

Greenlight Office Park s.r.o.

so sídlom Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44 249 039
korešpondenčná adresa: Rybné námestie 1, 811 02 Bratislava

Okresný úrad Bratislava
Odbor starostlivosti o životné prostredie
Tomášikova 46
832 05 Bratislava

V Bratislave, dňa 17.06.2025
Vybavuje: Dominika Vajdová
Kontakt: +421 917 227 272, dvajdova@sitno.sk

Ku konaniu č. **OU-BA-OSZP3-2025/353821-019**

VEC: Odvolaie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej aj ako „**Okresný úrad**“), ako príslušný orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie podľa § 1 a § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako správny orgán podľa § 1 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán podľa § 3 písm. l) v spojení s § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, **určil** podľa § 29 ods. 2 a v súlade § 29 ods. 11 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, časová verzia predpisu účinná od 1.1.2025 do 1.3.2025 po vykonaní zisťovacieho konania **pre zámer** navrhovanej činnosti „**Polyfunkčný komplex Baurea – Ivanská cesta**“ (ďalej aj ako „**Zámer**“) navrhovateľa VI GROUP Development s.r.o., Roľnícka 157, 831 01 Bratislava, IČO: 52 358 992 (ďalej aj ako „**Navrhovateľ**“ alebo „**VI GROUP**“), **dňa 02.06.2025** (zverejnené dňa 04.06.2025) v **ZÁVÄZNOM STANOVISKU č. OU-BA-OSZP3-2025/353821-019** (ďalej ako „**Záväzné stanovisko**“), že Zámer sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Obchodná spoločnosť **Greenlight Office Park, s.r.o.**, so sídlom Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44 249 039 (ďalej ako „**Odvolaie**“ alebo „**GOP**“) ako výlučný vlastník susediacich nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Trnávka:

- parc.č. CKN 15850/109 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 7847 m²,
- parc.č. CKN 15850/178 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 320 m²,
- parc.č. CKN 15850/179 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 497 m²,
- parc.č. CKN 15850/240 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 184 m²,

(ďalej ako „**Dotknuté pozemky**“)

a zároveň ako žiadateľ o vydanie územného rozhodnutia pre projekt **“Ubytovacie zariadenie ZELENÉ SADY”** nachádzajúceho sa na Dotknutých pozemkoch v konaní pod č. /SU/6371/17597/2025/VDE vedenom na Mestskej časti Bratislava - Ružinov, oddelenie územného konania a stavebného poriadku, ako príslušnom stavebnom úrade I. stupňa **týmto ako dotknutá verejnosť podľa § 3 písm. t)** zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako **“Zákon o EIA”**) a v súlade s § 29 ods.16 písm. b) Zákona o EIA podávame

ODVOLANIE

proti Záväznému stanovisku s nižšie uvedeným odôvodnením:

I. Nedodržanie svetlotechnických požiadaviek

Pre projekt Ubytovacie zariadenie ZELENÉ SADY (ďalej aj ako **“Stavba”** alebo **“ZELENÉ SADY”**) nachádzajúci sa na Dotknutých pozemkoch bolo dňa 28.11.2024 Okresným úradom Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia vydané Rozhodnutie zo zisťovacieho konania navrhovanej činnosti “UBYTOVACIE ZARIADENIE ZELENÉ SADY TRNÁVKA” č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 (ďalej ako “Rozhodnutie EIA”) s výrokom, že zámer navrhovanej činnosti Ubytovacie zariadenie ZELENÉ SADY Trnávka sa nebude posudzovať podľa Zákona o EIA, časová verzia predpisu účinná od 1.4.2024 do 26.6.2024. Rozhodnutie EIA nadobudlo právoplatnosť **19.12.2024**.

Odvolateľ podal dňa 27.03.2025 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby ZELENÉ SADY, pričom príslušný stavebný úrad vydal k Stavbe dňa 14.04.2025 Oznámenie o začatí územného konania o umiestnení stavby, ktoré bolo zverejnené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava – Ružinov dňa **16.04.2025**.

