



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
8768/2024-11.1.2/jo
15156/2024
15157/2024-int.

Naša značka
11048/4157/2024/UP/GUNI

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

Bratislava
15.03.2024

Vec

Revitalizácia a transformácia časti brownfieldu PALMA – stanovisko k zámeru navrhovanej činnosti

Listom č. 8768/2024-11.1.2/jo 15156/2024 15157/2024-int., zo dňa 26.02.2024 (doručeným dňa 26.02.2024) 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 „**Revitalizácia a transformácia časti brownfieldu PALMA**“ 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 CG SK SPV 1, s. r. o., Mýtna 48, 811 07 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. **13203/1, 13196/6, /9, /10, /11, /15, /19, /22, /24, /25, /26, /27, /28, /29, /30, /31, /32, /47, /48, /49, /50, /51, /71, /72, /77, 13197/1, /5, 13198/1, 13199/1, 13204/1, 13208/6, /8, /9, /14, /15, /24, /32, /43, /44** (pozemky riešeného územia). Pozemky dotknuté zámerom: parc. č. 13184/1, 13184/3, 13196/33, 13196/56, 13196/57, 13196/58, 13196/59, 13196/60, 13196/61, 13196/62, 13196/63, 13196/64, 13196/65, 13196/66, 13196/69, 13196/70, 13199/2, 13199/3, 13203/3, 13203/6, 13207/3, 13207/4, 13208/4, 13208/5, 13208/22, 13208/23, 13208/27, 13208/30, 13208/45, 13208/46, 13208/47, 22001/26, 22001/29, 22865, 21283/2 – reg. C-KN, parc. č. 13184/1, 13185, 13186, 13200/2, 13187, 13188, 13196/2, 22001/1 – reg. E-KN. Dopravne bude riešené územie napojené na Račiansku ulicu.

Dôvod potreby navrhovanej činnosti (ďalej aj NČ):

Hlavným dôvodom situovania NČ do posudzovaného územia je ambícia reflektovať súčasné, ale i budúce požiadavky a nároky trhu. Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k zmysluplnému využitiu nevyužívaného územia brownfieldu s dobrou dopravnou dostupnosťou a technickou infraštruktúrou. Navrhované riešenie zodpovedá súčasným i budúcim technickým možnostiam a vyhovuje kritériám pre udržateľný mestský rozvoj. Navrhovaná činnosť rešpektuje širšie väzby územia, jeho potenciál a akceptuje prítomnosť dopravných trás. Realizácia navrhovanej činnosti v predmetnej lokalite neobmedzí žiadnu z jestvujúcich prevádzok. Územná recyklácia časti brownfieldu vrátane vybraných pôvodných objektov prispieva k minimalizácii záberu poľnohospodárskej pôdy a umožňuje jeho efektívne, hospodárne a udržateľné užívanie. Plánovaná výstavba bude súčasťou novej modernej a bezpečnej mestskej štvrte. Vďaka kombinácii rezidenčných, obchodných, ubytovacích aj kancelárskych projektov, vznikne moderná súčasť mesta s potenciálom stať sa lokálnym centrom. Pozitívom navrhovanej činnosti je aj vytvorenie nových pracovných miest počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti v oblasti služieb.

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	

Samotný urbanisticko-krajinársky koncept navrhovaného zámeru vychádza z princípov tvorby miest pre ľudí, dôrazu na život medzi budovami (Jan Gehl, 2010, 1987) a princípov tvorby príjemného mesta (David Sim, 2023).

Charakter navrhovanej činnosti:

Predmetom oznámenia je asanácia 17 objektov, realizácia štyroch samostatných mestských blokov a revitalizácia a prestavba dvoch pôvodných objektov – Lisovňa, Union Mlyn.

V zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov bude navrhovaná činnosť predstavovať novú činnosť. Obdobná činnosť sa už síce v území v minulosti vykonávala, v zmysle predkladaného zámeru však dôjde k modernizácii časti pôvodne priemyselného areálu.

