

ZDRUŽENIE OBČANOV  
LÍŠČIE NIVY  
PALKOVIČOVA

## Zdrúženie občanov - Líščie Nivy, Palkovičova

Kontaktná adresa: Jozef Matúšek, Palkovičova 245/15, 821 08 Bratislava 2

e-mail: jozef.matusek@gmail.com; tel. kontakt: +421 908 145 545

Adresa:

Okresný úrad Bratislava

odbor starostlivosti o životné prostredie

oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia

Tomášikova 46

832 05 Bratislava

Osoba

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA |              |
| -63-                    |              |
| 31. 01. 2022            |              |
| Číslo záznamu:          | Číslo spisu: |
| Prílohy: 1              | Vybavuje:    |

V Bratislave dňa: 31.01.2022

VEC:

Polyfunkčný bytový dom Záhradnícka ul., Bratislava-Ružinov – Stanovisko k Zámeru pre zisťovacie konanie navrhovanej činnosti.

Navrhovateľ ZELENKA, a. s., Pribylinská 12, 831 04 Bratislava (v zastúpení spoločnosťou DELTA 2000, spol. s r.o., Mandľová 41, 851 10 Bratislava) predložil na Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3 zámer pre posúdenie navrhovanej činnosti v rámci zisťovacieho konania v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

### Zdrúženie občanov - Líščie nivy, Palkovičova (ďalej len „ZO“) predkladá k zámeru nasledovné stanovisko:

Ako sa v zámere píše, z hľadiska územnoplánovacích podmienok je územie zaradené ako stabilizované s funkciami viacpodlažná zástavba obytného územia, ako aj občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

Občania už od r. 2004 pripomienkujú územný plán m. Bratislavy a žiadajú zmenu funkčného využitia. Podľa vyjadrenia Magistrátu hl. m. Bratislavy majú byť požiadavky obyvateľov riešené v územnom pláne zóny. V súčasnosti sa spracováva územný plán zóny pre túto lokalitu (bližšie informácie dostupné na webovom sídle Miestneho úradu Ružinov - <https://www.ruzinov.sk/sk/content/view/uzemny-plan-zony-liscie-nivy-palkovicova>), ktorého objednávatelom je MČ Ružinov.

Ďalej upozorňujeme, že na parc. č. 10800/67 sa v súčasnosti nachádza verejné parkovisko. Investorm výstavby parkoviska bola Výstavba hlavného mesta SSR Bratislavy (jej nástupníckou organizáciou sa stal Generálny investor Bratislavy) Parkovisko bolo vybudované ako odstavná plocha pre motorové vozidlá obyvateľov a návštevníkov objektov „I. stavby KBV Starý Ružinov, stavebná skupina C“ ako súčasť miestnej komunikácie III. a IV. tr. Palkovičova. **Vlastník pozemku dodnes nepreukázal vlastníctvo tohto parkoviska a obchádza rozsudok Krajského súdu v Bratislave (č. k. 1S 25/06-40 zo dňa 03.05.2007) vo veci zrušenia rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave týkajúceho sa niekdajšieho umiestnenia stavby „Polyfunkčný objekt Záhradnícka ulica“).** Krajský súd v Bratislave v rozsudku uvádza: „Súd zistil, že parkovacie miesta medzi Záhradníckou ulicou a objektom sporiteľne už existujú a sú už dnes plne využívané, preto sa **logicky nemôžu považovať za novovytvorené náhradné miesta na parkovanie.** Stavebný úrad sa s touto námietkou žalobcu riadne nevysporiadal a tento rozpor so skutočnosťou neriešil. **Takisto sa stavebný úrad nezaoberal umiestnením spevnenej plochy parkoviska vrátane špecifikácie príslušných pozemkov, tak ako to predpokladá ust. § 39b ods. 3 písm. b/stavebného zákona.**“