Dôkaz: Rozhodnutie EIA

(<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/ubytovacie-zariadenie-zelene-sady-trnavka>)

Oznámenie o začatí územného konania o umiestnení stavby

Navrhovaná stavba „Polyfunkčný komplex BAUREA – Ivanská cesta“ teda Zámer **svetlotechnicky zatieňuje plánovanú zástavbu ubytovacieho zariadenia „ZELENÉ SADY“**. Zámer sa nachádza v bezprostrednej blízkosti budúcich objektov ZELENÝCH SADOV a podľa známeho /verejne dostupného/ projektového riešenia, výšky a tvaru objektov, ako aj orientácie jednotlivých budov, možno jednoznačne predpokladať, že výstavba Zámeru spôsobí výrazné tienenie časti fasád plánovaných objektov v kritických denných hodinách, čím je v rozpore s minimálnymi požiadavkami na denné osvetlenie a preslnenie obytných miestností, stanovených najmä v normách STN 73 7301 a sústave noriem STN 73 0580.

Okresný úrad v Záväznom stanovisku medzi stanoviskami dotknutých orgánov v skrátenej forme uvádza: **“ 7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, list č. RÚVZBA/OHŽPaZ/2882/4642/2025 zo dňa 07.02.2025, doručený ako e-podanie 11.02.2025**

• Po preštudovaní zverejneného zámeru tunajší úrad **požaduje**, aby navrhovateľ v rámci doplňujúcich informácií k predmetnému zámeru, resp. v rámci posudzovania navrhovanej činnosti **predložil na posúdenie svetlotechnický posudok vplyvu navrhovanej stavby na okolitú existujúcu, resp. plánovanú zástavbu z hľadiska denného osvetlenia a preslnenia** (v zmysle STN 73 7301

Bytové budovy a sústavy noriem STN 73 0580 Denné osvetlenie budov), vypracovaný odborne spôsobilou osobou.

• **Bez doplnenia** vyššie uvedených **náležitostí nie je možné zhodnotiť vplyv navrhovanej činnosti** na životné podmienky a zdravie obyvateľov v súvisiacom obytnom prostredí podľa zákona č. 24/2006 Z.z.”

Navrhovateľ však v rozpore s touto požiadavkou predložil svetlotechnický posudok (vypracovaný spoločnosťou TIGArch, s.r.o., marec 2025), ktorý sa zaoberá výlučne existujúcimi stavbami (ktorú predstavujú bytové domy na parcelách č. 23038/138, 15850/292 a /293 a administratívna budova na parcele č. 15850/124), **avšak úplne vynecháva projekt „ZELENÉ SADY“**, ktorý je v pokročilom štádiu povoľovania, ku ktorému už bolo vydané Rozhodnutie EIA a **začaté územné konanie**.

Navrhovateľ medzi “prílohy zámeru” ktoré sú zverejnené v centrálnom informačnom systéme /enviroportal.sk/ prikladá aj dopravno kapacitné posúdenie číslo 2023/0386 - Dopravné napojenie pre investičný zámer Polyfunkčný komplex Baurea / Ivanská cesta vypracovaný spracovateľom AFRY CZ sro, 03/2024 (ďalej aj ako “**DKP BAUREA**”), ktorý počíta s plánovaným investičným zámerom Greenlight (pozn. *obchodný názov Odvolateľa*) a to v nápočte konkrétnych parkovacích stojích pre Stavbu, čo jednoznačne preukazuje, že Navrhovateľ o ňom nepochybne vedel.

Zamĺčanie tejto Stavby v svetlotechnickom posudku (vypracovaný spoločnosťou TIGArch, s.r.o., marec 2025), je preto vedomé a účelové a spôsobuje, že posudok je **neúplný, nepravdivý a odborne nepoužiteľný**.

Napriek tomu, že navrhovateľ nedodal posudok v požadovanom rozsahu a kvalite, a napriek tomu, že tým **nesplnil explicitnú podmienku RÚVZ**, Regionálny úrad následne „netrval“ na ďalšom posudzovaní. Takýto súhlas nemožno považovať za relevantný, pretože je vydaný na základe nepravdivého a neúplného posúdenia a jeho obsah nie je v súlade so stanoviskom samotného úradu. Podmienka RÚVZ tak nebola reálne splnená a súhlasné vyjadrenie je v dôsledku toho **nepreskúmateľné a nezákonné**.