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 b) statickej dopravy sa na uvedený zámer vzťahuje prahová hodnota časti A – povinné hodnotenie (od 500 stojísk)

Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľ je povinný spracovať zámer pre potreby povinného hodnotenia. Príslušný orgán pre posúdenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie bude Ministerstvo životného prostredia SR

Súčasný stav / nulový variant:

Riešené územie sa nachádza v obci Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto a je ohraničené Račianskou ulicou, železničným násypom trate Bratislava Nové Mesto – Bratislava Hlavná stanica, železničnou traťou Bratislava Filiálka – Bratislava Predmestie, zo severu susedí s menšou časťou pôvodného areálu Palma. V blízkosti riešeného územia sa nachádza sídlisko Biely kríž.

V riešenom území, ktoré má už od 20. rokov 20. storočia charakter uzavretého areálu, sa prevádzkuje len časť pôvodných skladovacích priestorov nachádzajúcich sa v jeho južnej časti. Po rokoch 2013 a 2017, kedy bola postupne výroba a priemyselná činnosť v rámci celého brownfieldu ukončená, bola väčšina objektov priemyselnej výroby z dôvodu zlého technického stavu, expirácie možností ďalšieho využitia a energetickej náročnosti asanovaná.

Dnešné funkčné využitie územia – priemyselná výroba (sklady, výroba, opustené a zanedbané objekty) je v tejto exponovanej polohe nevhodné a dlhodobo neudržateľné.

Dotknuté územie v súčasnosti slúži ako uzavretý areál s halovými, skladovacími a prevádzkovými objektami, chátrajúcimi objektami Lisovne a Union Mlynu, areálovými komunikáciami a betónovými plochami, ktoré v minulosti slúžili intenzívnej priemyselnej výrobe. S výnimkou objektov Lisovne a Union Mlynu budú zvyšné objekty vzhľadom na predložený zámer a plánovanú revitalizáciu a transformáciu danej časti brownfieldu predmetom búracieho konania.

Zámer navrhovanej činnosti / variant 1:

Variant 1 predloženého zámeru pozostáva zo štyroch samostatných mestských blokov (B1, B2, B3 a B4) a dvoch pôvodných objektov (Lisovňa, Union Mlyn) určených na revitalizáciu a prestavbu.

Základným prvkom novej zástavby sú štyri kompaktné mestské bloky s chránenými, upokojenými a prevažne zelenými vnútroblokmi s hmotami navrhovanými s ohľadom na ľudskú mierku.

Navrhované mestské bloky s podlažnosťou od 4 do 9 nadzemných podlaží a podzemnými garážami majú prevažne obytný charakter. Doplnujúce funkcie sú umiestnené v rámci parteru s potenciálom dotvorenia budúceho lokálneho centra pre širšiu lokalitu. Vysokú kvalitu obytného prostredia s dôrazom na funkčnú zelenú a modrú infraštruktúru verejných priestorov spoluvytvárajú aj štyri vnútrobloky, resp. nádvoria pre obyvateľov s množstvom zelene a zázemím pre budúce komunity. Spoločne s rozsiahlymi, dobre prepojenými a zelenými verejnými priestormi tak poskytnú rôznym skupinám budúcich užívateľov (deti, seniori, návštevníci, zákazníci, zamestnanci a pod.) a obyvateľov zdravé, bezpečné a podnetné prostredie pre život.

Vchody do jednotlivých sekcií blokov sú navrhnuté ako preplávajúce - do každého objektu je možné vojsť z ulice aj z nádvoria so zabezpečením bezbariérového prístupu v každom vchode. Komunitný charakter blokov dopĺňa zelené nádvorie vnútroblokov.

Každý blok ponúka širokú škálu bytov rôznej izbovosti (1 až 5 izbové byty), výmery a dispozičného riešenia. Všetky byty majú exteriérový priestor - balkón, lodžiu alebo terasu, byty na prízemí majú predzáhradky. Byty orientované do vnútroblokov majú priamy kontakt s nádvorím s bohatým zastúpením sadových úprav, zelených plôch a priestorov pre komunitné aktivity či oddych. Strešné byty prevažne veľkorysejších výmer majú k dispozícii terasu v kontakte so zelenými strechami. Všetky domy sú vo vstupných priestoroch vybavené odkladacími priestormi na bicykle, prípadne kočíky.