## Zdrúženie občanov - Líščie Nivy, Palkovičova

Kontaktná adresa: Jozef Matúšek, Palkovičova 245/15, 821 08 Bratislava 2

e-mail: jozef.matusek@gmail.com; tel. kontakt: +421 908 145 545

Adresa:

Okresný úrad Bratislava

odbor starostlivosti o životné prostredie

oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia

Tomášikova 46

832 05 Bratislava

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY  
BRATISLAVA

31-01-2022

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Číslo záznamu:               | Číslo spisu: |
| Prílohy / listy:             | Vybavuje:    |
| V Bratislave dňa: 31.01.2022 |              |

VEC:

Polyfunkčný bytový dom Záhradnícka ul., Bratislava-Ružinov – Stanovisko k Zámeru pre zisťovacie konanie navrhovanej činnosti.

Navrhovateľ ZELENKA, a. s., Pribylinská 12, 831 04 Bratislava (v zastúpení spoločnosťou DELTA 2000, spol. s r.o., Mandľová 41, 851 10 Bratislava) predložil na Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3 zámer pre posúdenie navrhovanej činnosti v rámci zisťovacieho konania v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Zdrúženie občanov - Líščie nivy, Palkovičova (ďalej len „ZO“) predkladá k zámeru nasledovné stanovisko:

Ako sa v zámere píše, z hľadiska územnoplánovacích podmienok je územie zaradené ako stabilizované s funkciami viacpodlažná zástavba obytného územia, ako aj občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

Občania už od r. 2004 pripomienkujú územný plán m. Bratislavy a žiadajú zmenu funkčného využitia. Podľa vyjadrenia Magistrátu hl. m. Bratislavy majú byť požiadavky obyvateľov riešené v územnom pláne zóny. V súčasnosti sa spracováva územný plán zóny pre túto lokalitu (bližšie informácie dostupné na webovom sídle Miestneho úradu Ružinov - <https://www.ruzinov.sk/sk/content/view/uzemny-plan-zony-liscie-nivy-palkovicova>), ktorého objednávatelom je MČ Ružinov.

Ďalej upozorňujeme, že na parc. č. 10800/67 sa v súčasnosti nachádza verejné parkovisko. Investorm výstavby parkoviska bola Výstavba hlavného mesta SSR Bratislavy (jej nástupníckou organizáciou sa stal Generálny investor Bratislavy) Parkovisko bolo vybudované ako odstavňá plocha pre motorové vozidlá obyvateľov a návštevníkov objektov „I. stavby KBV Starý Ružinov, stavebná skupina C“ ako súčasť miestnej komunikácie III. a IV. tr. Palkovičova. **Vlastník pozemku dodnes nepreukázal vlastníctvo tohto parkoviska a obchádza rozsudok Krajského súdu v Bratislave (č. k. 1S 25/06-40 zo dňa 03.05.2007) vo veci zrušenia rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave týkajúceho sa niekdajšieho umiestnenia stavby „Polyfunkčný objekt Záhradnícka ulica“).** Krajský súd v Bratislave v rozsudku uvádza: „Súd zistil, že parkovacie miesta medzi Záhradníckou ulicou a objektom sporiteľne už existujú a sú už dnes plne využívané, preto sa logicky nemôžu považovať za novovytvorené náhradné miesta na parkovanie. Stavebný úrad sa s touto námietkou žalobcu riadne nevysporiadal a tento rozpor so skutočnosťou neriešil. Takisto sa stavebný úrad nezaoberal umiestnením spevnenej plochy parkoviska vrátane špecifikácie príslušných pozemkov, tak ako to predpokladá ust. § 39b ods. 3 písm. b/ stavebného zákona.“



V zámere sa konštatuje, že od roku 1996 počet trvalo bývajúcich obyvateľov klesá a ešte ani v r. 2019 sa nedostal na úroveň r. 1996. Počet neobývaných domov je 107 a neobývaných bytov je 620, paradoxne však konštatuje, že navrhovaná činnosť je spoločensky žiadaným prínosom v podmienkach aktuálneho nedostatku bytov.

