



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

**Ministerstvo životného prostredia
Slovenskej republiky**
Sekcia posudzovania vplyvov na životné
prostredie / Odbor posudzovania vplyvov
na životné prostredie
Nám. Ludovíta Štúra 1
812 35 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
7062/2024-11.1.2/jo
343/2024
344/2024-int.

Naša značka
1264/688/2024/UP/GUNI

Vybavuje/☎/@
In. arch. Ildikó Gunárová
02/49253318/ildiko.gunarova@banm.sk

Bratislava
22.01.2024

Vec

Polyfunkčný súbor Vajnorská – stanovisko k zámeru navrhovanej činnosti

Listom č. 7062/2024-11.1.2/jo 343/2024 344/2024-int., zo dňa 04.01.2024 (doručeným dňa 05.01.2024) ste v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní“) predložili na mestskú časť Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MČ Nové Mesto“) oznámenie o zámere navrhovanej činnosti „**Polyfunkčný súbor Vajnorská**“ a upovedomenie o začatí správneho konania vo veci zisťovacieho konania v súlade so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“).

Navrhovateľom je spoločnosť UNL, s. r. o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava.

Umiestnenie navrhovanej činnosti/dotknuté parcely: Zámer navrhovanej činnosti je situovaný v zastavanom území mesta Bratislava v katastrálnom území Bratislava-Nové Mesto, na pozemkoch reg. C-KN s parc. č. **13460/1, 13460/14, 13460/15, 13460/16, 13460/17, 13460/18, 13460/19, 13460/20** (pozemky vo vlastníctve navrhovateľa, zároveň riešené územie s celkovou plochou 44 290 m²), 21968/1, 15102/1, 15102/29 (dotknuté pozemky vo vlastníctve HL. m. SR Bratislavy). Dopravne bude lokalita napojená na Odborársku a Vajnorskú ulicu.

Súčasný stav / nulový variant:

Záujmové/riešené územie je zo SV strany ohraničené Odborárskou ulicou, z JV Vajnorskou ulicou, z J strany susedí so zástavbou obchodov, servisov a služieb, zo SZ strany susedí s nezastavaným územím s porastom drevín. Územie s rozlohou približne 4,5 hektára bolo v minulosti súčasťou areálu Istrochemu – bývalých Chemických Závodov Juraja Dimitrova, v ktorom je identifikovaných niekoľko environmentálnych záťaží. V lokalite Vajnorská bolo prieskumnými prácami potvrdené znečistenie horninového prostredia a podzemnej vody anorganickými aj organickými látkami.

Dôvod potreby navrhovanej činnosti:

Hlavným dôvodom je ambícia reflektovať súčasné, ale i budúce požiadavky a nároky trhu. Potenciál územia spočíva vo výbornom napojení na hromadnú dopravu v podobe vlakovej a električkovej trate v tesnej blízkosti územia, pešej dostupnosti ku jazeru Kuchajda a plnej občianskej vybavenosti v okolí. Nezanedbateľnou prednosťou lokality je tiež atraktivita výhľadov na okolie od Kamzíka a úpätia Malých Karpát až po centrum mesta. Zámerom je v území vybudovať plnohodnotnú, primárne rezidenčnú zónu s potenciálom aktivizovať zanedbanú časť mesta a vytvoriť zdravé, kvalitné miesto pre život a prácu. Projekt Vajnorská významným spôsobom prispieva k urbanistickému rozvoju

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax

02 / 49 253 512
02 / 45 529 459

Bankové spojenie

Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu

SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO

603317

Stránkové dni

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

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

DIČ

2020887385

lokality. Pretvorenie brownfieldu v mestskú zástavbu zmiešanej funkcie s kvalitnými verejnými priestormi naplnia potenciál územia a vytvára bohatú a živú štvrť mesta. Návrh riešenia posudzovanej činnosti je prispôbený aktuálne platnej územnoplánovacej dokumentácii, ktorá rešpektuje funkčné a priestorové požiadavky územia. Navrhovaná činnosť rešpektuje širšie väzby územia, akceptuje prítomnosť dopravných trás. Realizácia navrhovanej činnosti v predmetnej lokalite neobmedzí žiadnu z jestvujúcich prevádzok.

Hlavným pozitívom navrhovanej činnosti je čiastočné odstránenie environmentálnej záťaže nachádzajúcej sa na lokalite ale aj vytvorenie nových ubytovacích možností a pracovných miest počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti v oblasti služieb.