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	

Súčasťou predloženého zámeru je revitalizácia, prestavba a funkčná adaptácia dvoch objektov - bývalej Lisovne a Union Mlynu, ktoré sú citlivo zakomponované do navrhovanej zástavby mestských blokov s dôrazom na verejne prístupné funkcie, občiansku vybavenosť (tržnica, kino, bar, administratíva a kreatívne ateliéry) a funkciu bývania.

Vzhľadom na budúce zámery investora na predmetnom území, nevyhovujúci technický stav a funkčné využitie objektov je nevyhnutná ich asanácia. Asanovaných bude 17 objektov, taktiež inžinierske siete a prislúchajúce spevnené plochy.

Objekty určené na bývanie:

prilahlé časti objektu Union Mlyn (prístrešok príjmu obilia), súbor budov veľkopekárne (výrobná hala, prestrešenie expedície, silo veľkopekárne, sklad múky, umyváreň áut), súbor budov pekárne P4 (expedícia, výrobná budova, silo pekárne P4, kotolňa, trafostanica, sklad náhradných dielov, malá práčovňa, vrátnica, čerpacia stanica pohonných hmôt, cestné váhy 1a2, podniková predajňa).

Objekty navrhovanej činnosti:

Lisovňa: cieľom je objekt zachovať, obnoviť a adaptovať - v kontexte postupnej obnovy schátraného areálu Palma. Zachovanie industriálneho odkazu predošlej prevádzky a industriálnej atmosféry objektu je vnímané ako dôležitá súčasť identity rozvoja riešeného i širšieho územia. Architektonický a hmotový koncept rešpektuje hmotu pôvodného objektu. Drobnou úpravou okolitých spevnených plôch bude objekt Lisovne plynule prepojený s verejnými priestormi a komunikáciami. Objekt Lisovne je čiastočne podpivničený, s jedným podzemným podlažím. Nadzemná časť objektu je hmotovo rozdelená na hlavnú, hmotovo dominantnú časť, v ktorej sa nachádzajú tri plnohodnotné podlažia. V rámci 1NP je umiestnená funkcia občianskej vybavenosti - tržnice a prevádzkovo-technické zázemie objektu. 3-8 NP nad tržnicou sú vyhradené pre bytovú funkciu s napojením na nové bytové jadro. V podkrovnej časti objektu sú umiestnené tri podkrovné podlažia so zachovaním pôvodného tvaru strešnej konštrukcie s priebežným vikierom.

Union Mlyn: NČ rešpektuje hmotu pôvodného objektu. Pri adaptácii objektu budú nahradené jeho nevyhovujúce stavebné a technické časti. Časť objektu, kde sa nachádzajú silá, prejde výraznou adaptáciou vnútornej plochy a získa nové opláštenie. Strecha objektu bude nahradená novou konštrukciou, pričom pribudnú dva nové kubusy (čiastočne umožňujúce aj osadenie časti technologického zázemia) a exteriérová terasa. Objekt má 5NP, je rozdelený na tri samostatne funkčné a dispozičné celky, t. j. sýpku, čistiareň a mlynicu. Fasáde objektu dominuje priznané tehlové murivo, horizontálne predelené betónovými pásmi nad každým podlažím. Vo fasáde mlynice sa nachádzajú jednoduché okná a samotná tehlová fasáda je dobre zachovaná. Objekt je nepodpivničený, na nadzemných podlažiach sa z pohľadu stavebného a prevádzkového členenia navrhujú: na 1. NP – viacúčelové priestory, vstupné priestory a zázemie, na 2– 6. NP – viacúčelové priestory - kreatívne ateliéry a administratíva.

