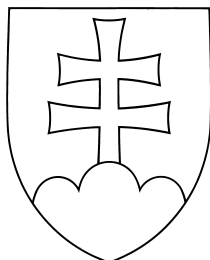


OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Číslo spisu
OU-BA-OSZP3-2025/430370-020

Bratislava
17. 10. 2025



Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania

zámeru navrhovanej činnosti „Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava“

Výrok

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, 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, určuje 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 1.4.2025 po vykonaní zisťovacieho konania pre zámer navrhovanej činnosti „Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava“ navrhovateľa INVEST 46 a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 54 664 004 takto:

Zámer navrhovanej činnosti „Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava“, uvedený v predloženej dokumentácii zámeru navrhovanej činnosti

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.

V súlade s ustanovením § 2 písm. d) a § 29 ods. 15 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa pre zámer navrhovanej činnosti „Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava“ určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia:

1. V ďalších stupňoch projektovej prípravy preukázať súlad navrhovanej činnosti s aktuálnym územným plánom, a požiadať o záväzné stanovisko k územnému plánu Hlavné mesto SR Bratislava.
2. Rešpektovať a zapracovať stanovisko Dopravného úradu doručené v zisťovacom konaní (list č. 16825/2025/ROP-002-P/39465 zo dňa 27.05.2025).
3. Rešpektovať stanovisko Železníc Slovenskej republiky doručené v zisťovacom konaní (list č. 38182/2025/O230-1 zo dňa 27.05.2025).
4. Pri práci s drevinami postupovať v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody, ošetrovanie, udržanie a ochrana stromovej vegetácie.
5. Do ďalších stupňov projektovej prípravy zapracovať opatrenia z opatrení „Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“
6. Dažďové vody odvádzať do vsakovacích objektov, nie do verejnej kanalizácie.

7. Počas výstavby navrhovanej činnosti minimalizovať negatívny vplyv hluku a prašnosti spôsobené výstavbou v zmysle platnej legislatívy.
8. Rešpektovať a zapracovať stanovisko Ministerstva dopravy Slovenskej republiky doručené v zisťovacom konaní (list č. 07254/2025/SSP/45595 zo dňa 03.06.2025).
9. Výrub drevín vykonať mimo obdobia hniezdenia vtákov a zároveň ostatné dreviny, ktoré sa zachovávajú a mohli by byť ohrozené mechanickým alebo chemickým poškodením počas výstavby, žiadame zabezpečiť podľa STN 83 7010 Ochrana prírody; Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a podľa arboristického štandardu „Ochrana drevín pri stavebnej činnosti“.
10. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie vypracovať projekt vegetačných úprav.
11. Postupovať v súlade so Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
12. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnúť vhodné protihlukové opatrenia a konkrétny účinný spôsob vetrania všetkých obytných miestností v navrhovaných objektoch bez potreby otvárania okien tak, aby boli splnené technické požiadavky uvedené v STN 73 0532-2:2024 a hygienické požiadavky uvedené vo vyhláske MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. Súčasne rešpektovať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.
13. Počas realizácie a prevádzky navrhovanej činnosti pravidelne kontrolovať a zaznamenávať stav studne a odbery z nej, studňu zabezpečiť proti poškodeniu, prieniku znečistenia z okolitého prostredia a proti manipulácii a znečisteniu cudzími osobami.
14. Pri návrhu a realizácii navrhovanej činnosti, zakladaní stavby, návrhu a realizácii stavebných objektov, vsakovacích, retenčno-vsakovacích objektov a studne:
 - rešpektovať odporúčania, zhodnotenia, závery a usmernenia vyplývajúce z hydrogeologického posudku „HOTEL FT2 - Prístavná - Bratislava, p. č. 4030/10: posúdenie možnosti vsakovania dažďových vôd: hydrogeologický posudok“ (EKOGEOS - SK, s. r. o., 04/2024) a ostatných vykonaných relevantných odborných posúdení v zmysle znenia prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov.Tieto navrhovať a realizovať tak, aby nedošlo k obmedzeniu užívania alebo poškodeniu okolitých pozemkov, objektov, stavieb a zelene na nich, aby infiltráciou zrážkových vôd nedochádzalo k negatívnemu vplyvu na ne, ani na objekty samotnej navrhovanej činnosti a k ohrozeniu alebo znečisteniu horninového prostredia, podzemných a povrchových vôd.
15. Zariadenia a stavby, v ktorých sa zaobchádza so znečisťujúcimi látkami v zmysle znenia vodného zákona v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnúť, zabezpečiť, realizovať a prevádzkovať tak, aby sa zabránilo neovládateľnému úniku znečisťujúcich látok do horninového prostredia, podzemných a povrchových vôd. V prípade, že je to technicky možné, žiadame uprednostňovať realizáciu zariadenia / stavby, ktorá je zvonku vizuálne kontrolovateľná.
16. V ďalšom stupni rešpektovať stanovisko správcu vodného toku a povodia SVP, š. p. a technicko bezpečnostného dohľadu nad vodnými stavbami Vodohospodárskej výstavby, š. p.
17. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie zaznačiť a rešpektovať Hranicu inundačného územia a ochrannú hrádzu Dunaja (protipovodňovú ochranu Bratislavy).
18. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie doplniť požadované údaje o odpadoch v zmysle požiadaviek zo stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy doručeného v zisťovacom konaní (list č. MAGS OEaTI 54416/2025-391814 zo dňa 02.06.2025).
19. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnúť a realizovať adaptačné a mitigačné opatrenia, prvky modrozelenej infraštruktúry (výsadba vzrastlej zelene, zelená strecha, dažďové záhrady, zelené fasády, zelené parkoviská, retenčno-vsakovacie opatrenia, bisolárna strecha) minimálne v rozsahu uvedenom navrhovateľom v zámere a v doplňujúcich informáciách a vychádzať taktiež z Adaptačnej stratégie SR, kraja a dotknutej obce.
20. Dodržať opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie počas výstavby aj prevádzky navrhovanej činnosti uvedené v zámere navrhovanej činnosti (kapitola IV. 10, str. 69-71 zámeru) ako aj vyjadrenia navrhovateľa v doplňujúcich informáciách.
21. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie realizovať inžinierskogeologický prieskum a zapracovať jeho závery.
22. V ďalších stupňoch povoľovacích konaní plne rešpektovať a zapracovať závery, odporúčania a navrhnuté zmierňujúce opatrenia vyplývajúce zo štúdií spracovaných pre navrhovanú činnosť:
 - Rozptylová štúdia, Ing. Viliam Carach, PhD., november 2024.
 - Posúdenie hlukovej záťaž, AKUSTA s.r.o., december 2024

- Dopravno-kapacitné posúdenie, HT – Konstrukt s.r.o.
- Svetlotechnický posudok, 3S – PROJEKT, s.r.o., november 2024
- Hydrogeologický posudok, EKOGEOS-SK, s.r.o., apríl 2025
- Dendrologický prieskum a inventarizácia drevín, Ateliér zelene VERT Ing. Takáčová Zuzana, máj 2025.

Umiestnenie zámeru navrhovanej činnosti

Zámer navrhovanej činnosti bude realizovaný v obci Bratislava v mestskej časti Bratislava-Ružinov, kraj Bratislavský, k.ú. Nivy, na parcelách č:

4030/10 – objekt, 4030/23 – vjazd na pozemok, vodovodná prípojka: 4030/10, 3852/10, 4030/1, 4030/2, 3852/11, 3852/64, 23016/299, 23016/384, 23016/392, 4027/74, kanalizačná prípojka: 4030/10, 4030/23, 4030/1, 4030/2, 3852/11, 3852/10, 9193/427, 3700/1, 9222/16, 9225/3 a 9186/36 – 9215/103, 4027/1, dažďová kanalizácia: 4030/10, 4030/23, areálové osvetlenie: 4030/10, 4030/23, 4030/31, 9193/422, NN vedenie, SLP vedenie: 4030/10, 4030/1, 4030/2, plynovod: 4030/10, 4030/31.

Predmetné parcely sú charakterizovaná ako Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok a Ostatná plocha v zastavanom území obce.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Územie navrhovanej činnosti je v súčasnosti nevyužívané, nachádza sa na západnom okraji mestskej časti Bratislava – južne od Prístavnej ulice a západne od Prístavného mosta. Územie je oplotené a nachádza sa na ňom objekt trafostanice.

Povaha a rozsah zámeru navrhovanej činnosti

Predmetom zámeru navrhovanej činnosti je výstavba hotela s názvom „Hotel FT2“. Objekt bude rozdelený na viacero častí: časť s občianskou vybavenosťou a službami - nielen pre ubytovaných hostí (1.-4.NP) - a časť ubytovacia (5.-14.NP). Tieto dve časti budú od seba oddelené ustúpeným podlažím nadväzujúcim na strešné terasy, ktoré budú prístupné pre návštevníkov a užívateľov vybavenosti a pre ubytovaných hostí.

Účelom navrhovaného zámeru je vytvorenie primeraných kapacít prechodného ubytovania najmä pre rôznorodú skladbu pracovníkov lodnej dopravy a súvisiacich činností, ako aj vytvorenie priestorov pre doplnkové funkcie spojené s lodnou dopravou (napr. administratívna činnosť). V rámci občianskej vybavenosti sa plánuje: priestory pre reštauráciu, multifunkčný priestor, stravovacie a spoločenské priestory, kancelárie, fitness, wellness, a školiace miestnosti.

Objekt navrhovanej činnosti bude hmotovo rozdelený na dve časti. Trojpodlažnej horizontálne členenej hmoty parteru, ktorá bude z polovice presklená -naplnená občianskou vybavenosťou a z polovice bude tvorená „zelenou hmotou“ vegetačnej fasády garáž a desať poschodovou rastrovanou hmotou ubytovacej časti. Tieto dve časti budú od seba oddelené ustúpeným podlažím nadväzujúcim na strešné terasy. V dizajne fasády objektu hotela sú výrazne uplatnené horizontálne a vertikálne prvky, ktoré svojím rytmom a členením rešpektujú 3 hlavné funkčné celky objektu – ubytovanie / občiansku vybavenosť / parkovanie. Presklenené plochy sa objavujú v kombinácii s plnými plochami veľkoplošných obkladov. Nad vstupným portálom je výrazné prekrytie predvstupného priestoru a to vysunutím 3 nadzemného podlažia. Strechy sú ploché na 4. a 13.NP s terasami, koncipované ako pohľadová strešná zeleň.

Navrhovaných je 14 nadzemných podlaží a 2 podzemné podlažia. V rámci navrhovanej činnosti bude vybudovaných 199 parkovacích miest. V rámci projektu sa navrhujú aj vegetačné úpravy, v rámci ktorých sa počíta s vytvorením zasakovacieho jazierka či dažďových záhrad, vegetačné extenzívne strechy, výsadbou okrasných tráv a zmiešaných trvalkových záhonov, trávnik, vegetačných striech s fotovoltickými panelmi, vegetačné prvky na fasáde budovy a výsadbou 35 – 38 stromov (jaseň štíhly, vĺba biela, bresty a ich kultivary).

V rámci navrhovanej činnosti bude vybudovaná aj nadzemná a podzemná garáž, okružná komunikácia, spevnené plochy (pre drop-off), hotelové námestie, chodníky a príslušné prvky technickej infraštruktúry.

Odôvodnenie

Navrhovateľ INVEST 46 a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 54 664 004 v zastúpení spoločnosťou ALFA PROPERTY DEVELOPMENT s.r.o., Pestovateľská 13, 821 04 Bratislava, IČO: 36 837 768 v zastúpení Ing. arch. Michal Kurina, Kostolište 178, 900 62 Kostolište (ďalej len „navrhovateľ“), doručil dňa 25.04.2025 na príslušný orgán, Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej len „OÚ BA“ alebo „príslušný orgán“) v súlade § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona 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“) zámer navrhovanej činnosti „Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava“ (ďalej len „zámer“ alebo „zámer navrhovanej činnosti“) vypracovaný podľa prílohy č. 8

zákona o posudzovaní. Zámer navrhovanej činnosti spracovala spoločnosť EKOCONSULT – enviro, a.s., Miletičova 23, 821 09 Bratislava, IČO: 35 927 739 v apríli 2025.

Okresný úrad Bratislava následne upovedomil listom č. OU-BA-OSZP3-2025/430370-002 zo dňa 14.05.2025 o tom, že dňom doručenia zámeru navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov zámeru navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 3 zákona o posudzovaní zaslalo vyššie uvedeným upovedomením zámer navrhovanej činnosti povolujuúcemu orgánu, dotknutému orgánu, rezortnému orgánu a dotknutej obci na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, s možnosťou o zaujatie stanoviska v zákonom stanovenej lehote. Okresný úrad Bratislava zároveň uvedeným listom informoval o určení termínu ústneho pojednávania a prizval naň navrhovateľa.

Súčasne Okresný úrad Bratislava podľa § 29 ods. 3 zákona o posudzovaní dňa 13.05.2025 zverejnil zámer navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/hotel-ft2-pristavna-bratislava>

Na tejto adrese Okresný úrad Bratislava zároveň informoval verejnosť podľa § 24 ods. 1 zákona o posudzovaní. Verejnosť bola o zámere navrhovanej činnosti informovaná aj na úradnej tabuli Okresného úradu Bratislava. <https://www.minv.sk/?okresne-urady-klientske-centra&urad=1&odbor=10&sekcia=uradna-tabula#popis>

Navrhovaná činnosť je zaradená podľa prílohy č. 8 zákona o posudzovaní do tabuľky č. 13 Infraštruktúra, Položka č. 1.: Projekty rozvoja obcí vrátane b) pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy od 10 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží v zastavanom území vrátane a od 1 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane, sa na uvedený zámer vzťahuje prahová hodnota časti B – zisťovacie konanie.

Podľa § 18 ods. 2 písm. b) zákona o posudzovaní musí byť predmetom zisťovacieho konania každá navrhovaná činnosť uvedená v prílohe č. 8 časti B.

Dňa 12.06.2025 sa na Okresnom úrade Bratislava v súlade s § 29 ods. 6 zákona o posudzovaní uskutočnilo ústne pojednávanie s navrhovateľom, zástupcom navrhovateľa a spracovateľom zámeru.

V rámci ústneho pojednávania príslušný orgán prerokoval s navrhovateľom stanoviská doručené v zisťovacom konaní a príslušný orgán informoval navrhovateľa o ďalšom postupe v zisťovacom konaní. Ďalej OÚ BA vysvetlil postavenie verejnosti, ktorá doručila stanovisko v konaní v súvislosti s novelou zákona o posudzovaní platnou od 01.01.2025 resp. 01.04.2025. Navrhovateľ ďalej uviedol, že niektoré požiadavky zo stanovísk už sú vyriešené a zapracované. Nakoniec bolo prerokované doručenie doplňujúcich informácií k doručeným stanoviskám na príslušný orgán.

Podľa § 29 ods. 6 zákona o posudzovaní je možnosť v rámci ústneho pojednávania, pred vydaním záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania, vyjadriť sa k podkladu, k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Príslušný orgán vyzval navrhovateľa listom č. OU-BA-OSZP3-2025/430370-014 zo dňa 13.06.2025 na doručenie doplňujúcich informácií. Listom č. OU-BA-OSZP3-2025/430370-015 zo dňa 13.06.2025 upovedomil príslušný orgán navrhovateľa o predĺžení doby na vydanie záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania podľa § 29 ods. 11.

Podľa § 29 ods. 11 zákona o posudzovaní vydá príslušný orgán záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania v lehote 15 dní odo dňa ústneho pojednávania podľa odseku 6, najneskôr však do 60 dní odo dňa doručenia zámeru alebo oznámenia o zmene navrhovanej činnosti; ak ide o strategickú investíciu podľa osobitného predpisu) vydá záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania prednostne. Vo zvlášť zložitých prípadoch môže príslušný orgán túto lehotu predĺžiť na 90 dní; v takom prípade písomne informuje navrhovateľa o dôvodoch tohto predĺženia a o očakávanom termíne vydania záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

Odpovede navrhovateľa na požiadavky a pripomienky doručené v rámci stanovísk, teda doplňujúce informácie spolu s ďalšími prílohami k zámeru doručil navrhovateľ v listinnej podobe na Okresný úrad Bratislava dňa 04.07.2025.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo na Okresný úrad Bratislava podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov doručených 8 stanovísk od dotknutých orgánov a 2 nevyžiadané stanoviská od verejnosti.. Stanoviská sú uvádzané v skrátenej forme:

1. Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia vôd, odbor štátnej správy vôd a rybárstva, list č. 9688/2025-4.127183/2025 zo dňa 19.05.2025 doručený ako e-podanie 21.05.2025

- V nadväznosti na Vašu požiadavku ohľadne zaujatia stanoviska v predmetnej veci Vám oznamujeme, sekcia vôd Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky nie je v predmetnom konaní dotknutým ani rezortným orgánom. Z hľadiska ochrany vodných pomerov v dotknutom území má pôsobnosť miestne príslušný orgán štátnej vodnej správy na odbore starostlivosti o životné prostredie Okresného úradu Bratislava.

Vyjadrenie OÚ BA:

OÚ BA berie uvedené konštatovanie na vedomie.

2. Dopravný úrad, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava, list č. 16825/2025/ROP-002-P/39465 zo dňa 27.05.2025, doručený ako e-podanie 28.05.2025

- Dopravný úrad ako dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva podľa ustanovenia § 28 ods. 1 písm. b) zákona č. 143/1998Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon), Vám z hľadiska ochrany záujmov civilného letectva oznamuje, že riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach (ďalej len „OP“):

- Letiska M.R. Štefánika, Bratislava (ďalej len „letisko“), určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981, v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu č. 3755/2014/ROP-022-OP/36087 zo dňa 10.12.2014 o zmene ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika, Bratislava a

- leteckého pozemného zariadenia „Radar pre koncovú riadenú oblasť Letiska M.R. Štefánika (TAR LZIB – sektor A)“ (ďalej len „radar“), určených Rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. 1908/313-638-OP/2007 zo dňa 27.04.2009.