Občianska vybavenosť v okolí dostatočne pokrýva základné občianske i životné potreby, v dostupnosti sú potraviny, obchody so základnými potrebami, bonusom je blízkosť trhoviska Miletičova. Čo sídlisku chýba, je štátna základná škola. Pre túto lokalitu slúžila viac ako 50 rokov ZŠ na Bajkalskej, ktorá však bola prevedená súkromnej spoločnosti a teraz funguje ako súkromná škola. Deti zo sídliska musia prechádzať do školy cez frekventované ulice Záhradnícka, Bajkalská, Trnavská a pod.

ZO ako legitímny zástupca svojich členov už od roku 2003 zamietla výstavbu bytového domu na ploche, na ktorej sa nachádza stavba súčasného verejného parkoviska. Lokalita navrhovaného bytového domu na Záhradníckej ulici je v stabilizovanom území. Služi pre verejné parkovanie min. 120 parkovacích miest. Výšková zástavba je v stabilizovanom území nepripustná. Parc. č. 10800/66 popisuje autor ako „plocha osídlená vegetáciou, krovínami a stromami“, čo vzbudzuje dojem nejakej náhodnej plochy s vegetáciou. Táto plocha je v súčasnosti park s niekoľkoročnými vzrastlými stromami riadne udržiavaný prostredníctvom organizácie Verejno-prospešné služby Ružinov, príspevková organizácia.

Navrhovateľ/investor v zámere uvádza:

- na str. 12: „Investor ponúka riešenie MČ Ružinov resp. Magistrátu mesta Bratislava **odovzdať do správy jedno parkovacie podlažie obdobnej kapacity akú mala pôvodná spevnená plocha, a to bezodplatne.**“
- na str. 69: „(...) vzniknú parkovacie miesta pre verejnosť, ktorých je v lokalite nedostatok. Ústupkom investora je ponuka bezodplatného prevodu jedného parkovacieho podlažia obdobnej kapacity akú má súčasné parkovisko do správy vyššej samosprávnej jednotky (MČ Ružinov, Magistrát mesta Bratislavy).“

Podľa § 19 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení (ďalej len „Cestný zákon“): „**Ak sa má pozemná komunikácia zrušiť v dôsledku inej investičnej výstavby, uzavretia územia alebo ak sa má na nej dlhodobo vylúčiť, prípadne obmedziť cestná premávka, je ten, kto túto potrebu vyvolal, povinný po dohode s cestným správnym orgánom, vlastníkom alebo so správcom komunikácie zabezpečiť výstavbu novej alebo úpravu existujúcej pozemnej komunikácie v rozsahu zodpovedajúcom dopravným potrebám.**“

V zmysle vyššie uvedeného teda vyplýva, že:

- je povinnosťou navrhovateľa, t. j. nie jeho ústupkom **zabezpečiť výstavbu novej pozemnej komunikácie,**
- **výstavbu novej komunikácie musí uskutočniť nielen v rozsahu záberu cca 120 parkovacích miest, ale v rozsahu zodpovedajúcom aktuálnymi dopravným potrebám,**
- z dikcie Cestného zákona „ak sa má pozemná komunikácia zrušiť“ vyplýva, že k výstavbe náhradnej pozemnej komunikácie musí dôjsť pred tým, ako dôjde k zrušeniu existujúcej pozemnej komunikácie; t. j. odovzdanie jedného podlažia s parkovacími miestami nemožno považovať za splnenie zákonnej povinnosti podľa Cestného zákona,
- **navrhovateľ je povinný zabezpečiť, aby pozemná komunikácia bola prístupná verejnosti natrvalo, bezodplatne a bez iných faktických a právnych obmedzení - t. j. nepostačuje právne pochybné zverenie do správy mesta Bratislava či mestskej časti Bratislava - Ružinov, ktoré je riešením dočasným a neistým - závislým výlučne od svojvôle navrhovateľa a jeho právnych nástupcov. Právny poriadok SR totiž nepozná inštitút „bezodplatný prevod do správy“, či**