Blok B1: je osadený v pokračujúcej línii zástavby od Račianskej ulice, v kontakte so severnou časťou areálu Palma a centrálnou pešou zónou s dôrazom na aktívny parter s občianskou vybavenosťou. Podlažnosť: 5 až 8 NP. Hmotové riešenie reflektuje snahu o dosiahnutie ľudskej mierky zástavby a priestorov medzi budovami. Blok má vlastný vnútroblok dotvorený verejnými priestormi. Vstup do vnútrobloku je okrem prístupu z jednotlivých jadier zabezpečený aj priechodom v jeho juhozápadnej časti. V suteréne sa nachádza garáž. V rámci parteru v kontakte s exteriérom na úrovni 1. podzemného i 1. nadzemného podlažia sú v pozíciách orientovaných do verejných priestorov s vyššou frekvenciou pohybu vložené aj obchodné prevádzky. Bytové jednotky sa nachádzajú na všetkých podlažiach. V rámci každého vchodu sa počíta s bezbariérovou prístupnou miestnosťou pre uloženie bicyklov a kočíkov.

Blok B2: je situovaný vo východnej časti riešeného územia v kontakte s priestorom hlavného námestia a centrálnej pešej zóny. Blok B2 je atypický tým, že priamo nadväzuje na revitalizáciu a prestavbu dvoch pôvodných objektov - Lisovne a Union Mlynu. Hmotové riešenie, tvarovanie, členenie aj funkčné rozdelenie objektu je preto navrhnuté s priamou nadväznosťou na tieto objekty, ako aj verejné priestory (centrálne námestie a centrálna pešia zóna), s ktorými interaguje. Podlažnosť: 4 až 8 NP. Taktiež má vlastný vnútroblok dotvorený verejnými priestormi. V suteréne sa nachádza garáž. V rámci parteru v kontakte s exteriérom na úrovni 1. NP sú v pozíciách orientovaných do verejných priestorov s vyššou frekvenciou pohybu vložené aj nebytové priestory pre občiansku vybavenosť a zariadenie detského centra-škôlky. Bytové jednotky sa nachádzajú na všetkých podlažiach. V rámci každého vchodu sa počíta s bezbariérovou prístupnou miestnosťou pre uloženie bicyklov a kočíkov.

Blok B3: je zo západu situovaný v pokračujúcej línii zástavby od Račianskej ulice s odsadením od susedného existujúceho objektu. Je umiestnený v juhozápadnom časti riešeného územia, v dotyku s jestvujúcim dopravným napojením areálu na Račiansku ulicu. Podlažnosť: 4 až 7 NP. Vstup do vnútrobloku je okrem prístupu z jednotlivých jadier zabezpečený aj prostredníctvom priečneho prepojenia v jeho centrálnej časti. Taktiež má vlastný vnútroblok dotvorený verejnými priestormi. V suteréne sa nachádza garáž. V rámci parteru v kontakte s exteriérom sú v nárožných pozíciách bližšie k Račianskej ulici vložené aj nebytové priestory pre občiansku vybavenosť. Bytové jednotky sa nachádzajú na všetkých podlažiach. V rámci každého vchodu sa počíta s bezbariérovou prístupnou miestnosťou pre uloženie bicyklov a kočíkov.

Blok B4: je situovaný v juhovýchodnej časti riešeného územia, je lemovaný pokračovaním navrhovanej okružnej komunikácie, za ktorým sa nachádza železničná trať. Podlažnosť: 6 až 9 NP. Vstup do vnútrobloku je okrem prístupu z jednotlivých jadier zabezpečený aj prostredníctvom prepojenia z centrálnej pešej zóny. Blok má taktiež vlastný vnútroblok dotvorený verejnými priestormi. V suteréne sa nachádza garáž. V rámci parteru v kontakte s exteriérom sú na

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	

úrovni I.NP do štruktúry bloku v nárožných pozíciách vložené menšie nebytové priestory pre občiansku vybavenosť a služby. V rámci každého vchodu sa počíta s bezbariérovou prístupnou miestnosťou pre uloženie bicyklov a kočíkov.

Základné plošné bilancie navrhovanej činnosti:

Plocha riešeného územia: 35 416,23 m²

Zastavaná plocha: 12 395,00 m²

Hrubá podlažná plocha nadzemnej časti: 73 850,96 m²

Hrubá podlažná plocha podzemnej časti: 50 134,14 m²

Započítateľná plocha zelene: 8 942,64 m²

Plocha zelených striech: 6 543,23 m²

Plocha spevnených plôch: 11 241,90 m²

Počet bytov: 798 m²

Počet parkovacích miest: 1299 m² (z toho 25 parkovacích miest je na teréne, ostatné sú v garážach blokov B1 až B4)

Doprava a spevnené plochy:

Všetky napojenia na nadradenú komunikáciu – Račiansku ulicu – sú situované v rámci jestvujúcich napojení. Hlavné obojsmerné vjazdy do riešeného územia sú situované v severozápadnej a juhozápadnej časti z Račianskej ulice, ktoré sú prepojené hlavnou okružnou cestou okolo celého areálu. Sekundárnymi napojeniami sú obojsmerné napojenie južne od Bloku B1 a jednosmerný výjazd v jeho severnej časti. Cestná infraštruktúra na povrchu, a teda aj automobilová doprava je situovaná na okružnej ceste po obvode riešeného územia, z ktorej sú navrhované vjazdy/výjazdy do jednotlivých podzemných garáží (celkovo štyri). Tento koncept dopravnej obsluhy tak vytvára optimálne podmienky na oddelenie automobilovej dopravy od vnútornej časti riešeného územia s dopravne i pobytovo ukludneným charakterom (pešia zóna, zeleň a účelové nemotoristické komunikácie). V zmysle Urbanistickej štúdie zóny areálu Palma (2023) je posúdená a preukázaná možnosť napojenia širšieho územia na výhľadové predĺženie Odborárskej ulice.

Dopravné riešenie s dôrazom na všetky druhy dopravy (IAD, MHD, pešia a cyklistická doprava) vychádza z konceptu dopravného i urbanisticko-krajinárskeho riešenia Urbanistickej štúdie zóny areálu Palma (2023).

Statická doprava je lokalizovaná v podzemných garážach blokov B1, B2, B3 a B4. Vjazdy a výjazdy do/z podzemných garáží sú navrhnuté z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3. Časť parkovacích miest (25 PM) je riešená na teréne s pozdĺžnym radením vozidiel. Celkový požadovaný počet odstavných a parkovacích miest pre NČ - v zmysle STN 736110/Z1,Z2 je 1216 PM, navrhovaný počet parkovacích miest zohľadňujúcich aj potreby potenciálnej susednej zástavby je 1299 PM. Z celkového počtu stojísk budú 4% vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Navrhované sadové úpravy/zeleň:

Krajinársky koncept riešeného územia bol spracovaný švédskym ateliérom Mandaworks AB. Po ukončení stavebnej činnosti budú na riešenom území zrealizované nasledovné navrhované sadové úpravy plôch: vybudovaním verejných priestorov, ulíc a ukludnenej/pešej zóny s výrazným zastúpením zelene, integrovaním zelenej a modrej infraštruktúry, napr. prostredníctvom dažďových záhrad a zelených striech, vybudovaním komunitných záhrad, vybudovaním predzáhradiek a nádvorí so zeleňou, vybudovaním lokálnych vegetačných fasád, výsadbou vyhovujúcich druhov drevín na teréne, výsadbou vyhovujúcich druhov drevín na strechách podzemných garáží, výsadbou zelene umiestnenej na balkónoch a lodžiách, vytvorením vegetačnej vrstvy so zeleňou vhodnou na extenzívne vegetačné strechy, výsadbou lúčnych druhov rastlín podporujúcich biodiverzitu, rozmiestnením prvkov podporujúcich biodiverzitu, implementáciou urbanisticko-krajinárskeho konceptu so zohľadnením mikroklimatickej a vetrovej štúdie, implementáciou návrhu sadových úprav so zohľadnením mikroklimatickej a vetrovej štúdie, výsadbou vegetácie prispievajúcej k zmierneniu dopadov klimatickej zmeny (napr. tepelných ostrovov) na základe mikroklimatickej a vetrovej štúdie.

Chránené územia:

Na riešené 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. V území sa nenachádza žiadny chránený strom.

Navrhované mitigačné opatrenia: sú detailne popísané v predloženom zámere NČ.

Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov činnosti vyplývajú z existujúcich legislatívnych noriem, ktoré upravujú prevádzkovanie predmetných prevádzok, ako aj z opatrení, ktoré vyplývajú zo stanovísk dotknutých orgánov.

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	

Výber optimálneho variantu, alebo stanovenie poradia vhodnosti pre posudzované varianty v podľa predloženého zámeru NČ:

V porovnaní s nulovým variantom počíta Variant 1 s realizáciou a prevádzkou 4 mestských blokov B1 až B4, ktorých súčasťou budú aj pôvodné objekty Lisovne a Union mlynu. Účelom zámeru je teda realizácia a prevádzka spomínaných objektov s prevládajúcou funkciou bývania, doplnenou funkciou občianskej vybavenosti a administratívy.

V prípade nulového variantu, teda ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala zostali by kapacity územia využívané v minulosti na priemyselné účely s nevyužitým potenciálom na jeho územnú recykláciu a udržateľný rozvoj nadväzujúci na strategické rozvojové koncepcie na štátnej aj mestskej úrovni a riešené územie bude naďalej pôsobiť negatívne z pohľadu životného prostredia a celkového začlenenia do okolitého organizmu mesta.

Cieľom Variantu 1 je návrh komplexnej mestskej polyfunkčnej štruktúry na území časti brownfieldu, ktoré sa postupne transformuje na novú mestskú štvrť Bratislavy s kvalitným mestotvorným potenciálom. Areál a prevádzka navrhovanej činnosti sľubuje splniť všetky platné právne predpisy a normy týkajúce sa ochrany životného prostredia, nakladania s odpadom, bezpečnosti a hygieny a zároveň rešpektovať širšie väzby územia, akceptovať prítomnosť dopravných trás s dopravným napojením, neobmedzovať žiadnu z jestvujúcich prevádzok a priniesť sociálno-ekonomický prínos vzhľadom na predpokladané vytvorenie nových pracovných miest.

Zámer NČ odporúča realizáciu Variantu 1 ako optimálneho variantu, s podmienkou realizácie mitigačných opatrení.

Záver:

Posúdenie zámeru navrhovanej činnosti z hľadiska územného plánovania:

Územnoplánovacie podmienky pre riešené územie:

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. **13203/1, 13196/6, /9, /10, /11, /15, /19, /22, /24, /25, /26, /27, /28, /29, /30, /31, /47, /48, /49, /50, /51, /71, /72, /77, 13197/1, /5, 13198/1, 13199/1, 13204/1, 13208/6, /8, /9, /14, /15, /24, /32, /43, /44** a väčšia časť pozemku s parc. č. **13196/32**, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného územia** s funkčným využitím: **priemyselná výroba** (kód funkcie **301**). Riešené územie leží v ochrannom pásme železničných tratí.

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce spôsoby: areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky.

Prípustné spôsoby: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou, dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia.

Spôsoby prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: skladové areály, distribučné centrá, stavebné dvory a zariadenia, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na nakladanie s odpadmi.

Nepripustné spôsoby: v území je nepripustné umiestňovať najmä bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu (byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty), zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie (zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, základné a vysoké školy, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času), stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, skládky odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

V zmysle **ÚPN BA** je malá časť pozemku s parc. č. **13196/32**, 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,

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	

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 ako aj schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe tohto stanoviska.

Na základe predložených podkladov a v zmysle vyššie uvedených územnoplánovacích podmienok k zámeru navrhovanej činnosti uvádzame nasledovné:

- Aj keď predmetná navrhovaná činnosť „**Revitalizácia a transformácia časti brownfieldu PALMA**“ plánuje výrazne zmeniť doterajšie využitie územia a významným spôsobom prispieť k urbanistickému rozvoju lokality, aktuálne v zmysle platného ÚPN BA nie je možné s ňou súhlasiť. Účelom predmetného zámeru NČ je realizácia a prevádzka 4 kompaktných mestských blokov s prevládajúcou funkciou bývania čo je v rozpore s vyššie uvedenými územnoplánovacími podmienkami.
- Navrhovaná činnosť síce spĺňa 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, avšak na pretvorenie brownfieldu v mestskú zástavbu s kvalitnými verejnými priestormi s množstvom zelene je potrebné zmeniť Územný plán Bratislavy.
- Pre navrhovaný Variant 1 zámeru NČ je vyhodnotený súlad s územnoplánovacou dokumentáciou – Čistopis Urbanistickej štúdie zóny areálu Palma (2023) – upozorňujeme na to, že Urbanistická štúdia nie je územnoplánovacou dokumentáciou, ale len územnoplánovacím podkladom, ktorý v prerokovanej a následne schválenej forme môže slúžiť ako podklad pre zmenu ÚPN BA.
- Chválime navrhované mitigačné opatrenia a dostatočné množstvo zelených plôch ako aj zakomponovanie dvoch pôvodných objektov – Lisovňa, Union Mlyn.