Okresný úrad zároveň medzi podmienky Záväzného stanoviska uviedol v **bode 15.:** “*Jednotlivé objekty navrhovanej činnosti umiestňovať do územia v súlade so svetlotechnickými požiadavkami STN 73 4301 Bytové budovy a sústavy noriem STN 73 0580 Denné osvetlenie budov.*” V súlade s vyššie uvedeným je teda zrejmé, že táto podmienka **je už v čase vydania Záväzného stanoviska objektívne nesplniteľná**.

V zmysle § 29a písm. c) Zákona o EIA má príslušný orgán pri posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti hodnotiť kumulatívne a súbežne pôsobiace javy, a to v rôznych časových horizontoch, s prihliadnutím na ich nezvratnosť. Táto zákonná požiadavka nebola v predmetnom zisťovacom konaní dodržaná.

II. Nesúlads regulačnou a reálnou uličnou čiarou definovanou infraštruktúrou VTL

V dokumentácii Zámeru sa uvádza, že objekty A a B „svojím usporiadaním tvoria uličnú čiaru pozdĺž Ivanskej cesty“. Toto tvrdenie však nezodpovedá skutočnému usporiadaniu urbanistickej štruktúry lokality, keďže v danom území uličnú čiaru de facto určuje **koridor vysokotlakového (VTL) plynovodu**, ktorý má v zmysle právnych predpisov a to § 79 ods. 2 písm. a) zákona č. 251/2012 o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o energetike) je rozsah ochranného pásma VTL plynovodu 4 m, a podľa § 80 ods. 2 písm. b) zákona o energetike je rozsah bezpečnostného pásma VTL plynovodu 20 m.

Zámer VI GROUP síce technicky nezasahuje do ochranného ani bezpečnostného pásma VTL, keďže toto končí pred hranicou pozemkov pod Zámerom, čím sa však Zámer ocitá umiestnený výrazne bližšie k verejnému priestoru Ivanskej cesty než všetky ostatné plánované alebo existujúce stavby v území. Tie sú umiestnené v hlbšej línii, rešpektujúc ochranné a bezpečnostné pásmo plynovodu ako prirodzený regulačný prvok. Vzhľadom na túto skutočnosť je zrejmé, že Zámer **nie je osadený v rámci uličnej čiary** definovanej lokálnym kontextom, ale vystupuje pred líniu existujúcej zástavby, čím narúša urbanistický poriadok a prehľadnosť priestoru.

V územnoplánovacom význame sa uličná čiara chápe ako rovina alebo línia, ktorá vymedzuje stavebný pozemok od verejného priestoru a určuje maximálnu prípustnú polohu hlavnej fasády objektu.

V tomto prípade je však táto línia fakticky určená technickou infraštruktúrou (VTL), ktorá vytvára nástupnú čiaru výstavby. Zámer však uličnú čiaru ustanovenú VTL plynovodom v lokalite **nerešpektuje**, čím porušuje zásadu priestorovej proporcionality, vytvára nežiaduci výstup z urbanistickej štruktúry, zhoršuje svetelno-klimatické pomery pre susedné územia a pôsobí dominantne a disharmonicky v území.

III. Absencia dendrologického posúdenia drevín

K Zámeru boli doručené stanoviská dotknutých orgánov týkajúce sa potreby vypracovania dendrologického posudku odborne spôsobilou osobou a to:

a) Štátna ochrana prírody SR, Tajovského 14440/28B, 974 01 Banská Bystrica, list č. ŠOP SR/35-005/2025 zo dňa 03.02.2025, doručený ako e-podanie 06.02.2025, vo svojom liste uvádza: „Problematiku **ochrany prírody považujeme za nedostatočne až laicky vypracovanú**. V charakteristike vegetácie je uvedená len potenciálna vegetácia, charakteristika tej reálnej chýba. Napriek informácii „Detailný výskum a mapovanie flóry priamo v riešenom území nebolo uskutočnené.“ si autor zámeru dovoľuje tvrdiť „Na dotknutej lokalite sa nevyskytujú žiadne vzácne a ohrozené druhy rastlín a živočíchov ani žiadny ohrozený biotop.“ Za zavádzajúce považujeme konštatovanie v časti 3.5. Vplyvy na faunu, flóru a ich biotopy „Prevádzkovanie navrhovanej činnosti nepredstavuje činnosť v území zakázanú a hodnotíme ju preto ako bez vplyvu.“, podobné je uvedené aj o vplyvoch na krajinu.

Polyfunkčný komplex Baurea – Ivanská cesta je prijateľný z hľadiska záujmov ochrany prírody. Napriek **evidentným nedostatkom v záujmoch ochrany prírody a krajiny uvedených v predloženom zámere** nepožadujeme pokračovať v procese hodnotenia vplyvov, pretože nezasahuje priamo do chránených území. Do podmienok rozhodnutia odporúčame navrhnúť konkrétne a vyhodnotiteľné zmierňujúce opatrenia na záujmy ochrany prírody a krajiny. Požiadavky na ponechanie existujúcich drevín v priamo dotknutom území požadujeme osobitne prerokovať s pracovníkmi Správy CHKO Dunajské luhy v Bratislave, aby sa skutočne uplatnilo, že „Ambíciou predloženého návrhu zelene je ponechať maximum existujúcich stromov“.

b) Mestská časť Bratislava - Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava, list č. OOTZP/OŽP/1545/6041/2025/RiL zo dňa 11.02.2025, doručený ako e-podanie 13.02.2025, vo svojom liste uvádza: „Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimatických podmienok je potrebné, aby ako náhradnú zeleň za výrub existujúcich drevín boli vysádzané vysoké a vzrastlé dreviny, ktoré zároveň spĺňajú funkciu izolačnej zelene od rušných komunikácií. Na stavebných objektoch a zariadeniach je vhodné v čo najväčšej miere navrhnúť vegetačné strechy, prípadne zeleň umiestniť na terasách, resp. vhodných miestach na fasáde. Vzniknuté parkové miesta na vzrastlom teréne je potrebné zastrešiť konštrukciou a prekryť zeleňou. **V ďalšom stupni konania je potrebné doplniť projekt o aktuálny dendrologický prieskum na riešenom území a projekt sadovníckych úprav s presnou druhovou skladbou a umiestnením drevín a kríkových a trvalkových záhonov.**“

c) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, list č. MAGS OeaTI 48529/2025-28599 zo dňa 10.02.2025, doručený ako e-podanie 11.02.2025 vo svojom vyjadrení dotknutého orgánu uvádza: **“V predložennom zámere sa neuvádza počet drevín podliehajúcich výrubu, druhové zloženie existujúcej zelene, ani ostatné súvisiace dendrometrické parametre. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame spracovať dendrologické posúdenie spracované odbornou spôsobilou u osobou a požiadať o súhlas orgánu ochrany prírody podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a súvisiacich právnych predpisov. Výrub drevín žiadame vykonať mimo obdobia hniezdenia vtákov”**

Z uvedeného vyplýva, že v dokumentácii zámeru **absentuje akýkoľvek dendrologický posudok, návrh výrubu alebo odborné zhodnotenie stavu a významu dotknutej zelene**, hoci viaceré dotknuté orgány výslovne poukazujú na potrebu týchto údajov.

V procese posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA) podľa Zákona o EIA je základným predpokladom, aby navrhovaná činnosť bola hodnotená na základe úplných informácií (§29a písm. e) Zákona o EIA). Dendrologický posudok je odborným podkladom pre umožnenie posúdenia rozsahu výrubu a jeho vplyvu na životné prostredie (mikroklima, biodiverzita, krajinná-ekologická stabilita). Bez dendrologického posúdenia je posúdenie vplyvu na životné prostredie neúplné, výrub je zásah do životného prostredia s potenciou významným vplyvom, ktorý musí byť konkretizovaný, odborné posúdený a zároveň aj ak je to potrebné – kompenzovaný.

