



**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
**Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3**  
*Oddelenie životného prostredia a územného plánovania*

**OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA**  
Odbor starostlivosti o životné prostredie  
oddelenie ochrany prírody a vybraných  
zložiek životného prostredia  
**Tomášikova 46**  
**832 05 Bratislava 3**

Váš list číslo/zo dňa  
OÚ-BA-  
OSZP3/2017/115890/DUM/EIA-  
ozn / 21.12.2017

Naša značka  
2579/902/2018/ZP/PIFTA

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

Bratislava  
23.01.2018

Vec

**Stanovisko k zámeru "NIDO 2 - Projekt občianskej vybavenosti - apartmánové bývanie, komerčné priestory pre obchod, kancelárie, služby Trnavská cesta Bratislava"**

Listom č. OÚ-BA-OSZP3/2017/115890/DUM/EIA-ozn zo dňa 21.12.2017 (doručným tunajšiemu úradu dňa 28.12.2017) ste nám v súlade so zákonom NR SR 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“) poslali ako dotknutej mestskej časti v Bratislave **zámer** navrhovanej činnosti "**NIDO 2 - Projekt občianskej vybavenosti - apartmánové bývanie, komerčné priestory pre obchod, kancelárie, služby Trnavská cesta Bratislava**" a upovedomenie o začatí zisťovacieho konania o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie. Navrhovateľom je spoločnosť Pri Kuchajde 2, s.r.o., Panenská 6, 811 03 Bratislava, projektantom Grido architekti, s. r. o., Bajkalská 5/C, 831 04 Bratislava.

Navrhovaná činnosť je situovaná v zastavanom území Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, pri križovatke ulíc Tomášikovej a Trnavskej. Riešené územie je ohraničené na severe zámerom NIDO 1 (bytové domy), na západe obchodným domom Kaufland, ulicou Tomášikova na východe a Trnavskou cestou na juhu.

Predmetom predloženého zámeru je vybudovanie polyfunkčného komplexu s cieľom využiť funkčný potenciál dotknutého územia v súlade s územným plánom hlavného mesta Bratislavy. Zámer NIDO 2 - Projekt občianskej vybavenosti rieši apartmánové bývanie a komerčné priestory pre obchod, kancelárie služby. Komplex pozostáva zo štyroch objektov. Apartmánové domy A a B majú 5 až 15 nadzemných podlaží, objekty občianskej vybavenosti C a D 3 až 4 nadzemné podlažia. Navrhovaná činnosť počíta s realizáciou 309 parkovacích miest, z toho v podzemnej garáži 297 a na teréne 12. Dopravné napojenie komplexu je navrhnuté cez plánovanú miestnu komunikáciu na Trnavskú cestu.

K predloženého zámeru sú o. i. priložené: hluková štúdia, rozptylová štúdia, dendrologické hodnotenie drevín a stanovisko Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy k dopravno-kapacitnému posúdeniu, avšak samotné dopravno-kapacitné posúdenie chýba, rovnako aj štúdia tienenia, oslnenia a denného osvetlenia.

**Po preštudovaní podkladov konštatujeme:**

**A. Z hľadiska územného plánu a regulácie**

V zmysle ÚPN Hlavného mesta SR Bratislavy, odsúhlaseného uznesením Mestského zastupiteľstva Hl. m. SR Bratislavy č. 123/2007 zo dňa 31.05.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je predmetný zámer navrhnutý na po-

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a>			DIČ	Piatok 8 - 12,00
<a href="http://www.banm.sk">www.banm.sk</a>			2020887385	

zemkoch, ktoré sú súčasťou rozvojového územia, určeného pre funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód funkčného využitia územia 201, kód regulácie F), čo pre zástavbu mestského typu predstavuje:

max. IPP = 1,4  
max. IZP = 0,35  
min. KZ = 0,2.

#### Základné údaje o navrhovanej činnosti:

Navrhovaná činnosť je riešená v 2 variantoch (variant 1 a variant 2). Vo variante 2 boli plochy zelene zväčšené na úkor spevnených plôch.