Zámer navrhovanej činnosti / variant 1:

Variant 1 predloženého zámeru pozostáva z výstavby bytových domov, administratívnej budovy a prevádzok obchodnej občianskej vybavenosti. Realizácia navrhovanej činnosti bude prebiehať v 5 etapách: (ETAPA 1: 4Q/2025 - 4Q/2027, ETAPA 2: 4Q/2026 - 4Q/2028, ETAPA 3A : (4Q/2028 - 4Q/2030), ETAPA 3B: 4Q/2029 - 4Q/2031: ETAPA 4: (4Q/2033 - 4Q/2035)

Navrhnuté objekty majú pravouhlú hmotu rovnobežnú s ulicami Odborárska a Vajnorská. Dva objekty etapy 1 a 2 sú blokové v pôdorysnom tvare U a objekty etapy 3 A a B sú doskového tvaru, poslednú etapu štyri tvorí bodová budova officu. Objekty etapy jedna až tri budú rozdelené do niekoľkých sekcií. Hmoty objektov budú architektonicky dotvorené konzolami a členeniami čím bude docielené vizuálne delenie hmôt aby dotvorilo vhodnú ľudskú mierku.

Funkčne je štruktúra delená na primárne rezidenčnú zástavbu ktorá je od exponovanej ulice Vajnorská chránená objektom administratívy na nároží ulíc. Gradácia rezidenčných veží ústí v pozícii tohto najvyššieho objektu ktorý je nie len akcentom v siluete ale aj účinnou bariérou od rušnej dopravy okolia.

Obr.: Objemové riešenie a podlažnosť.



Takto nastavená hmotová kostra územia podporuje vytvorenie kvalitného verejného priestoru udávajúceho charakter novej štvrte. Rôznorodosť štruktúry vytvára bohatú škálu priestorov od verejných, cez poloverejné až súkromné. Zdvojenie komunikácie pozdĺž Odborárskej ulice, miesta automobilového napojenia objektov, dovoľuje vytvorenie car-free zóny vo zvyšku územia. Aktívny parter po celej dĺžke tejto komunikácie je prerušený iba vjazdami do podzemnej garáže a prienkami hlbšie do územia v podobe živých námestí s retailom na prízemí objektov.

Hlavné, ako aj vedľajšie námestie primárne definované blokovými hmotami ústia do ťažiskového lineárneho parku ktorý pretína celé územie. Jeho tvaru, ako aj tvarom ostatných verejných priestorov v území, je prispôbený tiež pôdorys podzemných podlaží s vynechanými časťami umožňujúcimi maximalizáciu rastlého terénu vo vnútri štruktúry a osádzanie tak vzrastlých stromov bez obmedzenia hrúbkami substrátu na podzemných konštrukciách. Aj keď park pretína celé územie jeho charakter je nie len tranzitný no aj pobytový. Situovanie kvalitnej zelene či vodného prvku vytvára v rámci štruktúry prívetivý verejný priestor priamo napojený ka ktorýkoľvek objekt zámeru.

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

Na ťažiskový park sú priamo napojené vnútrobloky poloverejného charakteru pre obyvateľov či návštevníkov zóny. Tieto súkromnejšie zóny zástavby sú aktivizované orientovaním predzáhradok prízemných bytov a situovaním detských ihrísk a hracích plôch do ich vnútra. Týmto spôsobom sa architektom podarilo doceliť širokú škálu typov priestorov ktoré sa navzájom neobmedzujú a poskytujú ich užívateľom potrebné podmienky ich užívania.

Charakter navrhovanej činnosti:

Podľa zákona č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a jeho prílohy č. 8 môžeme navrhovanú činnosť zaradiť nasledovne:

- časť 9. Infraštruktúra, položka č. 16. Projekty rozvoja obcí vrátane a) pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy, sa na uvedený zámer vzťahuje prahová hodnota časti B – zisťovacie konanie (v zastavanom území od 10 000 m² podlahovej plochy)
- časť 9. Infraštruktúra, položka č. 16. Projekty rozvoja obcí vrátane b) statickej dopravy sa na uvedený zámer vzťahuje prahová hodnota časti A – povinné hodnotenie (od 500 stojísk)
- časť 2. Energetický priemysel, položka č. 14. Priemyselné zariadenia na vedenie pary, plynu a teplej vody sa na uvedený zámer vzťahuje prahová hodnota časti B – zisťovacie konanie (bez limitu)

Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľ (investor) je povinný spracovať Zámer pre potreby zisťovacieho konania. Príslušný orgán pre posúdenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie bude Ministerstvo životného prostredia SR.

Posudzovaný zámer nebude mať nepriaznivý vplyv na životné prostredie presahujúci štátne hranice a nenapĺňa podmienky § 40 zákona o posudzovaní č. 24/2006 Z. z.