- Z ktorých vyplýva pre riešené územie výškové obmedzenie stavieb (objekty vrátane všetkých zariadení umiestnených na ich vrcholoch a strechách /komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia/logá, antény, technológie a pod./), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy/vrátane najvyššieho bodu stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod/ je určené OP kužeľovej prekážkovej plochy letiska a OP kužeľovej plochy radaru v rozmedzí nadmorských výšok 180,5 – 184,1 m n.m.Bpv v sklone 1:25 (4 %) v smere od letiska, t. j. v rozmedzí výšok 43,0 – 46,6 m od úrovne $\pm 0,0$, ($\pm 0,0 = 137,50$ m n.m. Bpv) v závislosti od polohy posudzovaného bodu.

- Zámer s výškou 46,60 m od úrovne $\pm 0,0$, t. j. s nadmorskou výškou cca 184,1 m n.m. Bpv (atika) a použitím stavebných mechanizmov, nerešpektuje OP letiska a OP radaru. Vzhľadom na existujúci stav v priestore juhozápadne od letiska a radaru, medzi predĺženými osami vzletových a pristávacích dráh RWY 04/22 a RWY 13/31, s prihliadnutím na doručené súhlasné písomné stanoviská dotknutých prevádzkovateľov, môže Dopravný úrad povoliť presah predloženého zámeru nad predmetné ochranné pásma. Podmienky na zaistenie bezpečnosti leteckej prevádzky určí

- Dopravný úrad v rámci prebiehajúceho procesu odsúhlasenia dokumentácie predloženej stavebníkom v rámci žiadosti o vydanie stanoviska pre účely konania podľa stavebného zákona.

- Z pohľadu Dopravného úradu neexistujú vplyvy, ktoré by mali byť pri zámere navrhovanej činnosti posúdené podrobnejšie, teda také, ktoré by mali byť posudzované podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Dovoľujeme si Vás informovať, že toto stanovisko je vydané len z hľadiska záujmov civilného letectva.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplnujúcich informácií: K navrhovanej činnosti sa vyjadrilo Letisko stanoviskom č. 140/STR/DTPR/BTS/2025 (Príloha doplnujúcich informácií), že nemá námietky voči udeleniu výnimky z ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika pre stavbu „HOTEL FT2, Prístavná ulica, Bratislava“, a stavebné mechanizmy použité pri jej realizácii, pričom najvyšší bod stavby nepresiahne výšku 188,500 m n.m. B.p.v. a najvyšší bod stavebných mechanizmov 203,500 m n.m. B.p.v. Tak isto sa k dokumentácii vyjadril Štátny podnik Letové prevádzkové služby Slovenskej republiky stanoviskom č. 04511/2025/DTZL-4 zo dňa 23.04.2025 (Príloha doplnujúcich informácií) kde konštatuje, že predmetná prekážka nebude mať vplyv na schválené letové postupy a minimálne letové nadmorské výšky v priestore zodpovednosti stanovišť APP/TWR Štefánik.

OÚ BA berie informácie z doplňujúcich informácií na vedomie, zároveň tiež predmetné stanovisko Dopravného úradu akceptoval a zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 2)

3. Železnice Slovenskej republiky, generálne riaditeľstvo, odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, list č. 38182/2025/O230-1 zo dňa 27.05.2025, doručený ako e-podanie 28.05.2025

- Upozorňujeme, že bežná železničná prevádzka je zdrojom emisií (hluk, vibrácie, prašnosť, vplyv prevádzky trakcie) a miesta výstavby nachádzajúce sa v blízkosti dráhy, môžu byť spomenutými negatívnymi vplyvmi ohrozené. To znamená, že pri výstavbe v blízkosti železničnej trate, treba túto skutočnosť zväžiť a navrhnúť opatrenia na zamedzenie negatívnych vplyvov na objekt a jeho súčasti. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate a zároveň komplexne posúdiť negatívne účinky v celom objekte nielen v časti nachádzajúcej sa najbližšie k železničnej trati. Náklady na realizáciu týchto opatrení hradí investor navrhovanej výstavby, a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate. Po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby boli známe.
- Realizáciu a prevádzku plánovanej výstavby je potrebné navrhnúť tak, aby neohrozovala, neobmedzovala bezpečnosť, ani žiadnym iným spôsobom neovplyvňovala prevádzku ŽSR.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Navrhovaná činnosť bola navrhnutá tak, že nebude ohrozovať, ani neobmedzí bezpečnosť a ani žiadnym iným spôsobom neovplyvní prevádzku ŽSR. OÚ BA predmetné stanovisko Železníc Slovenskej republiky akceptoval a zohľadnil v opatreniach tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 3)

4. Mestská časť Bratislava-Ružinov, oddelenie ochrany a tvorby životného prostredia, Mierová 288/21, 827 05 Bratislava, list č. OOTZP/OŽP/4264/25100/2025/GrM zo dňa 28.05.2025, doručený ako e-podanie 30.05.2025

- Pre riešené územie zámeru podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, platí nasledovná regulácia: územia dopravy a dopravnej vybavenosti, plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy, kód funkcie 703, rozvojové územie, bez uvedeného kódu regulácie. Sú to územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku leteckej resp. vodnej dopravy.
- Zámerom navrhovanej činnosti je výstavba hotela s názvom „Hotel FT2 - Prístavná“ na parc. č. 4030/10 (objekt) a 4030/23 (výjazd na pozemok) v k. ú. Nivy, na Prístavnej ulici. Ide o multifunkčný objekt, ktorý bude rozdelený na viacero častí. Časť s občianskou vybavenosťou a službami (1.-4.NP) a časť ubytovacia (5.-14.NP). Tieto dve časti budú od seba oddelené ustúpeným podlažím nadväzujúcim na strešné terasy, ktoré budú prístupné pre návštevníkov a užívateľov vybavenosti a pre ubytovaných hostí. V časti podnože sú navrhnuté na prízemí vstupné a obchodné priestory. Na 1. až 4. podlaží sú navrhnuté stravovacie, konferenčné a kancelárske priestory, fitness, wellness, školiace miestnosti, salóny, kaviarne, reštauračné prevádzky, skybar. V rámci projektu sa vybuduje aj podzemná a nadzemná garáž, okružná komunikácia, spevnené plochy (námestie, chodníky), technická infraštruktúra. V predloženom zámere sa uvádza, že návrh hotela spĺňa funkčnú reguláciu územia a rešpektuje existujúcu mestskú štruktúru priľahlej zástavby. Cieľom navrhovanej činnosti je vytvorenie, rozšírenie kapacít prechodného ubytovania v území s využitím potenciálu lokality s dopravným napojením (cestná doprava, cyklotrasa, vodná doprava - Dunaj).
- Súlad navrhovaného zámeru s Územným plánom hl. mesta SR z r. 2007 v znení zmien a doplnkov bude posúdený v záväznom stanovisku hl. mesta SR Bratislavy.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Pre navrhovanú činnosť bolo vydané záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy ako orgánu územného plánovania zo dňa 09.06.2025.

OÚ BA berie vyššie uvedené na vedomie a konštatuje, že preukázanie súladu s územným plánom je aj súčasťou opatrení tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 1)

- Podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca, alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa o ňu starať, najmä ju ošetrovať a

udržiavať. Postupovať v zmysle uvádzaného zákona. Požadujeme aby ochrana zelene bola v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody, ošetrovanie, udržanie a ochrana stromovej vegetácie.

- V prípade realizácie zámeru je potrebné zapracovať opatrenia „Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“ schválený uznesením vlády SR č. 148/2014. Dažďové vody riešiť do vsakovacích objektov, nie do verejnej kanalizácie a taktiež požadujeme ak bude zámer realizovaný, minimalizovať počas výstavby hlučnosť a prašnosť v zmysle platnej legislatívy.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Informáciu berieme na vedomie. Navrhovateľ bude rešpektovať zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Navrhovaná činnosť uvažuje v rámci dažďových vôd nasledovne: Vody z povrchového odtoku zo strechy objektu budú odvádzané cez dažďové stúpačky cez filtračnú šachtu DFŠ cez areálovú dažďovú kanalizáciu s prepadom cez požiarnu nádrž PN 45 m3 do vsakovacích blokov VB. Vsakovacie bloky budú prepojené so štrkovým podložíom cez vertikálne vsakovacie rúry 3xDN300.

Dažďové vody zo severozápadnej časti komunikácií budú odvádzané cez uličné vpuste s odlučovačom ropných látok CRC9-Cyclone – INOX filter I.+II. stupeň UV1-4 a revíziu filtračnú šachtu DFŠ do vsakovacích blokov VB. Dažďové vody z juhovýchodnej časti komunikácií budú odvádzané samospádom priamo na terén. Navrhovateľ bude v rámci výstavby dodržiavať platnú legislatívu v oblasti hlučnosti a prašnosti na stavenisku.

OÚ BA konštatuje, že vyššie uvedené požiadavky navrhovateľ v zmysle doplňujúcich informácií akceptoval, uvedené požiadavky z predmetného stanoviska OÚ BA akceptoval a zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska. (Opatrenia č. 4, 5, 6 a 7)

- Na základe vyššie uvedeného konštatujeme, že realizácia navrhovanej činnosti je možná za podmienok, že budú uvedené pripomienky zohľadnené v rozhodnutí.

Vyjadrenie OÚ BA:

OÚ BA požiadavky zo stanoviska Mestskej časti Bratislava-Ružinov akceptoval a zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska (Opatrenia č. 1, 4, 5, 6 a 7)

5. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, list č. MAGS OEaTI 54416/2025-391814 zo dňa 02.06.2025, doručený ako e-podanie 02.06.2025

- Predložená dokumentácia neobsahuje dostatočný podklad pre úplné posúdenie navrhovanej činnosti vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“).

- V predloženej dokumentácii absentuje komplexná dokumentácia stavby obsahujúca údaje potrebné pre posúdenie navrhovanej činnosti vo vzťahu k ÚPN. Navrhovaná činnosť je riešená vo funkčnej ploche: ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy, číslo funkcie 703, rozvojové územie.

- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako príslušný orgán územného plánovania vydáva podľa § 24 č. zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko, ktorým posudzuje súlad / nesúlad so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, na povoľovanie iných činností, ak tak ustanoví osobitný predpis (§ 24 ods. 9 cit. zákona) a ako dotknutý orgán podľa Stavebného zákona (§ 24 ods. 8 zákona č. 200/2022 Z. z.).

- V zmysle uvedeného konštatujeme, že Hlavné mesto SR Bratislava ku dňu vydania tohto stanoviska eviduje podanie žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k zámeru navrhovanej činnosti. Hlavné mesto SR Bratislava zatiaľ nevydalo záväzné stanovisko v danej veci.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Pre navrhovanú činnosť bolo vydané záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy ako orgánu územného plánovania zo dňa 09.06.2025.

OÚ BA berie uvedené konštatovanie na vedomie. OÚ BA preukázanie súladu navrhovanej činnosti s územným plánom v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska, (Opatrenie č. 1)

- V mieste realizácie navrhovanej činnosti platí prvý stupeň územnej ochrany. Nepredpokladáme významný vplyv navrhovanej činnosti na chránené územia a ich ochranné pásma v zmysle § 17, územia európskej sústavy chránených

území Natura 2000 v zmysle § 28, územia medzinárodného významu v zmysle § 28b a chránené stromy v zmysle § 49 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

- Nepredpokladáme významný vplyv navrhovanej činnosti na významné prvky územného systému ekologickej stability.

Vyjadrenie OÚ BA:

OÚ BA berie uvedené konštatovanie na vedomie.

- V rámci dotknutého územia je zaradená parcela reg. C-KN č. 4030/23 ako vjazd na pozemok. V prílohách, najmä v grafickom vyznačení, je však tento pozemok v rôznych kapitolách vyňatý. V prípade, že navrhovateľ plánuje na tejto parcele akýkoľvek zásah, žiadame ju plnohodnotne začleniť do hodnotenia.
- Na strane 64 zámeru sa uvádza: „Na pozemku sa nachádza 1 ks strom, ktorého výrub rieši samostatne výrubové konanie“. Nie je jasné, o ktorý pozemok a o aký strom ide. Dokument neopisuje vplyv na existujúcu vegetáciu v dotknutom území. Žiadame doplniť arboristický posudok s inventarizáciou drevín, určením drevín na výrub a dodržaním postupu určeného zákonom. V dendrologickom posudku žiadame vyznačiť, na ktoré dreviny sa vzťahujú zákonné ustanovenie o výruboch vo verejnej zeleni.
- Výrub drevín žiadame vykonať mimo obdobia hniezdovania vtákov. Ochranu drevín, ktoré by mohli byť ohrozené mechanickým alebo chemickým poškodením počas výstavby, žiadame zabezpečiť podľa STN 83 7010 Ochrana prírody; Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a podľa arboristického štandardu „Ochrana drevín pri stavebnej činnosti“.
- V rámci kapitoly „8. OPIS TECHNICKÉHO A TECHNOLOGICKÉHO RIEŠENIA“ zámeru sú vegetačné úpravy opísané v časti „Prvky zeleno-modrej infraštruktúry“ a graficky znázornené v prílohe č. 10 k zámeru“. Žiadame vypracovať projekt vegetačných úprav ako súčasť ďalších stupňov projektovej dokumentácie. Je potrebné, aby tento návrh rešpektoval ochranné pásma inžinierskych sietí.
- Upozorňujeme, že v celom rozsahu stavby a v území dotknutom stavebnou činnosťou je potrebné postupovať v súlade so Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Navrhovateľ uskutoční výrubové konanie len na parcelách dotknutého územia, t.j. na parcele č. 4030/10, LV 3126. Dendrologický prieskum tvorí prílohu týchto doplňujúcich informácií.

Nakoľko sa hodnotených pozemkoch par. č. „C“ KN 4030/23 (ostatná plocha), 4030/31 (ostatná plocha) budú realizovať prípojky, tak v zmysle § 47 ods.4 podľa zákona č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov sa súhlas na výrub drevín nevyžaduje na: d) výrub nariadi orgán štátnej správy podľa osobitných predpisov, 78) Zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov Na dreviny, ktorých výrub nariadi orgán štátnej správy podľa osobitných predpisov sa nevyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody (§ 47 ods. 4 písm. d) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, t. z. vypočítaná spoločenská hodnota má iba informatívny charakter.

Projekt vegetačných úprav bude súčasťou ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

OÚ BA konštatuje, že Dendrologický prieskum, spomínaný navrhovateľom v doplňujúcich informáciách, je súčasťou doplňujúcich informácií, a je bližšie popísaný nižšie v tomto záväznom stanovisku. Zvyšné vyššie uvedené požiadavky k ochrane prírody a krajiny zaradil OÚ BA do opatrení tohto záväzného stanoviska. (Opatrenia č. 9, 10 a 11)

- Prílohou č. 3 k zámeru je rozptylová štúdia (Carach V., november 2024). Podľa jej záveru „je možné konštatovať, že realizáciou predmetnej stavby nebude dochádzať k zhoršovaniu súčasnej úrovne kvality ovzdušia, resp. nepredpokladá sa vznik stavov prekročovania príslušných limitných hodnôt kvality ovzdušia v súvislosti s ich prevádzkou“. Berieme na vedomie.

- V rozptylovej štúdii sa hodnotí aj etapa výstavby: „Počas realizácie stavby dôjde k časovo obmedzenému lokálnemu zaťaženiu kvality ovzdušia, a to najmä činnosťou manipulácia s prašnými materiálmi v súvislosti so stavbou, resuspenziou prachových častíc v rámci priestoru stavby.“ V súvislosti s tým sa ďalej uvádza: „Z dôvodu eliminácie hore uvedených predpokladaných zdrojov znečisťovania ovzdušia budú aplikované opatrenia, napr. manipulácia s prašnými materiálmi v rámci uzavretých priestorov, skrápaním prašných činností v rámci realizácie stavebných

úkonov, skrúpaním dočasných vnútroareálových komunikácií, čistenie dočasných vnútroareálových, a prípadne vonkajších komunikácií (výjazdov zo stavieb), čistenie stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov.“ V prípade, že príslušný orgán určí, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona, žiadame, aby uvedené opatrenia boli súčasťou výrokovej časti záväzného stanoviska.

• V kapitole „16. DRUH POŽADOVANÉHO POVOLENIA NAVRHOVANEJ ČINNOSTI PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV“ zámeru sa uvádza, že pre navrhovaný zámer bude potrebné vydanie súhlasu orgánu ochrany ovzdušia na inštaláciu zdroja znečisťovania ovzdušia podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona č.137/2010 Z. z. o ovzduší. Upozorňujeme, že uvedený zákon nie je účinný. V súčasnosti je účinný zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Informáciu berieme na vedomie. Požiadavky budú zapracované v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

OÚ BA požiadavky týkajúce sa ovzdušia akceptoval a zaradil do opatrení záväzného stanoviska. (Opatrenie č.22)

• Z výsledkov akustickej štúdie (Hotel FT2 - Prístavná, Posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia v stupni DUR, december 2024) vyplýva, že samotná prevádzka navrhovaného hotela nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku v dotknutom chránenom území.

• Nakoľko však v danom území dochádza k prekračovaniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku, v ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie žiadame navrhnúť vhodné protihlukové opatrenia a konkrétny účinný spôsob vetrania všetkých obytných miestností v navrhovaných objektoch bez potreby otvárania okien tak, aby boli splnené technické požiadavky uvedené v STN 73 0532-2:2024 a hygienické požiadavky uvedené vo vyhláske MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

• Súčasne musia byť rešpektované ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Požiadavky budú zapracované v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

OÚ BA požiadavky týkajúce sa hluku akceptoval a zaradil do opatrení záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 12)

• V prípade realizácie studne upozorňujeme na potrebu povolenia orgánu štátnej vodnej správy v zmysle § 21 a § 26 vodného zákona.

• Počas realizácie a prevádzky navrhovanej činnosti žiadame pravidelne kontrolovať a zaznamenávať stav studne a odbery z nej, studňu zabezpečiť proti poškodeniu, prieniku znečistenia z okolitého prostredia a proti manipulácii a znečisteniu cudzími osobami.