Ukazovateľ	Plocha (v m <sup>2</sup> )
Plocha riešeného územia NIDO 2	11 181
Zastavaná plocha celkom	3 405
Zastavaná plocha apartmánového domu A + B	1 178
Zastavaná plocha občianskej vybavenosti – obch. - adm. objekt C	634
Zastavaná plocha občianskej vybavenosti – obch. - adm. objekt D	1 594
Podlažná plocha nadzemná	15 653
Celková plocha zelene (variant 1)	2 599
Plocha zelene na rastlom teréne (variant 1)	850
Celková plocha zelene (variant 2)	3 071
Plocha zelene na rastlom teréne (variant 2)	850

Pre realizáciu sa navrhuje variant 2, na jeho základe boli vyčíslené započítateľné plochy zelene.

Započítateľné plochy zelene						
Požadovaný podiel	Katégoria zelene	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Spolu (m <sup>2</sup> )	Prenásobené koeficientom zápočtu (m <sup>2</sup> )	Spolu (%)
min. 70 %	Zeleň na rastlom teréne	bez obmedzenia	1	849,9	849,9	74 %
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	nad 2 m	0,9	926,4	833,8	
max. 30 %	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	nad 1 m	0,5	1 013,5	507	26 %
		nad 0,5 m	0,3	280,9	84	
<b>Spolu</b>					<b>2 275</b>	

Z uvedeného vyplýva, že pre navrhovaný zámer NIDO 2

IPP = 15 653 m<sup>2</sup>/11 181 m<sup>2</sup> = 1,4, čo zodpovedá maximálnej prípustnej hodnote

IZP = 3 405 m<sup>2</sup>/11 181 m<sup>2</sup> = 0,3, čo je menej, ako maximálna prípustná hodnota = 0,35

KZ = 2 275 m<sup>2</sup>/11 181 m<sup>2</sup> = 0,2, čo zodpovedá minimálnej prípustnej hodnote

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

- Podľa prerokovanej Urbanistickej štúdie výškového zónovania hl. mesta SR Bratislavy (UŠ) je v lokalite predloženého investičného zámeru v nultom a prvom variante UŠ navrhnutá výšková hladina zástavby 18 - 25 metrov a v druhom variante 11 - 18 metrov. Odporúčame preto najvyššiu sekciu apartmánového domu znížiť do výšky max. 25 m.
- Navrhovaná činnosť NIDO 2 je súčasťou širšieho zámeru, pre ktorý bol spracovaný návrh urbanizácie územia, t. j. vyšší investičný zámer (VIZ) „Pri Kuchajde“ (ARDPRO, s.r.o., 6/2016). Jeho cieľom bolo preukázať možnú urbanizáciu predmetného rozvojového územia s celkovou plochou 25 575 m<sup>2</sup> (kód funkcie 201, kód regulácie F) v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie a určiť základné okrajové podmienky pre možnú výstavbu v samostatných častiach i etapách výstavby. Uvedený VIZ počítal v riešenom území so štyrmi zónami a postupne realizovateľnými etapami výstavby. V dokumentácii predloženej k 1. etape výstavby bolo deklarované, že táto etapa bude venovaná výlučne funkcii bývania a ďalšie etapy funkciám občianskej vybavenosti (t. j. administratívne, obchodu a službám, zariadeniam verejného stravovania a pod.). Prvá

etapa NIDO 1 – už realizovaná – vyčerpala možnú kapacitu pre funkciu bývania (t. j. 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch) v rámci celej funkčnej plochy. Napriek tomu v druhej etape výstavby, ktorá je predmetom riešenia zámeru NIDO 2, je opäť navrhované bývanie (apartmánového typu) na podlažnej ploche o polovicu väčšej ako je plocha venovaná ostatným funkciám občianskej vybavenosti. Konštatujeme, že vzhľadom na zaužívanú prax prihlasovať sa v apartmánoch na trvalý pobyt predstavujú objekty s bytmi i apartmánmi z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia prakticky totožné stavby s hlavnou funkciou bývania.

