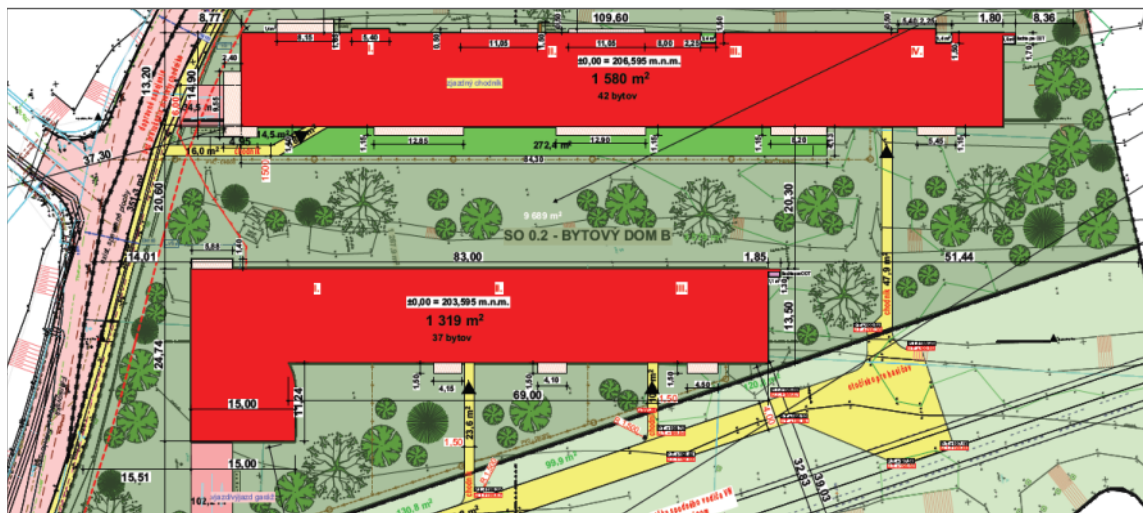


Navrhovateľ:
RDV 2, s.r.o.
Jelačičova 8
821 08 Bratislava



„MIRABELLA RESIDENCE”

Zámer EIA

Júl 2026

Spracovateľ dokumentácie:

EKOJET, s.r.o.
priemyselná a krajinná ekológia



Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
Tel.: (+421 2) 45 69 05 68
e-mail: info@ekojet.sk
www.ekojet.sk

OBSAH

Úvod	1
I. Základné údaje o navrhovateľovi	2
II. Základné údaje o navrhovanej činnosti	2
1. Názov	2
2. Účel	3
3. Užívateľ	3
4. Charakter navrhovanej činnosti	3
5. Umiestnenie navrhovanej činnosti	3
6. Prehľadná situácia umiestnenia navrhovanej činnosti (mierka 1:50 000)	3
7. Termín začatia a skončenia výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti	3
8. Opis technického a technologického riešenia	4
9. Zdôvodnenie potreby navrhovanej činnosti v danej lokalite.....	8
10. Celkové náklady (orientačné)	8
11. Dotknutá obec	8
12. Dotknutý samosprávny kraj.....	8
13. Dotknuté orgány	8
14. Povoľujúci orgán	8
15. Rezortný orgán	8
16. Druh požadovaného povolenia navrhovanej činnosti podľa osobitných predpisov	8
17. Vyjadrenie o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti presahujúcich štátne hranice	9
III. Základné informácie o súčasnom stave životného prostredia dotknutého územia..	10
1. Charakteristika prírodného prostredia vrátane chránených území	10
1.1. Geomorfologické pomery	10
1.2. Geologické pomery	10
1.3. Pôdne pomery	11
1.4. Klimatické pomery	12
1.5. Hydrologické pomery	12
1.6. Fauna, flóra, vegetácia	14
1.7. Chránené územia a ochranné pásma	15
1.8. Charakteristika biotopov a ich významnosť	16
2. Krajina, krajinný obraz, stabilita, ochrana, scenéria	18
2.1. Štruktúra krajiny	18
2.2. Scenéria krajiny	18
2.3. Územný systém ekologickej stability	18
3. Obyvateľstvo, jeho aktivity, infraštruktúra, kultúrohistorické hodnoty územia	20
3.1. Obyvateľstvo.....	20
3.2. Sídla	20
3.3. Priemyselná výroba	21
3.4. Poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo	21
3.5. Doprava a dopravné plochy	21

3.6. Technická infraštruktúra.....	21
3.7. Služby.....	22
3.8. Rekreácia a cestovný ruch.....	22
3.9. Kultúrne a historické pamiatky a pozoruhodnosti	22
3.10. Archeologické a paleontologické náleziská a geologické lokality.....	22
4.1. Znečistenie ovzdušia	22
4.2. Znečistenie povrchových, podzemných vôd a horninového prostredia.....	23
4.3. Kontaminácia pôd a pôdy ohrozené eróziou	23
4.5. Zaťaženie územia hlukom.....	24
4.6. Skládky, smetiská, devastované plochy	24
4.7. Ohrozené biotopy živočíchov	24
4.8. Súčasný zdravotný stav obyvateľstva a celková kvalita životného prostredia pre človeka	24
IV. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na životné prostredie vrátane zdravia a o možnostiach opatrení na ich zmiernenie	25
1. Požiadavky na vstupy	25
2. Údaje o výstupoch	29
3. Údaje o predpokladaných priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie	36
4. Hodnotenie zdravotných rizík.....	44
5. Údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na biodiverzitu a chránené územia.....	45
6. Posúdenie očakávaných vplyvov z hľadiska ich významnosti a časového priebehu pôsobenia.....	46
7. Predpokladané vplyvy presahujúce štátne hranice	49
8. Vyvolané súvislosti, ktoré môžu spôsobiť vplyvy s prihliadnutím na súčasný stav životného prostredia v dotknutom území (so zreteľom na druh, formu a stupeň existujúcej ochrany prírody, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok)	49
9. Ďalšie možné riziká spojené s realizáciou navrhovanej činnosti.....	51
10. Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie	52
11. Posúdenie očakávaného vývoja územia, ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala.....	54
12. Posúdenie súladu navrhovanej činnosti s platnou ÚPD a ďalšími relevantnými strategickými dokumentmi	54
13. Ďalší postup hodnotenia vplyvov s uvedením najzávažnejších okruhov problémov.....	55
V. Porovnanie variantov navrhovanej činnosti a návrh optimálneho variantu s prihliadnutím na vplyvy na životné prostredie (vrátane porovnania s nulovým variantom) ...	56
VI. Mapová a iná obrazová dokumentácia	59
VII. Doplnujúce informácie k zámeru	60
VIII. Miesto a dátum vypracovania zámeru	65
IX. Potvrdenie správnosti údajov	65
PRÍLOHY	66

Úvod

Predmetom tohto zámeru je posúdenie novostavby a prevádzky navrhovanej činnosti: „**MIRABELLA RESIDENCE**“, umiestnenej v Bratislavskom kraji, v okrese Bratislava III, MČ Bratislava – Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, na ul. Frankovskej mimo zastavaného územia obce.

Navrhovaná činnosť bude umiestnená na ploche riešeného územia s rozlohou 15 590,0 m². Na tejto ploche budú umiestnené dva nové bytové domy (SO-01 a SO-02) s prvkami novej dopravnej, technickej infraštruktúry a plochami novej zelene.

Zámer je vypracovaný 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 prípade záujmu o podrobnejšie informácie k predloženému zámeru je možné kontaktovať spracovateľa zámeru firmu EKOJET, s.r.o., tel.: +421 2 45 690 568, e – mail: info@ekojet.sk, www.ekojet.sk.

I. Základné údaje o navrhovateľovi

- | | |
|---|---|
| 1. Názov (meno): | RDV 2 s.r.o. |
| 2. Identifikačné číslo: | 53 724 569 |
| 3. Sídlo: | Jelačičova 8
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08 |
| 4. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa: | Ing. arch. Mgr. Art. Silvester Černík
Architectural studio Zeppelin, s.r.o.
Zochova 10, 811 03 Bratislava
tel.: +421 903 623 355
e-mail: zeppelinarchitects@gmail.com |
| 5. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje kontaktnej osoby, od ktorej možno dostať relevantné informácie o navrhovanej činnosti a miesto na konzultácie: | Mgr. Tomáš Šembera, Ing. Ján Schvarcz
EKOJET, s.r.o., Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava
tel.: 02 / 45 69 05 68,
e-mail: info@ekojet.sk, www.ekojet.sk. |

II. Základné údaje o navrhovanej činnosti

1. Názov

„MIRABELLA RESIDENCE“

Navrhovaná činnosť pozostáva z činnosti, ktorá spadá do zisťovacieho konania, podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ide o nasledovnú činnosť:

A. Bytové domy so súvisiacim zázemím

Pre bod 13. Infraštruktúra, položku 1b): Projekty rozvoja obcí vrátane – stavieb alebo ich súborov, ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy, platia nasledovné prahové hodnoty:

- od 10 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných a podzemných podlaží v zastavanom území vrátane a od 1000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných a podzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane – **časť B**

Navrhovaná činnosť s prislúchajúcim zázemím bude obsahovať celkovú výmeru hrubej podlažnej plochy nadzemných a podzemných podlaží na úrovni 13 385,89 m².

B. Riešené územie - Bytový dom a polyfunkčný objekt so zázemím

Pre bod 13. Infraštruktúra, položku 1a): Projekty rozvoja obcí vrátane – prípravy územia na následnú výstavbu stavieb alebo ich súborov, platia nasledovné prahové hodnoty:

- od 10 000 m² záberu celkovej plochy vrátane – **časť B**

Navrhovaná činnosť s prislúchajúcim zázemím bude obsahovať celkovú výmeru záberu plochy prípravy územia na následnú výstavbu stavieb (riešené územie) na úrovni 15 590 m².

Z uvedeného vyplýva, že predložený zámer spadá do zisťovacieho konania podľa citovaného zákona.

Navrhovaný zámer ďalej zahŕňa činnosti, ktoré svojimi parametrami nedosahujú hraničné hodnoty pre posudzovanie, podľa zákona č. 24/2006 Z. z., uvádzame ich z dôvodu komplexnosti navrhovanej činnosti. Ide o nasledovné činnosti:

A. Statická doprava

Pre bod 13. Infraštruktúra, položku 2): Parkovacie plochy od 200 parkovacích stojísk pre motorové vozidlá vrátane – časť B

Navrhovaná činnosť bude obsahovať 149 parkovacích stojísk pre motorové vozidlá - činnosť nedosahuje limitné hodnoty.

2. Účel

Účelom navrhovanej činnosti je vybudovanie dvoch bytových domov s vlastným zázemím, s prvkami súvisiacej dopravnej a technickej infraštruktúry a plochami zelene. Nosným ťažiskom navrhovanej činnosti je obytná funkcia.

3. Užívateľ

RDV 2 s.r.o. Jelačičova 8, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, resp. budúci obyvatelia navrhovaných stavieb.

4. Charakter navrhovanej činnosti

V zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, činnosť: „**MIRABELLA RESIDENCE**“ predstavuje novú činnosť v riešenom území.

5. Umiestnenie navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť bude situovaná v Bratislavskom kraji, v okrese Bratislava III, MČ Bratislava – Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, na ul. Frankovskej mimo zastavaného územia obce. Plocha riešeného územia o výmere 15 590 m² je umiestňovaná na parcelách registra: 4846 (vinica), 4847 (vinica), 4848/1 (ostatná plocha), 4849 (trvalý trávny porast), 4853/1 (ostatná plocha), 4853/2 (ostatná plocha), 4853/3 (ostatná plocha), 4854/7 (ostatná plocha). Dotknuté parcely nie sú vedené vo Vinohradníckom registri SR. Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú dreviny viniča ani žiadne stavebné objekty.