• V prípade realizácie dieselgenerátora upozorňujeme na potrebu súhlasu orgánu štátnej vodnej správy v zmysle § 27 vodného zákona.

• Pri návrhu a realizácii navrhovanej činnosti, zakladaní stavby, návrhu a realizácii stavebných objektov, vsakovacích, retenčno-vsakovacích objektov a studne žiadame:

- rešpektovať odporúčania, zhodnotenia, závery a usmernenia vyplývajúce z hydrogeologického posudku „HOTEL FT2 - Prístavná - Bratislava, p. č. 4030/10: posúdenie možnosti vsakovania dažďových vôd: hydrogeologický posudok“ (EKOGEOS - SK, s. r. o., 04/2024) a ostatných vykonaných relevantných odborných posúdení v zmysle znenia prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov,

- tieto navrhovať a realizovať tak, aby nedošlo k obmedzeniu užívania alebo poškodeniu okolitých pozemkov, objektov, stavieb a zelene na nich, aby infiltráciou zrážkových vôd nedochádzalo k negatívnemu vplyvu na ne, ani na objekty samotnej navrhovanej činnosti a k ohrozeniu alebo znečisteniu horninového prostredia, podzemných a povrchových vôd.

• Zariadenia a stavby, v ktorých sa zaobchádza so znečisťujúcimi látkami v zmysle znenia vodného zákona žiadame zabezpečiť, realizovať a prevádzkovať tak, aby sa zabránilo neovládateľnému úniku znečisťujúcich látok do horninového prostredia, podzemných a povrchových vôd. V prípade, že je to technicky možné, žiadame uprednostňovať realizáciu zariadenia / stavby, ktorá je zvonku vizuálne kontrolovateľná.

• V ďalšom stupni žiadame vyžiadať a rešpektovať stanovisko správcu vodného toku a povodia SVP, š. p..

• Pri návrhu a realizácii akýchkoľvek činností / zásahov v blízkosti ochrannej hrádze Dunaja, na telese, päte hrádze alebo v jej pásme ochrany, žiadame vyžiadať a rešpektovať stanovisko správcu vodného toku a povodia Slovenského

vodohospodárskeho podniku, š. p. a technicko bezpečnostného dohľadu nad vodnými stavbami Vodohospodárskej výstavby, š. p. a dodržiavať ustanovenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a nariadení, s dôrazom na zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.

- Hranicu inundačného územia a ochrannú hrádzu Dunaja (protipovodňovú ochranu Bratislavy) žiadame zaznačiť do situácie alebo širších vzťahov navrhovanej činnosti. (V texte zámeru, str. 34, je uvádzané, že protipovodňová ochranná hrádza a inundačné územie sú zakreslené v situácii širších vzťahov, avšak v predloženej prílohe č. 1 uvedené zaznačené nie je).

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Na pozemku parc. č. 4030/10, určenom pre realizáciu projektu Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava, bol vykonaný hydrogeologický prieskum spoločnosťou EKOGEOS-zakladanie spol. s r.o.. (04/2025) Prieskum bol zameraný na overenie geologických pomerov, posúdenie možnej kontaminácie horninového prostredia a podzemných vôd, ako aj na zhodnotenie podmienok pre vsakovanie dažďových vôd. Hydrogeologický posudok tvorí samostatnú prílohu týchto doplňujúcich informácií.

Všetky opatrenia boli navrhnuté v súlade s princípmi dlhodobu udržateľného nakladania s vodnými zdrojmi a v spolupráci s príslušnými odbornými a vodohospodárskymi orgánmi.

V rámci vyjadrení požiadal navrhovateľ o stanovisko Slovenský vodohospodársky podnik, š. p. pod číslom listu SVP 10626/2025/2 zo dňa 16.05.2025, ktoré tvorí Prílohu doplňujúcich informácií.

Hranica inundačného územia a ochranná hrádza Dunaja (protipovodňovú ochranu Bratislavy) bola doplnená a vyznačená v rámci situácii širších vzťahov, ktorá tvorí Prílohu doplňujúcich informácií.

OÚ BA k požiadavkám na splnenie paragrafov § 21, § 26 a § 27 vodného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov a zákonov konštatuje, že pre navrhovateľa je postupovanie v zmysle platných zákonov týkajúcich sa navrhovanej činnosti právne záväzné. OÚ BA Ďalej konštatuje, že krátky popis príloh doplňujúcich informácií je uvedený nižšie v rámci tohto záväzného stanoviska. Ostatné požiadavky týkajúce sa vôd príslušný orgán akceptovala zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska (Opatrenia č.13, 14, 15, 16 a 17)

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie v tabuľke „Odhadované odpady vznikajúce počas výstavby“ žiadame uviesť pre odpad č. 20 03 01 zmesový komunálny odpad spôsob nakladania činnosťou R1 v ZEVO OLO, a. s., namiesto uvedeného D10.

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie v tabuľke „Odhadované odpady vznikajúce počas prevádzky“ žiadame: doplniť do tabuľky komunálne odpady z domácnosti skupiny 20, ktoré je povinnosť triediť podľa VZN č. 18/2023, a to najmä odpad: č. 20 01 03 viacvrstvé kombinované materiály na báze lepenky (kompozity na báze lepenky), č. 20 01 04 obaly z kovu, č. 20 01 10 šatstvo, č. 20 01 11 textilie, č. 20 01 25 jedlé oleje a tuky, špecifikovať odpady, ktoré budú vznikať pri prevádzke a údržbe dieselagregátu (v tabuľke je nesprávne uvedené číslo a názov odpadu), špecifikovať a doplniť odpady, ktoré budú vznikať pri prevádzke a údržbe odlučovača ropných látok.

- V tabuľke „Odhadované odpady vznikajúce počas prevádzky“ je uvádzaný odpad „19 03 10 Zmesi tukov a olejov iné ako uvedené“. Katalógové číslo odpadu a názov odpadu sú chybné uvedené, v ďalšom stupni žiadame opraviť.

Vyjadrenie OÚ BA:

OÚ BA uvedené požiadavky akceptoval a zohľadnil v opatreniach tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 18)

6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 4813/8, 820 09 Bratislava, list č. RÚVZBA/OHŽPaZ/7740/16402/2025 zo dňa 03.06.2025, doručený ako e-podanie 03.06.2025

- Z hľadiska ochrany verejného zdravia netrvám na posúdení navrhovanej činnosti „Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava“ podľa zákona č. 24/2006 Z. z., v okrese Bratislava II, v mestskej časti Bratislava – Ružinov, na pozemkoch s parc. č. 4030/10, 4030/23, 4030/1, 4030/2, 4030/31, 4027/1, 4027/74, 3852/10, 3852/11, 3852/64, 3700/1, 9193/427, 9193/422, 9222/16, 9225/3, 9186/36 – 9215/103, 23016/299, 23016/384, 23016/392, v katastrálnom území Nivy.

- Súčasne sa požaduje v ďalšom stupni dokumentácie plne rešpektovať a zohľadniť závery posúdenia hlukovej záťaže, Hotel FT2 – Prístavná, vypracované spoločnosťou AKUSTA s.r.o., 903 01 Tureň 526, Ing. Peter Zaťko, PhD. a Ing. Dušan Franek) zo dňa 06.12.2024.

- Navrhovaná činnosť bude v podrobnostiach ďalej posúdená podľa zákona č. 355/2007 Z. z. a jeho vykonávacích predpisov.

Vyjadrenie OÚ BA:

OÚ BA požiadavku akceptovala zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 22)

7. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia stratégie a plánovania, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava, list č. 07254/2025/SSP/45595 zo dňa 03.06.2025, doručený ako e-podanie 04.06.2025

- Zámer navrhovanej činnosti „Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava“ berie MD SR na vedomie.
- Zároveň žiadame rešpektovať nasledovné požiadavky:
 - rešpektovať ochranné pásmo železničnej trate č. 127 C, podľa § 5 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
 - predmetný zámer je potrebné odsúhlasiť a o záväzný stanovisko požiadať generálne riaditeľstvo Železníc Slovenskej republiky;
 - predmetný zámer je potrebné odsúhlasiť so správcom dotknutých komunikácií;
 - všetky dopravné parametre je potrebné navrhnuť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi;
 - v rámci realizácie zámeru upozorňujeme na potrebu implementovať prvky elektromobility podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita); vzhľadom na umiestnenie zámeru v blízkosti diaľnice D1, železničnej trate 127 C a prístavu Bratislava realizáciu zámeru neodporúčame z dôvodu zvýšených hodnôt hluku;
 - konštatujeme, že posudzované hodnoty hluku prekračujú prípustné hodnoty už v súčasnom existujúcom stave;
 - upozorňujeme, že pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií a železničných tratí je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov;
 - je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat investorov na vykonanie týchto opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných tratí nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;
 - požadujeme odsúhlasenie navrhovanej stavby v zaťaženom území hlukom a emisiami Útvárom vedúceho hygienika rezortu MD SR a Regionálnym úradom verejného zdravotníctva ako štátnymi orgánmi ochrany verejného zdravia;
 - v procese schvaľovania ďalších stupňov projektovej dokumentácie požadujeme o predloženie na posúdenie a pripomienkovanie Národnej diaľničnej spoločnosti a. s. a Železničiam Slovenskej republiky.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: K navrhovanej činnosti sa vyjadrila ŽSR, generálne riaditeľstvo, odbor expertízy – rozvojová informácia č. 02172/2025/0230-114 zo dňa 25.04.2025 (Príloha doplňujúcich informácií). ŽSR súhlasí so stavbou so stavbou „Hotel FT2“ na CKN parcelách č. 4030/10 a 4030/23 v katastrálnom území Nivy podľa dokumentácie zmeny územného rozhodnutia.

navrhovanej činnosti sa vyjadrila NDS a.s. stanoviskom č. 3741/40103/2025 e. č. 55082 zo dňa 02.06.2025, ktoré tvorí prílohu doplňujúcich informácií. NDS a.s. súhlasí so stavbou za podmienok uvedených v danom stanovisku vydanom pre územné konanie. K navrhovanej činnosti sa vyjadril RÚVZ BA záväzným stanoviskom č. RÚVZBA/OHŽPaZ/7740/16402/2025 zo dňa 03.06.2025, kde uvádza požaduje v ďalšom stupni dokumentácie plne rešpektovať a zohľadniť závery posúdenia hlukovej záťaže. K navrhovanej činnosti sa vyjadrilo aj MD SR, útvár vedúceho hygienika rezortu, oddelenie oblastného hygienika Bratislava pod číslom 17778/2025/ÚVHR/47160 zo dňa 04.06.2025 (Príloha č. 7), pričom sa v stanovisku uvádza, že MD SR nemá miestnu a vecnú príslušnosť vyjadrovať sa žiadnou formou k danej veci.

OÚ BA predmetné požiadavky zo stanoviska Ministerstva dopravy Slovenskej republiky akceptoval a zohľadnil v opatreniach tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 8)

8. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, útvár vedúceho hygienika rezortu, dodelenie oblastného hygienika Bratislava, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava, list č. 17778/2025/ÚVHR/47160 zo dňa 04.06.2025, doručený ako e-podanie 04.06.2025

- Na základe vyššie uvedených zistených skutočností Vám týmto oznamujeme, že MD SR nemá miestnu a vecnú príslušnosť vyjadrovať sa žiadanou formou k danej veci. Z uvedeného dôvodu sa MD SR nezúčastní ani ústneho pojednávania k danej veci, stanoveného Vaším úradom na 12.06.2025.
- Súčasne uvádzame, že miestnu a vecnú príslušnosť k danej veci z hľadiska ochrany verejného zdravia má Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave.

Vyjadrenie OÚ BA:

OÚ BA berie uvedené konštatovanie na vedomie.

9. Nevyžiadané stanovisko verejnosti: Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, list doručený ako e-podanie 22.05.2025

- Žiadame o informáciu akým spôsobom môže zainteresovaná verejnosť uplatniť svoje práva a záujmy vyplývajúce z Aarhuského dohovoru v procese zisťovacieho konania a akým spôsobom si ich môže uplatniť v nasledujúcich povoľovacích procesoch; aké procesné postavenie pri tom má zainteresovaná verejnosť v zisťovacom konaní a aké v nasledujúcich povoľujúcich konaniach?
- Za účelom overenia odbornosti spracovaného zámeru žiadame predložiť osvedčenie o odbornej spôsobilosti spracovateľa zámeru navrhovanej činnosti resp. jej zmeny podľa §61 ods.8 zákona o EIA. Za účelom overenia odbornosti pracovníka úradu posudzovania vplyvov na životné prostredie žiadame predložiť osvedčenie o odbornej spôsobilosti pracovníka rozhodujúceho vo veci podľa 12 zákona o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplnujúcich informácií: Informácie berieme na vedomie. V procese zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. môže zainteresovaná verejnosť uplatniť svoje práva a záujmy predložením písomných pripomienok k zámeru (ZDS predložilo 19.5.2025 o 22:52 písomné pripomienky k oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti). V nasledujúcich povoľovacích procesoch je procesné postavenie verejnosti upravené osobitnými právnymi predpismi podľa typu povoľovacieho konania (napr. stavebné, vodoprávne konanie), pričom v niektorých prípadoch môže verejnosť získať postavenie účastníka konania alebo má možnosť podávať pripomienky a zúčastňovať sa verejných prerokovaní v rozsahu stanovenom príslušným právnym predpisom.

Spracovateľom predmetného oznámenia je odborne spôsobilá osoba (OSO) podľa § 18 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Odborná spôsobilosť bola preukázaná úspešným absolvovaním skúšky odbornej spôsobilosti podľa § 19 uvedeného zákona, pričom spracovateľ je zapísaný v zozname odborne spôsobilých osôb vedenom Ministerstvom životného prostredia SR. Zoznam odborne spôsobilých osôb (OSO) je verejne dostupný na adrese: <https://www.enviroportal.sk/eia-sea/zoznam-odborne-sposobilych-osob>. Spoločnosť EKOCONSULT-enviro, a.s. je držiteľom platného osvedčenia odbornej spôsobilosti číslo 62/2013-PO-OEP.

Odborne spôsobilé osoby pri výkone svojej činnosti postupujú v súlade s aktuálnou legislatívou, pričom ich odborná prax je ďalej metodicky usmerňovaná výkladom právnych predpisov zo strany súdov, dôvodovými správami k zákonom a záväznými metodickými pokynmi a usmerneniami Ministerstva životného prostredia SR.

OÚ BA konštatuje, že vyššie uvedené pripomienky nie sú pripomienky k predmetnej navrhovanej činnosti v tomto zisťovacom konaní. K vyjadreniu navrhovateľa OÚ BA dodáva, že verejnosť má právo vyjadriť sa v zisťovacích konaniach doručením stanoviska, ktoré sa zo zákona nazýva nevyžiadané, ale príslušný orgán sa s ním vysporiada ako s bežným stanoviskom, doručením stanoviska v takomto zisťovacom konaní iba podľa zákona o posudzovaní sa verejnosť automaticky nestáva účastníkom konania, teda nie sú verejnosti priamo doručované listy v konaní, ani samotné záväzné stanovisko. Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania zverejní OÚ BA v Centrálnom informačnom systéme Ministerstva životného prostredia SR – enviroportál a na úradnej tabuli príslušného orgánu, kde má verejnosť, teda aj Združenie domových samospráv možnosť sa s ním oboznámiť, poprípade podať odvolanie. OÚ BA ďalej konštatuje, že štátny zamestnanci pracujúci na Oddelení ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia Okresného úradu Bratislava, úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie spĺňajú osobitné kvalifikačné predpoklady podľa § 2 vyhlášky č. 462/2004 Z. z.. Vykonanie skúšky na overenie osobitných kvalifikačných predpokladov požadovaných na výkon činnosti na úrade je povinné na zotrvanie v pracovnom pomere.

- Žiadame kumulatívne a synergické vplyvy na životné prostredie vyhodnotiť zákonom predpokladaným spôsobom v zmysle § 12 zákona o životnom prostredí v spojení s § 29a zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a to porovnaním predpokladaných kumulatívnych hodnôt zaťaženia životného prostredia faktormi meranými v

technických jednotkách a ich porovnaním s prahovými hodnotami podľa regulačných noriem osobitných právnych predpisov chrániacich životné prostredie alebo jeho zložky. Vplyvy na životné prostredie boli vyhodnotené nepreskúmateľne v zmysle požiadavok zákona o životnom prostredí. Aké sú množstvá znečisťujúcich látok vypúšťaných do ovzdušia? A aké sú množstvá znečisťujúcich látok vypúšťaných do vôd? Aké je celkové zaťaženie hlukom? Aké je riziko vyplývajúce zo záplav, ako je eliminované a aké škody hrozia ak sa napriek tomu hrozba zmení na škodu.