Doprava a spevnené plochy:

Navrhovaná činnosť bude dopravne napojená na Odborársku ulicu prostredníctvom dvoch nových vjazdov do územia, ktoré budú vzájomne prepojené novou účelovou komunikáciou v riešenom území. Pozdĺž novej účelovej komunikácie vznikne povrchové parkovisko s drop-off zónou. Z novej účelovej komunikácie budú vybudované tri vjazdy do podzemných garáží. Dva vjazdy budú napájať podzemné garáže rezidenčných objektov a jeden vjazd bude napájať podzemnú garáž administratívneho objektu.

Celkový požadovaný počet odstavných a parkovacích miest pre navrhovaný polyfunkčný súbor - v zmysle STN 736110/Z1, Z2 je 2040 PM. Vzhľadom na predpokladaný zvyšujúci sa dopyt po PM s ohľadom na parkovaciu politiku hl. mesta SR Bratislavy sa navyšuje počet parkovacích miest na 2072 PM. Z celkového počtu stojísk budú 4% vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

V blízkom okolí riešeného územia prechádzajú autobusové a električkové linky MHD (4, X4, N53, 51) trasované po Vajnorskej a Odborárskej ulici. Navrhovaná činnosť rešpektuje existujúce trasy MHD a nie je s nimi v kolízii.

Vedľa riešeného územia zo severovýchodnej strany pozdĺž odborárskej ulice prebieha cyklotrasa. Navrhovaná činnosť rešpektuje existujúce cyklotrasy trasované v jej okolí (podľa www.ba.cykloportal.sk). V areáli navrhovanej činnosti dôjde k umiestneniu cyklostojanov a v objektoch budú vybudované priestory pre uskladnenie bicyklov.

Pre kapacitné posúdenie dopravného pripojenia navrhovanej činnosti bolo vypracované „Dopravno-kapacitné posúdenie, ktoré v závere konštatovalo nasledovné: projekt má z hľadiska dopravy zapracované viaceré opatrenia, ktoré mu môžu pomôcť znížiť uhlíkovú stopu. Za príspevok k zníženiu miery dopravných emisií spôsobených prítomnosťou projektu v území je možné považovať podporu pešej a cyklistickej dopravy. Veľmi pozitívne sa dá hodnotiť aj podpora elektromobility. Ďalej je možné uvažovať aj s využitím mestskej hromadnej dopravy a teda je možné predpokladať zníženie celkových emisií z dopravy aj z tohto hľadiska.

Sadové úpravy/zelen:

V rámci sadových úprav bude riešená verejná, poloverejná a súkromná zeleň. Verejná zeleň bude riešená pozdĺž lineárneho parku, ktorý tvorí zelenú kostru projektu. Park bude určený pre peší pohyb osôb a pre trávenie voľného času vo verejnom priestore. Vo vnútrobloch objektov bude riešený poloverejný priestor, ktorý sa napája na verejný priestor lineárneho parku.

V poloverejnom priestore bude riešená vzrástla zeleň v podobe kríkov a stromov, lokálnych záhonov. Súkromná zeleň bude riešená na predzáhradkách jednotlivých prízemných bytov. V rezidenčných objektoch a administratívnom objekte budú použitá intenzívna a extenzívna zeleň na strechách.

Medzi objektami vznikne zelený park s výsadbou vzrastlej zelene, Odborársku a Vajnorskú ulicu budú lemovat' aleje stromov.

V dotknutom území ani jeho bezprostrednom okolí sa žiadny chránený strom nevyskytuje.

Nový prieskum, ktorý bol zameraný na overenie znečistenia horninového prostredia a podzemnej vody, ktoré bolo v minulosti identifikované v okolí záujmového územia.

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

Znečistenie bolo spôsobené predovšetkým výrobou v bývalých Chemických závodoch Juraja Dimitrova, ktorá sa zameriavala na výrobu trhavín, hnojív, gumárenských chemikálií, viskózných vláken, prípravkov do plastických hmôt a výrobky základnej anorganickej výroby.

Výsledky prieskumu: Pri hodnotení stupňa kontaminácie pásma prevzdušnenia a pásma nasýtenia horninového prostredia záujmového územia sa vychádzalo zo zrealizovaných terénnych prác a meraní, senzorických pozorovaní a laboratórnych analýz na odobraných vzorkách zemín a podzemných vôd. Pri interpretácii výsledkov boli zohľadnené aj závery v minulosti vykonaných prieskumov v oblasti.

V záujmovom území bolo zistené znečistenie horninového prostredia a aj podzemných vôd. Nakoľko je predpoklad, že kontamináciu podzemných vôd pri súčasnom využití územia nie je možné eliminovať, je potrebné na predmetnom pozemku zriadiť monitorovací systém, zameraný na sledovanie kvality podzemnej vody. Ten bude pozostávať z existujúcich zapažených vrto. Monitorovacie vrty budú užitočné aj pre sledovanie možného prieniku znečistenia z vedľajších pozemkov v budúcnosti.