Plocha riešeného územia nezasahuje do lesných pozemkov.

Dotknutý pozemok je v súčasnosti funkčne nevyužívaný, sčasti oplotený. Pokryv riešeného územia je tvorený prevažne náletovou a ruderálnou vegetáciou, z V a Z strany, v susedstve pozemku sa nachádzajú malopodlažné bytové domy a zo S strany ruderálna vegetácia. Riešené územie zasahuje do pozemkov evidovaných ako poľnohospodárska pôda. Táto pôda sa však v súčasnosti poľnohospodársky nevyužíva, je zanedbávaná, dlhodobo neobhospodarovaná a v zmysle územného plánu obce je určená na zastavanie.

6. Prehľadná situácia umiestnenia navrhovanej činnosti (mierka 1:50 000)

Prehľadná situácia sa nachádza v Prílohách tohto zámeru – Mapa č.1.

7. Termín začatia a skončenia výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti

Predpokladaný termín začatia výstavby..... 03/2027

Predpokladaný termín skončenia výstavby..... 03/2029

Predpokladaná doba skončenia prevádzky nie je stanovená

8. Opis technického a technologického riešenia

Táto kapitola bola spracovaná podľa dokumentácie: dokumentácia pre stavebné povolenie „MIRABELLA RESIDENCE“, Architectural Studio Zeppelin s.r.o. a P.S. ARCH s.r.o. (03/2026). Posudzovaná stavba je navrhovaná tak, aby v sebe skĺbila funkčné a estetické požiadavky, kladené na tento druh stavby.

8.1. Hmotovo – priestorové a dispozičné riešenie navrhovanej činnosti

Urbanistické a objemovo – dispozičné riešenie navrhovanej činnosti má v danom území tendenciu vytvoriť dva nové bytové domy so súvisiacim zázemím, zeleňou a oddychovými plochami s detskými ihriskami.

Navrhovaná činnosť predstavuje výstavbu dvoch bytových domov SO-01 a SO-02. Oba objekty budú mať tri nadzemné podlažia, pričom tretie nadzemné podlažie bude riešené ako ustúpené. Súčasťou stavieb budú tri podzemné podlažia. Druhé a tretie podzemné podlažie budú slúžiť ako podzemná garáž pre potreby rezidentov a návštevníkov objektov. Na prvom podzemnom podlaží budú umiestnené byty a skladové priestory a technické zázemie objektov.

V bytovom dome SO-01 je navrhnutých 42 bytových jednotiek a v bytovom dome SO-02 je navrhnutých 37 bytových jednotiek. Celkový počet bytov v navrhovanom súbore bude 79. Dopravná obsluha objektov bude zabezpečená prostredníctvom podzemných garáží a súvisiacich vnútroareálových komunikácií. Súčasťou riešenia budú spevnené plochy, pešie komunikácie, sadové úpravy, technická infraštruktúra a potrebné terénne úpravy.

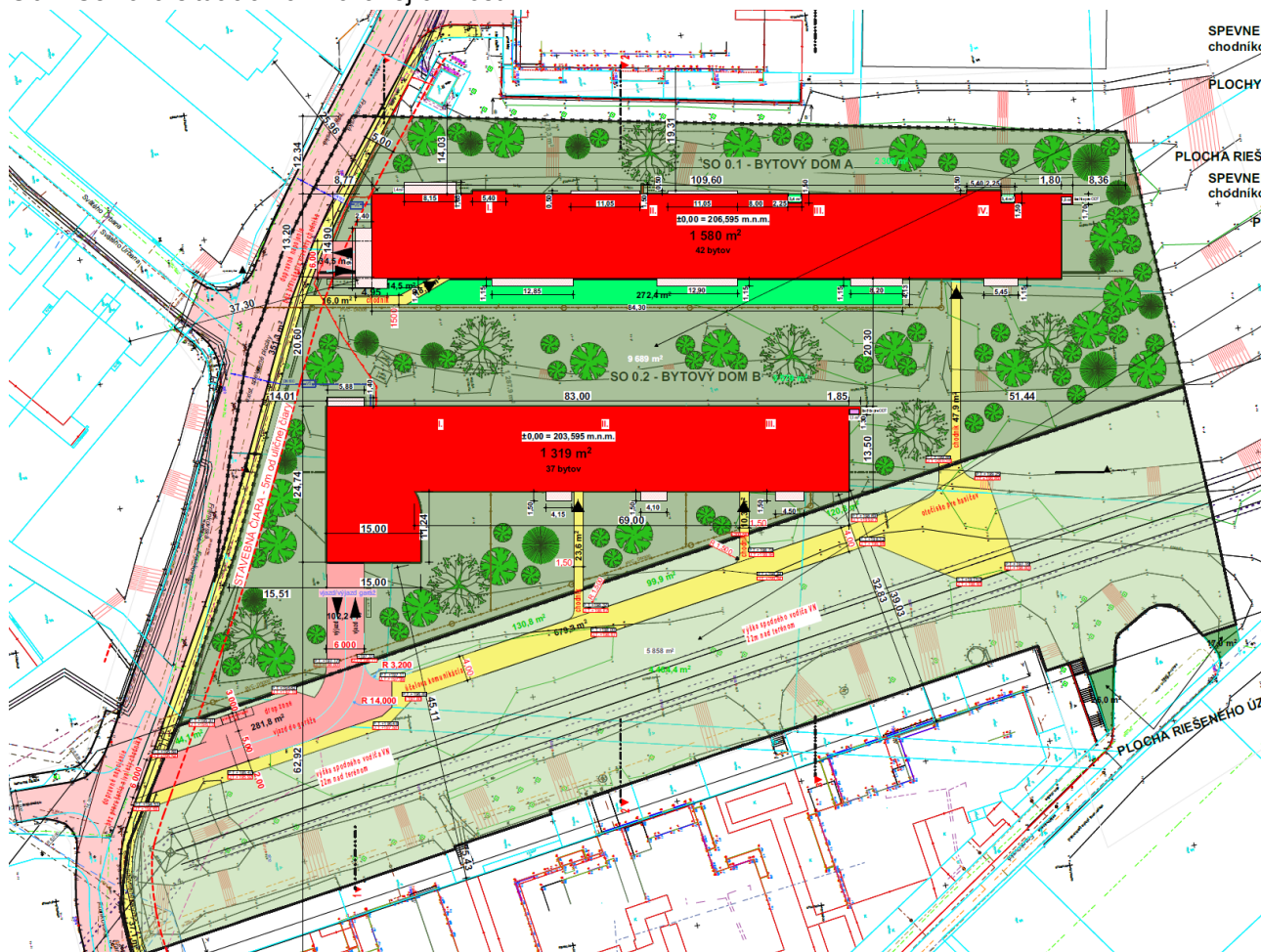
Zeleň / sadové úpravy

Navrhovaná činnosť bude začlenená do krajiny prostredníctvom sadových úprav, ktoré sú navrhované tak, aby prispeli k dotvoreniu architektúry a celkového harmonického rázu prostredia navrhovanej stavby. Hlavný dôraz je kladený na umiestnenie dostatočného množstva plošných a líniových prvkov zelene s ohľadom na prirodzenú potenciálnu vegetáciu, ako aj na vytvorenie priestoru pre zvýšenie biodiverzity v rámci mestského prostredia za účelom vytvorenia príjemného prostredia pre oddych a relax pre jeho rezidentov, návštevníkov, denných pasantov.

V rámci riešeného územia navrhovanej činnosti sa navrhujú plochy zelene na úrovni 11 083,5 m² (započ. plocha 10 790 m²). Podrobnejšie riešenie sadovníckych úprav bude upresnené v ďalšom stupni v rámci projektu sadových úprav. Pre navrhovanú zeleň budú v riešenom území vyhradené dostatočné miesta pre rozvoj koreňového systému stromov, ich výsadba bude realizovaná s cieľom zadržiavania vody v koreňovej zóne drevín.

Nad podzemnou garážou objektu SO 01 je navrhnutá vegetačná strecha o výmere 293,5 m². Strecha bude realizovaná ako intenzívna zelená strecha, ktorá prispeje k zlepšeniu mikroklimatických podmienok, zadržiavaniu dažďovej vody a zmierneniu tepelnej záťaže objektu. Zároveň sa na strechách nadzemných objektov uvažuje s realizáciou extenzívnych zelených striech.

Obr.: Celková situácia navrhovanej činnosti



(Zdroj: Architectural Studio Zeppelin s.r.o., 03/2025)

8.2. Plošná a priestorová bilancia navrhovanej činnosti

Základné kapacitné údaje navrhovanej činnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Základné kapacitné údaje navrhovanej činnosti

Bilancie		Navrhovaná činnosť
Celková plocha riešeného územia		15 590 m ²
Zastavaná plocha stavby		2 899 m ²
Celková podlažná plocha stavba		13 385,89 m ²
Z toho	Hrubá podlažná plocha podzemných častí stavby	7 036,2 m ²
	Hrubá podlažná plocha nadzemných podlaží stavby	6 349,69 m ²
Parkovanie (stojiská - počet) – spolu		149
Z toho	Parkovacie stojiská - podzemná garáž	149
	Parkovanie na teréne	0
Spevnené plochy (chodníky, areálové komunikácie, parkoviská, atď.)		1 607,5 m ²
Plocha zelene celkom		11 083,5 m ²
Z toho	Zeleň na rastlom teréne (započítateľná)	10 790 m ²
	Strešná zeleň nad podzemným podlažím (substrát 1,0 m - nezapočítateľná)	293,5 m ²

Stratégia trvalo udržateľného rozvoja

V súvislosti s realizáciou navrhovanej činnosti sa kladie zvýšený dôraz na úsporu energií, vyššiu hospodárnosť stavby, ako aj environmentálne optimálnejšie riešenie stavby:

- zdroj tepla bez využitia fosílnych palív (tepelné čerpadlá vzduch/voda a elektrické kotle),
- znižovanie CO₂ = zdroj tepla tepelné čerpadlá (vzduch-voda), podpora elektromobility,
- získavanie elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov (fotovoltaika),
- nové udržiavané zelené plochy,
- energetická klasifikácia stavby A0.

Návrh stavby sa rieši s ohľadom na záujmy ochrany životného prostredia vrátane opatrení na zmiernenie negatívnych vplyvov zmeny klímy a adaptáciu na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy. Súčasťou dokumentácie EIA sú navrhované konkrétne opatrenia počas výstavby a prevádzky stavby (kap. IV./10), ako aj konkrétne nasledovné environmentálne opatrenia, ktoré budú navrhovateľom zohľadnené:

- Výsadba vzrastlej zelene na pozemku (stromy + krovité skupiny so zatrávnením, trvalkové záhony), ktoré poskytnú nové biotopy pre okolitú faunu.
- Realizácia izolačnej zelene.
- Strešná zeleň.

Realizáciou technológií zateplenia budovy, vykurovania bez použitia fosílnych palív, realizáciou prvkov modrozelenej infraštruktúry, ako aj zvolením vhodných stavebných postupov pri výstavbe a použitím certifikovaných materiálov sa zabezpečí nízka produkcia emisií skleníkových plynov počas celého životného cyklu budovy.

8.3. Zakladanie navrhovanej činnosti, konštrukčné a technologické riešenie stavby

Zakladanie stavby

Objekt je navrhnutý na celoplošnom doskovom základe hrúbky 850 mm, ktorý zároveň plní funkciu hydroizolácie (tzv. „biela vaňa“). Pod základovou doskou je navrhnutý podkladný betón C15/20 hrúbky 100 mm. Čistá základová škára je situovaná na úrovni -10,820 m.