- Zmierňujúce opatrenia boli v zámere určené nedostatočne.
- Žiadame identifikovať všetky významné krajinné prvky dotknuté navrhovanou činnosťou resp. jej zmenou ako vysvetlenie akým spôsobom sa chránia a zachovávajú ich ekostabilizačné funkcie. Ďalej žiadame identifikovať územné systémy ekologickej stability dotknuté navrhovanou činnosťou resp. jej zmenou ako aj vysvetlenie akým spôsobom sa zachová alebo zlepši ekologická stabilita územia a aké opatrenia sú v tomto smere navrhnuté.
- Žiadame informáciu o potrebe výrubového povolenia; v prípade jeho potreby žiadame vyhodnotenie odôvodneného prípadu výrubu, vyhodnotenie ekologickej a esteticko-funkčnej funkcionality drevín určených na výrub ako aj ich význam pre životné prostredie; ďalej aj vyhodnotenie spoločenskej hodnoty drevín určených na výrub ako aj vyhodnotenie výrubu z hľadiska regulácie Územným plánom a Dokumentom starostlivosti o dreviny. Ako zmierňujúce a kompenzačné opatrenia žiadame vyhodnotiť návrh náhradnej výsadby.
- Osobitne žiadame vyhodnotiť vplyvy na nadradenú infraštruktúru (vodovod, kanalizácia, dopravná sieť); za týmto účelom požiadať mesto/obec o informáciu o pláne a časovom rámci ich rozvoja. V tomto kontexte je potrebné spracovať a analyzovať krajinotvorný koncept zasadený do územnoplánovacej dokumentácie (mapových podkladov), z ktorých by bolo zrejmé ako priestorové vedenie a napojenie (ako aj ďalšie priestorové a funkčné súvislosti), na ktoré by sa dali aplikovať kapacitné ukazovatele ako aj ďalšie ukazovatele podľa osobitných právnych predpisov vyhodnocujúcich prahové hodnoty miery zaťaženia daného územia predmetnou ľudskou činnosťou. Je potrebné spracovať a analyzovať dopravnú-kapacitnú vyhodnotenie širších dopravných súvislostí; rovnako ako vyhodnotenie kapacitných možností ďalšej technickej infraštruktúry.
- Žiadame vyhodnotiť a preukázať dosahovanie dobrého stavu vôd podľa čl.4 Smernice o vodách č.2000/60/ES a to aj spôsobom predpokladaným v § 16 vodného zákona a nariadením č.269/2010 Z.z. Žiadame vyhodnotiť odborným posudkom (§ 16a ods.3 vodného zákona) alebo znaleckým posudkom (§ 17 ods.7 zákona o znalcoch). Pri tomto vyhodnotení žiadame vyhodnotiť, akým spôsobom sa prispeje k plneniu celkových cieľov Smernice o vodách za región a celé Slovensko. Žiadame v podmienkach určiť celkové zaťaženie vôd prahovými hodnotami pre tento konkrétny zámer, pri dodržaní ktorých bude zabezpečené dosahovanie dobrého stavu vôd; bude úlohou projektanta navrhnuť projekt tak, aby tieto hodnoty neprekročil.
- Žiadame vyhodnotiť a preukázať dosahovanie dobrého stavu ovzdušia podľa § 5 až § 7 zákona o ovzduší a § 27 zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z. v spojení s regulačnými ustanoveniami vyhlášky o verejnom zdraví č.549/2007 Z.z. . Žiadame vyhodnotiť odborným posudkom emisno-imisného posudku (§ 19 zákona o ovzduší) a akustického posudku (§ 6 vyhlášky č.549/2007 Z.z.) alebo znaleckým posudkom v príslušnom odbore (§ 17 ods.7 zákona o znalcoch). Tieto posudky navrhnu aj prahové hodnoty na dosiahnutie dobrého stavu ovzdušia pre daný projekt. Žiadame v podmienkach určiť celkové zaťaženie ovzdušia prahovými hodnotami pre tento konkrétny zámer, pri dodržaní ktorých bude zabezpečené dosahovanie dobrého stavu ovzdušia; bude úlohou projektanta navrhnuť projekt tak, aby tieto hodnoty neprekročil a zdroje znečistenia ovzdušia kumulatívne tieto hodnoty neprekročili.
- Žiadame vyhodnotiť súlad s limitmi akustického zaťaženia v denných aj nočných hodinách podľa zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z. v zmysle jeho vykonávacej vyhlášky č.549/2007 Z.z. v aktuálnom znení.
- Žiadame vyhodnotiť vplyvy prípadných zdrojov elektromagnetického žiarenia podľa § 28 zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z. ako aj vyhodnotiť vplyvy optického žiarenia podľa § 29 zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z.
- Žiadame úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie overiť, či budovy navrhované v rámci navrhovanej činnosti resp. jej zmeny majú vyhodnotenú predpokladanú projektovú energetickú hospodárnosť a či táto je v limite príslušnej kategórie budov. Súčasne žiadame úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie určiť, či sú v oznámení navrhovanej činnosti resp. jej zmeny určené opatrenia zabezpečujúce splnenie príslušných energetických limitov.
- Ako ekostabilizačné opatrenia vo verejnom záujme žiadame podmienkami rozhodnutia EIA určiť: zakladanie mestských parkov a výsadba stromov, rašeliniská, dažďové záhrady, biosolárne strechy tvorené kombináciou vegetačnej strechy a fotovoltiky, zelené fasády, zelené parkoviská, Realizácia výsadby vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státia; myslí sa tým nielen počet ale aj umiestnenie, aby svojou korunou tieto 4 parkovacie státia tienili, koreňovú sústavu pri tom je potrebné zakladať tzv. švédskym systémom, parkovacie státia samotné prekryť popínavými rastlinami na nosných konštrukciách z oceľových lániek.

- Namietame spracovanie kapitoly „IV.6. Posúdenie očakávaných vplyvov z hľadiska ich významnosti a časového priebehu pôsobenia“ nakoľko nebola spravovaná v súlade s §12 zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí (porovnaním predpokladaných hodnôt znečisťovania životného prostredia s prahovými hodnotami podľa osobitných právnych predpisov); spracovateľ zámeru tým porušil svoju zodpovednosť odborne vyhodnotiť vplyvy v zmysle príslušných právnych predpisov.
- Spracovateľ zámeru porušil svoju zodpovednosť odborne pracovať zámer nakoľko v zmysle vyhodnotenia vplyvov klimatickej krízy nepoužil „Metodické usmernenie pre posudzovanie klimatickej zraniteľnosti a klimatickej odolnosti nových investícií a projektov a začlenenie do procesu EIA/SEA“ spracovanú SAŽP.
- ZDS je odborníkom na právo životného prostredia ako aj na implementáciu sekundárneho práva EÚ v národných podmienkach a preto je potrebné zvážiť jeho väčšiu angažovanosť v procese EIA podľa §29 ods.8 zákona o posudzovaní vplyvov ako relevantnej environmentálnej organizácii a vyžiadať si od ZDS podrobnejšiu kvalitatívnu analýzu zámeru prípadne ho za týmto účelom prizvať na prerokovanie zámeru s navrhovateľom ako relevantného subjektu. Akceptovanie resp. neakceptovanie ZDS ako relevantného subjektu je potrebné riadne zdôvodniť.
- Očakávame, že štát bude prostredníctvom úradu účinne vymáhať a uplatňovať právne predpisy v oblasti životného prostredia (citované aj v tomto stanovisku) voči navrhovateľovi a ním predloženému oznámeniu o navrhovanej činnosti resp. jej zmeny. Presvedčíme sa o tom v rozhodnutí o výsledku zisťovacieho konania.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplnujúcich informácií: Kumulatívne a synergické vplyvy na životné prostredie boli v zámere vyhodnotené v súlade s §12 zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí a §29a zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Súčasťou zámeru sú aj odborné štúdiá – hluková štúdiá, rozptylová štúdiá, ktoré detailne analyzujú predpokladané hodnoty zaťaženia životného prostredia (množstvá znečisťujúcich látok vypúšťaných do ovzdušia a vôd, celkové zaťaženie hlukom, riziká záplav) v technických jednotkách. Tieto hodnoty sú v štúdiách porovnané s prahovými hodnotami podľa platných regulačných noriem a osobitných právnych predpisov. Na základe vyhodnotenia sú v zámere navrhnuté primerané zmierňujúce opatrenia na ochranu životného prostredia a jeho jednotlivých zložiek. Zámer rešpektuje všetky zákonné limity a požiadavky na ochranu zdravia ľudí a ostatných živých organizmov, pričom územie nebude zaťažené nad mieru únosného zaťaženia. V zámere boli identifikované všetky významné krajinné prvky dotknuté navrhovanou činnosťou, vrátane existujúcich porastov drevín, trávnatých plôch a náletovej zelene. Tieto krajinné prvky sú chránené prostredníctvom navrhnutých opatrení, ako je zachovanie časti existujúcej zelene, výsadba nových stromov a kríkov, realizácia vegetačných striech a fasád, ako aj vytvorenie dažďových záhrad a vsakovacích plôch. Ekostabilizačné funkcie týchto prvkov budú zachované a posilnené prostredníctvom zvýšenia biodiverzity, podpory prirodzenej vegetácie a zadržiavania zrážkových vôd v území.

Územné systémy ekologickej stability (ÚSES) dotknuté navrhovanou činnosťou boli analyzované v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Navrhovaná činnosť rešpektuje existujúce prvky ÚSES a v prípade zásahu do týchto prvkov sú navrhnuté kompenzačné a revitalizačné opatrenia, ako je obnova alebo posilnenie biokoridorov a biocentier, výsadba pôvodných druhov drevín a vytváranie nových ekologicky hodnotných plôch. Cieľom navrhovaných opatrení je zachovať alebo zlepšiť ekologickú stabilitu územia, podporiť funkčnú prepojenosť krajiny a zabezpečiť dlhodobú udržateľnosť krajinných a ekologických štruktúr v dotknutom území.

V prípade navrhovanej činnosti je potreba výrubového povolenia pre 1 ks stromu, ktorý sa nachádza na pozemku. Výrub bude realizovaný na základe samostatného výrubového konania v súlade s § 47 a nasl. zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Odôvodnenosť výrubu, ekologická a estetická funkcionálnosť dreviny, jej význam pre životné prostredie a spoločenská hodnota boli odborne vyhodnotené v dendrologickom posudku spracovanom Ing. Zuzanou Takáčovou – VERT - ateliér zelene v spolupráci s Tomášom Velickým – Habitus Arbor. V posudku je zohľadnená aj regulácia výrubu podľa Územného plánu a Dokumentu starostlivosti o dreviny. Ako zmierňujúce a kompenzačné opatrenie je v zámere navrhnutá náhradná výsadba, ktorá bude realizovaná v rozsahu a druhovej skladbe podľa odporúčaní odborného posudku a v súlade s požiadavkami príslušných orgánov ochrany prírody.

V zámere boli vyhodnotené vplyvy navrhovanej činnosti na nadradenú infraštruktúru, vrátane vodovodu, kanalizácie a dopravnej siete. Pre účely posúdenia boli oslovené príslušné orgány mesta/obce so žiadosťou o informácie týkajúce sa plánov a časového rámca rozvoja týchto infraštruktúrnych sietí. Krajinnotvorný koncept bol spracovaný v nadväznosti na územnoplánovaciu dokumentáciu a mapové podklady, pričom je v zámere zrejmé priestorové vedenie a napojenie na existujúcu infraštruktúru, ako aj ďalšie priestorové a funkčné súvislosti. Na tieto väzby boli aplikované kapacitné ukazovatele a ďalšie ukazovatele podľa osobitných právnych predpisov, ktoré umožňujú vyhodnotiť prahové hodnoty miery zaťaženia územia. Súčasťou zámeru je aj dopravno-kapacitné vyhodnotenie širších dopravných súvislostí a vyhodnotenie kapacitných možností ďalšej technickej infraštruktúry, pričom všetky

tieto aspekty boli analyzované v súlade s požiadavkami platnej legislatívy a odborných štandardov. Navrhovaná zmena činnosti nepredstavuje vodnú stavbu v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. (vodný zákon), a preto požiadavka na vypracovanie odborného alebo znaleckého posudku podľa §16a ods. 3 vodného zákona, resp. §17 ods. 7 zákona o znalcoch, nie je v tomto prípade relevantná. V rámci navrhovanej činnosti sú navrhnuté opatrenia na ochranu vôd, ako sú záchytné nádrže na prípadné úniky a havarijný plán, ktoré zabezpečujú ochranu vodného prostredia v súlade s platnou legislatívou. Navrhovaná činnosť nemá negatívny vplyv na dosahovanie dobrého stavu vôd podľa Smernice 2000/60/ES ani na plnenie jej cieľov na úrovni regiónu či Slovenska. §5 až §7 zákona o ovzduší zabezpečuje organizácia poverená MŽP SR, ktorá nielen zriaďuje ale aj prevádzkuje NMSKO pričom proces prebieha na národnej úrovni. V prípade zákona o verejnom zdraví, sa vyjadrilo k zámeru RUVZ. K navrhovanej činnosti bola vypracovaná rozptylová štúdia ako aj akustická a sú prílohou zámeru.

V zmysle §19 zákona o ovzduší ide o zabezpečovanie národných inventúr, ktoré sa vykonávajú na národnej úrovni na základe medzinárodných zmlúv. Akustický posudok je súčasťou zámeru ako jej príloha. Na vyhodnocovanie kvality ovzdušia je poverená organizácia SHMÚ, ktorú poverilo Ministerstvo životného prostredia SR. Iné interpretácie výsledkov nie sú akceptované ani prípustné v rámci oficiálneho procesu zisťovania. Prahové hodnoty pre zámer nie sú definované žiadnou legislatívou. Zákon o ovzduší a jeho prislúchajúce vyhlášky definujú emisné limity pre zdroje znečisťovania ovzdušia a tie budú dodržané. Súlad s limitmi akustického zaťaženia v denných aj nočných hodinách podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášky č. 549/2007 Z. z. v aktuálnom znení bol vyhodnotený hlučnosťou štúdiu, ktorá je súčasťou zámeru ako príloha. Hlučnosť štúdia analyzuje predpokladané hodnoty hluku a porovnáva ich s platnými limitmi podľa legislatívy

V rámci zámeru boli vyhodnotené aj vplyvy prípadných zdrojov elektromagnetického žiarenia podľa §28 zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia, ako aj vplyvy optického žiarenia podľa §29 tohto zákona. Všetky navrhované technológie a zariadenia spĺňajú požiadavky platnej legislatívy a neprekračujú stanovené limity pre elektromagnetické ani optické žiarenie. V prípade výskytu takýchto zdrojov budú ich vplyvy priebežne monitorované a prevádzka bude prispôbená tak, aby bola zabezpečená ochrana zdravia obyvateľstva v súlade s platnými právnymi predpismi.

Zámer Hotel FT2 Prístavná do veľkej miery implementuje princípy balíka Fit for 55, najmä v oblasti energetiky, OZE a adaptácie na zmenu klímy, a to: 1. Energetickou efektívnosťou budovy - Hotel je navrhnutý s použitím tepelných čerpadiel, rekuperácie vzduchu, zatepleného obvodového plášťa, trojskiel a fotovoltických panelov. 2. Dopravou a emisiami - Budova smeruje k štandardu NZEB (teda budova s takmer nulovou potrebou energie). Projekt obsahuje 8 nabíjaciach miest pre elektromobily a je situovaný pri cyklotrase R27 a verejnej doprave. 3. Obnoviteľnými zdrojmi energie (OZE) - Súčasťou návrhu sú fotovoltické panely a tepelná čerpadlá, plyn bude využívaný len minimálne (v kuchyni). 4. Zelenou a modrou infraštruktúrou - Zámer obsahuje vegetačné strechy, zelene fasády, dažďové záhrady, vsakovacie jazierka a bohatú výsadbu stromov a trvaliek.

V rámci predloženého zámeru výstavby hotela FT2 na Prístavnej ulici boli už od začiatku navrhnuté viaceré zelené a ekostabilizačné opatrenia, ktoré reflektujú verejný záujem na ochrane a podpore ekologickej stability územia v zmysle §3 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Medzi tieto opatrenia patria výsadba stromov a zelene, realizácia dažďových záhrad, vegetačných striech, zelených fasád, zadržiavanie a využívanie zrážkových vôd, podpora biodiverzity prostredníctvom výsadby pôvodných druhov drevín a vytvárania nových ekologicky hodnotných plôch. Pri parkovacích plochách je navrhnuté využitie zelených parkovísk a výsadba vzrastlých stromov s dôrazom na ich správne umiestnenie a zakladanie koreňovej sústavy. Tieto opatrenia prispievajú k znižovaniu tepelných ostrovov, zlepšeniu mikroklimatických podmienok, ochrane vodného režimu a celkovej ekologickej stabilite územia. Všetky navrhnuté riešenia sú v súlade s platnou legislatívou, strategickými dokumentmi v oblasti ochrany biodiverzity a adaptácie na zmenu klímy a rešpektujú zásady správnej aplikačnej praxe. Opatrenia budú ďalej rozpracované v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v spolupráci s odborníkmi na krajinnú ekológiu a ochranu prírody.

Kapitola „IV.6. Posúdenie očakávaných vplyvov z hľadiska ich významnosti a časového priebehu pôsobenia“ bola spracovaná v súlade s požiadavkami platnej legislatívy, pričom vplyvy na životné prostredie boli vyhodnotené porovnaním predpokladaných hodnôt znečisťovania s prahovými hodnotami podľa osobitných právnych predpisov. Všetky relevantné limity boli v zámere zohľadnené a vyhodnotené v súlade s §12 zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí. Použitie "Metodického usmernenia pre posudzovanie klimatickej zraniteľnosti a klimatickej odolnosti nových investícií a projektov a začlenenie do procesu EIA/SEA" spracovaného SAŽP nie je záväznou požiadavkou podľa platnej legislatívy. Zámer bol spracovaný v súlade s požiadavkami zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a ďalších relevantných právnych predpisov. Klimatické aspekty boli v zámere zohľadnené primerane charakteru a rozsahu navrhovanej činnosti. Postavenie ZDS ako relevantnej environmentálnej organizácie v procese EIA je posudzované v súlade s §29 ods. 8 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na

životné prostredie. O účasti ZDS v ďalších fázach procesu rozhoduje príslušný orgán na základe splnenia zákonných podmienok.

OÚ BA považuje vyjadrenie navrhovateľa z doplňujúcich informácií k predmetným pripomienkam za dostačujúce. K požiadavkám na dodržiavanie niektorých vymenovaných zákonov OÚ BA konštatuje, že dodržiavanie všetkých aktuálne platných zákonov, noriem a vyhlášok týkajúcich sa navrhovanej činnosti je pre navrhovateľa právne záväzné.

OÚ BA sa zaoberal stanoviskom Združenia domových samospráv, požiadavky zo stanoviska v súlade s § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní zohľadnil a do opatrení tohto záväzného stanoviska zaradil požiadavky zo stanoviska ktoré sú v jeho kompetencii a ktoré sa týkajú ochrany životného prostredia (Opatrenie č. 19 Opatrenie č. 15 Opatrenie č. 22). V rámci zámeru a doplňujúcich informácií boli doložené viaceré štúdie (Rozptyľová a Hluková, Dopravnokapacitné posúdenie, Svetlotechnický posudok, Hydrogeologický posudok, Dendrologický prieskum) z ktorých záverov nevyplýva existencia významného negatívneho vplyvu zámeru na prostredie, nevyplýva z neho potreba ďalšieho posudzovania. Závery všetkých štúdií sú uvedené nižšie v tomto záväznom stanovisku. Vyhodnotenie predmetného zámeru z hľadiska posudzovania vplyvov s uplatnením kritérií uvedených v prílohe č. 10 zákona o posudzovaní v kontexte vecnej odbornosti a príslušnej legislatívy je uvedené v závere tohto záväzného stanoviska.