3. Vzhľadom na vyššie uvedený zámer navrhovateľa riešiť celú funkčnú plochu v niekoľkých etapách konštatujeme, že nevyužil potenciál ich skutočného hmotovo – priestorového prepojenia. Konkrétne NIDO 1 a NIDO 2 sú k sebe priradené iba aditívne, veľkorosé pešie ťahy 2. etapy končia na jej hraniciach, bez adekvátneho pokračovania v susednom obytnom území. Odporúčame preto tieto komunikačné napojenia prehodnotiť a pri príprave projektovej dokumentácie upraviť.

## C. Z hľadiska dopravy

### Dopravno-kapacitné posúdenie

Predložený zámer sa v texte odvoláva na dopravno-kapacitné posúdenie (vypracoval IR DATA, júl 2015) toto sa však medzi prílohami nenachádza. Hlavným cieľom posúdenia bolo preukázanie funkčnosti navrhovaného riešenia z dopravno-kapacitného hľadiska, prípadne zistenie možných nedostatkov v riešení organizácie dopravy vrátane návrhu opatrení na ich odstránenie. Bolo spracované formou virtuálnej simulácie. Bola hodnotená dopravná situácia na bezprostredne dotknutých križovatkových uzloch základného komunikačného systému mesta na Trnavskej ceste a Tomášikovej ulici (K1 až K5).

Zo spracovania dopravno-kapacitného posúdenia vyplynulo, že prítiaženie od plánovaného zámeru obytného komplexu a ostatných investícií výraznejšie neovplyvní dopravnú situáciu na všetkých sledovaných križovatkových úsekoch K1 až K5 v rámci obidvoch špičkových hodín (8:00 – 9:00, resp. 16:00 – 17:00).

V stanovisku Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy (zn. MAGS ODI 49085/2015-309299 ODI 275/15\_BP) k tomuto dopravno-kapacitnému posúdeniu sa však uvádza, že v reálnej situácii nastávajú v dotknutom území v špičkových časoch kongescie, takže po prítiažení z navrhovanej činnosti sa táto situácia ešte zhorší. Vzhľadom na to sa závery dopravno-kapacitného posúdenia javia príliš optimistické, navyiac sa v blízkom okolí pripravuje ďalšia veľká investičná výstavba (komplex Semiramis na Tomášikovej ul. so 474 parkovacími miestami)

### Komunikácie, dopravné pripojenie, parkovacie miesta

#### 1. vjazdy na pozemok, pripojenie a klasifikácia komunikácií:

o zriadení/úprave/odstránení vjazdu z miestnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť musí rozhodnúť podľa ustanovenia §-u 3b (ods. 1, 3 a 4) zákona č. 135/1961 Zb. v platnom znení (alebo sa vyjadriť v záväznom stanovisku pre potreby územného konania) príslušný cestný správny orgán – pre miestne komunikácie I. II. triedy Hlavné mesto SR Bratislava a pre miestne komunikácie III. a IV. triedy Mestská časť Bratislava – Nové Mesto – v súčasnosti nie je známe (navrhovateľ jednoznačne v súvisiacich dokumentáciách nedeklaroval či komunikácie okolo navrhovaného objektu budú miestne alebo nie – pri pripojení na účelovú komunikáciu (podľa zákona č. 135/1961 Zb. v platnom znení) sa povolenie na pripojenie na účelové komunikácie v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. v platnom znení nevydáva

#### 2. rozhlľadové pomery:

- dokumentácia nepreukazuje zabezpečenie dostatočných rozhlľadových pomerov a ani nestanovuje podmienky pre ich zabezpečenie:

- na výjazde z hromadnej garáže (podľa čl. 19 STN 73 6058- výjazd z garáže musí byť od príľahlého okraja jazdného pásu vo vzdialenosti najmenej na dĺžku najväčšieho projektom predpokladaného vozidla – pri 4,5 m dlhom vozidle to je 4,5 m + rozhlľad podľa STN 73 6102)

- oddelenie VaI žiada vyriešiť danú problematiku najneskôr do vydania územného rozhodnutia

#### 3. určenie počtu parkovacích miest (PM)

dokumentácia vyčísluje počet PM – v zmysle normy STN 736110/Z2 na 299 PM, celkový navrhnutý počet je 309, z toho je 297 PM v podzemnej garáži, 12 PM na povrchu. Nakoľko nie je doložený výpočet počtu PM v ďalšom stupni PD ho žiadame predložiť v zmysle normy STN 736110/Z2