Zvislé nosné konštrukcie

Nosnú konštrukciu objektu tvorí kombinovaný monolitický železobetónový stĺpovo-stenový systém s bezprievlakovými stropnými doskami a variabilným modulovým rastrom, prispôbeným najmä dispozícii parkovania. Zvislé nosné prvky tvoria železobetónové stĺpy a steny, pričom stĺpy majú typický prierez 300/800 mm. Po obvode suterénu sú navrhnuté monolitické železobetónové steny hrúbky 300 mm, ktoré zároveň plnia hydroizolačnú funkciu. Vnútorne nosné steny a stuhujúce jadrá sú navrhnuté v hrúbkach 200–250 mm.

Vodorovné nosné konštrukcie

Stropné konštrukcie sú tvorené monolitickými železobetónovými doskami hrúbky cca 250 mm uloženými na železobetónových vnútorných a obvodových nosných stenách.

Technologické riešenie

Hodnotená činnosť je nevýrobnej povahy, neobsahuje výrobné technológie. Celkový koncept návrhu riešenia vykurovania vychádza zo základných požiadaviek účelu budúceho využitia priestorov, miesta riešenia a nároku na komfort stavby. Konceptia vzduchotechniky bude podriadená štandardu a funkcii navrhovanej činnosti, jej stavebnému riešeniu a v súlade s platnými hygienickými požiadavkami.

Zdroj vykurovania

Bude zásobovaný teplom prostredníctvom centrálného systému vykurovania a prípravy teplej vody. Ako zdroj tepla je navrhnutá kombinácia tepelných čerpadiel vzduch/voda a elektrických kotlov.

Získavanie elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov

Pre navrhovanú činnosť sa uvažuje s možnosťou využitia obnoviteľných zdrojov energie v podobe fotovoltaiických zariadení situovaných na strechách objektov za účelom zníženia celkových nárokov na elektrickú energiu.

Predložený projekt je v súlade s novou platnou legislatívou ohľadom energetickej hospodárnosti budov (zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, časová verzia predpisu účinná od 25.4.2020).

8.4. Dopravné pripojenie a parkovanie

Dopravné napojenie navrhovanej činnosti bude zabezpečené na existujúcu cestnú infraštruktúru na ulicu Frankovská. Objekt SO 0.1 – podzemná garáž bude priamo napojená na ulicu Frankovská. Objekt SO 0.2 bude dopravne napojený na podzemnú garáž prostredníctvom novovybudovanej areálovej komunikácie, ktorá bude následne napojená na ulicu Frankovská.

Pre potreby zámeru bolo spracované dopravno-kapacitné posúdenie (AFRY Slovakia s.r.o., 03/2025). Výsledky dopravno-kapacitného posúdenia preukázali, že navrhované dopravné napojenie predkladaného zámeru je kapacitne vyhovujúce.

8.4.1. Statická doprava

Parkovanie v rámci navrhovaného bytového domu bude zabezpečené v celkovom počte 149 parkovacích stojísk, pričom 103 PM sa bude nachádzať v podzemnej garáži SO 0.1 a 46 PM sa budú nachádzať v podzemnej garáži SO 0.2. Kapacita nárokov na statickú dopravu bola stanovená podľa STN 73 6110. S parkovaním na teréne sa neuvažuje. Všetky parkovacie miesta sú navrhované v podzemných garážach.

8.4.2. Návrh riešenia peších a cyklistov

Prístup peších k objektom navrhovanej činnosti (bytové domy) z jestvujúcich verejných komunikácií bude umožnený z ulice Frankovská po chodníku a v rámci riešeného územia budú chodci vedení po novovybudovaných chodníkoch. Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k vybudovaniu nových chodníkov pre peších, dôjde ku kvalitatívnemu zlepšeniu a predĺženiu chodníkov pre peších, čo podporí a skvalitní peší pohyb v riešenom území.

V rámci navrhovanej činnosti sa pri bytových domoch počíta s umiestnením stojanov pre bicykle. pre potreby odkladania bicyklov budú v 2. podzemnom podlaží v parkovacie miesta, kde budú inštalované poschodové stojany. Celkovo je navrhnutých 149 státí.

8.5. Varianty zámeru

Zámer obsahuje jeden variant navrhovanej činnosti. Okrem navrhovaného variantu bol v predloženom zámere posudzovaný aj variant nulový, t.j. stav, ktorý by nastal ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala.

9. Zdôvodnenie potreby navrhovanej činnosti v danej lokalite

Zámerom navrhovateľa je realizácia dvoch bytových domov s prislúchajúcim technickým a dopravným zázemím, vrátane nových plôch zelene, s cieľom reprofiliácie riešeného územia s využitím jeho funkčného potenciálu v zmysle regulatívov územného plánu dotknutého sídla. Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde ku kompletizácii urbanistickej štruktúry územia a efektívnemu využitiu jeho rozvojového potenciálu pre funkciu bývania.

Realizáciou zámeru dôjde k vhodnému doplneniu existujúcej urbanistickej štruktúry, zvýšeniu kvality obytného prostredia prostredníctvom výsadby zelene, vytvoreniu nových bytových kapacít a zároveň k zatraktívneniu riešeného územia.

Navrhovaná činnosť bude situovaná na ploche, v rámci ktorej platí 1. stupeň ochrany prírody a krajiny, v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších zmien a doplnkov.

10. Celkové náklady (orientačné)

Celkové predpokladané náklady stavby cca 19,5 mil. EUR.

11. Dotknutá obec

- Magistrát hl. mesta SR Bratislava,
- Mestská časť Bratislava – Nové Mesto.

12. Dotknutý samosprávny kraj

- Bratislavský samosprávny kraj.

13. Dotknuté orgány

- Magistrát hl. mesta SR Bratislavy,
- Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Nové Mesto,
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava,
- Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia,
- Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia,
- Okresný úrad Bratislava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií,
- Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor,
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Bratislava,
- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

14. Povoľujúci orgán

- Stavebný úrad Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto,
- Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie.

15. Rezortný orgán

- Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky.

16. Druh požadovaného povolenia navrhovanej činnosti podľa osobitných predpisov

Zámer činnosti sa pripravuje s cieľom vydania povolení pre navrhovanú činnosť v zmysle zákona č. 25/2025 Z.z. (stavebný zákon) a zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona

Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v platnom znení.

17. Vyjadrenie o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti presahujúcich štátne hranice

Vzhľadom na polohu umiestnenia a charakter navrhovanej činnosti lokalizovanej v k.ú. Vinohrady, v polohe ul. Frankovská sa vplyvy presahujúce štátne hranice SR nepredpokladajú.

III. Základné informácie o súčasnom stave životného prostredia dotknutého územia

Z hľadiska administratívneho členenia SR patrí navrhovaná činnosť do Bratislavského kraja, hlavného mesta SR - Bratislavy, okresu Bratislava III, Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, k.ú. Vinohrady.

Hranica riešeného územia

Za bezprostredne riešené územie považujeme samotnú plochu umiestnenia navrhovanej činnosti (viď. Mapa č. 2: Ortofotomapa v prílohe zámeru).

Hranica hodnoteného územia bola stanovená na základe nasledujúcich kritérií:

- dosahu možných vplyvov navrhovanej činnosti,
- situovania prvkov ochrany prírody a ÚSES,
- hlukovej záťaže územia a rozptylu emisií, zdravotné riziká,
- situovania obytných celkov v hodnotenom území.

Vplyvy navrhovanej činnosti boli hodnotené na ploche širšieho okolia, na ploche tzv. hodnoteného územia, viď. Mapa č.1: Širšie vzťahy – umiestnenie navrhovanej činnosti v prílohe zámeru.

1. Charakteristika prírodného prostredia vrátane chránených území

1.1. Geomorfologické pomery

Hodnotenú územie navrhovanej činnosti patrí podľa geomorfologického členenia (In: Atlas krajiny SR) do Alpsko – himalájskej sústavy, podsústava – Panónska panva, do provincie Západnej panónskej panvy, subprovincie Malá Dunajská kotlina, do oblasti Podunajskej nížiny a okrajovej časti celku Podunajská rovina / Homol'ské Karpaty (Malé Karpaty).

Z hľadiska typologického členenia reliéfu (In: Atlas krajiny SR) predstavuje riešené územie formu pozitívnych morfoštruktúr: hraste a klinové hraste jadrových pohorí, ide o reliéf sídiel so zvýšenou intenzitou antropogénnych procesov.

Plocha riešeného územia je mierne svahovitého charakteru s klesaním smerom juhovýchod s nadmorskou výškou cca 200 - 207 m n. m.

1.2. Geologické pomery

Z pohľadu inžiniersko-geologickej klasifikácie (Geoenviroportal, 2026) patrí riešené územie do regiónu jadrových pohorí, 6 – Malé Karpaty, rajónu Ih – rajón intruzívnych hornín s prevažne skalnými horninami.

Na geologickej stavbe riešeného územia sa podieľajú pokryvné sedimenty kvartéru a horniny paleozoika (v zmysle výsledkov podrobného inžinierskogeologického prieskumu.):

Antropogénne sedimenty

Povrchovú vrstvu tvoria v antropogénnych terasách do hĺbky 0,30 až 0,50 nehomogénne navážky Y vinohradníckych terás, prevažne zemín s úlomkami hornín ojedinele obliakov a tehál.

Kvartér

Kvartér je zastúpený mohutným náplavovým kužeľom dunajských fluviálnych štrkopiesčitých sedimentov s premenlivým obsahom piesčitej frakcie s nepravidelným plošným vývojom, čo má za

následok veľkú nerovnorodosť sedimentov vo vertikálnom i horizontálnom smere. V mnohých oblastiach sú najvrchnejšie polohy štrkov prekryté nesúvislou vrstvou fluvialných siltov a pieskov, ktoré dosahujú hrúbku 2 až 4 m. V starých ramenách sa vyskytujú sedimenty charakteru bahnitých ílov až pieskov, hrúbky niekoľko metrov.

Paleozoikum

Je tvorené hlavne granitoidmi Bratislavského typu, ktoré sú zastúpené granitom až kremíťm dvojsľudným granodioritom. Časté sú v nich výskyty pegmatitových žíl hrúbky niekoľko cm až m. Miestami je na nich zachovaný plášť, ktorý je tvorený vysokometamorfovanými horninami (pararulami, svorovými rulami, fylitmi). Paleozoické horniny boli silno tektonicky porušené už počas variského vrásnenia.

Radón

Na základe mapy prírodnej rádioaktivity (ŠGÚDŠ, 2025) sa v riešenom území navrhovanej činnosti vyskytuje nízke radónové riziko.

1.2.1. Geodynamické javy

V riešenom území navrhovanej činnosti možno identifikovať z geodynamických javov predovšetkým seizmicitu predmetného územia. Z hľadiska seizmicity leží hodnotené územie v pásme so seizmickou intenzitou 7° EMS-98 (<https://www.seismology.sk/Maps/>), v zdrojovej zóne s referenčným seizmickým zrýchlením $a_{gR} = 0,63 \text{ m/s}^{-1}$.

V riešenom území navrhovanej činnosti nie sú identifikované žiadne svahové deformácie a zosuvy, ale v jeho susedstve cca 300 m na Z, JZ sa nachádza rajón potenciálne nestabilných území a nestabilných území. Riešené územie sa nachádza v rajóne území prevažne stabilných, resp. území s veľmi nízkym stupňom náchylnosti ku vzniku svahových deformácií: Atlas máp stability svahov SR (Šimeková, Martinčeková et. al., 2006, M 1: 50000), (<http://apLgeology.sk/atlassd/>).

V rámci realizácie navrhovanej činnosti, vzhľadom na jej funkčné a stavebno – technické riešenie (s realizáciou 3 PP. podzemných podlaží.) nie je predpoklad vzniku zmien objemu a štruktúry zemín (zmrašťovanie, presadenie, namŕzanie, sufózia atď.).