„odovzdanie do správy“ t. j. nie je zrejmé, čo mal navrhovateľ na mysli a ako chce zabezpečiť platnosť takeého právneho úkonu. O to viac, keď už v súčasnosti navrhovateľ zvyšuje nároky na automobilovú dopravu a parkovanie, keď bez právneho titulu zamedzil bezodplatný prístup verejnosti na parkovisko, ktorého vlastníctvo nijako nepreukázal a jeho využívanie verejnosťou spoplatnil. V súčasnosti je z tohto dôvodu proti navrhovateľovi zo strany niektorých občanov vedené konanie pred Okresným súdom Bratislava III pod sp. zn. 45C/16/2021.

Inak povedané, náhrada parkovacích miest v rozsahu zodpovedajúcom dopravným potrebám nie je zo strany navrhovateľa právne garantovaná, ani nie je v zmysle Cestného zákona postačujúca. Navyše navrhovateľ sám vyvolal nedostatok parkovacích miest v okolí. Nakoľko právny stav vecí nie je vyriešený, nielen počas výstavby bytového domu, ale aj po kolaudácii bytového domu tak bude neustále existovať hrozba vzniku neúnosnej až kolapsovej dopravnej záťaže spôsobenej osobnou automobilovou dopravou, a teda môže kedykoľvek dôjsť k zhoršeniu kvality životného prostredia.

#### **K prílohe zámeru „Dopravné napojenie pre polyfunkčný BD Záhradnícka. Dopravno-kapacitné posúdenie“:**

Súčasťou predloženého zámeru je aj časť Dopravné napojenie pre polyfunkčný BD Záhradnícka, **Dopravno-kapacitné posúdenie** – spracovateľ Alfa 04, a.s. Bratislava, júl 2021. V ňom sa konštatuje: „*územie zabývané poskytujúce obyvateľom kvalitnú komplexnú vybavenosť*“. K tomu uvádzame:

- Novovybudovaná investícia prinesie preťaženie komunikačnej siete. Dopravná obsluha z BD má byť čiastočne riešená výjazdom na Palkovičovú ul. a do sídliska. V súčasnosti kapacita verejného parkoviska s výjazdom do Palkovičovej je 120 PM, zámer počíta s výjazdom z 209 parkovacích miest, čím sa sídliskové komunikácie zaťažia novými prejazdmi.
- Zriadenie vjazdu zo Záhradníckej ul. počíta so zriadením nového jazdného pruhu, čím dôjde k likvidácii zelene a stromov situovaných pozdĺž Záhradníckej ul., o čom nie je v zámere zmienka.
- Križovatka Trnavská - Palkovičova je na hranici kapacity a navrhovanou činnosťou sa zvýši jej zaťaženie.
- 1 podlažie o kapacite 103 PM nenahrádza súčasných 120 verejných PM.
- V zámere sa konštatuje, že dopravný režim (vjazd / výjazd) bude hlavný zo Záhradníckej, vedľajší z Palkovičovej. Konštatujeme, že podľa návrhu zo Záhradníckej budú prichádzať vozidlá do 135 PM (51+84) a z Palkovičovej do 209 PM, pričom sa jedná aj o parkovanie pre služby, kde sa predpokladá vyššia obrátkovosť. Z toho vyplýva, že hlavná doprava pre bytový dom je z Palkovičovej ulice.
- Autá z BD s výjazdom do Palkovičovej teda budú v zvýšenej miere zaťažovať Jéheho a Trnavskú ul., ktoré sú už v súčasnosti ťažko prejazdné.
- Dopravný režim (vjazd / výjazd zo staveniska) bude hlavný zo Záhradníckej, vedľajší z Palkovičovej – riešenie stavby z Palkovičovej je pre obyvateľov neprijateľné.
- Zámer sa nezaobera plochou pre náhradné parkovanie zriadené ako náhrada za súčasné verejné parkovisko počas výstavby.
- Dopravno-kapacitné posúdenie sa zaoberá analýzou dopravy ako takej. Zámer preukázal priradenie komunikačného systému územia. Dostatočne však nehodnotí vplyv na ŽP.