10. Nevyžiadané stanovisko verejnosti: Záhradkári Dúbravská hlavica o.z., Karloveská 409/11, 841 04 Bratislava, list doručený mailom 02.06.2025, doplnený ako e-podanie 03.06.2025

- K chráneným územiám – V projekte sa uvádza, že v širšom okolí sa nachádza územia európskeho významu (SKUEV0064) Bratislavské luhy ako aj Chránené vtáčie územie (SKCHVU007) Dunajské luhy ako aj migračné koridory avifauny. Z dôvodu viacerých plánovaných projektov v širšom okolí je potreba vyhodnotiť všetky kumulatívne vplyvy na NATURA 2000 s poukazom na § 28 zákona č. 543/2002 Z.z. akýkoľvek plán, program alebo, ktorý môže mať pravdepodobne samostatne alebo v kombinácii s iným plánom alebo projektom na územie európskej sústavy musí prejsť primeraným hodnotením vplyvov na územie európskej sústavy chránených území z hľadiska cieľov jeho ochrany. Preto žiada o prieskum flóry, fauny, biotopov a migrácie v priamo dotknutom území, ktorý jednoznačne potvrdí alebo vyvráti existenciu vplyvov na biotu. Zároveň upozorňuje, že štúdiu je potrebné spracovať výlučne nezávislou odbornou organizáciou v spolupráci s OZZDH, ktoré zabezpečí riadny ako aj nenátlakový výkon prác spôsobilej osobe so zárukou riadnej platby za zodpovedne vykonanú prácu a to aj v prípade preukázania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie.

- Chránené územia sú oblasti, ktoré majú osobitný význam z hľadiska prírody, krajiny alebo vodohospodárstva. Patria sem národné parky, chránené krajinné oblasti ako aj územia európskeho významu (Natura 2000). Podzemné vody majú významný vplyv na chránené územia, a to najmä v súvislosti s ochranou prírody a vodných zdrojov. Podzemné vody sú dôležitým zdrojom v týchto územiach. Ich kvalita a kvantita ovplyvňuje celkovú ekosystémovú rovnováhu. Ohrozenie množstva a kvality podzemných vôd je nebezpečné pre nás všetkých. Lahostajnosť preto nie je na mieste. Preto je potrebné neustále mať na pamäti, že podzemná voda patrí medzi nenahraditeľné zložky prírodného prostredia a jej intenzívna a dôsledná ochrana je nutnosťou. Je dôležité pochopiť, že kvalita a množstvo vody sú v rámci pojmu „dobrý stav“ úzko prepojené. Ako sú prepojené sú aj hlavné príčiny ohrozenia podzemných vôd, ktoré majú negatívny účinok na stav útvarov podzemných vôd na Slovensku. Ide o zmenu klímy, využívanie pôdy, hospodárske činnosti, ako sú napríklad výroba elektrickej energie, priemysel, poľnohospodárstvo a cestovný ruch, mestský rozvoj a demografické zmeny. Tlak spôsobený týmito príčinami sa prejavuje vo forme znečisťujúcich emisií, nadmernej spotreby vody (nedostatok vody), fyzických zmien vodných útvarov a mimoriadnych udalostí, ako sú napríklad záplavy a suchá, a tieto príčiny sa môžu zhoršovať hlavne z pohľadu v meniacich sa klimatických podmienok v SR. Postrádame tu súbor akýchkoľvek opatrení, ktoré by reflektovali na dané okolnosti ako aj chýba analýza možných environmentálnych dopadov pri čerpanej a vsakovanej vody vzhľadom na hladinu a teplotu podzemných vôd, zvlášť s ohľadom na chránené územia ako aj ich ekosystémy. Zároveň žiadame overiť a zdokladovať možné vplyvy z hľadiska hydrologických a hydrogeologických pomerov, množstiev vsakovanej a čerpanej vody na podzemné a povrchové vody ako aj potvrdenie (odborný posudok v zmysle vodného zákona alebo znalecký) jasne preukazujúci skutočnosť, že navrhovanou činnosťou nedôjde k zmene fyzikálnych vlastností útvaru podzemnej vody ako aj zmene úrovne hladiny útvarov podzemnej vody, ktorá môže viesť k zhoršeniu stavu útvaru vody.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Územia európskeho významu alebo navrhované chránené vtáčie územia, ktoré tvoria sústavu chránených území Natura 2000 sa v záujmovom území nevyskytujú. V širšom okolí záujmového územia sa nachádza Chránené vtáčie územie Dunajské Luhy (SKCHVU007) ako aj

územie európskeho významu (SKUEV0064) Bratislavské luhy, ktoré patria do siete NATURA 2000. Navrhovaná činnosť nebude mať žiadny vplyv na chránené územia siete NATURA 2000 (územia európskeho významu a chránené vtáacie územia) ani na územia spadajúce pod medzinárodný dohovor o ochrane mokradí (Ramsarský dohovor), nakoľko sa tieto v dotknutom území ani v jeho bezprostrednom okolí nenachádzajú. Navrhovaná činnosť nezasahuje do veľkoplošných ani maloplošných chránených území, nezasahuje do priestoru dotknutého územia ani do jeho bezprostredného okolia. Územia spadajúce pod sústavu chránených území Natura 2000 a územia v zmysle Ramsarského dohovoru o mokradiach sa v dotknutom území nenachádzajú.

Na pozemku parc. č. 4030/10, určenom pre realizáciu projektu Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava, bol vykonaný hydrogeologický prieskum spoločnosťou EKOGEOS-zakladanie spol. s r.o.. Prieskum bol zameraný na overenie geologických pomerov, posúdenie možnej kontaminácie horninového prostredia a podzemných vôd, ako aj na zhodnotenie podmienok pre vsakovanie dažďových vôd. Hydrogeologický posudok tvorí samostatnú prílohu doplňujúcich informácií. Na základe vykonaných sond a analýzy geologickej skladby bolo zistené, že podložie je tvorené prevažne štrkovitými vrstvami s dobrými filtračnými vlastnosťami. Tieto sedimenty majú priaznivý koeficient filtrácie, čo umožňuje efektívnu infiltráciu zrážkovej vody do podložia. Hladina podzemnej vody sa nachádza hlbšie pod úrovňou navrhovaného založenia stavby (základy budú uložené do hĺbky cca –5,7 m, čo je nad hladinou podzemnej vody), čím sa eliminuje riziko kolízie so stavebnými konštrukciami.

Súčasťou zámeru je návrh dažďových záhrad a vsakovacích jazierok, ktoré budú slúžiť na zachytávanie a lokálne vsakovanie povrchového odtoku z plôch strešných aj spevnených. Toto riešenie podporuje udržateľné hospodárenie s dažďovou vodou a znižuje zaťaženie verejnej kanalizačnej siete. Na základe výsledkov prieskumu možno konštatovať, že geologické a hydrogeologické pomery v riešenom území sú vhodné na realizáciu vsakovacích prvkov. Realizácia objektu vrátane opatrení na zadržiavanie dažďovej vody je v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a nezakladá riziko negatívneho vplyvu na podzemné vody.

OÚ BA konštatuje, že tak ako uviedol navrhovateľ v doplňujúcich informáciách, územie navrhovanej činnosti nezasahuje do chránených území ani sa nenachádza v ich tesnej blízkosti. OÚ BA popísal závery predmetného hydrogeologického posudku, ktorý bol doručený ako príloha doplňujúcich informácií, nižšie v tomto záväznom stanovisku. Rešpektovanie a zapracovanie záverov a odporúčaní z tohto hydrogeologického prieskumu zaradil OÚ BA do opatrení tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 22)

- Žiadame aj o doloženie dendrologickej štúdie z dôvodu, že v dotknutom území sa vyskytujú porasty kroviny ako aj vzrastlé stromy pôvodných druhov „kvázi náletových“ drevín. Pre realizáciu navrhovanej činnosti je potrebný výrub drevín. Pre výrub drevín je potrebné žiadať povolenie na výrub v zmysle Zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MŽP SR č. 24/2003 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Pri odstraňovaní inváznych druhov je potrebné postupovať v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 450/2019 Z.z., ktorou sa ustanovujú podmienky a spôsoby odstraňovania inváznych nepôvodných druhov. Pri drevinách ponechaných na sadových úprav je potrebné zrealizovať posúdenie stability a prevádzkovej bezpečnosti drevín a zabezpečiť nepretržitý monitoring resp. dlhodobé sledovania zdravotného stavu drevín.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Navrhovateľ uskutoční výrubové konanie len na parcelách dotknutého územia, t.j. na parcele č. 4030/10, LV 3126. Dendrologický prieskum tvorí prílohu týchto doplňujúcich informácií. Výrubu drevín bude v súlade s požiadavkami zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a príslušných vykonávacích predpisov, vrátane žiadosti o povolenie na výrub.

OÚ BA konštatuje, že navrhovateľ doložil dendrologický prieskum v rámci doplňujúcich informácií, ktorý príslušný orgán popísal nižšie v tomto záväznom stanovisku. Postupovanie pri výrube podľa v zmysle aktuálne platných zákonov týkajúcich sa výrubového konania je pre navrhovateľa právne záväzné. Postup podľa záverov a odporúčaní štúdií vypracovaných k zámeru a v rámci doplňujúcich informácií, ako aj rešpektovanie spomínanej Dendrologickej štúdie je zohľadnené v opatreniach tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 22)

- Zdroje pitnej vody sú čoraz viac ohrozené znečisťovaním látkami prenikajúcimi do podzemných zásobární. Preto zásadnou otázkou zdravého a udržateľného rozvoja spoločnosti musí byť, ako tak vzácne a nenahraditeľné bohatstvo ako je voda ochrániť. Preto strategickou úlohou štátu má byť zabezpečenie systému monitorovania podzemných zdrojov vody, ktorý zabezpečí možnosť včasného varovania nielen pred nebezpečenstvom ohrozenia vôd znečisťujúcimi látkami ale aj neefektívnym hospodárením . K spôsob využitia podzemnej vody je teda nutné posúdiť aj kumulatívne vplyvy zámeru z ohľadom k faktoru spravodlivého hospodárenia s podzemnou vodou v intenciách dlhodobo udržateľného nakladania s jej existujúcimi zásobami. Žiadame tak predloženie

komplexnej štúdie situácie využívania podzemných vôd v Bratislave s vytvorením optimálnej koncepcie zameranej na hospodárne využívanie podzemných vôd spracovanej v zmysle podkladov záväznej dokumentácie za účelom jej zapracovania do generalu a následného schválenia k potrebe zabezpečenia účinného nástroja k povolovanej činnosti pre využívania podzemnej vody.

- Hydrogeologické sucho ako jeden z prírodných faktorov hazardu, pri ktorom z rôznych príčin dochádza k negatívnej nerovnováhe medzi dopĺňaním a úbytkom množstiev podzemnej vody, má významný dopad na kvantitatívny, ale aj kvalitatívny stav útvarov podzemnej vody. Žiadame aj prognózu vplyvu hydrogeologického sucha na využiteľné množstvá podzemnej vody aj s návrhmi jeho eliminácie, resp. zmiernenia jeho dôsledkov.
- Zámer uvádza, že v rámci inžinierskogeologických prieskumov v záujmovom území a ani v jeho okolí neboli v minulom období uskutočnené žiadne prieskumy zamerané na zistenie koeficientu filtrácie zemín tzv. prieskumom neboli riešené problémy vsakovania vôd z povrchu do horninového prostredia. Preto za účelom výpočtu optimálnej plochy vsakovacích plôch žiadame o zrealizovania aktuálneho prieskumu priamo v záujmovom území.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z dopĺňajúcich informácií: Na pozemku parc. č. 4030/10, určenom pre realizáciu projektu Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava, bol vykonaný hydrogeologický prieskum spoločnosťou EKOGEOS-zakladanie spol. s r.o.. Prieskum bol zameraný na overenie geologických pomerov, posúdenie možnej kontaminácie horninového prostredia a podzemných vôd, ako aj na zhodnotenie podmienok pre vsakovanie dažďových vôd. Hydrogeologický posudok tvorí samostatnú prílohu dopĺňajúcich informácií.

Vzhľadom na zásobovanie vodou z existujúceho verejného vodovodu nie je predpoklad ovplyvnenia režimu prúdenia podzemných vôd. Splaškové vody budú odvádzané do verejnej kanalizácie v množstvách v súlade so spotrebou vody pre sociálne účely v súlade s platnou legislatívou v danej oblasti. Vody z povrchového odtoku budú v maximálnej miere zasakované v území prostredníctvom dažďových záhrad a vsakovacích jazierok. Na prečistenie vôd z kuchyne bude použitý tukový lapač. Kontaminované vody z parkovacích plôch budú prečistené prostredníctvom odlučovacieho zariadenia. Základy budú izolované čo zamedzí prípadnému riziku znečistenia. Kvalita podzemných vôd nebude priamo ovplyvnená. Všetky opatrenia boli navrhnuté v súlade s princípmi dlhodobu udržateľného nakladania s vodnými zdrojmi a v spolupráci s príslušnými odbornými a vodohospodárskymi orgánmi. V rámci zámeru bude venovaná pozornosť aj problematike hydrogeologického sucha a jeho možným dopadom na využiteľné množstvá podzemnej vody. Súčasťou prípravy zámeru bude vypracovanie prognózy vplyvu hydrogeologického sucha na stav podzemných vôd v dotknutom území. Zároveň budú navrhnuté opatrenia na elimináciu alebo zmiernenie dôsledkov sucha, ako napríklad efektívne hospodárenie s vodou, zadržiavanie zrážkových vôd, využívanie vegetačných prvkov na podporu infiltrácie a ďalšie vhodné technické a prírode blízke riešenia. Tieto opatrenia budú navrhnuté v súlade s aktuálnymi poznatkami a odporúčaniami odborníkov v oblasti hydrogeológie a vodného hospodárstva.

V rámci prípravy zámeru bude zrealizovaný aktuálny inžinierskogeologický prieskum priamo v záujmovom území, ktorý bude zameraný na stanovenie koeficientu filtrácie zemín a posúdenie podmienok vsakovania vôd z povrchu do horninového prostredia. Výsledky tohto prieskumu budú slúžiť ako podklad pre výpočet optimálnej plochy vsakovacích plôch a pre návrh vhodných technických riešení hospodárenia so zrážkovými vodami v súlade s požiadavkami ochrany podzemných vôd.

OÚ BA považuje vyššie uvedenú odpoveď navrhovateľa z dopĺňajúcich informácií k daným pripomienkam za dostatočnú. Ďalej OÚ BA konštatuje, že v rámci opatrení tohto záväzného stanoviska sú viaceré opatrenia na zamedzenie znečisťovania vôd a ochrany vôd. Navrhovateľ v rámci dopĺňajúcich informácií okrem iného uvádza, že bude realizovaný inžinierskogeologický prieskum na stanovenie koeficientu filtrácie zemín a posúdenie podmienok vsakovania. OÚ BA uvedené zohľadnil aj v opatreniach tohto záväzného stanoviska. (Opatrenia č. 14, 15 20, 21, 22)

- V zmysle politiky európskej únie členské štáty by mal zohľadňovať nové environmentálne priority pre roky 2024-2029 kde únia má znížiť spotrebu vody o 50 % ako aj energie o 55 %. Projekt však počíta s alternatívnym dopĺňaním vodovodu úžitkovej vody aj podzemnou vodou. Postrádame tak ako opatrenia pre znižovania spotreby vody podľa priorít EÚ tak aj opatrenia v prípade havarijnej situácie v dôsledku 50 - ročnej prívlovej vody ako aj bližšie špecifikácie týkajúce sa vrtov (v prípade využitia možnosti pre alternatívne riešenie) z pohľadu posúdenia vhodnosti realizácie v závislosti od významnosti (kvantity a kvality) pozemných vôd resp. posúdenia vplyvy na vodný útvar v zmysle príslušných zákonov.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z dopĺňajúcich informácií: V rámci zámeru budú zohľadnené aktuálne environmentálne priority Európskej únie pre roky 2024-2029, vrátane cieľov na zníženie spotreby vody a energie. Projekt bude

obsahovať konkrétne opatrenia na znižovanie spotreby vody, ako sú využívanie úsporných technológií, recyklácia a opätovné využitie vody, ako aj opatrenia na efektívne hospodárenie s energiou. V prípade alternatívneho využitia podzemnej vody budú podrobne špecifikované technické parametre vrtov a ich prevádzka, pričom bude vykonané posúdenie vhodnosti realizácie z hľadiska kvantity a kvality podzemných vôd a vplyvu na vodný útvar v súlade s príslušnou legislatívou. Súčasťou návrhu budú aj opatrenia pre prípad havarijných situácií, vrátane zvládania extrémnych zrážok (napr. 50-ročná prívalová voda), aby bola zabezpečená ochrana vodných zdrojov a minimalizované riziká pre životné prostredie.

OÚ BA berie odpoveď navrhovateľa k tejto pripomienke za dostatočnú.

- OZZDH upozorňuje na fakt, že už vo svojom odvolaní voči Rozhodnutie zo zisťovacieho konania pre strategický dokument "Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov "zmeny a doplnky 8" spi. značka OU-BA-OSZP3-2023/039176-037, zo dňa 11.04.2023 ako aj pri „zmenách a doplnkoch 9,10“ poukazuje na skutočnosť, že 15 rokov uplynulo, resp. naposledy v roku 2008 bolo vypracované súhrnné znenie ÚPN VÚC v znení zmien a doplnkov 2000, 2002, 1/2003, 01/2005. Predchádzajúce zmeny a doplnky ÚPN VÚC reagovali na požiadavky aktualizácie vyplývajúce z potreby zosúladiť riešenia so záväznou časťou Konceptie územného rozvoja Slovenska rok 2001 s aktuálnymi otázkami priemyselných parkov, ako aj otázky VÄZBIEB VYPLÝVAJÚCICH Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚPN REGIÓNU BRATISLAVSKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA (ZÁSADY A REGULATÍVY) prebiehajúcej doby. Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN R BSK) bol schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č.1/2013 zo dňa 20.09.2013 s účinnosťou od 15.10.2013. ÚPN R BSK v znení neskorších zmien a doplnkov sa stal základnou nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou p pre spracovanie Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej aj "ÚPN").