1.2.2. Ložiská nerastných surovín

Navrhovaná činnosť priamo nepretína ťažené ani výhľadové ložiská nerastných surovín. Riešené územie nie je v kontakte so žiadnym chráneným ložiskovým územím.

1.3. Pôdne pomery

1.3.1. Pôdne typy, druhy a ich bonita

V riešenom území navrhovanej činnosti sa nachádzajú prevažne antropické pôdy. Antropické pôdy sú skupinou pôd s prevládajúcim pôdotvorným procesom antropickým (kultivačným, či degradačným), ktorý znamená zásah človeka do prírodných pôdotvorných procesov. Prírodná pôda je narušená antropickými vplyvmi natoľko, že vznikla antropogénna. Povrchovú vrstvu tvoria v antropogénnych terasách do hĺbky 0,30 až 0,50 nehomogénne navážky Y vinohradníckych terás, prevažne zemín s úlomkami hornín ojedinele obliakov a tehál. Pôvodne sa v riešenom území nachádzali z pôdnych typov najmä kambizeme modálne (kultizemné) nasýtené až kyslé.

Riešené územie zasahuje do pozemkov evidovaných ako poľnohospodárska pôda. Táto pôda sa však v súčasnosti poľnohospodársky nevyužíva, je zanedbávaná, dlhodobo neobhospodarovaná a v zmysle územného plánu obce je určená na zastavanie. V budúcnosti sa s využitím pozemkov na

poľnohospodárske účely neuvažuje. Vyňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bude riešené v zmysle platnej legislatívy.

Plocha riešeného územia nezasahuje do lesných pozemkov.

1.4. Klimatické pomery

Podľa klimatického členenia Slovenska (Klimatický atlas Slovenska, 2026) patrí hodnotené územie navrhovanej činnosti do teplej klimatickej oblasti s priemerným počtom letných dní za rok 50 a viac, do okrsku T2 – teplý, suchý, s miernou zimou (január > - 3 °C, Iz = -20 až - 40, Iz – Končekov index zavlaženia).

Zrážky

Priemer mesačných (ročných) úhrnov zrážok z meteorologickej stanice Bratislava - Koliba je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Priemerné mesačné úhrny zrážok v mm (2021-2025)

Koliba	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	ROK
2021	44,2	29,3	6,6	56,1	82,7	6,0	61,2	76,4	85,2	17,1	59,7	59,4	48,7
2022	23,9	24,7	19,9	24,6	70,4	10,2	47,5	66	68,3	14,2	29,8	58,1	45,8
2023	74,2	28,4	12,9	93,8	128,5	52,6	34,4	147,8	25,1	82,3	89,7	124,9	74,6
2024	53	27,4	57,7	80,4	72,7	67,5	28,5	24,2	269,8	50,3	11,1	24,7	63,9
2025	27,4	13	64,1	18,5	34,8	44,3	104,9	107,5	63,3	41,7	68,4	32,7	51,7

(Zdroj: SHMÚ, 2026)

Teploty

Priemer mesačných (ročných) teplôt vzduchu z meteorologickej stanice Bratislava - Koliba je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Priemerné mesačné (ročné) teploty vzduchu v °C (2021-2025)

Koliba	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	ROK
2021	1,0	2,1	5,7	8,2	13,0	22,3	23,1	19,5	17,4	10,4	5,1	1,6	10,8
2022	1,7	4,9	6,4	9,4	17,4	21,6	22,4	22,7	14,8	12,4	6,4	1,5	11,8
2023	3,2	3,3	7,3	8,5	14,9	19,7	23,1	21,2	19,9	14,1	6,1	2,9	12,0
2024	1,5	8,4	9,3	12,9	16,9	21,0	24,0	24,9	17,6	11,7	4,6	2,4	12,9
2025	1,7	1,3	8,5	13	14,2	21,9	20,9	21,3	17,5	10,3	4,8	2,3	11,5

(Zdroj: SHMÚ, 2026)

Veternosť

Charakteristiky veternosti a iných klimatických charakteristík za rok 2024 z meteorologickej stanice Bratislava - letisko (Štatistická ročenka hl. mesta SR Bratislavy, ŠÚ SR Bratislava, 2025):

- počet dní v roku so silným vetrom (> ako 10,8 m.s⁻¹)..... 22 dní,
- početnosť prevládajúceho smeru vetra (SZ)..... 25,4 %,
- relatívna vlhkosť vzduchu 69 %,
- priemerný ročný počet jasných / zamračených dní v roku..... 12/ 110 dní.

1.5. Hydrologické pomery

1.5.1. Povrchové vody

Hodnotené územie navrhovanej činnosti hydrologicky patrí do povodia rieky Dunaj. Z hľadiska typu režimu odtoku patrí hodnotené územie a jeho širšie okolie do vrchovinovo - nížinnej oblasti s dažďovo – snehovým typom režimu odtoku (Geoenviroportal, 2026).

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne povrchové toky. Najbližší vodný tok predstavuje Vydrica, tečúca vo vzdialenosti cca 3 km západne od hranice riešeného územia. Vydrica sa následne vlieva do Dunaja, ktorý je vzdialený cca 3,4 km južným smerom od hranice riešeného územia.

Prehľad hydrologických údajov vodného toku Dunaj za obdobie 2021 - 2024 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Tab.: Vybrané hydrologické údaje vodného toku Dunaj za obdobie 2021 – 2024

Vodný tok		Dunaj			
Ukazovateľ	Merná jednotka	2021	2022	2023	2024
Priemerný prietok	m ³ .sek ⁻¹	1839	1557	1968	2319
Maximálny prietok	m ³ .sek ⁻¹	6108	3767	6336	9441
Minimálny prietok	m ³ .sek ⁻¹	933	881	844	1134
Priemerný vodný stav	cm	347	326	365	397
Vodný stav najvyšší	cm	735	537	745	982
Vodný stav najnižší	cm	246	252	250	301

(Zdroj: Štatistická ročenka Hlavného mesta SR Bratislavy 2026, ŠÚ SR)

1.5.2. Vodné plochy

Na ploche riešeného územia ani v jeho bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú prirodzené ani umelé vodné plochy, nádrže, bagroviská a pod.

Riešené územie sa nenachádza v záplavovom území ani v zóne povodňového rizika (podľa: SVP, š.p.).

1.5.3. Podzemné vody

Hodnotené územie a jeho širšie okolie leží v hydrogeologickom rajóne - MG055 Kryštalinikum a mezozoikum Juhovýchodnej časti Pezinských Karpát.

Hydrogeologické pomery riešeného územia a jeho bližšieho okolia sú podmienené morfológickými a geologickými pomermi daného územia. Podzemná voda sa na dotknutý pozemok dostáva vsakom zo zrážok a pritekaním zo susedných plôch. Podzemná voda má puklinový charakter. V zmysle záverov podrobného inžiniersko – geologického prieskumu (DRILL, s.r.o. 07/2026) nebola hladina podzemnej vody narazená.

1.5.4. Pramene a pramenné oblasti

Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú pramene a pramenné oblasti využívané pre zásobovanie obyvateľstva. V bližšom okolí riešeného územia sa nenachádzajú prírodné zdroje stolových, liečivých a minerálnych vôd. Taktiež neboli dokladované zdroje geotermálnych vôd.

1.5.5. Vodohospodársky chránené územia a vodné zdroje

Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú vodné zdroje využívané na zásobovanie vodou okolitého obyvateľstva.

Riešené územie priamo nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti a zároveň nie je v prekryve s pásmami hygienickej ochrany vodných zdrojov, stolových, liečivých a minerálnych vôd (v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov).

1.6. Fauna, flóra, vegetácia

Fytogeografické členenie

Podľa fytogeograficko - vegetačného členenia (Geoenviroportál, 2026) leží hodnotené územie v dubovej zóne, horskej podzóne, oblasti kryštálicko-druhohornej, okresu Malé Karpaty, podokresu Pezinské Karpaty.

Potenciálna prirodzená vegetácia v hodnotenom území bola tvorená: C - karpatské dubovo-hrabové lesy (In: Geoenviroportal, 2026). Pôvodná vegetácia je v danom území v súčasnosti zmenená, ovplyvnená antropogénnou činnosťou.

Plocha riešeného územia (areál umiestnenia navrhovanej stavby)

Na ploche riešeného územia bol realizovaný dendrologický prieskum (Ing. Takáčová Zuzana – VERT, 06/2026). Riešené územie je v súčasnosti z hľadiska vegetačného pokryvu chudobné na druhové zloženie. V súčasnosti v riešenom území prebieha sukcesia, na jeho ploche prevažuje ruderalizovaná travinno-bylinná vegetácia s náletovými a výmladkovými porastmi drevín a porastmi kríkov s rôznou hustotou zápoja a rôznej výškovej etáže, ako napr. agát biely, nálety topoľa sivého, brestovec západný, atď. Z krovín sú zastúpené napr. ruža šíповá, ostružina černicová, baza čierna a vavrínovec lekársky.

Z hodnotených drevín v rámci dendrologického prieskumu boli identifikované listnaté jedince prevažne so zhoršeným kondičným stavom, presychavé a málo perspektívne. V riešenom území sa nevyskytujú chránené ani inak vzácne druhy drevín. Taktiež v riešenom území nie je zaznamenaný výskyt vzácných, resp. kriticky ohrozených rastlinných taxónov.

V zmysle výsledkov dendrologického prieskumu bolo v riešenom území identifikovaných 6 ks drevín a 4 skupiny krov, ktoré podliehajú súhlasu na výrub podľa platnej legislatívy. V súvislosti s realizáciou navrhovanej činnosti bude potrebné odstrániť 4 ks stromov a 2 skupiny krov, pri ktorých bude potrebné zabezpečiť vydanie príslušného súhlasu na výrub. Zostávajúce 2 ks drevín a 2 skupiny krov budú zachované. Výrub drevín bude riešený v zmysle platnej legislatívy.

V rámci navrhovaných sadových úprav dôjde na dotknutom pozemku k výsadbám novej udržiavanej zelene na rastlom teréne. Nová zeleň bude tvoriť cca 69% dotknutého pozemku stavby. Nové plochy zelene budú udržiavané a zavlažované. Hlavnou koncepciou návrhu vegetačných úprav je vytvorenie prírode blízkeho vegetačného prostredia, ktoré zabezpečí harmonické začlenenie navrhovaných stavebných objektov SO-01 Bytový dom A a SO-02 Bytový dom B do okolitého územia. Návrh rešpektuje existujúce krajinné väzby a súčasne prispieva k zvýšeniu ekologickej stability riešeného územia.

Ekostabilizačná funkcia zelene bude posilnená výsadbou skupín vzrastlých listnatých stromov s podrastovými skupinami krov, založením suchomilných trvalkových záhonov v kombinácii s nízkymi stálozelenými drevinami a realizáciou plošných vegetačných prvkov vo forme bylinných, lúčnych a štrkových trávnikov. Navrhované vegetačné prvky prispievajú k zvýšeniu biodiverzity, zlepšeniu mikroklimatických podmienok, podpore infiltrácie zrážkových vôd, zníženiu prašnosti a zmierneniu negatívnych vplyvov urbanizovaného prostredia. Zároveň budú plniť estetickú, hygienickú, krajínovú a ekostabilizačnú funkciu.

Nad podzemnou garážou objektu SO 01 je navrhnutá vegetačná strecha o výmere 293,5 m². Strecha bude realizovaná ako intenzívna zelená strecha, ktorá prispeje k zlepšeniu mikroklimatických podmienok, zadržiavaniu dažďovej vody a zmierneniu tepelnej záťaže objektu. Zároveň sa na strechách nadzemných objektov uvažuje s realizáciou extenzívnych zelených striech.