#### 4. umiestnenie parkovacích miest

celkový navrhnutý počet je 309, z toho je 297 PM v podzemnej garáži, 12 PM na povrchu

#### 5. stavebné riešenie navrhovaných komunikácií

- na komunikáciách, ktoré sa majú stať súčasťou miestnych komunikácií (i chodníkoch), žiadame povrchy z asfaltového betónu, nie zo zámkovej dlažby, na komunikáciách, ktoré zostanú v majetku investora, podľa jeho požiadaviek

- s odvodnením PM na teréne do vpustov príľahlej komunikácie nesúhlasíme, ak príľahlá komunikácia bude miestnou komunikáciou a PM nebudú jej súčasťou (dôvod - platby za odvedené vody BVS)

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a>			DIČ	Piatok 8 - 12,00
<a href="http://www.banm.sk">www.banm.sk</a>			2020887385	

## 6. budúce zaradenie navrhovaných komunikácií

- nie je predmetom predloženej dokumentácie – žiadame, aby stavebník písomne deklaroval a následne stavebný úrad uviedol do rozhodnutia, či navrhované komunikácie po vybudovaní zostanú v správe stavebníka (zostanú účelovými komunikáciami v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. v platnom znení) alebo bude navrhovať ich zaradenie do siete miestnych komunikácií (o takomto zaradení rozhoduje Hlavné mesto SR Bratislava) – miestna komunikácia musí byť zo zákona vo vlastníctve obce – v tomto prípade hlavného mesta, ktoré ju podľa súčasných zvyklostí do majetku preberie zásadne len súčasne s pozemkom, na ktorom stavba miestnej komunikácie stojí)

- do dokumentácie žiadame doplniť, ktoré jednotlivé stavebné objekty budú ďalej odovzdávané do majetku mesta - skladbu SO žiadame tomuto prispôbiť tak, aby boli odovzdávané ucelené SO – napr. budúce miestne komunikácie a ich plochy, ich odvodnenie, ich verejné osvetlenie a pod

## 7. ostatné všeobecné pripomienky

v zmysle ustanovenia §-u 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. v platnom znení sa navrhovanie pozemných komunikácií vykonáva podľa platných technických noriem ...

## D. Z hľadiska životného prostredia

### 1. Počas výstavby:

Všetky skladovacie priestory a manipulačné plochy, kde sa má nakladať s nebezpečnými látkami musia byť zabezpečené pred nežiadúcim únikom do podzemných a povrchových vôd počas výstavby i počas prevádzky.

V zmysle Všeobecne záväznej vyhlášky Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave č. 2/2013, ktorou sa vydáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia a súčasne vzhľadom na opatrenia mestskej časti na zabezpečenie kvality ovzdušia je počas výstavby nutné dodržiavať nasledovné opatrenia:

- zabezpečiť pravidelné čistenie komunikácií pri výjazdoch vozidiel zo stavieb;
- zabezpečiť kropenie a čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev priľahlých k stavbám;
- vykonať opakované kropenie stavenísk, príjazdových komunikácií a chodníkov pri stavbe, vykonaných do 24 hodín od nahlásenia stavebnému úradu telefonicky alebo elektronickou formou o riziku prekročenia limitnej hodnoty PM10 a pri trvaní prekročovania priebežne;
- nepretržite zabezpečovať prekrytie kontajnerov odpadov na stavbe a pri ich preprave;
- vykonať všetky opatrenia na zabezpečenie čo najmenšieho množstva emisií PM10 z dieselagregátu.

Výdych znečisťujúcich látok zo všetkých zdrojov znečisťovania ovzdušia (podzemné garáže, dieselagregát) treba umiestniť do takej výšky, aby bol zabezpečený dostatočný rozptyl znečisťujúcich látok.