V prípade chýbajúcich údajov o drevinách, nie je možné posúdiť skutočný rozsah zásahu a tým ani vplyv na životné prostredie ako celok. Z uvedených dôvodov je vydané Záväzné stanovisko **neúplné, nepreskúmateľné a nezákonné**.

IV. Riziko zvýšeného výskytu vtáctva v súvislosti s dažďovými jazierkami

Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava, v liste č. 6628/2025/ROP-002-P/05522 zo dňa 27.01.2025, elektronicky podané dňa 27.01.2025 uvádza, že Zámer sa nachádza v ochranných pásmach OP, pričom pre vonkajšie OP ornitologické platí, že je zákaz vykonávať činnosti, zriaďovať stavby a prevádzky, ktoré by viedli k zvýšenému výskytu vtáctva.

Navrhovaný Zámer „BAUREA – Ivanská cesta“ obsahuje prvok tzv. dažďových jazierok umiestnených na pozemku Navrhovateľa. Podľa informácií uvedených v textovej časti Zámeru majú tieto jazierka fungovať ako mokrade, ktoré v čase dažďov budú zadržiavať vodu, obsahovať výsadbu a umožňovať vyparovanie vody do ovzdušia.

Tento spôsob hospodárenia s dažďovou vodou však v danom území **nie je vhodný**, otvorené vodné plochy, mokrade a zadržiavacie nádrže sú typickými prvkami, ktoré lákajú vtáčie populácie – najmä druhy, ktoré sa bežne vyskytujú v mestskom prostredí. Tieto druhy predstavujú reálne riziko kolízie s lietadlami, a preto je ich podpora v ochrannom pásme nežiaduca.

Navrhovateľ v Zámere nepreukázal, že navrhované dažďové jazierka nepovedú k zvýšenému výskytu vtáctva, že sú v súlade s leteckým zákonom a pokynmi Dopravného úradu. Taktiež nie sú navrhnuté žiadne preventívne alebo technické opatrenia na minimalizáciu ornitologického rizika.

Za týchto okolností je navrhované riešenie **v rozpore s bezpečnostnými požiadavkami civilného letectva** a Okresným úradom bolo **nesprávne posúdené v súlade s § 29a písm. b) Zákona o EIA** (dôsledky bežnej činnosti a riziko možných havárií).

V. Nedostatočné hlukové posúdenie

K Zámeru bolo predložené Posúdenie hlukovej záťaže stavby a dotknutého vonkajšieho vypracovaného v 11/2023 spoločnosťou AKUSTA s.r.o., 903 01 Tureň (ďalej aj ako „**Hluková štúdia**“).

Predložená hluková štúdia je neúplná a nevyhovuje požiadavkám podľa Zákona o EIA pretože **nezohľadňuje hlukovú záťaž vyplývajúcu z prevádzky povoleného susedného zámeru „ZELENÉ SADY“**, ktorý sa nachádza v priamej väzbe na riešené územie, **Hluková štúdia pracuje iba s dopravou generovanou samotným Zámerom**, a dopravou generovanou z existujúcich stavieb pričo **nezodpovedá reálnemu výhľadovému vývoju dopravného zaťaženia v území**.

Hluková záťaž bola umelo znížená a odčlenená od reálnych kumulatívnych vplyvov, čo vedie k podhodnoteniu skutočnej akustickej záťaže generovanej hlukom z dopravy, a to má za následok nepravdivé a zavádzajúce vyhodnotenie zdravotných rizík a vplyvov na kvalitu života obyvateľov.

Vzhľadom na vyššie uvedené žiadame, aby bola k Zámeru vypracovaná a doplnená hluková štúdia, ktorá transparentne vyhodnotí aj dopad prevádzky navrhovaného zámeru „BAUREA – Ivanská cesta“ na Stavbu „ZELENÉ SADY“.

VI. Nedostatočné Imisno prenosové posúdenie stavby

K Zámeru bolo rovnako priložené Imisno – prenosové posúdenie stavby spracované RNDr. Juraj Brozman v 11/2023 (ďalej aj ako „**Imisné posúdenie**“).

Predložené Imisné posúdenie vplyvu Zámeru „Polyfunkčný komplex BAUREA – Ivanská cesta“ na ovzdušie je neúplné a neodráža skutočný stav územia ani reálnu prevádzku plánovaných stavieb. V Imisnom posúdení **nie je zohľadnená dopravná záťaž** ako ani iné **zdroje znečistenia produkované susednou Stavbou „ZELENÉ SADY“**, ktorý je v povoľovacom procese.

Rovnako absentuje hodnotenie znečistenia ovzdušia z vykurovacieho systému navrhovaného zámeru, ktorý pozostáva zo štyroch plynových tepelných čerpadiel GHP s tepelným výkonom cca 4 x 95 kW a plynových kondenzačných kotlov s tepelným výkonom až 100 kW.

Zámer sa pokúša tento zdroj klasifikovať ako „nepodstatný“ tým, že ide o malý stacionárny zdroj, avšak Zákon o EIA nepozná výnimku na základe výkonu zdroja. Práve naopak zaväzuje orgány verejnej správy posudzovať **všetky priame a nepriame vplyvy navrhovanej činnosti**, vrátane emisií prevádzky.

Nie je úlohou Navrhovateľa jednostranne rozhodnúť, že niektoré časti prevádzky „nie sú predmetom posudzovania“ – takéto vylúčenie **môže vykonať výhradne príslušný orgán** na základe odbornej analýzy.

V súlade s vyššie uvedeným je výsledné hodnotenie kvality ovzdušia nepravdivé, zavádzajúce a nezákonné, a zároveň nemožno z neho vyvodiť žiadne relevantné závery o potrebe preventívnych alebo kompenzačných opatrení.

VII. Nedostatočné zhodnotenie radónového rizika

V dokumentácii Zámeru sa uvádza, že posudzované územie patrí medzi „územia s nízkym až stredným radónovým rizikom“ podľa Atlasu krajiny SR (2002), avšak Zámer **neobsahuje** žiadny

Radónový prieskum vypracovaný odborne spôsobilou osobou ani špecifické opatrenia na elimináciu radónového rizika.

Vzhľadom na to, že ide o výstavbu budov s dlhodobým pobytom osôb (administratívne a obchodné priestory), kde budú denne pracovať desiatky až stovky ľudí, **ide o zásadný nedostatok**.

Radón je rádioaktívny plyn, ktorý môže prenikať z podlažia do vnútorných priestorov budov cez netesnosti v základových konštrukciách, najmä v oblastiach so stredným a vyšším rizikom. Inhalácia jeho produktov premeny (napr. polónium, bizmut) viazaných na prachové častice môže viesť k zvýšenému riziku vzniku rakoviny pľúc. Svetová zdravotnícka organizácia (WHO) radón zaradila medzi **dokázané karcinogény**.

Podľa platných technických noriem a odporúčaní (napr. STN 73 0601 a STN EN ISO 11665-1) je v oblastiach so stredným rizikom potrebné vykonať radónový prieskum, určiť objemovú aktivitu radónu v pôdnom vzduchu, prenikavosť podlažia, potrebu a návrh protiradónových opatrení (napr. hydroizolácie, odvetrávacie systémy, ventilačné vrstvy).

V tomto prípade však Zámer neobsahuje žiadne merania radónovej aktivity na lokalite nezhodnocuje riziká pre zdravie budúcich užívateľov tejto stavby, nezahŕňa návrh protiradónových opatrení, ani nepreukazuje ich účinnosť.

Ide o porušenie základných ustanovení Zákona o EIA, teda zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, ktorý už vo svojich úvodných ustanoveniach v §3 ods a) uvádza: *“Na účely tohto zákona: **vplyv na životné prostredie** je akýkoľvek priamy alebo nepriamy vplyv na životné prostredie vrátane **vplyvu na zdravie ľudí**, flóru, faunu, biodiverzitu, pôdu, klímu, ovzdušie, vodu, krajinu, prírodné lokality, hmotný majetok, kultúrne dedičstvo a vzájomné pôsobenie medzi týmito faktormi”*.

Vzhľadom na uvedené žiadame, aby bol vypracovaný odborný radónový prieskum lokality, boli navrhnuté konkrétne opatrenia na elimináciu prieniku radónu do budov, bol prehodený záver o prijateľnosti zámeru z hľadiska ochrany zdravia budúcich užívateľov objektu.

Z uvedených dôvodov je vydané Závazné stanovisko **neúplné, nepreskúmateľné a nezákonné**.

VIII. Nesúladi stanovísk

Vzhľadom na vyššie uvedené rozporujeme obsah a závery všetkých stanovísk povoľovacieho orgánu, rezortného orgánu, dotknutých orgánov či dotknutej obce, keďže boli vydané na základe neúplných, neodborných alebo nepravdivých podkladov, ktoré nezohľadňovali skutočný rozsah a vplyv navrhovanej činnosti a **žiadame o opätovné vyhodnotenie všetkých doručených stanovísk** v novom konaní, po doplnení chýbajúcich odborných posudkov a údajov, ktoré sú nevyhnutné pre zákonné a preskúmateľné rozhodnutie podľa Zákona o EIA.

IX. Formálne a obsahové nedostatky dokumentácie

Dokumentácia neobsahuje viaceré povinné náležitosti podľa Zákona o EIA. Závažné environmentálne aspekty neboli posúdené v dostatočnej miere. Chýbajú alternatívy riešenia alebo zmierňujúce opatrenia.

X. Záver

Na základe všetkých uvedených dôvodov, nedostatkov, chýbajúcich odborných posudkov a rozporov s ustanoveniami zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, je zrejmé, že vydanie Záväzného stanoviska, podľa ktorého sa Zámer „Polyfunkčný komplex BAUREA – Ivanská cesta“ nebude ďalej posudzovať, je predčasné, vecne nedostatočne podložené a právne neprípustné.

Okresný úrad neprihliadol na množstvo odborne opodstatnených a zákonom vyžadovaných aspektov vrátane (vplyvu na svetelné pomery a kvalitu bývania v susedných objektoch, nedostatočného zhodnotenia kumulatívnych a súbežných vplyvov /napr. so Stavbou „ZELENÉ SADY“/, absencie kľúčových odborných posudkov /svetlotechnických, hlukových, radónových, dendrologických, ornitologických/, nezohľadnenia klimatických, urbanistických a zdravotných aspektov.

Vydané Záväzné stanovisko teda nezohľadňuje reálny vplyv Zámeru na životné prostredie a nie je v súlade s účelom a základnými princípmi Zákona o EIA.

Z uvedeného dôvodu **žiadame**, aby Záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie bolo **zrušené v celom rozsahu** a aby sa navrhovaný Zámer podrobil riadnemu procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA) v súlade so Zákomom o EIA.

Greenlight Office Park s.r.o.

Dominika Vajdová

Na základe PM

Odosielateľ a prijímateľ

Odosielateľ

ico://sk/44249039

Prijímateľ

ico://sk/00151866_10010

Informácie o doručovaní

Dátum a čas doručenia

18.06.2025 11:14:27

Doručovaná správa

Identifikátor správy

db56f36f-0126-49c4-85b3-4efe948ecf49

Kontrolný súčet

Kanonikalizácia

<http://www.w3.org/TR/2001/REC-xml-c14n-20010315>

Typ digitálneho odlačku

<http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#rsa-sha256>

Digitálny odťahok správy

32ikEok8q4MaM5PXvWsfctYA1YhtvTQo+eMUEPLa/Q4=

Prílohy

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu

4faecdc9-9715-4171-994b-bfa5b0d0e47d

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu

4a170ff0-86fd-487c-be61-27ee285527f6

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu

78ec0373-4829-4852-968d-6242bde8768e

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu

026ef5b8-0f30-46ad-b8d9-a588ffe19477

Príloha