Zoogeografické členenie

Zoograficky z hľadiska limnického biocyklu patrí živočíšstvo hodnoteného územia do pontokaspickej provincie, podunajského okresu a západoslovenskej časti. Z hľadiska terestrického biocyklu patrí živočíšstvo hodnoteného územia do provincie stepí a panónskeho úseku, (Geoenvironmentálny portál, 2026).

Plocha riešeného územia (areál umiestnenia navrhovanej stavby)

Riešené územie sa nachádza v kontakte s urbanizovanými plochami, v kontakte s ul. Frankovská, v priestore medzi bytovými komplexmi. Plocha riešeného územia s identifikovanými antropickými vplyvmi môže predstavovať plochu využívanú ako zdroj potravy pre niektoré druhy avifauny typické pre urbanizované plochy a nelesnú drevinnú vegetáciu, ktoré sem môžu zalietavať/zachádzať z priľahlého „otvorenejšieho“ okolia riešeného územia.

V súčasnosti sú zaznamenané prelety, resp. zalietavanie najmä synantropných druhov živočíchov na plochu dotknutého pozemku, ako napr. z vtákov: havran poľný (*Corvus frugilegus*), straka obyčajná (*Pica pica*), drozd čierny (*Turdus merula*), sýkorka veľká (*Parus major*), bažant obyčajný (*Phasianus colchicus*), a pod. Môžeme predpokladať sporadické zalietavanie vzácnejších druhov fauny, avšak ich dlhodobejšie zdržiavanie a hniezdenie v riešenom území vzhľadom na charakter lokality nepredpokladáme. Ide o ruderalizované, nevyužívané pôvodne intenzifikované plochy antropicky ovplyvnené v počiatočnom štádiu sukcesie, čo vplýva aj na druhové zloženia fauny na lokalite.

Z bezstavovcov sú zastúpené mnohonôžky a stonožky, pavúky, chrobáky, bzdochy, roztoče, cikády, vošky, blanokrídlovce, dvojkrídlovce, motýle a slizniaky. Z cicavcov sa môžu v riešenom území vyskytovať napr.: krt obyčajný (*Talpa europaea*), jež západoeurópsky (*Erinaceus europeus*), hraboš poľný (*Microtus arvalis*), zajac poľný (*Lepus europaeus*), líška obyčajná (*Vulpes vulpes*), srnec lesný (*Capreolus capreolus*). Vzhľadom na otvorenosť priestoru do okolitého prostredia možno očakávať prechodný najmä potravný výskyt u bežne rozšírených druhov typických najmä pre antropogénne biotopy, resp. adaptovaných na antropické vplyvy okolia. Prítomnosť, resp. výskyt vzácnejších (plachších) druhov fauny je na ploche riešeného územia vzhľadom na vplyv urbanizovaného územia menej pravdepodobná.

1.7. Chránené územia a ochranné pásma

1.7.1. Národná sieť chránených území

Plocha riešeného územia nezasahuje ani priamo nesusedí s lokalitami chránených území (v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov). Na ploche riešeného územia sa nachádza 1. stupeň územnej ochrany prírody a krajiny.

Navrhovaná činnosť nezaberá a ani sa nedotýka ochranných pásiem chránených území. Najbližšie k ploche riešeného územia, vo vzdialenosti cca 480 m severozápadne od severnej hranice riešeného územia, sa z veľkoplošných chránených území nachádza CHKO Malé Karpaty.

Maloplošné chránené územia sa v priamom kontakte, resp. v blízkom okolí riešeného územia nenachádzajú. Z maloplošných chránených území sa najbližšie nachádza prírodná pamiatka (PP) Rösslerov lom nachádzajúci sa cca 1,0 km severne od riešeného územia.

V riešenom území navrhovanej činnosti sa nenachádzajú chránené stromy v zmysle platných predpisov ochrany prírody a krajiny.

1.7.2. Európska sieť chránených území (lokality sústavy Natura 2000)

Riešené ani hodnotené územie navrhovanej činnosti nezasahuje / nepretína žiadne vyhlásené ani navrhované lokality tvoriace sústavu chránených území Natura 2000 (Chránené vtáčie územia a Územia európskeho významu). Najbližšími chránenými územiami sústavy Natura 2000 k riešenému územiu navrhovanej činnosti sú:

Územia európskeho významu:

- SKUEV0064 Bratislavské luhy – územie európskeho významu s rozlohou 916,08 ha, vyhlásené nariadením vlády Slovenskej republiky č. 451/2023 Z. z., ktorým sa ustanovuje národný zoznam území zaradených do sústavy Natura 2000 z dôvodu ochrany nasledujúcich biotopov európskeho významu: 3150 - Prirodzené eutrofné a mezotrofné stojaté vody s vegetáciou plávajúcich a/alebo ponorených cievnatých rastlín typu *Magnopotamion* alebo *Hydrocharition*; 6210 - Suchomilné travinnobylinné a krovinné porasty na vápnom podloží (*dôležité stanovišťa *Orchideaceae*); 91E0 - Lužné vrbovo-topoľové a jelšové lesy; 91F0 - Lužné dubovo-brestovo-jaseňové lesy okolo nížinných riek. Územie európskeho významu sa nachádza cca 3,6 km južne, v J-JZ smere od hranice riešeného územia.
- SKUEV0388 Vydrica - územie európskeho významu s rozlohou 27,694 ha, vyhlásené nariadením vlády Slovenskej republiky č. 451/2023 Z. z., ktorým sa ustanovuje národný zoznam území zaradených do sústavy Natura 2000 z dôvodu ochrany nasledujúcich biotopov európskeho významu: 9110 - Kyslomilné bukové lesy, 9130 - Bukové a jedľové kvetnaté lesy, 91E0 - Lužné vrbovo-topoľové a jelšové lesy. Územie európskeho významu sa nachádza cca 3,4 km západne od hranice riešeného územia.

Chránené vtáčie územia:

- SKCHVU007 Dunajské luhy – ide o územie s rozlohou 16 511,5 ha, vyhlásené Vyhláškou MŽP SR č. 440/2008 Z.z., zo dňa 24. októbra 2008, s účinnosťou od 15. novembra 2008. Predmetom ochrany SKCHVU007 Dunajské luhy je zabezpečenie priaznivého stavu biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých vodných druhov vtákov. Chránené územie je vzdialené od riešeného územia cca 3,6 km v JZ a JV smere.

1.7.3. Ochrana prírody v zmysle medzinárodných dohovorov (Lokalita RAMSAR)

Plocha riešeného územia ani jej bližšie okolie nie je v prekryve s lokalitami zaradenými do zoznamu Ramsarského dohovoru o mokradiach. Najbližšou lokalitou zaradenou do Ramsarského dohovoru o mokradiach je lokalita RL05 Dunajské luhy, vzdialená cca 3,6 km v JV smere od riešeného územia.

1.7.4. Ochranné pásmo nadzemného vysokonapäťového elektrického vedenia

Riešené územie zasahuje do ochranného pásma nadzemného vedenia vysokého napätia (VVN), ktoré prechádza jeho východnou časťou.

1.8. Charakteristika biotopov a ich významnosť

Na ploche riešeného územia a jeho susedstve sa nachádzajú nasledovné antropogénne biotopy:

- A400000 Biotopy na nevyužívaných plochách – sem zaraďujeme biotopy, ktoré v súčasnosti nie sú využívané a v súčasnej dobe sú osídľované ruderalnými a náletovými druhmi vegetácie (výmladky), ako napr. agát biely (*Robinia pseudoacacia*), topol sp. (*Populus sp.*), pajaseň žliazkatý (*Ailanthus altissima*), a iné.

- **A520000 Cestné komunikácie** – pozemné komunikácie s vozovkou, krajinami, priekopami a pod., lokálne v okrajových častiach riešeného územia. Ide o antropogénny biotop, prispôsobený na mechanické poškodzovanie a zraňovanie (zošľap). Vegetácia je zastúpená predovšetkým burinnými druhmi, ako napr.: bodliak trnitý (*Carduus acanthoides*), palina obyčajná (*Artemisia vulgaris*) a iné.

V riešenom území navrhovanej činnosti sa prirodzené biotopy, biotopy národného a európskeho významu nenachádzajú.

1.8.1. Chránené, vzácne a ohrozené druhy a biotopy

Biotopy európskeho a národného významu

Podľa vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, sa na ploche riešeného územia nenachádzajú biotopy európskeho ani národného významu.

Chránené druhy

V zmysle európskeho práva (smernica 79/409/EHS) a Vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, môže byť v riešenom území navrhovanej činnosti (areál umiestnenia navrhovanej stavby) a jeho susedstve zaznamenaný výskyt niektorých chránených voľne žijúcich vtákov viazaných prevažne na príslušné spoločenstvá nelesnej drevinnej vegetácie a trvalých trávnatých porastov (ruderalizovaná lúčna vegetácia), ako aj živočíšnych druhov bežne vyskytujúcich sa v antropogénne ovplyvňovanom prostredí. Zalietavanie a občasný výskyt druhov súvisí najmä s ich potravinovými nárokmi, ako aj vzhľadom na spôsob využívania príslušných plôch. Vzhľadom na identifikovaný dosah antropogénnych vplyvov urbanizovaného prostredia nie je predpoklad ich dlhodobjšieho zdržiavania sa na ploche riešeného územia.

Výskyt chránených, vzácných a ohrozených druhov živočíchov sa viaže v širšom okolí riešeného územia na menej rušivé územia antropickými vplyvmi, ako napr. lokality Natura 2000, lesné komplexy, sprievodnú vegetáciu vodných tokov, maloplošné a veľkoplošné chránené územia, prvky RÚSES a pod.

Výskyt chránených druhov flóry na ploche riešeného územia nie je identifikovaný.

V riešenom území, resp. jeho bližšom okolí podľa verejne dostupných databáz (biomonitoring.sk) nie sú evidované žiadne chránené druhy.

2. Krajina, krajinný obraz, stabilita, ochrana, scenéria

2.1. Štruktúra krajiny

Štruktúra krajiny bližšieho okolia hodnoteného územia sa skladá zo 15 prvkov, ktoré je možné zoskupiť podľa prevládajúcich aktivít do 5 skupín. Ide o tieto prvky:

1. Urbanizované plochy

- malopodlažná zástavba,
- zástavba rodinných domov,
- obytná viacpodlažná zástavba.

2. Prvky technickej vybavenosti

- verejné osvetlenie, linky VN,
- verejné dopravné značenie.

3. Dopravné plochy a línie

- ul. Frankovská,
- prvky mestskej dopravnej infraštruktúry,
- chodníky pre peších, asfaltové plochy, parkovacie plochy,
- železnice.

4. Vegetácia v mestskej krajine

- lesné porasty Malých Karpát,
- ruderalná a náletová vegetácia,
- verejná zeleň,
- cestná zeleň.

5. Plochy občianskej vybavenosti

- obchody,
- školské zariadenia.

2.2. Scenéria krajiny

Navrhovaná činnosť je situovaná mimo zastavaného územia obce v zmysle ÚPN určené na zastavanie, ktoré má v súčasnosti charakter urbanizovaného prostredia s ruderalnou a náletovou vegetáciou na voľných plochách. MČ Bratislava – Nové Mesto, k.ú. Vinohrady. Krajina hodnoteného územia a jeho okolia je charakteristická pre urbanizovanú mestskú krajinu s prevažujúcou obytnou funkciou a s prvkami dopravnej a technickej infraštruktúry. V širšom vnímaní scenérie krajiny z vizuálneho hľadiska predstavuje dominantu masív Malých Karpát

Objemová a výšková koncepcia navrhovanej činnosti je navrhnutá tak, aby stavba nemala negatívny vplyv na svetelnotechnické podmienky na existujúce obytné plochy v jej v susedstve, resp. priľahlom území.