#### **K prílohe zámeru „Posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia v stupni DUR“:**

Predmetom posúdenia je stanovenie hlukovej záťaže spôsobovanej dopravou v dotknutom vonkajšom prostredí navrhovaného polyfunkčného bytového domu na Záhradníckej ulici v Bratislave.



- Už v súčasnosti sú prekročené prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí v tejto lokalite.
- Posúdenie hlukovej záťaže sa zaoberá predovšetkým vlastným bytovým domom, opatrenia na ňom pre zníženie dopadu z hluku. V podstate neposudzuje vplyv stavby na už existujúce bytové domy.
- Z predloženého zámeru nie je jasný dopad hlukovej záťaže v dôsledku zvýšeného prejazdu automobilov a vôbec novou zástavbou a jej efektu na odraz zvuku v prostredí sídliska.
- Pri posudzovaní sa nezohľadňovali technické zariadenia budovy, ktoré produkujú hluk a vibrácie do vnútorného a vonkajšieho prostredia.
- Hluková záťaž nedovoľuje prirodzené vetranie niektorých bytov v novom BD. Vybrané obytné miestnosti v navrhovanom objekte je potrebné vybaviť akusticky utlmenými vetracími zariadeniami tak, aby bolo zabezpečené vetranie obytných miestností bez potreby otvárania okien. ZO podotýka, že navrhovaný investorský zámer je v tesnej blízkosti verejného parku a už postavených bytových domov.

#### K chýbajúcemu svetlotechnickému posúdeniu:

Súčasťou zámeru ani ako príloha na [enviroportal.sk](http://enviroportal.sk) nie je samostatná príloha svetlotechnického posúdenia. Nie je jasná výška navrhovanej zástavby, iba jej podlažnosť. Napriek tomu sa v zámere konštatuje, že „Vplyv plánovanej výstavby polyfunkčného bytového domu na preslnenie okolitých bytov vyhovuje požiadavkám STN 73 4301“. Na inom mieste: „Plánovaná výstavba Polyfunkčného bytového domu Zelenka na Záhradníckej ulici v Bratislave svojou polohou a výškou neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých bytov a vyhovuje požiadavkám STN 73 4301“.

Nakoľko nie je k dispozícii posúdenie vplyvu plánovanej výstavby na preslnenie okolitých bytov a na denné osvetlenie miestností, nedá sa posúdiť, na základe akých podkladov a čo bolo posudzované. Svetlotechnické posúdenie by sa malo zaoberať zatienením verejného parku týmto investorským zámerom.

#### K prílohe zámeru „Rozptylová štúdia“:

Rozptylová štúdia posudzuje vplyv dopravy vyvolanej vybudovaním polyfunkčného bytového domu (PBD) na Záhradníckej ulici v Bratislave na úroveň znečistenia ovzdušia v okolí zdroja - zhodnotenie vplyvu prírastku dopravy vyvolaného prevádzkou PBD.

Nezaoberá sa rozptylom znečisťujúcich látok z odvetrania garáží. Odvetranie garáží je navrhnuté VZT zariadením nad strechu BD. Zo zámeru nie je jasné, aký dopad to bude mať na obyvateľov okolitých výškových bytových domov. Už v súčasnosti je problém s prevádzkou pizzerie v budove OC.

#### Iné:

Parkovisko z monolického betónu hr. 26 cm (nie z panelov, ako píše autor) má v súčasnosti 3216 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha bude mať 3236 m<sup>2</sup>. Zastavaná plocha sa tak zvýši o 20 m<sup>2</sup>, zeleň sa zníži o 20 m<sup>2</sup>. Znížením plochy zelene a novovzniknutými obvodovými betónovými stenami by prišlo k zvýšenému prehrievaniu tejto lokality v letných mesiacoch oproti súčasnému stavu, čo má jednoznačne negatívny vplyv a je v rozpore s klimatickou politikou a strategickou adaptáciou na zmenu klímy a ďalšími strategickými dokumentami SR.