V rámci plánovaného stavebného zámeru na lokalite, bude časť zisteného znečistenia horninového prostredia skúmaného územia odstránená pri výkopových prácach zemín stavebnej jamy a pri čerpaní podzemných vôd z dôvodu znižovania ich hladiny v stavebnej jame. Ďalšia dotácia znečistenia podzemnou vodou z okolia na záujmové územie bude eliminovaná vyhotovením podzemných tesniacich stien na hraniciach pozemku.

Okrem realizácie monitorovania bude potrebné vykonávanie geologického dohľadu spôsobilou osobou počas plánovaných výkopových a iných stavebných prác, ktorá bude dohliadať na ich priebeh z hľadiska miery kontaminácie vyťažených zemín a podzemných vôd a z hľadiska nakladania s kontaminovanými materiálmi.

Bol vypracovaný prieskum v úrovni 2,5 m bolo zistené, že zemina v úrovni 2,5 m pod terénom je čistá, znečistenie s preukázalo iba v jednom bode.

Bude navrhnuté nasledovné riešenie, ktoré bolo podmienené čistotou horizontu 2,5 m: utesnenie obvodu celého územia tesniacou stenou do úrovne nepriepustného podlažia cca 7,0 m - bude potrebné pre založenie budov hladina p.v. je +-2,0 m; odvodnenie územia z dôvodu založenia budov do úrovne -7,0 m a odstránenia kontaminovanej podzemnej vody ; priebežné čistenie kontaminovaných podzemných vôd s následným vsakom za tesniacu stenu; založenie budov do cca 6,0-7,0 m a odťaženie kontaminovanej zeminy z tohto územia (len z pod budov); vyťaženie kontaminovanej zeminy do úrovne cca 2,5 m v územiach medzi budovami - polozenie nepriepustnej fólie pre odizolovanie územia od podlažia do úrovne 2,5 m.

Chránené územia:

Na územie sa vzťahuje základný 1. stupeň ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Územia európskeho významu alebo navrhované chránené vtáčie územia, ktoré tvoria sústavu chránených území Natura 2000 sa v záujmovom území nevyskytujú. Predmetné územie nezasahuje do žiadneho ochranného pásma chráneného územia.

Prevádzka posudzovanej činnosti nebude mať vplyv na chránené územia ani ochranné pásma. Činnosťou nedôjde k narušeniu záujmov ochrany prírody a krajiny. Užívanie areálu na predmetný zámer nepredstavuje činnosť v území zakázanú. Územie pre navrhovanú činnosť priamo nezasahuje do ekologicky hodnotných segmentov krajiny ani nena-ruší funkčnosť žiadneho prvku ÚSES.

Technická infraštruktúra:

V riešenom území je štandardná, za štandardnú (vodovod, kanalizácia, elektrická energia, plynovod, telekomunikácie). Prevádzka navrhovanej činnosti bude napojená na elektrickú energiu, verejný vodovod a kanalizáciu, telekomunikačné siete, teplovod. Na strechách stavieb budú osadená fotovoltaika.

Súčasný stav kvality životného prostredia vrátane zdravia:

Dotknutému územiu a jeho okoliu bol pridelený 4. až 5. stupeň kvality z 5 stupňovej hodnotiacej škály, čo znamená silne až extrémne narušenú kvalitu životného prostredia.

Z hľadiska celkovej kvality ovzdušia predmetné územie patrí k stredne znečisteným oblastiam Hlavný podiel na znečisťovaní ovzdušia má stavebný priemysel, chemický priemysel, energetika a automobilová doprava. Významným druhotným zdrojom znečistenia ovzdušia v meste je sekundárna prašnosť ktorej úroveň závisí od meteorologických činiteľov, zemných a poľnohospodárskych prác a charakteru povrchu.

Zdrojom hluku v riešenom území je v súčasnosti hluk z cestných komunikácií, zo železničnej dopravy a hluk zo stacionárnych zdrojov. Hluk zo železničnej dopravy je špecifikovaný samostatnou kategóriou prípustných hodnôt.

Znečistenie podzemnej vody: v riešenej lokalite sa potvrdilo prieskumnými prácami znečistenie podzemnej vody anorganickými aj organickými látkami.

Problematika znečistenia a poškodenia horninového prostredia v sledovanom území úzko súvisí so znečistením a poškodením pôdneho krytu. V dotknutej lokalite bolo zistené lokálne znečistenie zemín látkami ropného charakteru.

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DÍČ	
www.banm.sk			2020887385	

Poškodenie vegetácie: hlavne mechanicky, ale aj vplyvom imisií. Bratislavský imisný typ predstavuje synergický účinok celého radu komponentov. Primárnou zložkou tohto znečistenia je oxid siričitý, ku ktorému sa pridružujú škodlivé účinky oxidu dusíka, ťažkých kovov, organických zlúčenín a pod.