Obr.: Pohľad na riešené územie z centrálnej časti smerom na východ (obr. vľavo) a z centrálnej časti pozemku smerom na západ. (obr. vpravo)



(Foto: EKOJET, s.r.o., 2026)

2.3. Územný systém ekologickej stability

Riešené územie navrhovanej činnosti nezasahuje priamo do žiadnych prvkov R-ÚSES. Najbližšie k ploche riešeného územia sa nachádzajú nasledovné prvky ÚSES (vyčlenené v rámci Územného plánu hl. m. Bratislavy - 2007 v znení zmien a doplnkov, RÚSES mesta Bratislavy – 1994, ako aj RÚSES okresu Bratislava – mesto, 2019, ktorý je v procese schvaľovania):

Biokoridory

V riešenom území a jeho susedstve sa lokality biokoridory nenachádzajú. V bližšom okolí hodnoteného územia sa nachádza biokoridor:

- RBk7 Vydrica – Regionálny biokoridor s dĺžkou 2 420 m sa nachádza v katastrálnom území Vinohrady a sleduje dolinu Vydrice. Tvoria ho vodné, mokraďové a lesné biotopy vrátane jaseňovo-jelšových lužných lesov európskeho významu, obklopených dubovo-hrabovými lesmi a bučinami. Biokoridor je od riešeného územia vzdialený cca 3 km v SZ smere.

Cez plochu riešeného územia navrhovanej činnosti neprechádzajú migračné trasy živočíchov.

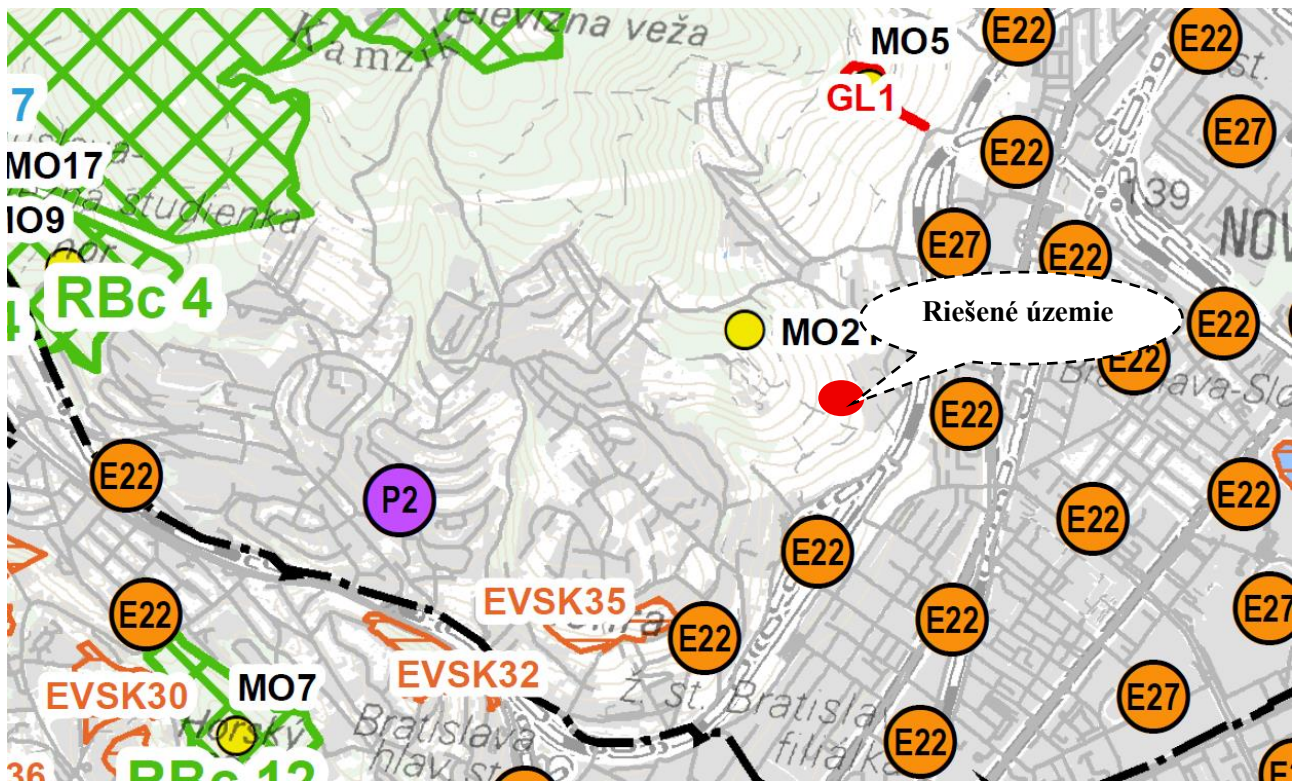
Biocentrá, genofondové plochy

V riešenom území a jeho susedstve sa lokality biocentier a genofondových plôch nenachádzajú. Najbližšie k ploche riešeného územia sa nachádzajú biocentrum regionálneho významu a genofondová lokalita:

- RBc4 Mestské lesy Bratislava - biocentrum s výmerou 1 677 ha sa nachádza v katastrálnych územiach Nové Mesto, Rača a Záhorská Bystrica. Tvoria ho prevažne lesné biotopy, najmä dubovo-hrabové lesy a mezotrofné bučiny, ktoré predstavujú významné lesné ekosystémy Malých Karpát. Biocentrum je významné výskytom viacerých chránených a európsky významných druhov rastlín a živočíchov vrátane bezstavovcov, plazov, obojživelníkov, vtákov a netopierov. Biocentrum je od riešeného územia vzdialené cca 1,7 km v SZ smere.
- GL1 Rösslerov lom - lokalita s výmerou 2,4 ha sa nachádza v katastrálnom území Nové Mesto a predstavuje opustený, sukcesne zarastajúci kameňolom. V súčasnosti je charakteristická mozaikou skalných a sutinových stanovišť s postupne sa rozvíjajúcou drevinovou vegetáciou, ktorá je typická pre sekundárne sukcesné štádiá. Genofondová lokalita je od riešeného územia vzdialená cca 1 km v S smere

RÚSES okresu Bratislava – mesto, 2019 (v procese schvaľovania)

Obr.: Výrez z RÚSES okresu Bratislavy - mesto, 2019 (dokumentácia v procese schvaľovania)



Na ploche riešeného územia nie sú navrhované žiadne nové prvky ÚSES. Navrhovaná stavba rešpektuje všetky prvky RÚSES vyčlenené v rámci RÚSES mesta Bratislavy z roku 1994 (SAŽP, Bratislava, 1994), resp. v rámci Územného plánu hl. m. Bratislavy - 2007 v znení zmien a doplnkov, ako aj pripravovaného RÚSES okresu Bratislava – mesto, 2019.

3. Obyvateľstvo, jeho aktivity, infraštruktúra, kultúrnohistorické hodnoty územia

3.1. Obyvateľstvo

Areál navrhovanej činnosti (samotná plocha riešeného územia) sa nachádza v okrese Bratislava III, na území MČ Bratislava – Nové Mesto, k.ú. Vinohrady. V dotknutej mestskej časti boli v roku 2020 až 2024, podľa údajov Štatistického úradu SR, nasledovné stavy obyvateľov:

Tab.: Trvalo bývajúce obyvateľstvo (stav k 31.12. 2022, 31.12.2023 a k 31.12.2024)

Ukazovateľ	MČ Bratislava – Nové Mesto		
	2022	2023	2024
Trvalo bývajúce obyvateľstvo (spolu)	44 876	45 342	45 591
Podiel mužov	21 268	21 563	21 743
Podiel žien	23 608	23 779	23 848
Celkový prírastok obyvateľstva	238	466	249

(Zdroj: datacube.statistics.sk, 2026)

Plocha riešeného územia v súčasnosti nie je obývaná. Najbližšia existujúca obytná zástavba sa nachádza v polohe ul. Frankovská cca 10 m od hranice riešeného územia vo V smere (malopodlažná bytová zástavba).

3.2. Sídla

Navrhovaná činnosť leží v okrese Bratislava III, ktorá zahŕňa 3 mestské časti (Nové Mesto, Rača, Vajnory). Riešené územie sa nachádza na území MČ Bratislava – Nové Mesto,

v k.ú. Vinohrady na Vlárskiej ul. Základné územné charakteristiky dotknutého okresu Bratislava III a v MČ BA – Nové Mesto sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Základné územné charakteristiky okresu Bratislava III a dotknutej MČ BA – Nové Mesto

Sídlná jednotka	Rozloha / (km ²)	Hustota obyvateľov na 1 km ²
okres Bratislava III	74,67	1 031
MČ Bratislava – Nové Mesto	37,48	1 216

(Zdroj: datacube.statistics.sk, 2025)

3.3. Priemyselná výroba

V roku 2023 bolo na území okresu Bratislava III evidovaných 59 priemyselných podnikov, ktoré zamestnávali 5 944 pracovníkov. V tomto roku dosiahla celková produkcia priemyslu v okrese Bratislava III hodnotu 1 670,1 mil. € (Ročenka priemyslu 2024, ŠÚ SR).

Navrhovaná činnosti nie je v kolízii s existujúcimi priemyselnými areálmi, plochami logistiky, areálmi výrobných a nevýrobných služieb a pod.

3.4. Poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo

Poľnohospodárstvo

V dotknutom okrese Bratislava III je poľnohospodárska pôda zastúpená na výmere 1 673 ha, z ktorých orná pôda tvorila 575 ha, záhrady 419 ha, ovocné sady 33 ha a trvalé trávne porasty 184 ha. Poľnohospodárska výroba sa v širšom okolí navrhovanej činnosti orientuje prevažne na rastlinnú výrobu (Štatistická ročenka o pôdnom fonde v SR, Bratislava 2025, ÚGKK SR).

Riešené územie zasahuje do pozemkov evidovaných ako poľnohospodárska pôda, druhu vinica a trvalý trávny porast v rozsahu cca 1,05 ha. Táto pôda sa však v súčasnosti poľnohospodársky nevyužíva, je zanedbávaná, dlhodobo neobhospodarovaná a v zmysle územného plánu obce je určená na zastavanie. V budúcnosti sa s využitím pozemkov na poľnohospodárske účely neuvažuje. Vyňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bude riešené v zmysle platnej legislatívy.

Lesné hospodárstvo

Výmera lesných pozemkov v okrese Bratislava III predstavuje 3 156,0 ha, čo predstavuje cca 42,20 % z celkovej výmery dotknutého okresu (Štatistická ročenka o pôdnom fonde v SR, Bratislava 2025, stav k 1.1.2025, ÚGKK SR). Riešené územie nezasahuje do lesných pozemkov.

3.5. Doprava a dopravné plochy

3.5.1. Cestná sieť

V okrese Bratislava III sa nachádzajú cesty miestneho, regionálneho, nadregionálneho a medzinárodného významu. Stav siete cestných komunikácií v okrese Bratislava III (stav k 1.1.2025, podľa SSC) predstavuje:

- dĺžka diaľnic (D1, D4)..... 1 833 km,
- dĺžka ciest I. triedy (napr. I/2, I/61)..... 0,0 km,
- dĺžka ciest II. triedy (napr. II/52, II/572)..... 10 368 km,
- cesty III. triedy (napr. III/1015, III/1082) 8 462 km.

3.5.2. Mestská hromadná doprava

V blízkom okolí / susedstve riešeného územia prechádzajú autobusové linky MHD trasované po ul. Sliačska (linka MHD č. 151). V rámci navrhovanej činnosti budú chodníky pre peších prepojené

na existujúce pešie trasy v okolí navrhovanej činnosti s dostupnosťou na MHD. Stavba rešpektuje existujúce prvky MHD v danom území.

3.5.3. Cyklistická doprava

Cez riešené územie v súčasnosti neprechádzajú žiadne cyklotrasy. Najbližšia cyklotrasa 8017 – spája bratislavskú Kolibu (pri bývalej továrni Figaro) s Kamzíkom. Nachádza sa cca 200 m v S smere od riešeného územia na ulici Sliačska. Navrhovaná činnosť rešpektuje Generel cyklo dopravy ÚPN BA a existujúce cyklotrasy trasované v jej okolí. Navrhovaná činnosť bude obsahovať priestory/plochy pre riešenie stojanov na bicykle.

3.6. Technická infraštruktúra

Vybavenosť plochy hodnoteného územia a širšieho okolia technickou infraštruktúrou, hodnotíme ako štandardnú (vodovod, kanalizácia, elektrická energia, telekomunikácie, vedenia VN). Pri výstavbe navrhovanej činnosti budú ochranné pásma podzemných a nadzemných vedení a stavieb vymedzených STN a zákonom dodržané.

3.7. Služby

Okres Bratislava III patrí do severného smeru rozvoja mesta a predstavuje širokú škálu zariadení rôzneho významu (lokálneho, mestského, regionálneho, nadregionálneho) v oblastiach školstva, zdravotníctva, kultúry, telovýchovy a športu, obchodných, výrobných, sociálnych služieb, ako aj nemalé možnosti rozvíjania podnikateľských aktivít. V súčasnosti sa na ploche dotknutého pozemku nenachádzajú prvky občianskej vybavenosti.

3.8. Rekreačia a cestovný ruch

Plocha riešeného územia nie je v súčasnosti využívaná pre účely rekreácie alebo cestovného ruchu. Navrhovaná činnosť nezasahuje do žiadnych prvkov rekreácie a zároveň cez riešené územie neprechádzajú žiadne turistické trasy.

V širšom okolí hodnoteného územia sa pre pešiu turistiku, cykloturistiku a individuálnu rekreáciu využívané okolité lesné komplexy. Vyhľadávanými územiami pre rekreáciu je masív Malých Karpát.

3.9. Kultúrne a historické pamiatky a pozoruhodnosti

V riešenom území navrhovanej činnosti sa nenachádzajú kultúrne a historické pamiatky, plocha riešeného územia sa nenachádza v pamiatkovej zóne dotknutého sídla.

3.10. Archeologické a paleontologické náleziská a geologické lokality

V riešenom území navrhovanej činnosti a jej bližšom okolí nie sú v súčasnosti známe žiadne archeologické a paleontologické náleziská. V prípade, že počas výkopových prác bude nájdené archeologické nálezisko je podľa platného zákona o ochrane pamiatok investor a dodávateľ stavby povinný zabezpečiť realizáciu archeologického výskumu.

4. Súčasný stav kvality životného prostredia vrátane zdravia

4.1. Znečistenie ovzdušia

Okres Bratislava III nepatrí medzi významných znečisťovateľov ovzdušia, na celkovom znečistení ovzdušia sa okrem stacionárnych zdrojov podieľa aj doprava, a to predovšetkým v hlavných dopravných koridoroch. Údaje o množstve vyprodukovaných emisií znečisťujúcich látok za roky 2019 až 2023 v okrese Bratislava III sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Tab.: Množstvo emisií zo stacionárnych zdrojov v okrese Bratislava III za roky 2019 - 2023

Názov znečisťujúcej látky	Množstvo ZL(t) za rok 2019	Množstvo ZL(t) za rok 2020	Množstvo ZL(t) za rok 2021	Množstvo ZL(t) za rok 2022	Množstvo ZL(t) za rok 2023
Tuhé znečisťujúce látky	15,160	16,062	15,593	14,613	10,167
Oxidy síry (SO ₂)	176,352	143,349	182,715	173,978	131,130
Oxidy dusíka (NO ₂)	245,641	251,207	251,020	245,567	150,792
Oxid uhoľnatý (CO)	200,875	193,742	191,143	177,131	103,340
Organické látky – celkový organický uhlík (TOC)	29,135	25,400	26,033	26,909	28,339

(Zdroj: SHMÚ)

Tab.: Emisie základných znečisťujúcich látok ovzdušia v tonách podľa prevádzkovateľov v okrese Bratislava III za rok 2023

Názov prevádzkovateľa	TZL	SO ₂	NO ₂	CO
PPC Energy, a.s.	3,277	0,393	63,013	51,619
MH Teplárenský holding, a.s.	1,901	0,228	41,813	14,017
Slovenská Grafia, a.s.	1,073	-	6,263	7,195

(Zdroj: SHMÚ)

4.2. Znečistenie povrchových a podzemných vôd

4.2.1. Znečistenie povrchových vôd

V hodnotenom území sa kvalita povrchových vôd nemonitoruje. Kvalita povrchovej vody v širšom okolí hodnoteného územia je sledovaná na vodnom toku Dunaj, v miestach odberu: Dunaj – Bratislava I. b., Dunaj – Bratislava stred, Dunaj – Bratislava p. b. (rkm 1869) a Dunaj – Rajka (rkm 1848). Na znečistení toku Dunaja sa podieľajú bodové zdroje znečistenia (priemyselné a komunálne odpadové vody), z plošných zdrojov najmä poľnohospodárska činnosť, lodná doprava, vodná erózia a splachy z urbanizovaných miest (zdroj.: Hodnotenie kvality povrchovej vody Slovenska, MŽP SR, SVP, š.p., SHMÚ, VÚVH).

4.2.2. Znečistenie podzemných vôd

Kvalita podzemných vôd v okolí riešeného územia navrhovanej činnosti je ovplyvňovaná antropogénnym znečistením a charakterom využitia povrchu.

Podzemná voda v riešenom území nie je v súčasnosti využívaná na pitné účely. V riešenom území znečistenie podzemných vôd nebolo dokladované/identifikované.

Riešené územie navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti (v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov).

4.3. Kontaminácia pôd a pôdy ohrozené eróziou

Podľa mapy kontaminácie pôd (In: Atlas krajiny SR) sú pôdy hodnoteného územia navrhovanej činnosti nekontaminované.

Riešené územie sa nachádza v rajóne s veľmi nízkym stupňom náchylnosti ku vzniku svahových deformácií: Atlas máp stability svahov SR (Šimeková, Martinčeková et. al., 2006, M 1: 50000), (<http://apLgeology.sk/atlassd/>).

4.4. Znečistenie horninového prostredia

Znečistenie horninového prostredia ani súvisiacich podzemných vôd v zmysle výsledkov podrobného IGP nebolo preukázané / dokladované.

Environmentálne záťaž

V riešenom území ani jeho susedstve nie je identifikovaná žiadna environmentálna záťaž. Navrhovaná stavba nezasahuje do žiadnych lokalít environmentálnych záťaží (EZ) ani nebude existujúcimi EZ ohrozená. Počas stavebných prác navrhovanej činnosti sanačný zásah nie je potrebný.

V širšom okolí riešeného územia je identifikovaná stará záťaž: B3 (001) / Bratislava - Nové Mesto - ČS PHM Račianska - zrušená ČS PHM (SK/EZ/B3/1171) - sanovaná/rekultivovaná lokalita, nachádzajúca sa cca 1,1 km v SV smere od riešeného územia.

4.5. Radón

Na základe mapy prírodnej rádioaktivity (ŠGÚDŠ, 2025) sa v riešenom území navrhovanej činnosti vyskytuje nízke radónové riziko.

4.6. Zaťaženie územia hlukom

Zdrojom hluku v hodnotenom území je najmä automobilová a železničná doprava na priľahlých dopravných komunikáciách.

4.7. Skládky, smetiská, devastované plochy

Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú žiadne neriadené skládky odpadov.

4.8. Ohrozené biotopy živočíchov

Priamo v riešenom území navrhovanej činnosti sa ohrozené biotopy nevyskytujú, taktiež sa na jeho ploche nenachádzajú prirodzené biotopy ani biotopy európskeho a národného významu. Na ploche riešeného územia sú identifikované antropogénne biotopy.

4.9. Súčasný zdravotný stav obyvateľstva a celková kvalita životného prostredia pre človeka

V okrese Bratislava III patria medzi najčastejšie príčiny úmrtia choroby obehovej sústavy, nádorové ochorenia, choroby tráviacej a dýchacej sústavy, vonkajšie príčiny chorobnosti a úmrtnosti. V dotknutom okrese je zaznamenávaný nárast alergií, najmä rinitídy sezónnej i celoročnej, bronchiálnej astmy, ale aj dermorespiračného syndrómu a potravinovej alergie.

IV. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na životné prostredie vrátane zdravia a o možnostiach opatrení na ich zmiernenie

1. Požiadavky na vstupy

1.1. Pôda

Navrhovaná činnosť bude situovaná v Bratislavskom kraji, v okrese Bratislava III, MČ Bratislava – Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto. Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k trvalému záberu poľnohospodárskej pôdy (vinica, trvalý trávny porast) v rozsahu cca 1,05 ha. Riešené územie zasahuje do pozemkov evidovaných ako poľnohospodárska pôda. Táto pôda sa však v súčasnosti poľnohospodársky nevyužíva, je zanedbávaná, dlhodobo neobhospodarovaná a v zmysle územného plánu obce je určená na zastavanie. V budúcnosti sa s využitím pozemkov na poľnohospodárske účely neuvažuje. Vyňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bude riešené v zmysle platnej legislatívy.

Plocha riešeného územia nezasahuje do lesných pozemkov.

1.1.1. Nároky na zastavané územie

Plošná bilancia navrhovanej činnosti je zobrazená v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Plošná bilancia navrhovanej činnosti

Ukazovateľ	Plocha (m ²)
Celková plocha riešeného územia	15 590
Zastavaná plocha stavby	2 899
Spevnené plochy	1 607,5
Plocha zelene celkom (započ. plocha o výmere 10790 m ²)	11 083,5

1.2. Voda

1.2.1. Spotreba vody celkom, maximálny a priemerný odber

V súvislosti s prevádzkou navrhovanej činnosti vzniknú požiadavky pre odber vody pre pitné, hygienické účely a potreba požiarnej vody pre protipožiarne zabezpečenie riešeného územia navrhovanej činnosti.

Predpokladaná spotreba vody pre SO 0.1 predstavuje:

- max. denná potreba ($Q_{dmax,24\ h}$)..... 22 113 l/deň,
- max. hodinová potreba (Q_{hmax}).....1 658,48 l/h,
- ročná spotreba vody (Q_r)..... 6 208,65 m³/rok,
- potreba požiarnej vody min. 12,0 l/s.

Predpokladaná spotreba vody pre SO 0.2 predstavuje:

- max. denná potreba ($Q_{dmax,24\ h}$)..... 18 427,5 l/deň,
- max. hodinová potreba (Q_{hmax}).....1 382,06 l/h,
- ročná spotreba vody (Q_r)..... 5 173,87 m³/rok,
- potreba požiarnej vody min. 12,0 l/s.

Zdroj vody / pripojenie stavby na verejný vodovod

Pre navrhovanú činnosť budú vybudované nové prípojky vodovodu trasovaná z verejného vodovodu DN200, ktorá je vedená v ulici Frankovská. Pre každý objekt bude riešená samostatná prípojka v dĺžke pre SO 0.1 cca 9,4 m a pre SO 0.2 11,5 m.

Požiarny vodovod

Potreba požiarnej vody pre navrhovanú činnosť je zabezpečená existujúcimi hydrantmi veľkosti DN 80 s odberom $Q = 7,50 \text{ l.s}^{-1}$. Hydranty sa nachádzajú v blízkosti stavby, je splnená podmienka do 80,00 m. Vnútný požiarny vodovod (hadicové zariadenie) bude navrhnutý ako hadicové navijaky s tvarovo stálu hadicou DN 25 s dĺžkou hadice 30,00m s požadovaným prietokom $Q = 90,00 \text{ l.min}^{-1}$ s požadovaným pretlakom 0,20 MPa a s priemerom hubice 10 mm.