- OZZDH, zároveň opätovne upriamuje pozornosť na potrebu zmeny aj Záväznej časti ÚPN – Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch, ktorá už nedostatočne reflektuje na priority súčasnej spoločnosti a požiadavky vyplývajúce z medzinárodných záväzkov /napr. Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2021/1119 z 30. júna 2021, ktorým sa stanovuje rámec na dosiahnutie klimatickej neutrality a menia nariadenia (ES) č. 401/2009 a (EÚ) 2018/1999 (európsky právny predpis v oblasti klímy) (Ú. v. EÚ L 243, 9.7.2021, s. 1) o využívaní pôdy, zmien vo využívaní pôdy a lesného hospodárstva ako aj Uznesenie Európskeho parlamentu z 28. apríla 2021 o ochrane pôdy (2021/2548(RSP))/.

- V zmysle § 24 ods.2 zákona č. 24/2006 Z.z. je OZZDH účastníkom ďalších konaní a preto žiadame, aby ako známy účastník konania bolo v zmysle §24 a §25 Správneho poriadku o každom začatí konaní písomne upozornené.

Vyjadrenie OÚ BA:

Z vyjadrenia navrhovateľa z doplnujúcich informácií: V rámci zámeru je reflektovaná skutočnosť, že územnoplánovacia dokumentácia hlavného mesta SR Bratislavy a Bratislavského samosprávneho kraja bola v uplynulých rokoch aktualizovaná len čiastočne a niektoré jej časti už nedostatočne reagujú na aktuálne environmentálne priority a medzinárodné záväzky Slovenskej republiky, najmä v oblasti klimatickej neutrality, ochrany pôdy a udržateľného využívania územia. Pri príprave zámeru boli preto rešpektované nielen platné záväzné časti územnoplánovacej dokumentácie, ale aj aktuálne požiadavky vyplývajúce z európskej legislatívy a strategických dokumentov, vrátane Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2021/1119 a ďalších relevantných predpisov. Zámer bol koncipovaný tak, aby bol v súlade s princípmi udržateľného rozvoja, ochrany klímy a pôdy a reflektoval potrebu aktualizácie územnoplánovacích regulatívov v kontexte súčasných spoločenských a environmentálnych výziev.

OÚ BA konštatuje, že pre navrhovateľa je právne záväzné postupovať v zmysle aktuálne platných zákonov, predpisov, nariadení a územných plánov. Ďalej OÚ BA konštatuje, že podľa zákona o posudzovaní sa verejnosť, ktorá podá stanovisko, stáva účastníkom konania iba v konaniach pri posudzovaní vplyvov na životné prostredie, teda keď je predložená správa o hodnotení. V rámci zisťovacieho konania verejnosti nevyplýva účastníctvo v konaní, hoci doručí stanovisko a príslušný orgán sa so stanoviskom vysporiada v záväznom stanovisku. Záväzné stanovisko sa priamo verejnosti, ktorá podala stanovisko v konaní neposiela, ale zverejňuje sa v Centrálnom informačnom systéme Ministerstva životného prostredia SR – enviroportál a na úradnej tabuli príslušného orgánu, kde má verejnosť, teda aj Záhradkári Dúbravská Hlavica o.z. možnosť sa s ním oboznámiť, poprípade podať odvolanie.

Súčasný stav využívania územia:

Územie navrhovanej činnosti sa nachádza v zastavanom území obce a je v súčasnosti nevyužívané. Na parcelách sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok a Ostatná plocha v zastavanom území obce. Územie je oplotené a nachádza sa na ňom objekt trafostanice. Záujmové územie sa nachádza na západnom okraji mestskej časti Bratislava – južne od Prístavnej ulice a západne od Prístavného mosta.

V mieste realizácie navrhovanej činnosti platí prvý stupeň územnej ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Podľa aktuálne platného územného plánu hlavného mesta platí pre územie funkcia 703 plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu: zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, odstavné plochy, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, parkoviská a garáže súvisiace s funkciou, sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, zariadenia a vedenia technickej dopravnej a vybavenosti pre obsluhu územia, byty v objektoch funkcie, služobné byty, zeleň líniovú a plošnú.

Pre zámer navrhovanej činnosti boli vypracované tieto štúdie/prieskumy:

1. Rozptylová štúdia, vypracoval: Ing. Viliam Carach, PhD., november 2024

Zo záveru rozptylovej štúdie vyplýva:

Na základe predloženej dokumentácie boli identifikované zdroje znečisťovania ovzdušia v súvislosti s predmetnou stavbou a to statická a dynamická doprava.

Pre účely hodnotenia úrovne kvality ovzdušia bolo zvolených celkovo 6 referenčných bodov, primárne na úrovni hygienicky chránených objektov, resp. v miestach s voľným pohybom osôb. Koncentrácie PM₁₀, PM_{2,5} a NO₂, ktorých zdrojom sú stredné a veľké zdroje, cestná doprava a lokálne kúreniská vo zvolenom segmente boli určené modelom ATMOPLAN. Koncentrácie CO a VOC boli určené na základe výsledkov monitoringu kvality ovzdušia SHMÚ. Z dôvodu obmedzení modelu kvality ovzdušia ATMOPLAN (model neumožňuje hodnotiť tzv. špičkovú hodinovú dopravu, model neumožňuje hodnotiť príspevok zdrojov znečisťovania ovzdušia v referenčných bodoch kratších ako 100 m) boli príspevky zdrojov znečisťovania ovzdušia stavby, vrátane základnej dopravy, ostatných plánovaných investičných projektov v danej oblasti vypočítané pomocou modelu kvality ovzdušia MODIM.

Na základe výsledkov štúdie je možné konštatovať, že v súčasnosti je v dotknutej oblasti dosahovaná úroveň indexu dobrej kvality ovzdušia v prípade koncentrácií PM₁₀, PM_{2,5} a NO₂. V prípade koncentrácií CO a VOC, index dobrej kvality nie je určený. Modelom vypočítané maximálne koncentrácie CO a VOC sú výrazne nižšie ako príslušné limitné hodnoty kvality ovzdušia.

Koncentrácie ZL platné pre súčasnú úroveň kvality ovzdušia sú uvedené v kapitole 13.1. Po realizácii predmetnej stavby je možné konštatovať, že v súvislosti so zdrojmi znečisťovania ovzdušia so stavbou dôjde k miernemu zvýšeniu súčasných úrovní koncentrácií monitorovaných ZL ale pri konštatovaní dodržiavania indexu dobrej kvality ovzdušia, resp. budú dosahované výrazne nižšie hodnoty ako príslušné limitné hodnoty kvality ovzdušia. Koncentrácie ZL platné pre úroveň kvality ovzdušia po realizácii stavby sú uvedené v kapitole 13.2.

Uvedené je možné konštatovať aj v prípade uvažovania kumulatívneho vplyvu s výhľadovou intenzitou základnou dopravou ako aj ostatných známych investičných projektov. Pri tomto konštatovaní je potrebné uviesť, že predmetná štúdia hodnotí teoreticky emisne najnepriaznivejší stav, čo v uvedenom prípade znamená stav, ktorý zodpovedá v prípade dopravy stav počas tzv. špičkovej intenzity dopravy.

Tento emisne najnepriaznivejší stav nastáva v priebehu bežného dňa jednu, resp. dve hodiny. Zvyšný čas sú koncentrácie príslušných ZL výrazne nižšie ako počas špičkovej hodiny.

V závere je možné konštatovať, že realizáciou predmetnej stavby nebude dochádzať k zhoršovaniu súčasnej úrovne kvality ovzdušia, resp. nepredpokladá sa vznik stavov prekračovania príslušných limitných hodnôt kvality ovzdušia v súvislosti s ich prevádzkou. V súvislosti so všeobecným rozvojom v oblasti technológií s minimálnymi, resp. nulovými emisiami z dopravy, je možné predpokladať udržanie súčasnej úrovne kvality ovzdušia.

2. Posúdenie hlukovej záťaže, vypracoval: AKUSTA s.r.o., 903 01 Tureň, 526, december 2024

Zo záveru hlukového posúdenia vyplýva:

Samostatne hodnotená prevádzka navrhovaného hotela FT2 (navrhovane komunikácie, vjazd/výjazd z garáží) nespôsobí v dotknutom vonkajšom prostredí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku v zmysle Vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z. platných pre denný, večerný ani pre nočný referenčný čas.

V ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie je potrebné riešiť nasledovné:

Obvodové plašte a výplňové konštrukcie otvorov musia byť navrhnuté tak, aby boli splnené požiadavky príslušných noriem a Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., návrh akustických vlastností obvodových plášťov, ako aj konštrukcii

výplní otvorov sa musí riadiť predikciou zistenými ekvivalentnými hladinami A zvuku a odporúčaniami uvedenými v tomto posúdení.

Všetky stavebne konštrukcie musia byť navrhnuté v zmysle požiadaviek normy STN 73 0532- 2:2024, zvýšenú pozornosť venovať ochrane vnútorného prostredia stavieb pred hlukom z dopravy a z technických zariadení budov, inštalovaných vo vnútornom a vonkajšom prostredí.

Všetky technické zariadenia budovy (UK, CHLAD, VZT, OST a pod.) musia byť navrhnuté a inštalované spôsobom, ktorý nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku pred vlastným, ani okolitými budovami. Posúdenie vplyvu činnosti stacionárnych zdrojov hluku na dotknuté vonkajšie prostredie je potrebné doplniť do ďalšieho stupňa spracovania projektovej dokumentácie.

3. Dopravno-kapacitné posúdenie, vypracoval: HT – Konstrukt s.r.o., Priemyselná 6734, Dunajská Streda, IČO: 54 446 716

Zo záveru Dopravno-kapacitného posúdenia vyplýva:

Úlohou dokumentácie bolo kapacitné posúdenie súčasného stavu existujúcej križovatky Prístavná ulica x Horárska ulica a výhľadového stavu po napojení vjazdu k hotelu (v 4 scenároch). Napojenie vjazdu k hotelu ovplyvní dopravný chod existujúcej križovatky. Posúdenie križovatky bolo vykonané podľa TP 102 „Výpočet kapacít pozemných komunikácií“. Kapacitne bola posúdená ranná aj popoludňajšia špičková hodina súčasného stavu (1 scenár) a výhľadového stavu (4 scenáre – deň pred odovzdaním investície, deň po sprevádzkovaní investície, o 10 a 20 rokov od výstavby).

Z výsledkov posúdenia vyplynulo, že dopravný chod križovatky (aj pri navýšení dopravy od plánovanej výstavby a zohľadnením rastových koeficientov) bude kapacitne vyhovovať výhľadovému dopravnému zaťaženiu pri všetkých scenároch. Funkčná úroveň križovatky vychádza pri všetkých scenároch ako stupeň A v ranej aj popoludňajšej špičke, čo predstavuje voľný priebeh dopravného prúdu. Priemerná doba čakania nepresahuje 10s, teda navrhovaný vjazd a priebeh dopravného prúdu na križovatke vyhovuje.

Výstavba objektu svojou generovanou dopravou výrazne neovplyvní chod dopravy na existujúcej cestnej sieti, čím bude zabezpečená plynulosť a bezpečnosť cestnej premávky.

4. Svetlotechnický posudok, vypracoval: 3S – PROJEKT, s.r.o., Boldog č. 145, 925 26 Boldog, november 2024

Zo záveru svetlotechnického posudku vyplýva:

Vplyv plánovanej výstavby Hotela FT2 na parcele č. 4030/10 v Bratislave – Ružinov vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých existujúcich bytov.

Vplyv plánovanej výstavby Hotela FT2 na parcele č. 4030/10 v Bratislave – Ružinov požiadavkám STN 73 0580-1, Zmena 2 a STN 73 0580-2 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom osôb. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce denné osvetlenie okolitých miestností.

Posudzované miestnosti s dlhodobým pobytom ľudí v plánovanej výstavbe Hotela FT2 vyhovujú požiadavkám č. 541/2007 z. Z. Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci. Pre prevádzky pracovísk bez denného svetla, ako priestory kuchyne mali byť zabezpečené náhradné opatrenia zmierňujúce nepriaznivé pôsobenie na zdravie podľa vyhlášky č.541/2007 z. Z. Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci. Do náhradných opatrení možno zaradiť napr.: pobyt v priestore bez denného osvetlenia najviac štyri hodiny denne, začiatok pracovnej zmeny po 12.00 hodine, ukončenie pracovnej zmeny najneskôr o 13.00 hodine, prestávka v práci v priestoroch s denným osvetlením v trvaní najmenej dvoch hodín začínajúca sa najneskôr o 12.00 hodine, najviac tri denné zmeny v týždni končiac sa po 13.00 hodine, práca každý druhý deň, po dvoch pracovných zmenách dva dni voľna. Pri rozmiestňovaní a situovaní pracovných miest je potrebné mať na zreteli skutočnosť, že pracoviská s trvalým pobytom ľudí majú byť umiestnené na ploche s relatívne najlepšimi podmienkami denného osvetlenia v danej miestnosti, v zóne denného alebo združeného osvetlenia. Časti priestorov bez denného svetla sú využiteľné na pomocné účely, ako odkladací, rokovací priestor, archív, sklad a komunikácia.

5. Hydrogeologický posudok, vypracoval: EKOGEOS-SK, s.r.o., Gavlovičova 4, 831 03 Bratislava, apríl 2025

Zo záveru hydrogeologického posudku vyplýva:

V záujmovom území sa nachádzajú kvartérne fluvialne zeminy vo forme piesku siltovitého a ílovitého, siltu piesčitého a nízkoplastického a štrku zle zrneného, pod ktorými sa nachádzajú neogénne jemnozrnné zeminy vo forme ílov a pieskov ílovitých.

Poukazujúc na priaznivé koeficienty filtrácie štrkovitého kvartérneho súvrstvia, môžeme konštatovať, že v záujmovom území sú vhodné podmienky na realizáciu vsakovacích systémov na vsakovanie vôd z povrchového odtoku zo strechy projektovaného stavebného objektu HOTEL FT2 a z príslušných spevnených plôch.

Ako najvhodnejšie sa javí odvádzať vody z povrchového odtoku do polohy kvartérnych štrkov prostredníctvom podzemných blokov (vsakovacie systémy), napr. typu EKODREN, ktoré ak sú vhodne dimenzované, umožnia pozdržať prívalové zrážky svojim objemom a postupne ich vsakovať do horninového prostredia. Tieto budú uložené priamo na vrstve štrkovitých zemín, resp. na lôžku z triedeného štrčíka o priemere 60-120 mm potrebnej hrúbky, tak aby bolo zabezpečené prostredníctvom triedeného štrku priame prepojenie so štrkovými zeminami v prirodzenom uložení (prekopaním, vrtmi lebo šachtovými piliermi).

Nakoľko kvartérne štrkovité sedimenty boli zistené v celom záujmovom území, situovanie vsakovacích blokov je možné meniť podľa potrieb situovania stavebného objektu HOTEL FT2 na Prístavnej ulici. Je však potrebné zabezpečiť, aby vsakované vody, resp. vsakovacie prvky negatívne neovplyvňovali stavebné objekty v záujmovom území.

Hĺbku založenia vsakovacích prvkov odporúčame naprojektovať na polohu kvartérnych štrkovitých zemín (štrkov zle zrných), ktoré boli v záujmovom území zistené od hĺbkovej úrovne 3,2-3,5 m p.t. V prípade zistenia kvartérnych štrkov zle zrných vo väčšej hĺbke pod terénom, bude potrebné zabezpečiť ich priame prepojenie so vsakovacími blokmi prekopaním, vrtmi alebo šachtovými piliermi vyplnenými triedeným štrkom.

Pre výpočet optimálnej plochy vsakovacích blokov udávame strednú hodnotu koeficienta filtrácie pre štrky zle zrné $k_f = 3 \cdot 10^{-4} \text{ m.s}^{-1}$.

Výškové pomery na lokalite ako aj zistené hladiny podzemných vôd počas prieskumov dávajú predpoklad, že dno vsakovacích objektov bude nad hladinou podzemnej vody, t.j. dažďová voda bude nepriamo vypúšťaná do podzemných vôd.

Znížiť množstvo vsakovaných zrážkových vôd zo spevnených plôch je možné ich vhodnou konštrukciou. Napríklad chodníky pre peších, spevnené plochy v rámci oddychových zón, parkovacie plochy môžu byť vytvorené z priepustných stavebných materiálov (napr. zámková dlažba), kde spadnuté zrážky vsakujú do horninového prostredia priamo cez spevnenú plochu.

Pre vsakovanie vôd z povrchového odtoku (nekontaminovaných dažďových vôd) do horninového prostredia bude nutný súhlas orgánu štátnej vodnej správy. Predkladaný elaborát nenahrádza „predchádzajúce zisťovanie“ v zmysle § 37 ods. 1 Zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon).

V rámci doplnujúcich informácií boli doložené tieto štúdie:

1. Dendrologický prieskum a inventarizácia drevín, vypracoval: Ateliér zelene VERT Ing. Takáčová Zuzana, Padlých hrdinov 36, 821 06 Bratislava, máj 2025

Z dendrologického prieskumu vyplýva:

Dendrologický prieskum bol spracovaný vo vegetačnom období v apríli 2025, s použitím štandardných postupov, ktorých základom je terénny prieskum s využitím jestvujúcich metodík na hodnotenie drevín od rôznych autorov a vlastné hodnotenie drevín.