Súčasný zdravotný stav obyvateľstva:

Obyvatelia Bratislavy najčastejšie zomierajú na choroby obehovej sústavy, nádorové ochorenia, choroby dýchacej sústavy a choroby tráviacej sústavy. Veľmi závažné je pretrvávajúce konštatovanie, že v prípade prvých dvoch príčin smrti ide o dlhodobý nepriaznivý vývoj. Osobitnú skupinu dôvodov úmrtí tvoria zranenia a otravy, ako aj úmyselné sebapoškodenia.

Údaje o predpokladaných priamych a nepriamych vplyvoch navrhovanej činnosti na životné prostredie:

Vplyv na horninové prostredie a reliéf: vzhľadom na rozsah navrhovanej činnosti sa nepredpokladajú vplyvy posudzovanej činnosti v etape výstavby alebo prevádzky na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery. Stavba je navrhnutá a bude realizovaná tak, aby v maximálnej možnej a známej miere eliminovala možnosť kontaminácie horninového prostredia. Potenciálnym negatívnym vplyvom na horninové prostredie môže byť v tomto prípade len náhodná havarijná situácia, ktorej však možno účinne predísť dôsledným dodržiavaním bezpečnostných a prevádzkových opatrení v zmysle platnej legislatívy uvedených v kapitole IV 10.

Vplyv na podzemné vody: Vzhľadom na zásobovanie vodou z existujúceho verejného vodovodu nie je predpoklad ovplyvnenia režimu prúdenia podzemných vôd. Splaškové vody budú odvádzané do areálovej kanalizácie napojenej na existujúcu verejnú kanalizáciu v množstvách v súlade so spotrebou vody pre sociálne účely v súlade s platnou legislatívou v danej oblasti. Odpadové kontaminované vody z povrchového odtoku z povrchových parkovísk a spevnených plôch budú prečisťované cez odlučovače ropných látok. Pozitívnym vplyvom bude fakt, že v rámci plánovaného stavebného zámeru na lokalite, bude časť zisteného znečistenia horninového prostredia skúmaného územia odstránená pri výkopových prácach zemín stavebnej jamy a pri čerpaní podzemných vôd z dôvodu znížovania ich hladiny v stavebnej jame. Ďalšia dotácia znečistenia podzemnou vodou z okolia na záujmové územie bude eliminovaná vyhotovením podzemných tesniacich stien na hraniciach pozemku. Potenciálnym negatívnym vplyvom na vodné pomery môže byť v tomto prípade opäť len náhodná havarijná situácia, ktorej však možno účinne predísť dôsledným dodržiavaním bezpečnostných a prevádzkových opatrení v zmysle platnej legislatívy. Vzhľadom na vyššie uvedené je vplyv navrhovanej činnosti na vodné pomery vyhodnotený ako bez vplyvu.

Vplyvy na ovzdušie a klímu: Pri realizácii navrhovanej činnosti dôjde v súvislosti s výstavbou k nárastu objemu výfukových splodín v ovzduší areálu a na trase prístupových ciest. Stavebné a montážne mechanizmy a súvisiaca nákladná doprava budú zdrojom prašnosti a emisií. Tento vplyv výraznejšie nezhorší kvalitu ovzdušia, bude krátkodobý a nepravidelný. Realizáciou posudzovanej činnosti nedôjde k presiahnutiu koncentrácie imisných limitných hodnôt a prevádzka bude spĺňať požiadavky a podmienky, ktoré sú ustanovené platnými právnymi predpismi na ochranu ovzdušia. Navrhovanou činnosťou nedôjde k závažnej zmene ani závažnému ovplyvneniu klimatických pomerov v dotknutom území v porovnaní so súčasným stavom. V území sa budú realizovať rozsiahle sadové úpravy výsadbami vzrastlých stromov príp. krovitých skupín. Objekty, ktoré budú umiestnené v rámci dotknutého územia budú odolné voči možným klimatickým vplyvom. Materiály používané na výstavbu objektov budú odolné voči silnému vetru, zvýšeným teplotám v letnom období a nízkym teplotám v zime. Navrhované vodozadržné opatrenia prispievajú k zmierneniu klimatických dopadov v území. Zachytávaním dažďovej vody tam kde spadne, sa tak zlepšujú ekologické vlastnosti danej lokality a miestna mikroklima.

Vplyvy na pôdu: Základným vplyvom navrhovanej stavby na pôdu je jej trvalý záber. Parcely územia sú definované ako Zastavané plochy a nádvorcia a územnoplánovacou dokumentáciou mesta určené ako Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti – zástavba mestského typu. Kontaminácia pôdy sa nepredpokladá, počas výstavby aj prevádzky predstavuje takéto ovplyvnenie iba riziko pri náhodných havarijných situáciách.

Vplyv na faunu flóru a biotopy: Činnosťou nedôjde k narušeniu záujmov ochrany prírody a krajiny. Umiestnenie posudzovanej činnosti je navrhované v území, na ktoré sa vzťahuje prvý - všeobecný stupeň ochrany, bez zvláštnej územnej alebo druhovej ochrany. Vzhľadom na charakter fauny a flóry a relatívne nízku druhovú diverzitu v posudzovanej lokalite ako aj výraznú premenu pôvodných biotopov na biotopy úzko späté s poľnohospodárskou a priemyselnou činnosťou sa nepredpokladá negatívny vplyv na faunu a flóru. Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k výrubu vzrastlých drevín. Inventarizácia drevín, ako aj ich spoločenská hodnota sú uvedené v Dendrologickom prieskume. Pri výrube sa bude postupovať v zmysle platnej legislatívy a investor primeraným spôsobom zabezpečí kompenzáciu za vyrúbané dreviny.

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DÍČ	
www.banm.sk			2020887385	

Vplyvy na krajinu: Funkčné využitie územia bude v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Scenéria územia bude realizáciou zámeru mierne zmenená, táto zmena v rámci percepcie pozorovateľa nebude pôsobiť negatívne, vzhľadom na prítomnosť výrazných líniových prvkov v okolí (cesty, električková trať, el. vedenie a pod.) a existencii priemyselných a obdobných objektov v tesnej blízkosti dotknutého územia. Vplyvy navrhovanej činnosti na krajinu sú vyhodnotené ako bez vplyvu.

Vplyv na obyvateľstvo: Keďže je dotknuté územie lokalizované na bývalých priemyselných plochách a v blízkosti dopravného ťahu, nebude mať posudzovaná činnosť počas prevádzky zásadný negatívny vplyv na obyvateľov najbližších obytných súborov. Dlhodobý vplyv bude predovšetkým daný zanedbateľným zvýšením imisii z dopravy oproti súčasnému stavu. Realizáciou posudzovanej činnosti však nedôjde k presiahnutiu koncentrácie imisných limitných hodnôt (aj vzhľadom na kumuláciu so súčasným stavom) a prevádzka bude spĺňať požiadavky a podmienky, ktoré sú ustanovené platnými právnymi predpismi na ochranu ovzdušia. Vzhľadom na prítomnosť výrazného zdroja hluku (cesta a železnica) bude hluková záťaž na najbližšie obytné súbory z mobilných zdrojov ako aj z prevádzky v porovnaní so súčasným stavom takmer identická. Prevádzka navrhovanej činnosti nebude pri dodržaní platných bezpečnostných a hygienických opatrení zdrojom iných škodlivín, ktoré by mohli ohroziť zdravie obyvateľstva.

Mitigačné opatrenia:

Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov činnosti vyplývajú z existujúcich legislatívnych noriem, ktoré upravujú prevádzkovanie takýchto prevádzok o ktorých sme písali v predchádzajúcich kapitolách, ako aj z opatrení, ktoré vyplývajú zo stanovísk dotknutých orgánov. Pre navrhovanú činnosť bola vypracovaná štúdia adaptačných a mitigačných opatrení v zmysle Adaptačnej stratégie SR na zmenu klímy a ďalších predpisov. Štúdia tvorí prílohu zámeru, ktorej záverom je nasledovné: na základe hodnotiaceho formulára KLIMAFORM dosiahol projekt skóre 3,32 bodu na stupnici 0 až 5 bodov. Bodový zisk sa dá v porovnaní s inými projektmi zhodnotiť ako nadpriemerný.

Výber optimálneho variantu, alebo stanovenie poradia vhodnosti pre posudzované varianty:

V porovnaní s nulovým variantom počítá Variant 1 s realizáciou a prevádzkou bytových domov, administratívnej budovy a prevádzok obchodnej občianskej vybavenosti. Účelom zámeru je teda realizácia a prevádzka spomínaných objektov.

V prípade nulového variantu, teda ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala zostali by kapacity územia využívaného v minulosti na priemyselné účely s nevyužitým potenciálom.

Podľa predloženého zámeru porovnaním Variantu 1 s nulovým variantom je zrejmé, že Variant 1 prinesie zvýšenie pozitívnych vplyvov v sociálnej sfére pri zanedbateľnom navýšení negatívnych výstupov do jednotlivých zložiek životného prostredia v dotknutom území.

Záver:

Po preštudovaní predložených podkladov MČ Bratislava – Nové mesto konštatuje nasledovné:

Posúdenie zámeru navrhovanej činnosti z hľadiska územného plánovania:

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN BA“) sú pozemky s parc. č. **13460/1, 13460/14, 13460/16, 13460/17, 13460/18, 13460/19** a časť pozemkov s parc. č. **13460/15, 13460/20**, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou **rozvojového územia** s funkčným využitím: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti** (kód funkcie **501**, kód regulácie **L**). Cez riešené územie prechádza hlavná cyklistická trasa.

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. **Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.** Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

V uvedenej funkčnej ploche s kódom funkcie 501 je prípustné umiestňovať okrem iného aj bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia obchodu a služieb. Účelom zámeru navrhovanej činnosti je realizácia a prevádzka bytových domov, administratívnej budovy a prevádzok obchodnej občianskej vybavenosti.

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

V zmysle ÚPN BA je časť pozemkov s parc. č. **13460/15, 13460/20**, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou územia s funkčným využitím: **námestia a ostatné komunikačné plochy**. Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Príslušnú reguláciu funkčného využitia plôch a regulatív intenzity využitia územia ako aj schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislava Vám zasielame v prílohe tohto stanoviska.

Na základe predložených podkladov k zámeru navrhovanej činnosti uvádzame, že predmetná navrhovaná činnosť „Polyfunkčný súbor Vajnorská spĺňa vyššie uvedené spôsoby funkčného využitia plôch. Navrhovaná činnosť výrazne zmení doterajšie využitie územia. Vybudovaním súboru bytových domov, administratívnej budovy a prevádzok občianskej vybavenosti v súhre so zelenými plochami v podobe sadových úprav ako parkov, alejí, lúk, záhonov či intenzívnych zelených striech sa vytvorí kvalitný verejný priestor udávajúci charakter novej štvrte hlavného mesta Bratislavy. Projekt Vajnorská významným spôsobom prispieva k urbanistickému rozvoju lokality. Pretvorenie brownfieldu v mestskú zástavbu zmiešanej funkcie s kvalitnými verejnými priestormi napĺňa potenciál územia a vytvára bohatú a živú štvrť mesta.

Navrhovaná činnosť spĺňa aj jedno zo základných kritérií umiestňovania novej výstavby bytov zmysle ÚPN BA: lokalizácia v rámci prestavbových území – využitie potenciálu bývalých priemyselných území a nevyužívaných plôch v intraviláne mesta.

Z hľadiska územného plánovania so zámerom navrhovanej činnosti bude mestská časť Bratislava – Nové Mesto súhlasiť za dodržania nasledovných podmienok:

•
v ďalšom stupni projektovej dokumentácie je nutné vyhodnotiť regulatívy intenzity využitia územia pre rozvojové územie (neprekročiť predpísané regulatívy IPP: index podlažných plôch, IZP: index zastavaných plôch, KZ: koeficient zelene vo vzťahu k riešenému územiu – vid' kód regulácie L) a dodržať podiel funkcie bývania, ktorý je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy (veľkosť funkčnej plochy zasielame v prílohe tohto stanoviska).

•
projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie je nutné vyhotoviť v zmysle vyhlášky MŽPSR č. 453/2000 Z.z.

•
pracovanie podrobnej urbanistickej ekonómie súvisiacej s výraznou transformáciou územia na antropogénny charakter a následné na dochádzkové vzdialenosti pre súvisiacu občiansku vybavenosť, ktorá v zámere nie je vôbec riešená (je potrebné vyhodnotiť potrebu umiestnenia školských a zdravotníckych zariadení v riešenom území).

•
ávrh riešenia spracovaný v predloženej dokumentácii využil všetky existujúce rezervy dopravnej aj technickej infraštruktúry. V blízkej budúcnosti v dotknutom území širších vzťahov je plánovaná transformácia a vytesnenie výrobnoskladovacích funkcií. V dôsledku tejto činnosti bude potrebné sa spolupodieľať na vyvolaných investíciách v súvislosti s kapacitnými možnosťami napojenia nielen na existujúcu dopravnotechnickú infraštruktúru.

Posúdenie zámeru navrhovanej činnosti z hľadiska životného prostredia:

V prípade potreby výrubu drevín z dôvodu ich kolízie s navrhovanou stavbou je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, prípadne v zmysle iných platných právnych predpisov.

Je potrebné vypracovať projekt sadových úprav v dotknutom území s ohľadom k navrhovanému investičnému zámeru.

Pri drevinách, ktoré nie sú v kolízii s navrhovaným zámerom a budú zachované je potrebné pri stavebnej činnosti zabezpečiť ich ochranu podľa STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a Arboristického štandardu 2 Ochrana drevín pri stavebnej činnosti a pred samotnou realizáciou zámeru je nutné poučiť všetkých pracovníkov o predpisoch a podmienkach ochrany prírody a krajiny.