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie a povoľovacieho procesu je nutné určiť a vyznačiť miesto, kde budú umiestňované odpady z prevádzky, hlavne pre zmesový komunálny odpad a pre vytriedené zložky KO – papier, sklo, plasty. Predmetné miesto musí byť na pozemku investora a súčasne s ním musí súhlasiť nielen Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, ale i spoločnosť OLO, a.s., ako oprávnená osoba na nakladanie s KO na území Bratislavy.

Pred začatím stavebných prác je nevyhnutné zabezpečiť odborné ošetrovanie prípadnej stromovej vegetácie tak, aby bola údržba vykonaná (od 1.4. do 31.9.) v súlade s technickou normou STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

### 2. Ochrana pred hlukom

Pre navrhovanú činnosť bola spracovaná Hluková štúdia (DEKPROJEKT s.r.o., 10/2017). Z hľadiska kategorizácie územia je jeho vonkajšie prostredie zaradené do III. kategórie chránených území s prípustnou hodnotou dopravného hluku 60 dB cez deň a večer a 50 dB v noci. Hlukové pomery sú dominantne ovplyvnené cestnou dopravou na Tomášikovej ul. (cca 30 000 vozidiel/24 hod.) a Trnavskej ceste (cca 50 000 vozidiel/24 hod.). Zo záveru akustickej štúdie vyplýva, že základná hodnota hygienického limitu je na väčšine fasád smerom k spomínaným komunikáciám prekročená, avšak prekročenie nie je v žiadnom mieste vyššie ako 10 dB. Pre splnenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku vo vnútornom priestore obytných miestností v zmysle požiadaviek zákona č. 355/2007 Z.z. a požiadaviek na dostatočnú výmenu vzduchu v obytných miestnostiach je nutné aplikovať vhodný systém alternatívneho vetrania bytov bez nutnosti otvárania okien. V prípade zabezpečenia vhodných protihlukových opatrení navrhovaná činnosť spĺňa ustanovenie vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. a je realizovateľná.

### 3. Adaptačné opatrenia na zmiernenie nepriaznivých dopadov zmeny klímy:

Zmena klímy a jej negatívne dôsledky predstavujú v súčasnosti bezprostredný problém. K zmierneniu negatívnych dôsledkov zmeny klímy (vlny extrémnych horúčav, intenzívnejšie suchá, silnejšie a prudké búrky s výdatnými krátkodobými zrážkami...) je potrebné zvoliť a aplikovať vhodné adaptačné opatrenia. Prevenciou pred letným prehrievaním môže byť vysoká zeleň, tepelná izolácia stavby, zelená strecha, ale najmä vonkajšie tienenie výplní otvorov.

Odporúčame s realizáciou vonkajších tieniacich prvkov aspoň počítať, prípadne riešiť predprípravu na ich montáž aj v prípade, že nebudú aplikované celoplošne.

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a>			DIČ	Piatok 8 - 12,00
<a href="http://www.banm.sk">www.banm.sk</a>			2020887385	

Vhodným opatrením je výsadba vysokej zelene (vysušený trávnik sa v horúcom lete teplotne blíži k betónovej ploche). Odporúčame preto aj doplnenie stromoradia medzi cestnou komunikáciou a cyklistickým chodníkom na odclonenie a čiastočnú izoláciu pred hlučnými dopravnými tepnami Trnavská cesta a Tomášikova ul. po celej dĺžke bariérových objektov C a D a ich odsunutie od spomínaných komunikácií. Dôsledkom tohto opatrenia bude určite aj zatriaktivnenie prevádzok obchodu a služieb, umiestnených v parteri týchto objektov.

**Záverom navrhujeme zapracovať uvedené podnety do projektovej dokumentácie pre územné konanie.**

Zároveň oznamujeme, že v súlade s § 23 ods. 3 zákona bola o predmetnom zámere verejnosť informovaná, pričom oznámenie o uvedenom zámere bolo vyvesené pre verejnosť na webovej stránke Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a na úradných tabuliach.

S pozdravom

**Mgr. Rudolf Kusý**

Starosta mestskej časti  
Bratislava – Nové Mesto

Na vedomie

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. č.1, 814 99 Bratislava 1

---

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a>			DIČ	Piatok 8 - 12,00
<a href="http://www.banm.sk">www.banm.sk</a>			2020887385	