Hodnotená listnatá drevina druhu *Populus x canescens* _ topoľ sivý rastie na pozemkoch par. Registra „c“ KN par. č.: 4030170, LV 3126, ktorá je evidovaná v rámci katastra nehnuteľností ako (ostatná plocha). Hodnotenú plochu zelene môžeme charakterizovať ako zeleň NDV (nelesnej drevinnej vegetácie). Ide o prirodzene sa vyvíjajúce plochy zelene bez údržby, na ktorých prebieha sukcesia. Charakteristickým znakom sú spontánne vzniknuté porasty drevín a bylín. Z hľadiska dlhovekosti ide o drevinu krátkovekú.

Drevina rastie na pozemku solitérne - bodovo. Jedná sa o drevinu preukázateľne z náletu. Z hľadiska zdravotného stavu je hodnotená listnatá drevina v zhoršenom stave, ktorý zodpovedá umiestneniu dreviny rastúcej na voľnej trávinatej ploche V zastavanom území obce (suché konáre v korune, rany po neodbornom oreze dreviny v čase vegetácie, presychanie koruny z dôvodu nedostatku vlhky v krajine, mierny náklon kmeňa, vysoko vyvetvený kmeň dreviny). Súčasný vek dreviny odhadujeme na cca 30 - 40 rokov. Z hľadiska fyziologického veku a zdravotného stavu sa drevina nachádza v dospelom štádiu rastu a začína sa u nej prejavovať stagnácia rastu.

Z inventarizácie drevín a návrhu ich spoločenského ohodnotenia vyplýva, že súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny je podľa 9 47 ods. 4. písm. a) Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov potrebný na výrub 1 ks dreviny s celkovo spoločenskou hodnotou vo výške 1442,88€.

Náhradu za vyrúbané dreviny navrhujeme podľa s 48 ods. 1 Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov riešiť formou náhradnej výsadby. Pri náhradnej výsadbe je potrebné klásť dôraz hlavne

na správny druhový výber stromov a krov s ohľadom na stanovištné podmienky a zmenu klímy (spevnené plochy, teplotné a zrážkové pomery a schopnosť znášať znečistené urbánne prostredie).

2. Hydrogeologický posudok – Posúdenie možnosti vsakovania dažďových vôd, EKOGEOS-SK, s.r.o., Gavlovičova 4, 831 03 Bratislava, apríl 2025

Zo záveru hydrogeologického posudku vyplýva:

V záujmovom území sa nachádzajú kvartérne fluviálne zeminy vo forme piesku siltovitého a ílovitého, siltu piesčitého a nízkoplastického a štrku zle zrneného, pod ktorými sa nachádzajú neogénne jemnozrnné zeminy vo forme ílov a pieskov ílovitých.

Poukazujúc na priaznivé koeficienty filtrácie štrkovitého kvartérneho súvrstvia, môžeme konštatovať, že v záujmovom území sú vhodné podmienky na realizáciu vsakovacích systémov, na vsakovanie vôd z povrchového odtoku zo strechy projektovaného stavebného objektu HOTEL FT2 a z príslušných spevnených plôch.

Ako najvhodnejšie sa javí odvádzať vody z povrchového odtoku do polohy kvartálnych štrkov prostredníctvom podzemných blokov (vsakovacie systémy), napr. Typu EKODREN, ktoré ak sú vhodne dimenzované, umožnia pozdržať prívalové zrážky svojim objemom a postupne ich vsakovať do horninového prostredia. Tieto budú uložené priamo na vrstve štrkovitých zemín, resp. na lôžku z triedeného štrku o priemere 60-120 mm potrebnej hrúbky, tak aby bolo zabezpečené prostredníctvom triedeného štrku priame prepojenie so štrkovými zeminami v prirodzenom uložení (prekopaním, vrtmi lebo šachtovými piliermi).

Nakoľko kvartérne štrkovité sedimenty boli zistené v celom záujmovom území, situovanie vsakovacích blokov je možné meniť podľa potrieb situovania stavebného objektu HOTEL FT2 na Prístavnej ulici. Je však potrebné zabezpečiť, aby vsakované vody, resp. vsakovacie prvky negatívne neovplyvňovali stavebné objekty v záujmovom území.

Hĺbku založenia vsakovacích prvkov odporúčame naprojektovať na polohu kvartérnych štrkovitých zemín (štrkov zle zrnených), ktoré boli v záujmovom území zistené od hĺbkovej úrovne 3,2-3,5 m p't. V prípade zistenia kvartérnych štrkov zle zrnených vo väčšej hĺbke pod terénom, bude potrebné zabezpečiť ich priame prepojenie so vsakovacími blokmi prekopaním, vrtmi alebo šachtovými piliermi vyplnenými triedeným štrkom. Pre výpočet optimálnej plochy vsakovacích blokov udávame strednú hodnotu koeficienta filtrácie pre štrky zle zrnené $k_f = 3 \cdot 10^{-4}$ m.s⁻¹.

Výškové pomery na lokalite ako aj zistené hladiny podzemných vôd počas prieskumov dávajú predpoklad, že dno vsakovacích objektov bude nad hladinou podzemnej vody, t.j. dažďová voda bude nepriamo vypúšťaná do podzemných vôd.

Znížiť množstvo vsakovaných zrážkových vôd zo spevnených plôch je možné ich vhodnou konštrukciou. Napríklad chodníky pre peších, spevnené plochy v rámci oddychových zón, parkovacie plochy môžu byť vytvorené z priepustných stavebných materiálov (napr. zámková dlažba), kde spadnuté zrážky vsakujú do horninového prostredia priamo cez spevnenú plochu.

Pre vsakovanie vôd z povrchového odtoku (nekontaminovaných dažďových vôd) do horninového prostredia bude nutný súhlas orgánu štátnej vodnej správy. Predkladaný elaborát nenahrádza „predchádzajúce zisťovanie“ v zmysle § 37 ods. 1 Zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon).

V rámci doplnujúcich informácií boli priložené aj nasledujúce dokumenty:

1. Stanovisko od: bts.aero Bratislava Airport, list č. 140/STR/DTPR/BTS/2025 zo dňa 14.04.2025,
2. Stanovisko od: Štátny podnik Letové prevádzkové služby Slovenskej republiky, list č. 04511/2025/DTZL-4 zo dňa 23.04.2025
3. Situácia širších vzťahov
4. Stanovisko od: Národná diaľničná spoločnosť, list č. 3741/40103/2025 e. č. 55082 zo dňa 02.06.2025
5. Stanovisko od: Železnice Slovenskej republiky, generálne riaditeľstvo, odbor expertízy – rozvojová informácia č. 02172/2025/O230-114 zo dňa 25.04.2025
6. Stanovisko od: Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, útvar vedúceho hygienika rezortu, oddelenie oblastného hygienika Bratislava – list č.. 17778/2025/ÚVHR/47160 zo dňa 04.06.2025
7. Stanovisko od: Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., list č. SVP 10626/2025/2 zo dňa 16.05.2025

Požiadavky zámeru navrhovanej činnosti na vstupy:

Nároky na pôdu:

Plocha riešeného územia nezasahuje do poľnohospodárskej ani lesnej pôdy. Predmetné parcely sú charakterizované ako Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok a Ostatná plocha v zastavanom území obce.

Nároky na surovinové a energetické zdroje:

Počas výstavby navrhovanej činnosti zabezpečí dodávateľ presné surovinové zabezpečenie, ktoré bude spresnené po ukončení výberového konania. V prípade realizácie navrhovanej činnosti budú použité nasledovné suroviny: kamenivo a štrkopiesky (konštrukcia vozoviek, betónové konštrukcie), asfalty (konštrukcia vozoviek), cement (betonárske práce), oceľ a neželezné kovy (výstuž, zámočnicke výrobky, fasády), iné materiály (sklo, izolácie, bitumény), potrubia (kanalizácie, chladenie, kúrenie, pitná voda), káble oceľové, medené, hliníkové a optické (vedenie elektrických sietí silnoprúdov a slaboprúdov). Počas výstavby bude využívaná na elektrickú energiu existujúca trafostanica, ktorá bude neskôr preložená v rámci pozemku na vhodné určené miesto.

Počas prevádzky bude mať navrhovaný objekt dva hlavné rozvádzače označené RH1 a RH2. Rozvádzač RH2 je určený pre napájanie elektroinštalácie od 2NP po 14NP, vrátane technologických zariadení určených pre tieto podlažia. Z rozvádzača RH1 sú napájané podlažia 2.PP až 1.NP a ostatné technologické zariadenia stavby a rozvádzač RP požiarneho zariadenia.

Taktiež sú navrhované prvky na výrobu elektrickej energie z obnoviteľného zdroja – fotovoltické panely, o výkone 530Wp/ ks o celkovom inštalovanom výkone do 100 kWp, a ktoré budú umiestnené na streche objektu.

Dodávka tepla je pre vykurovanie a prípravu teplej vody riešená individuálnym zdrojom tepla. Chladenie a vykurovanie podlaží 1-4NP bude riešené pomocou systému VRV cez fancoily a vonkajšie jednotky osadené na streche 3.NP. Chladenie a vykurovanie pre vzduchotechniku je riešené pomocou kondenzačných jednotiek. Pre teplovzdušné chladenie a podlahové vykurovanie pre ubytovacie jednotky bude spoločný zdroj tepla/chladu – tepelné čerpadlo vzduch-voda. Na vetranie sú navrhnuté centrálné vzduchotechnické jednotky.

Zabezpečenie zemným plynom počas výstavby areálu navrhovanej činnosti sa nepredpokladá. Počas prevádzky sa navrhovaná VTL prípojka zemného plynu DN 50 PN 4,0 MPa napojí na jestvujúci VTL plynovod DN 300, PN 4,0 MPa cez odbočkové šupátko DN 50. Na reguláciu tlaku plynu pre potreby kuchyne sa osadí na hranici pozemku.

Nároky na vodu:

Voda počas výstavby bude zabezpečovaná výstavbou príslušných prípojek vody z jestvujúceho verejného vodovodu. Pre účely výstavby bude voda potrebná na stavebné a sanitárne účely.

Počas prevádzky bude objekt napojený cez novonavrhnutú vodovodnú prípojku DN100 LT 2,2m cez novonavrhnutú vodomernú šachtu VŠ s fakturačným vodomerom napojenú na verejný vodovod LT DN300 v ulici Prístavná.

Studňa je navrhnutá na základe hydrogeologického prieskumu realizovaného firmou EKOGEOS-zakladanie spol. s r.o. Studňa bude vrtaná priemeru 250mm do hĺbky 10m.

Pre zabezpečenie požiarnej ochrany budú na jednotlivých podlažiach osadené hydranty s hadicovým navijakom s tvarovo stálou hadicou DN25 dĺžky 30m. Pre dopĺňovanie požiarnej nádrže a akumulácie nádrže pre polievanie zelene bude slúžiť novonavrhnutá studňa ST s armatúrou šachtou s ponorným čerpadlom.

Nároky na dopravu:

Počas výstavby navrhovanej činnosti bude dotknuté územie bude dopravne napojené na existujúcu dopravnú infraštruktúru mesta prostredníctvom obslužnej komunikácie k Verejnému prístavu. V súčasnosti je predmetný pozemok dopravne obsluhovaný prostredníctvom obslužnej komunikácie vjazdu do Prístavu z Prístavnej ulice. Prístupová komunikácia aj samotný vjazd na pozemok (cez pozemok 4010/23 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy -umiestnený platným územným rozhodnutím) ostávajú nezmenené – nie sú predmetom zmeny územného rozhodnutia. V súvislosti s výstavbou bude vybudovaná podzemná a nadzemná garáž, okružná komunikácia, spevnené plochy (drop off), chodníky a príslušné prvky technickej infraštruktúry.

Nároky na pracovné sily:

Počas výstavby sa predpokladá nasadenie cca 50 pracovníkov naraz. Počas prevádzky navrhovanej činnosti vzniknú nové pracovné miesta v hotelovej časti, showroome a administratíve, pôjde o cca 98 miest.

Údaje o výstupoch zámeru navrhovanej činnosti:

Ovzdušie:

Počas výstavby navrhovanej činnosti je možné predpokladať zvýšenú prašnosť v ovzduší zo stavebných a montážnych mechanizmov a zvýšené emisie z vozidiel stavby. Pôjde o lokálne a krátkodobé vplyvy. Mobilných producentov emisií počas realizácie navrhovanej činnosti budú predstavovať vozidlá pri dovoze stavebných materiálov a technologických zariadení.

Počas prevádzky navrhovanej činnosti bude stacionárnym zdrojom znečistenia uvažovaný dieselový generátor ako záložného elektrického zdroja o výkone 1000 kVA, pri menovitom záložnom výkone 880kW. V náhradných zdrojoch

elektrickej energie sa bude spaľovať bežná motorová nafta. Spaľovaním zemného plynu a motorovej nafty dochádza ku vzniku emisií znečisťujúcich látok: TZL, SO₂, CO, NO_x, TOC. Mobilných producentov emisií počas prevádzky navrhovanej činnosti budú predstavovať dopravné prostriedky zásobujúce areál prevádzky a obslužná doprava samotného výrobného objektu.

Odpady:

V zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 371/2015 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov sa predpokladá vznik týchto druhov odpadov: Obaly z papiera a lepenky, Obaly z plastov, Obaly z dreva, Obaly obsahujúce zvyšky nebezpečných látok alebo kontaminované nebezpečnými látkami, Betón, Tehly, Drevo, Sklo, Plast, Obkladový materiál a keramika, Hliník, Železo, oceľ, Bituménové zmesi, Káble, Výkopová zemina, Izolačné materiály, Stavebné materiály na báze sadry, Zmesový komunálny odpad, Zmesi betónu, tehál, obkladačiek, dlaždíc a keramiky. Vzniknuté odpady budú triedené a zhromažďované v pristavených kontajneroch. Počas prepravy budú kontajnery prekryté plachtou proti zvíreniu prachu tak, aby nedochádzalo počas prepravy k jeho vypadávaniu alebo rozprášeniu. Počas manipulácie s odpadmi bude dodávateľ stavby rešpektovať a dôsledne plniť podmienky vyplývajúce z platnej legislatívy SR.

Počas prevádzky navrhovanej činnosti sa predpokladá vznik týchto odpadov: Obaly z plastov, Obaly z papiera a lepenky, Obaly zo skla, Papier, Sklo, Plasty, Kovy, Zmesi tukov a olejov z odlučovača, Zmesi tukov a olejov, Odpadové transformátorové a hydraulické oleje, Biologicky rozložiteľný kuchynský a reštauračný odpad, Biologicky rozložiteľný odpad, Zmesový komunálny odpad.

Voda:

Objekt navrhovanej činnosti bude odkanalizovaný novo navrhnutou splaškovou kanalizačnou prípojkou DN200 PVC 6,3 m cez novonavrhnutú revíziu šachtu RŠ napojenú na jestvujúcu verejnú kanalizáciu vedenej v ulici Prístavná. Z riešeného pozemku 4030/10 bude splašková voda prečerpávaná do novo navrhutej revíznej šachty RŠ cez prečerpávaciu šachtu PŠ s ponorným kalovým čerpadlom cez výtlačné potrubie. Pre prečistenie tukovej kanalizácie s maximálnym počtom jedál 400 za deň z kuchyne bude osadený lapač tuku. Po prečistení bude napojený do prečerpávacej šachty splaškovej kanalizácie.

Vody z povrchového odtoku zo strechy objektu budú odvádzané cez dažďové stúpačky cez filtračnú šachtu cez areálovú dažďovú kanalizáciu s prepacom cez požiaru nádrž do vsakovacích blokov. Vsakovacie bloky budú prepojené so štrkovým podložením cez vertikálne vsakovacie rúry. Dažďové vody zo severozápadnej časti komunikácií budú odvádzané cez uličné vpuste s odlučovačom ropných látok a revíziu filtračnú šachtu do vsakovacích blokov. Dažďové potrubie sa vybuduje pod navrhovanými spevnenými plochami, pod stropom suterénu a v zeleni. Dažďové vody z juhovýchodnej časti komunikácií budú odvádzané samospádom priamo na terén.

Hluk a vibrácie:

Pri výstavbe navrhovanej činnosti dôjde k dočasnému zvýšeniu hluku, prašnosti, a znečisteniu ovzdušia spôsobené pohybom stavebných a montážnych mechanizmov v priestore staveniska. Tento vplyv bude obmedzený na priestor stavby a časovo obmedzený na dobu výstavby. Súčasťou plánovania výstavby bude organizácia stavebných prác tak, aby neboli vyvolané kumulatívne účinky zdrojov generujúcich zvýšené hladiny hluku.

Počas prevádzky navrhovanej činnosti bude zdrojom hluku v predmetnej oblasti riešeného územia je najmä hluk z dopravy na okolitých pozemných komunikáciách. V blízkosti riešeného územia sa nenachádza prevádzka výrobného charakteru.

Zdroje žiarenia, tepla a zápachu:

V rámci navrhovanej činnosti nebudú inštalované zariadenia, ktoré by mohli byť zdrojom elektromagnetického alebo rádioaktívneho žiarenia v zdravie škodlivej intenzite.

Šírenie zápachu a tepla v takých koncentráciách, že by dochádzalo k ovplyvňovaniu pohody obyvateľov v najbližšom okolí sa nepredpokladá. Lokalita sa z hľadiska rozptylu pachových látok vyznačuje značnou veternosťou počas celého roka a bez výraznejších inverzných javov spomaľujúcich prúdenie vzdušných hmôt

Iné:

Pred zahájením výstavby budú preložené telekomunikačné vedenia, ktoré prechádzajú okrajom pozemku. Pôjde o prekládku stranou a vedenia budú posunuté na hranicu pozemku.

Bude vykonaná prekládka 1ks verejného osvetlenia.

V rámci vykonaného zisťovacieho konania boli identifikované nasledujúce vplyvy zámeru navrhovanej činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia.

Vplyvy na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery

Na ploche hodnotenej činnosti sa nevyskytujú žiadne ťažené ani výhľadové ložiská nerastných surovín a realizácia činnosti nebude mať vplyv na ich ťažbu.