V zámere sa konštatuje, že: „Výškovo sa objekt prispôbuje okolitému prostrediu a nemá ambíciu dominovať v území“. Táto konštatácia je zavádzajúca, lebo nie je výškovo prispôbená línii už existujúcemu objektu, v ktorom sídli spoločnosť Slovanet, a. s. a objektu, v ktorom sídlila Slovenská sporiteľňa, a.s. a nikde sa neuvádza navrhovaná výška zástavby.



V zámere sa konštatuje, že: „Výškovo sa objekt prispôsobuje okolitému prostrediu a nemá ambíciu dominovať v území“. Táto konštatácia je zavádzajúca, lebo nie je výškovo prispôsobená línii už existujúcemu objektu, v ktorom sídli spoločnosť Slovanet, a. s. a objektu, v ktorom sídlila Slovenská sporiteľňa, a.s. a nikde sa neuvádza navrhovaná výška zástavby.

Navrhovateľ vidí pozitívum činnosti v saturácii nárokov na bývanie. Podľa nášho názoru v tejto lokalite nie je potrebné saturovať bývanie, pretože ako je konštatované v zámere, množstvo bytov v Ružinove je neobývaných a v súčasnosti už prebieha výstavba bytov medzi Svätoplukovou a Košickou, pri Cvernovke pri Trnavskej ceste, Eurovea 2, Panorama city 2, Mlynské nivy a pod.

Ďalším deklarovaným pozitívom činnosti podľa predkladateľa: „Pozitívom činnosti je saturácia nárokov na verejné parkovanie“. Pritom dochádza k zníženiu zo 120 PM na 103 PM, čo dáva otázku nad celým zámerom. Takže v čom je prínos? My vidíme zhoršenie – zníženie počtu PM v lokalite, kde je už teraz deficit PM.

Predložený zámer nepreukázal žiaden pozitívny dopad na životné prostredie a život a zdravie obyvateľov tejto lokality. Práve naopak, vo všetkých posudzovaných limitoch je nárast negatívnych vplyvov v stabilizovanom území.

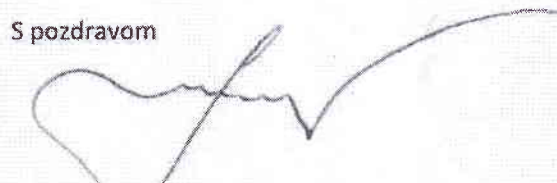
Navrhovaná činnosť by mala negatívny vplyv na ŽP, zdravie a bezpečnosť ľudí. Environmentálna kvalita posudzovaného územia je hodnotená ako prostredie silne narušené, so zaradením do regiónu Bratislavského so silne narušeným prostredím. Preto akékoľvek zhoršenie ŽP je v rozpore s ľudskými právami a ústavou SR.

Z predloženého zámeru je jasné, že stavba bytového domu na Záhradníckej ulici nemá žiaden pozitívny dopad a mala by jednoznačne negatívny vplyv na obyvateľov sídliska.

Žiadame spracovať posúdenie navrhovanej činnosti vplyvov na ŽP.

Nakoľko členovia ZO sú týmto investorským zámerom dotknutí, ZO žiada príslušný orgán o zaradenie do zoznamu dotknutých účastníkov, žiada prizvanie na všetky posudzovacie konania týkajúce sa tohto investorského zámeru.

S pozdravom



Mgr. Jozef Matúšek  
predseda ZO  
komunálny poslanec za Starý Ružinov

**Na vedomie:**  
Magistrát hl. mesta Bratislavy

**Prílohy:** - stanovy občianskeho združenia (1x)