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

Je potrebné zabrániť úniku tekutých stavebných materiálov a odpadových vôd zo stavebných činností v priestore okolo drevín.

V rámci navrhovaného zámeru odporúčame realizovať extenzívne zelené strechy, ako sa aj v zámere uvádza. Je potrebné vypracovať dokumentáciu pre extenzívne zelené strechy navrhovaného zámeru.

Prijat' podmienky pri realizácii navrhovaného zámeru tak, aby dochádzalo k minimálnemu riziku vystavenia ľudí kontaminovanými látkami nachádzajúcimi sa v zemine a v podzemných vodách.

Počas výstavby zámeru vypracovať a prijať vhodné opatrenia na zamedzenie rozptyľovaniu prachových častíc ovzduším mimo areálu staveniska.

Počas výstavby zámeru viesť evidenciu vzniku a spôsobu nakladania s jednotlivými druhmi odpadov, zabezpečiť triedenie odpadu a nakladanie s odpadom v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva. Manipulácia a nakladanie s odpadom sa bude riadiť v zmysle platnej právnej legislatívy.

Odporúčame na strechách objektov navrhovaného zámeru umiestniť fotovoltaické panely a využiť pre výrobu elektrickej energie obnoviteľný energetický zdroj využitím slnečnej energie. Podrobnejšie využitie fotovoltaiky je potrebné vypracovať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie stavby, ako sa aj uvádza v zámere navrhovanej činnosti.

Posúdenie zámeru navrhovanej činnosti z hľadiska dopravy:

Navrhovaná činnosť bude dopravne napojená na Odborársku ulicu prostredníctvom dvoch nových vjazdov do územia, ktoré budú vzájomne prepojené novou účelovou komunikáciou v riešenom území. Pozdĺž novej účelovej komunikácie vznikne povrchové parkovisko s drop-off zónou. Z novej účelovej komunikácie budú vybudované tri vjazdy do podzemných garáží. Dva vjazdy budú napájať podzemné garáže rezidenčných objektov a jeden vjazd bude napájať podzemnú garáž administratívneho objektu.

Celkový požadovaný počet odstavňích a parkovacích miest pre navrhovaný polyfunkčný súbor - v zmysle STN 736110/Z1, Z2 je 2040 PM. Vzhľadom na predpokladaný zvyšujúci sa dopyt po PM s ohľadom na parkovacu politiku hl. mesta SR Bratislavy je navrhnutý vyšší počet parkovacích miest ako stanovuje výpočet podľa STN 73 6110. Z tohto dôvodu navrhovaná statická doprava s celkovým počtom 2072 PM vyhovuje požiadavkám STN 73 6110/Z1, Z2. Z celkového počtu stojísk budú 4% vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ktoré budú zachované ako verejné bez možnosti odpredaja súkromným vlastníkom.

V blízkom okolí riešeného územia prechádzajú autobusové a električkové linky MHD (4, X4, N53, 51) trasované po Vajnorskej a Odborárskej ulici. Navrhovaná činnosť rešpektuje existujúce trasy MHD a nie je s nimi v kolízii.

Vedľa riešeného územia zo severovýchodnej strany pozdĺž odborárskej ulice prebieha cyklotrasa. Navrhovaná činnosť rešpektuje existujúce cyklotrasy trasované v jej okolí (podľa www.ba.cykloportal.sk). V areáli navrhovanej činnosti dôjde k umiestneniu cyklostojanov a v objektoch budú vybudované priestory pre uskladnenie bicyklov.

Pre kapacitné posúdenie dopravného pripojenia navrhovanej činnosti bolo vypracované „Dopravno-kapacitné posúdenie, ktoré v závere konštatovalo nasledovné: projekt má z hľadiska dopravy zapracované viaceré opatrenia, ktoré mu môžu pomôcť znížiť uhlíkovú stopu. Za príspevok k zníženiu miery dopravných emisií spôsobených prítomnosťou projektu v území je možné považovať podporu pešej a cyklistickej dopravy. Veľmi pozitívne sa dá hodnotiť aj podpora elektromobility. Ďalej je možné uvažovať aj s využitím mestskej hromadnej dopravy a teda je možné predpokladať zníženie celkových emisií z dopravy aj z tohto hľadiska.

Prílohy

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy
Schéma z Geoportálu Bratislava so znázornenou funkčnou plochou 501
Regulácia funkčného využitia plôch (kód funkcie **501**)
Regulatív intenzity využitia územia (kód regulácie **L**)
Situácia

Na vedomie
MČ BANM, Stavebný úrad

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
v z. podľa poverenia č. 72/2023
zo dňa 20.02.2023
Mgr. Martin Vlačíky, PhD.
zástupca starostu mestskej časti

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	