Potenciálnym negatívnym vplyvom na horninové prostredie môže byť v tomto prípade náhodná havarijná situácia, ktorej však možno účinne predísť dôsledným dodržiavaním bezpečnostných a prevádzkových opatrení v zmysle platnej legislatívy. Prevádzka bude realizovaná tak, aby bola v prípade havárie maximálne eliminovaná možnosť kontaminácie horninového prostredia. Vzhľadom na rozsah navrhovanej a charakter navrhovanej činnosti, charakter prostredia a v prípade spoľahlivého založenia a dostatočnej izolácie stavby od okolitého prostredia, sa nepredpokladajú žiadne výrazné vplyvy činnosti v etape výstavby alebo prevádzky na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery.

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 (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 vyššie uvedené sa predpokladá mierne negatívny vplyv navrhovanej činnosti na ovzdušie a klímu.

Vplyvy na vodné pomery

Vzhľadom na zásobovanie vodou z existujúceho verejného vodovodu nie je predpoklad ovplyvnenia režimu prúdenia podzemných vôd. Splaškové vody budú odvádzané do verejnej kanalizácie v množstvách v súlade so spotrebou vody pre sociálne účely v súlade s platnou legislatívou v danej oblasti. Vody z povrchového odtoku budú v maximálnej miere zasakované v území prostredníctvom dažďových záhrad a vsakovacích jazierok. Na prečistenie vôd z kuchyne bude použitý tukový lapač. Kontaminované vody z parkovacích plôch budú prečistené prostredníctvom odlučovacieho zariadenia. Základy budú izolované čo zamedzí prípadnému riziku znečistenia. Priamy negatívny vplyv na kvalitu podzemných vôd sa nepredpokladá. Na pozemku bol vykonaný geologický prieskum životného prostredia realizovaný firmou EKOGEOS-zakladanie spol. s r.o., ktorého účelom bolo aj overenie prípadnej kontaminácie horninového prostredia a podzemnej vody. Výkopové práce budú prebiehať s postupným zabezpečovaním svahov. Odvodnenie stavebnej jamy bude drenážnym systémom alebo odčerpaním. Ako hydroizolačná ochrana aj ochrana proti prípadnému preniknutiu znečistenia do podzemných vôd budú použité zvárané hydroizolačné fólie / resp. bitúmenové hydroizolačné pásy.

V prípade, že v čase výstavby sa bude stavba podzemných podlaží realizovať pod hladinou podzemnej vody, budú prijaté potrebné opatrenia na zamedzenie prípadného prieniku znečistenia do podzemných vôd a horninového prostredia.

V zmysle vykonaného geologického prieskumu životného prostredia sa environmentálna záťaž na pozemku nenachádza. V súvislosti s prevádzkou objektu nebudú vznikať technologické odpadové vody. Nepredpokladajú sa významné negatívne vplyvy navrhovanej činnosti na povrchové a podzemné vody. Potenciálnym negatívnym vplyvom na vodné pomery môže byť náhodná havarijná situácia, ktorej však možno účinne predísť dôsledným dodržiavaním bezpečnostných a prevádzkových opatrení v zmysle platnej legislatívy.

Vplyvy na pôdu

Trvalým negatívnym vplyvom navrhovanej činnosti na pôdu bude jej trvalý záber. Parcely pozemku navrhovanej činnosti sú definované ako Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok a Ostatná plocha v zastavanom území obce. Kontaminácia pôdy sa počas prevádzky nepredpokladá, predstavuje iba riziko pri náhodných havarijných situáciách (únik ropných látok a hydraulických olejov z mechanizmov, automobilov, havárie potrubí, nesprávna manipulácia s odpadom, technologická havária a pod.).

Vplyvy na faunu, flóru a biotopy

Územie navrhovanej činnosti je urbanizované, nezasahuje do chránených území ani sústav Natura 2000. Umiestnenie posudzovanej činnosti je navrhované v území, na ktoré sa vzťahuje prvý - všeobecný stupeň ochrany, bez zvláštnej územnej alebo druhovej ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody. Nachádza sa tu fauna a flóra s relatívne nízkou druhovou diverzitou. Na pozemku sa nachádza vzrastlá vegetácia. Taktiež sa tu nachádza 1 strom, spadajúci do samostatného výrubového konania podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Stromy na plynovode rieši prevádzkovateľ plynovodu. Okolité stromy budú ochránené v zmysle platných predpisov. Výrub je bližšie riešený v dendrologickom posudku spracovanom Ing. Zuzanou Takáčovou – VERT -ateliér zelene v spolupráci s Tomášom Velickým - Habitus Arbor. V celom rozsahu stavby a v jej dotknutom území sa bude postupovať v súlade s VZN o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín na území hl. mesta SR Bratislavy. Vzhľadom na charakter územia a charakter navrhovanej činnosti sa nepredpokladá významný negatívny vplyv zámeru na faunu, flóru a biotopy.

Vplyvy na biodiverzitu, chránené územia a ich ochranné pásma

Vzhľadom na umiestnenie navrhovanej činnosti je biodiverzita súčasnosti nízka a chránené územia sa tu nenachádzajú. Navrhovaná činnosť nebude mať žiadny vplyv na chránené územia siete NATURA 2000 (územia európskeho významu a chránené vtáčie územia) ani na územia spadajúce pod medzinárodný dohovor o ochrane mokradí (Ramsarský dohovor), nakoľko sa tieto v dotknutom území ani v jeho bezprostrednom okolí nenachádzajú. Areál pre navrhovanú činnosť priamo nezasahuje do ekologicky hodnotných segmentov krajiny ani nenaruší funkčnosť žiadneho prvku ÚSES. Navrhovaná činnosť sa plánuje na území na ktoré sa vzťahuje prvý - všeobecný stupeň ochrany, bez zvláštnej územnej alebo druhovej ochrany zákona č. 543/2002 Z.z o ochrane prírody. Nová výsadba zelene môže mierne zvýšiť biodiverzitu posudzovaného územia.

Vplyvy na krajinu

Krajinu dotknutého územia a jeho okolia tvorí urbanizovaná krajina s prvkami krajinnej štruktúry mestského typu, kde dominantným typom súčasnej krajinnej štruktúry dotknutého územia je mestská krajina so štruktúrou mestského typu s obytnou, obšlužnou, administratívnou, výrobnou, technickou a dopravnou funkciou. Realizácia navrhovanej činnosti bude v súlade s funkčným využitím územia, charakter okolitej krajiny sa mierne zmení. Nepredpokladá sa významný negatívny vplyv na krajinu.

Vplyvy na obyvateľstvo a hodnotenie zdravotných rizík

Výstavba navrhovanej činnosti krátkodobo ovplyvní blízke dotknuté obyvateľstvo, počas a prejaví miernym zvýšením emisií, hluku a prašnosti. Pri dodržaní všetkých zákonných podmienok a opatrení sa nepredpokladá významný negatívny vplyv výstavby zámeru na obyvateľstvo. Prevádzkou navrhovanej činnosti sa zvýši ponuka pracovných miest v predmetnom území počas výstavby aj prevádzky navrhovanej činnosti. Prevádzka navrhovanej činnosti nebude mať vplyv na zdravotný stav obyvateľstva. Vlastná prevádzka navrhovanej činnosti pri dodržaní platných bezpečnostných a hygienických limitov nebude zdrojom nadlimitných toxických alebo iných škodlivín, ktoré by významným spôsobom zvýšili zdravotné riziká dotknutého obyvateľstva.

Pre navrhovanú činnosť bolo vypracovaných viacero štúdií a prieskumov, vrátane prieskumov na vplyv na obyvateľstvo, z ktorých vyplynulo, že, pri realizácii príslušných stavebno-technických a dopravno-organizačných opatrení a určených opatrení nebude dotknuté obyvateľstvo významne ovplyvnené.

Posudzovanie vplyvov na životné prostredie je konaním pred povolením činnosti a predmetom je posúdenie vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie. Proces zisťovacieho konania má poskytnúť základné informácie a hodnotenia pred prvým povolením podľa osobitých predpisov. Predmetné konanie vychádza z podrobnosti riešenia v prvej etape prípravy, nepredstavuje žiadny druh povolenia a takéto povolenie nenahrádza. Cieľom je získať odborný podklad na vydanie rozhodnutia o povolení činnosti podľa osobitných predpisov, nevytvára však vecný ani časový priestor na posúdenie navrhovaného umiestnenia stavby v rozsahu kompetencií stavebného úradu. Okresný úrad Bratislava opodstatnené pripomienky majúce oporu v zákone, zahrnul medzi opatrenia, ktoré bude potrebné zohľadniť v dokumentácii v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

Záverečné vyhodnotenie:

Okresný úrad Bratislava v rámci zisťovacieho konania posúdil zámer navrhovanej činnosti z hľadiska povahy a rozsahu zámeru navrhovanej činnosti, miesta vykonávania a významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov, pričom vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území. Pri posudzovaní zámeru navrhovanej činnosti z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie a zvažovaní ďalšieho

postupu v zmysle ustanovení zákona použil OÚ BA kritériá pre zisťovacie konanie podľa § 29 zákona o posudzovaní, uvedené v prílohe č. 10 zákona o posudzovaní, ktorá je transpozíciou prílohy č. III Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/92/EÚ o posudzovaní vplyvov určitých verejných a súkromných projektov na životné prostredie.

Po preverení skutkového stavu možno konštatovať, že v zámere navrhovanej činnosti boli uvedené predpokladané vplyvy navrhovanej činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia a zdravia obyvateľov. Opis priamych a nepriamych vplyvov hodnotí OÚ BA na úrovni zámeru ako dostatočný. V procese neboli identifikované také nedostatky alebo neurčitosti, ktoré by bránili v definovaní vplyvov. Informácie použité v zámere navrhovanej činnosti sú dostatočné na to, aby bolo možné rozhodnúť podľa zákona o posudzovaní.

Zámerom navrhovanej činnosti je výstavba a prevádzka hotela s príslušnou infraštruktúrou so 14 nadzemnými a 2 podzemnými podlažiami. V objekte hotela bude aj časť s občianskou vybavenosťou, slúžiacou nielen pre ubytovaných hostí. Taktiež sa počíta s multifunkčnými, kancelárskymi a spoločenskými miestnosťami. Súčasťou je aj nadzemná a podzemná garáž s celkovým počtom 199 parkovacích miest. V území dotknutom zámerom navrhovanej činnosti platí prvý stupeň územnej a druhovej ochrany chránených rastlín, chránených živočíchov, chránených nerastov a chránených skamenelín podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

V rámci zámeru a doplňujúcich informácií k zámeru bolo predložených aj niekoľko štúdií /prieskumov (Rozptylová štúdia Ing. Viliam Carach, PhD., Posúdenie hlukovej záťaže AKUSTA s.r.o., Dopravno-kapacitné posúdenie HT – Konstrukt s.r.o., Svetlotechnický posudok, 3S – PROJEKT, s.r.o., Hydrogeologický posudok, EKOGEOS-SK, s.r.o., Dendrologický prieskum a inventarizácia drevín, Ateliér zelene), ktorými neboli zistené závažné nedostatky, alebo potreba ďalšieho posudzovania. V štúdiách/prieskumoch sú uvedené podmienky alebo odporúčania na zabezpečenie ochrany životného prostredia.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti OÚ BA vyhodnotil predpokladané vplyvy súvisiace s realizáciou zámeru navrhovanej činnosti, s ohľadom na ich význam, vlastnosti a očakávaný rozsah (pravdepodobnosť, predpokladaný rozsah, predpokladaný účinok, trvanie, frekvenciu a reverzibilitu, vrátane možnej kumulácie s okolitými činnosťami), ako environmentálne prijateľné.

OÚ BA pri rozhodovaní o ďalšom postupe podľa zákona o posudzovaní vychádzal aj zo stanovísk doručených k zámeru navrhovanej činnosti podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní (stanoviská dotknutých orgánov, dotknutej obce, rezortného orgánu, a povoľujúceho orgánu).

K predmetnému zámeru navrhovanej činnosti bolo celkovo doručených 10 stanovísk, z toho dve nevyžiadané stanoviská verejnosti. Žiadny z dotknutých orgánov nepožadoval vo svojom stanovisku ďalšie posudzovanie zámeru podľa zákona o posudzovaní. OÚ BA opodstatnené požiadavky týkajúce sa posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie z doručených stanovísk dotknutých orgánov a verejnosti, zohľadnil a zaradil do opatrení do výrokovej časti tohto záväzného stanoviska. S poukazom na doručené stanoviská a navrhovateľom doručené doplňujúce informácie, má OÚ BA za to, že zámer navrhovanej činnosti je v dotknutom území akceptovateľný a environmentálne prijateľný, za dodržania opatrení na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu zámeru navrhovanej činnosti na životné prostredie určených vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

OÚ BA na základe komplexných výsledkov zisťovacieho konania, preskúmania a odborného posúdenia predloženého zámeru navrhovanej činnosti, priložených štúdií a doplňujúcich podkladových materiálov, zhodnotenia stavu životného prostredia v záujmovom území, doručených stanovísk orgánov štátnej správy a samosprávy konštatuje, že pri dodržaní všeobecne platných záväzných predpisov, vhodných technických a bezpečnostných a organizačných opatrení a opatrení určených v tomto záväznom stanovisku, nebude zámer navrhovanej činnosti predstavovať taký zásah do životného prostredia, ktorý by v značnej miere mohol ohroziť životné prostredie a zdravie obyvateľov, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska. Navrhovanú činnosť je tak možné za predpokladu plného rešpektovania všetkých zákonom stanovených požiadaviek odporučiť k realizácii.

Ten, kto realizuje navrhovanú činnosť, je povinný zabezpečiť aj súlad realizovania činnosti so zákonom o posudzovaní a s týmto záväzným stanoviskom, a to počas celej prípravy, realizácie a ukončenia činnosti.

Upozornenie:

Podľa § 29 ods. 14 zákona o posudzovaní dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať o záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania bezodkladne informuje verejnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a na úradnej tabuli obce.

Podľa § 38 ods. 6 zákona o posudzovaní rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania alebo v záverečnom stanovisku, alebo spôsob, akým sa s uvedenými podmienkami navrhovateľ v rámci prípravy dokumentácie vysporiadal.

Podľa § 29 ods. 19 zákona o posudzovaní má záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania platnosť tri roky, ak príslušný orgán v záväznom stanovisku neurčil inak. Na návrh navrhovateľa môže príslušný orgán predĺžiť platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania o dva roky, a to aj opakovane, pričom celkový čas platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nesmie prekročiť sedem rokov. Pri predlžovaní platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania príslušný orgán vyhodnotí, či došlo k podstatným zmenám podmienok v dotknutom území alebo k novým skutočnostiam súvisiacim s navrhovanou činnosťou alebo jej zmenou. Ak k takým zmenám došlo, príslušný orgán primerane podmienky určené v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania upraví alebo doplní alebo platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nepredĺži. Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania nestráca platnosť, ak sa počas jeho platnosti začne konanie o umiestnení alebo povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

Poučenie

Podľa § 29 ods. 16 zákona o posudzovaní, proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania, v ktorom príslušný orgán určil, že sa navrhovaná činnosť alebo jej zmena

- a) bude posudzovať podľa zákona o posudzovaní, môže podať odvolanie len navrhovateľ,
- b) nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní, môže podať odvolanie len dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, a dotknutá verejnosť podľa § 3 písm. t) zákona o posudzovaní.

Proti tomuto záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania možno podať do 15 dní odo dňa doručenia odvolanie podľa § 29 ods. 17 zákona o posudzovaní na príslušný orgán, ktorý ho vydal (Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava).

V prípade dotknutej verejnosti podľa § 3 písm. t) zákona o posudzovaní sa za deň doručenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania považuje prvý deň zverejnenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania podľa § 29 ods. 13 zákona o posudzovaní v centrálnom informačnom systéme.

Toto záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov, ktoré sa preň pripúšťajú, preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Mgr. Jaroslava Grambličková OU-BA-OSZP
vedúci

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10010

Doručuje sa

INVEST 46 a. s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava-Karlova Ves, Slovenská republika
ALFA PROPERTY DEVELOPMENT s.r.o., Pestovateľská 13, 821 04 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 811 08 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika
Mestská časť Bratislava - Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika
Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, útvar vedúceho hygienika rezortu, oddelenie oblastného hygienika Bratislava, Námestie Slobody 6, 810 05 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Námestie Slobody 6 , 810 05 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika
Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Námestie generála Viesta 11694/2, 832 47 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika
Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika , 823 05 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hl.mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 821 01 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova , 811 04 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika
Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor štátnej geologickej správy, Námestie Ľudovíta Štúra 35/1, 812 35 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia vôd, Námestie Ľudovíta Štúra 35/1, 812 35 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Okresný úrad Bratislava, OSZP3: BA II, k.ú. Nivy - OPaK, OH, OO, ŠVS, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského , 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Typ doložky

Typ doložky:	
doložka právoplatnosti	x
doložka vykonateľnosti	-
doložka právoplatnosti a vykonateľnosti	-

Číslo rozhodnutia:

OU-BA-OSZP3-2025/430370-020

Dátum vytvorenia doložky:

13.11.2025

Vytvoril:

Gazdaricová Lucia, Mgr.

Udaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti:

05.11.2025

Právoplatnosť vyznačená pre:	
rozhodnutie v plnom znení	x
časť rozhodnutia	-

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	[Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania navrhovanej činnosti "Hotel FT2 – Prístavná, Bratislava" podľa § 29 ods.10 a 11 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov]
Identifikátor:	OU-BA-OSZP3-2025/430370-0444793/2025

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ BA 10010 SK IČO: 00151866
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	19.10.2025 21:58:01 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	19.10.2025 21:58:02 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: OU-BA-OSZP3-2025/430370-0444793/2025	

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ BA 10010 SK IČO: 00151866
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	13.11.2025 15:52:03 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	13.11.2025 15:52:03 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: OU-BA-OSZP3-2025/430370-0444793/2025	

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ BA 10010 SK IČO: 00151866
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	13.11.2025 15:52:03 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	13.11.2025 15:52:03 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: OU-BA-OSZP3-2025/430370-0444793/2025-P001	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Mgr. Lucia Gazdaricová

Funkcia alebo pracovné zaradenie: hlavný radca

Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Bratislava

IČO: 00151866

Dátum vytvorenia doložky: 13.11.2025

Podpis a pečiatka: