

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy

o preverenie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru „Areál Koliba“, ktorého investorom je spoločnosť „Štúdio Koliba“ a jeho súlad s územným plánom.

- - -

Dôvodová správa k bodu 12a.

„Areál KOLIBA, bytové domy, Brečtanova ul., Bratislava“

Pripomienky :

1. Okresný Úrad : požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré mu vyplynuli z rozhodnutia Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-OSZP3/2013/6158/ANJ/III-EIA z dňa 16.10.2013, strany 10 až 12. Jedná sa napríklad o požiadavky MČ BA – NM doriešiť navrhovanému zámeru primerané zázemie s detskými ihriskami, preukázať doklad o zabezpečení 46 parkovacích miest mimo riešeného areálu, preukázať overenie priepustnosti komunikácií Bárdošova (od Vlárskej) a Krahulčia – Brusnicová – Ôsma (od Račianskej), atď.
2. Podmienky vyplývajúce z Územného plánu mesta Bratislavy z roku 2007 : bývanie, percento zelene, miera zastavanosti, ako aj riešenia stavby, jej výšky a vzdialenosti od jestvujúcich domov na Brečtanovej ulici. Umiestnenie stavby v tesnom susedstve Bratislavského lesoparku.
3. Podmienky hlavného mesta Bratislavy : plošné bilancie zelene (str. 5 zámeru). Uvádza sa tam, že z celkovej plochy riešeného územia 12844 m² má byť plocha zelene na rastlom teréne 3 657 m² a strešná zeleň o výmere 1828 m². Z uvedených údajov nie je možné prepočítať započítateľný koeficient zelene a porovnať ho s platnými regulatívmi v zmysle platného ÚPN mesta. Prepočet KZmin. je potrebné vyhodnotiť v zmysle záväznej časti ÚPN a údaj doplniť. V súčasnosti je v ÚPN Hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 na ploche areálu bývalých filmových ateliérov na Kolibe stanovené funkčné využitie – funkcia č. 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, ktorá pripúšťa umiestňovať v obmedzenej miere najmä bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Výmera nadzemných podlažných plôch občianskej vybavenosti nadmestského významu v areáli je v súčasnosti vyše 44 700 m², po asanácii niektorých objektov to bude cca. 41 200 m², čo umožňuje v stabilizovanom území umiestniť až 12 360 m² nadzemných podlažných plôch funkcie bývania. Výmera nadzemných plôch navrhovaných domov 1, 2, 3, 5 v I. etape prestavby areálu predstavuje 10 413 m².
4. Pripomienka Doprava : Investor navrhuje 230 parkovacích stojísk, z čoho je v podzemných garážach navrhnutých 169 parkovacích miest, na teréne 15 parkovacích miest pre návštevníkov bytov a polyfunkčného objektu a 46 parkovacích miest má byť prenajatých v jestvujúcej jednopodlažnej parkovacej garáži pred monoblokom Filmových ateliérov Koliba (parcela číslo 19243/57) na základe zmluvy s vlastníkom areálu, spoločnosťou ŠTÚDIO KOLIBA. Podmienkou kolaudácie navrhovaných 3 bytových domov a jedného polyfunkčného objektu má však byť asanácia monobloku bývalých filmových ateliérov, vrátane parkovacej garáže na spomínanej parcele, čím 46 prenajatých parkovacích miest ešte pred uvedením novopostavených domov do prevádzky zanikne a bude trvalo v území chýbať. Investor totiž do II. a III. etapy výstavby v areáli počíta na mieste jestvujúcej parkovacej garáže postaviť ďalšie dva bytové domy č. 4 a 6 (viď obr. č. 1 v dopravnej štúdii k projektu od firmy DOTIS Consult, spol. s r. o., strana 11), ktoré samy budú potrebovať množstvo nových parkovacích miest. Prvou pripomienkou k tejto dopravnej štúdii je, že v kapitole 7.6 Zapracované projekty sú do nej započítané iba developerské projekty Bytový súbor Zlatá noha, Podkolibská ul. s 62 bytmi (uvedená je kolaudácia v roku 2007, na internete uvedený aj rok 2008), Bytový súbor MINERGO, Podkolibská ul. s 106 bytmi (kolaudácia v roku 2011) a hypotetický Obytný súbor Podkolibská ul. (smer Viniferová ul.), o ktorom neexistuje údaj o počte bytov, ale uvedený je iba počet parkovacích miest 389, resp. 449. Do štúdie sú zapracované do dopravnej štúdie dva novopostavené bytové komplexy a jeden ešte ani nepostavený, prečo do nej nezahrnuli ďalšie, v roku 2011 reálne stojace, ako napríklad: Parkville site, Bobuľová ulica

s 91 bytmi (skolaudované v roku 2009), Komplex mestských víl Koliba, ul. Pod Vachmajstrom s 71 bytmi (kolaudácia v roku 2008), Bytový dom Villa Koliba s 34 bytmi (kolaudácia v roku 2009), Bytový dom Brečtanová, Brečtanová ulica s 24 bytmi (kolaudácia v roku 2009), Koliba Design Cubes so 14 bytmi (kolaudácia v roku 2009)? Spolu teda hovoríme o 234 bytoch nezapočítaných do dopravnej štúdie. Pripomienkou k dopravnej štúdii je, že už v roku 2011 v nej bolo zistené, že drvivá väčšina križovatiek od Šancovej až poza tunely svojou kapacitou nevyhovujú (už v roku 2011) a ani v budúcnosti nebudú vyhovovať z hľadiska dopravného zaťaženia, ktoré je na ne kladené = teda tvoria sa a budú sa tam tvoriť stále väčšie dopravné zápchy, k čomu negatívne prispeje aj navrhovaný projekt. Zákaz odbočenia doľava z Pionierskej ulice smerom na Karpatskú situáciu zďaleka nevyrieši. V závere dopravnej štúdie sa konštatuje, že navrhovaný zámer „nemá vplyv na dopravné zaťaženie (NK v hornej časti Koliby vyhovujú)“ – čo je úplne absurdné konštatovanie. Rovnako absurdné je konštatovanie, že „stav v roku 2015 s investíciou a bez areálu TV JOJ znamená podstatné zlepšenie stavu ako v roku 2015 bez investície – denná intenzita dopravy je o 674 voz/24h nižšia ako v roku 2015 bez investície. Riešené územie nezasahuje priamo do lesnej pôdy, ale na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby v ochrannom pásme lesa, tzn. do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku, v zmysle ustanovení zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch (najmä §10) je potrebné záväzné stanovisko príslušného orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. Polyfunkčná budova č. 2 je umiestnená menej ako 50 m od hranice lesného pozemku. Je nutné preveriť zásobovanie novovybudovaného areálu pitnou vodou. Investor uvádza, že jej dodávky bude zabezpečovať vodojem Koliba II s kapacitou 330 + 250 m³, pričom v prvej etape bude v areáli bývať 330 a pracovať 66 ľudí s potrebou vody $Q_{\text{hmax}} = 2,86$ l/s. V druhej a tretej etape má pribudnúť ďalších 306 obyvateľov s potrebou vody $Q_{\text{hmax}} = 3,02$ l/s. Je nepravdepodobné, že by viac ľudí v I. etape výstavby malo nižšiu spotrebu vody ako menej ľudí, ktorí pribudnú v ďalších etapách.