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, alebo v prípade cestnej zelene v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, prípadne v zmysle iných platných právnych predpisov.

K sadovým úpravám k navrhovanému investičnému zámeru sa nevieme vyjadriť, nakoľko projekt sadových úprav nebol súčasťou podanej dokumentácie.

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.

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.

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

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 fotovoltické panely a využiť pre výrobu elektrickej energie obnoviteľný energetický zdroj využitím slnečnej energie.

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	

Posúdenie zámeru navrhovanej činnosti z hl'adiska dopravy:

- Všetky napojenia na nadradenú komunikáciu – Račiansku ulicu – sú situované v rámci jestvujúcich napojení. Hlavné obojsmerné vjazdy do riešeného územia sú situované v severozápadnej a juhozápadnej časti z Račianskej ulice, ktoré sú prepojené hlavnou okružnou cestou okolo celého areálu. Sekundárnymi napojeniami sú obojsmerné napojenie južne od Bloku B1 a jednosmerný výjazd v jeho severnej časti. Cestná infraštruktúra na povrchu, a teda aj automobilová doprava je situovaná na okružnej ceste po obvode riešeného územia, z ktorej sú navrhované vjazdy/výjazdy do jednotlivých podzemných garáží (celkovo štyri). Tento koncept dopravnej obsluhy tak vytvára optimálne podmienky na oddelenie automobilovej dopravy od vnútornej časti riešeného územia s dopravne i po-
bytovo ukludneným charakterom (pešia zóna, zeleň a účelové nemotoristické komunikácie). V zmysle Urbanistickej štúdie zóny areálu Palma (2023) je posúdená a preukázaná možnosť napojenia širšieho územia na výhľadové predĺženie Odborárskej ulice.
- Všetky cesty budovať s ohľadom na chodcov s chodníkmi o minimálnej šírke 1,5m. Ostatné samostatné pešie prepojenia projektovať so šírkou aspoň 3m a pokiaľ možno bez schodov.
- Vytvoriť prepojenie pre peších a cyklistov na Podnikovú ulicu ponad alebo popod koľajisko.
- Dopravné riešenie s dôrazom na všetky druhy dopravy (pešia, cyklistická doprava MHD a IAD) vychádza z konceptu dopravného i urbanisticko-krajinárskeho riešenia Urbanistickej štúdie zóny areálu Palma (2023).
- Pri navrhovaní chodníkov nepoužiť šírky „menšie“ ako uvádza dokument „Princípy a štandardy priestorov chodníkov“, ktoré vypracoval Metropolitný inštitút Bratislavy.
- Umožniť jazdu bicyklom po spevnených plochách vedených ako FT D1 .
- Statická doprava je lokalizovaná v podzemných garážach blokov B1, B2, B3 a B4. Vjazdy a výjazdy do/z podzemných garáží sú navrhnuté z miestnych komunikácií funkčnej triedy C3. Časť parkovacích miest (25 PM) je riešená na teréne s pozdĺžnym radením vozidiel. Celkový požadovaný počet odstavných a parkovacích miest pre NČ - v zmysle STN 736110/Z1,Z2 je 1216 PM, navrhovaný počet parkovacích miest zohľadňujúcich aj potreby potenciálnej susednej zástavby je 1299 PM. Z celkového počtu stojísk budú 4% vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Parkovacie miesta na povrchu ponechať ako verejne dostupné a ponúkať ich na odpredaj súkromným vlastníkom.

Prílohy

Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy
Regulácia funkčného využitia plôch (kód funkcie 301)
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 Vlačiky, 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	