlažie „apartmánového domu“. **Skutočná hodnota lpp navrhovanej činnosti predstavuje úroveň 3,18.** Zároveň je však potrebné zdôrazniť, že **obidve hodnoty lpp, lpp=3,18, ale aj lpp=3,00, výrazne prekračujú hodnoty lpp okolitých stabilizovaných území.**

V novom polyfunkčnom komplexe na Račianskej ulici, v zmysle platného územného plánu mesta, by teda nemalo pribudnúť len zopár prenajímateľných obchodných priestorov, kaviarní či reštaurácií, prípadne niekoľko prenajímateľných kancelárskych priestorov, ale mohla by tu nájsť svoje miesto aj materská škola, obchodné a obslužné zariadenia slúžiace najmä novým obyvateľom komplexu, ale aj obyvateľom širšieho zázemia. Cieľom by malo byť vytvorenie plnohodnotného mestského prostredia, aby jeho noví obyvatelia nemuseli cestovať za obchodmi, vybavenosťou, službami, ale aj pracovnými príležitosťami mimo komplex a nezvyšovali tak už súčasné nadmerné dopravné zaťaženie Račianskej ulice.

Navrhovaná činnosť je umiestnená v území, ktoré je situované v bezprostrednej územnej a priestorovej väzbe na Račiansku ulicu. V platnom Územnom pláne Hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov (časť C. Závazná časť Územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05, časť C.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, časť 1.2. Celomestské vzťahy, časť 1.2.2. Urbanistická kompozícia a obraz mesta), je pre ostatné územie kompaktného mesta, do ktorého je začlenená aj Račianska ulica, schválená požiadavka **zohľadniť a rešpektovať charakteristickú blokovú štruktúru** vytvorenú založenou uličnou sieťou a jej výškové zónovanie **a homogenitu urbanistických blokov mestského charakteru** s predpokladom pre umiestňovanie centrotvorných funkcií a vytváranie mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov. Ani jednu z predmetných požiadaviek platného územného plánu mesta navrhovaná činnosť nezohľadňuje, resp. nerešpektuje, keďže v jej rámci sú navrhnuté dva izolované objekty (19-podlažný „apartmánový dom“ a 14-podlažný bytový dom) „vyrastajúce“ zo spoločného pódia, ktoré čiastočne vystupuje nad úroveň chodníka

v Račianskej ulici až o 2 metre. V časti 1.2.4. *Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí* platného územného plánu mesta je obsiahnutá požiadavka **dotvoriť stavebnú štruktúru priestorov Račianskej... a zvýšiť ich spoločenskú atraktivitu**. Ani túto požiadavku platného územného plánu mesta navrhovaná činnosť nerešpektuje keďže v jej rámci je navrhnutá prevaha prechodného ubytovania v nebytových priestoroch – apartmánoch (cca 58 % nadzemných podlažných plôch) a trvalého bývania (cca 30 % nadzemných podlažných plôch), pričom vybavenostné funkcie – prenajímateľné obchodné priestory, reštaurácia a kancelárske priestory – sú navrhnuté len v rozsahu cca 12 % nadzemných podlažných plôch. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že údaje uvedené v predloženej správe o hodnotení navrhovanej činnosti nie je možné spoľahlivo overiť, resp. verifikovať.

V súvislosti s návrhom 19-podlažného „apartmánového domu“ je možné vysloviť názor, že takýto dom, resp. ubytovacie zariadenie cestovného ruchu, neprispieje k vytváraniu plnohodnotného mestského prostredia v záujmovom území, keďže by mal dominantne poskytovať možnosti pre prechodné ubytovanie v nebytových priestoroch – apartmánoch (navrhnutých je 100, resp. variantne 97 nebytových jednotiek). Orientovanie navrhnutého „apartmánového domu“ priamo do existujúcej exponovanej cestnej križovatky, ktorá je v platnom územnom pláne mesta navrhnutá na prebudovanie na mimoúrovňovú križovatku, bude výrazne negatívne ovplyvňovať kvalitu prechodného ubytovania v tomto dome, resp. kvalitu zariadenia cestovného ruchu v záujmovom území.

V súvislosti s návrhom „apartmánového domu“ je potrebné uviesť, že zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

- v § 43b medzi bytové budovy zaraďuje bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie, napr. detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov,
- v § 43c medzi nebytové budovy, okrem iných, zaraďuje hotely, motely, penzióny a ostatné **ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty**,

Navrhnutý „apartmánový dom“ je tak možné považovať za **ubytovacie zariadenie cestovného ruchu poskytujúce ubytovanie na krátkodobé pobyty**.

Na základe vyššie uvedených skutočností opätovne zdôrazňujem, že **navrhnutá činnosť** teda **neúmerne zaťažuje disponibilné pozemky a** v zmysle platného územného plánu mesta **nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť**.

Za akceptovanie môjho odvolania proti rozhodnutiu vopred ďakujem.

S navrhovanou činnosťou ako celkom nesúhlasím, som presvedčený, že svojím funkčno-prevádzkovým a hmotovo priestorovým riešením je v záujmovom území nevhodná. Zároveň žiadam, aby rozhodnutie bolo zmenené na „**nesúhlasí**“ s realizáciou navrhovanej činnosti „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX FENIX PARK, BRATISLAVA“.

S pozdravom

  
Ing. arch. Peter Vaškovič