1.3. Ostatné surovinové a energetické zdroje

1.3.1. Elektrická energia

V súvislosti s prevádzkovaním navrhovanej činnosti vzniknú pre navrhovanú činnosť (bytové domy) nároky na odber elektrickej energie (bytové jednotky, výťahy, spoločné priestory, priestory občianskej vybavenosti), ako aj vonkajšieho osvetlenia. Spotreba elektrickej energie pre potreby navrhovanej činnosti je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Spotreba elektrickej energie navrhovanej činnosti

energetická bilancia	navrhovaná činnosť
Súčasný výkon (P_s) – kW	340
Inštalovaný výkon (P_i) – kW	1114

Zásobovanie elektrickou energiou

Riešené objekty budú napojené na distribučnú elektrickú sieť prostredníctvom projektovanej káblovej prípojky vedenej z distribučnej siete na Frankovskej ulici. Prívodný kábel bude uložený vo vodotesnej káblovej chráničke v zemi a v objekte bude vedený po káblových trasách s požadovanou požiarou odolnosťou E90. Súčasťou prípojky budú aj ovládacie a signalizačné káble.

Fotovoltika

Predmetom projektu je príprava pre inštaláciu fotovoltických panelov. Fotovoltické panely budú umiestnené na strechách oboch objektov. S umiestnením meničov a napojením na areálový rozvod NN sa uvažuje v hlavnom rozvážači NN jednotlivých objektov. S maximálnym výkonom pre SO.01 <25kWp a pre SO.02 <35kWp.

1.3.2. Zdroj tepla

Objekt SO 0.1

Bude zásobovaný teplom prostredníctvom centrálného systému vykurovania a prípravy teplej vody. Ako zdroj tepla je navrhnutá kombinácia tepelných čerpadiel vzduch/voda a elektrických kotlov, umiestnených v technickej miestnosti na 1. PP a vo vonkajšom priestore objektu.

Navrhovaný systém pozostáva z dvoch tepelných čerpadiel typu Carrier (61AQ 080P a 61AQ 100P) s celkovým menovitým tepelným výkonom 172 kW, doplnených o elektrické kotly s celkovým výkonom 72 kW. Celkový inštalovaný tepelný výkon zdroja je 244 kW. Tepelné čerpadlá zabezpečujú hlavný zdroj tepla, pričom elektrokotly slúžia ako bivalentný zdroj pre pokrytie výkonových špičiek a pre prípravu teplej vody.

Systém vykurovania je navrhnutý ako teplovodný, dvojúrovňový s núteným obehom. Vykurovací systém pracuje s teplotným spádom 40/30 °C pre podlahové vykurovanie a 50/40 °C pre prípravu teplej vody. Rozvod tepla je riešený s ekvitermickou reguláciou v závislosti od vonkajšej teploty. V objekte je navrhnuté podlahové vykurovanie a doplnkové rebríkové vykurovacie telesá v kúpeľniach.

Príprava teplej vody je zabezpečená nepriamym nabíjacím systémom s akumuláčnými zásobníkmi a výmenníkom tepla s celkovým objemom 2 × 2010 l. Ochrana proti vzniku legionelly je riešená pravidelnou termickou dezinfekciou pomocou elektrokotlov.

Objekt SO 0.2

Bude zásobovaný teplom prostredníctvom centrálného systému vykurovania a prípravy teplej vody. Ako zdroj tepla je navrhnutá kombinácia tepelných čerpadiel vzduch/voda a elektrických kotlov, umiestnených v technickej miestnosti na 1. PP a vo vonkajšom priestore objektu.

Ako zdroj tepla sú navrhnuté vonkajšie monoblokové tepelné čerpadlá vzduch/voda typu Carrier (2 × 61AQ 080P). Tieto zariadenia zabezpečujú hlavný zdroj tepla pre vykurovanie a prípravu teplej vody. Ako bivalentný zdroj sú použité dva elektrické kotly Viessmann EKCO 30, ktoré zabezpečujú pokrytie výkonových špičiek a hygienické dohrievanie teplej vody.

Celkový inštalovaný tepelný výkon zdrojov tepla predstavuje 237 kW, z toho 137 kW pre vykurovanie a 100 kW pre prípravu teplej vody. Tepelné čerpadlá zabezpečujú hlavný zdroj energie, elektrické kotly dopĺňajú systém v obdobiach zvýšenej potreby.

Príprava teplej vody je riešená nepriamym nabíjacím systémom s akumulácnou nádržou a výmenníkom tepla Viessmann Vitotrans 353 s celkovým objemom 2 × 2010 l. Ochrana proti vzniku legionelly je zabezpečená termickou dezinfekciou pomocou elektrických kotlov.

1.4. Nároky na dopravnú a inú infraštruktúru

1.4.1. Napojenie stavby na príslušnú dopravnú infraštruktúru

Dopravné napojenie navrhovanej činnosti bude zabezpečené na existujúcu cestnú infraštruktúru na ulicu Frankovská. Objekt SO 0.1 – podzemná garáž bude priamo napojená na ulicu Frankovská. Objekt SO 0.2 bude dopravne napojený na podzemnú garáž prostredníctvom novovybudovanej areálovej komunikácie, ktorá bude následne napojená na ulicu Frankovská.

Pre potreby zámeru bolo spracované dopravno-kapacitné posúdenie (AFRY Slovakia s.r.o., 03/2025). Výsledky dopravno-kapacitného posúdenia preukázali, že navrhované dopravné napojenie predkladaného zámeru je kapacitne vyhovujúce.

1.4.2. Statická doprava

Parkovanie v rámci navrhovaného bytového domu bude zabezpečené v celkovom počte 149 parkovacích stojísk, pričom 103 PM sa bude nachádzať v podzemnej garáži SO 0.1 a 46 PM sa budú nachádzať v podzemnej garáži SO 0.2. Kapacita nárokov na statickú dopravu bola stanovená podľa STN 73 6110. S parkovaním na teréne sa neuvažuje. Všetky parkovacie miesta sú navrhované v podzemných garážach.

Druh objektu	ÚJ	stojisko prípadá na ÚJ	x	počet	=	Počet stojísk	
						krátkodobé	dlhodobé
Odstavné stojiská:							
viacpodlažné bytové domy							
byty do 60 m2 (max. 2-izbové byty)	byt	1	x	7	=	7	
byty do 90m2 (max. 3-izbové byty)	byt	1,5	x	39	=	58,5	
byty nad 90m2	byt	2	x	33	=	66	
						132	
Parkovacie stojiská:							
Služby							

zamestnanci	počet	0	x	4	=	0	€	0	0
alebo čistá (úžitková) predajná plocha	m2	0	/	25	=	0	€	0	0
					O _o	=	132	stojísk	
					P _o	=	0	stojísk	
Celkový počet stojísk N									
$N = 1,1 \cdot O_o + 1,1 \cdot P_o \cdot k_{mp} \cdot k_d$									
hodnota					poznámka				
O _o	131,5	stojísk	základný počet odstavných stojísk obyvateľ'ov v BA, v KE a ostatných krajských mestách sa počíta pre celé mesto, na ostatnom území pre okres;						
P _o	0	stojísk	základný počet parkovacích stojísk						
k _{mp}	1	ostatné územie v meste	regulačný koeficient mestskej polohy pričom prístup do oblasti, kde je obmedzený možný počet parkovísk musí zabezpečiť dostatočnú ponuku MHD, ktorá sa musí preukázať návrhom;						
k _d	1	40:60	súčiniteľ del'by prepravnej práce						
N =	144,65	€	145	celkový počet stojísk v riešenom objekte					
Podľa vyhlášky 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, §58 odst. 2 musia byť 4% stojísk vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.									
Výpočet stojísk pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie:									
N*0,04=	5,8	€	6	celkový počet stojísk pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v riešenom objekte					

Spolu požadovaných parkovacích stojísk podľa STN 73 6110 predstavuje 145 PM, v rámci navrhovanej činnosti bude vybudovaných spolu 149 PM v podzemných garážach. Požiadavka je splnená.

1.4.3. Prevádzka navrhovanej činnosti

Na základe výsledkov dopravno-kapacitného posúdenia (AFRY Slovakia s.r.o., 03/2025) je preukázané, že navrhované dopravné napojenie predmetného zámeru je z hľadiska kapacitných možností vyhovujúce, prevádzkovo funkčné a realizovateľné.

1.4.4. Návrh riešenia peších a cyklistov

Prístup peších k objektom navrhovanej činnosti (bytové domy) z jestvujúcich verejných komunikácií bude umožnený z ulice Frankovská po chodníku a v rámci riešeného územia budú chodci vedení po novovybudovaných chodníkoch. Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k vybudovaniu nových chodníkov pre peších, dôjde ku kvalitatívnemu zlepšeniu a predĺženiu chodníkov pre peších, čo podporí a skvalitní peší pohyb v riešenom území.

V rámci navrhovanej činnosti sa pri bytových domoch počíta s umiestnením stojanov pre bicykle. Pre potreby odkladania bicyklov budú v 2. podzemnom podlaží v parkovacie miesta, kde budú inštalované poschodové stojany. Celkovo je navrhnutých 149 státí.

1.4.5. Nároky na dopravu počas výstavby navrhovanej činnosti

V etape výstavby navrhovanej činnosti budú v hodnotenom území kladené dopravné nároky na miestne existujúce komunikácie v súvislosti so zásobovaním stavby surovinami, presunom stavebných materiálov a pod. V rámci stavby budú použité všetky potrebné bezpečnostné prvky a dopravné značenie v súlade s predpismi tak, aby bola maximálne zabezpečená plynulosť súvisiacej dopravy, bezpečnosť chodcov a ďalších účastníkov dopravnej prevádzky.

1.4.6. Mestská hromadná doprava

V rámci navrhovanej činnosti budú chodníky pre peších prepojené na existujúce pešie trasy v priľahlom území navrhovanej činnosti s dostupnosťou na MHD na ulici Sliachska (do 10 min.).

1.5. Nároky na pracovné sily

Počas výstavby navrhovanej činnosti

Hlavnými pracovnými silami budú kvalifikované pracovné sily a zamestnanci dodávateľských stavebných organizácií.

2. Údaje o výstupoch

2.1. Množstvá vypúšťaných znečisťujúcich látok

Počas výstavby navrhovanej činnosti

Počas výstavby navrhovanej činnosti je možné očakávať dočasný nepriaznivý vplyv na kvalitu ovzdušia emisiami produkovanými stavebnými mechanizmami a zvýšenou prašnosťou s lokálnym dosahom, ktorá môže byť vhodnými stavebnými postupmi špecifikovanými v projekte organizácie výstavby (POV) a organizačnými opatreniami na stavbe minimalizovaná. Z dôvodu eliminácie/minimalizácie prašnosti je potrebné počas stavebných/terénnych prác aplikovať nasledovné opatrenia: manipulácia s prašnými materiálmi v rámci uzavretých priestorov (kontajnery), skrúpanie prašných činností pri realizácii stavebných úkonov, skrúpanie dočasných vnútroareálových komunikácií, čistenie dočasných vnútroareálových a prípadne vonkajších komunikácií (výjazdov zo stavieb), čistenie kolies stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov, atď. Pri zabezpečení realizácie uvedených protiprašných operácií nebude navrhovaná činnosť v etape výstavby negatívne ovplyvňovať najbližšiu okolitú zástavbu.

Počas prevádzky navrhovanej činnosti

Zdrojom znečisťujúcich látok z prevádzky posudzovanej činnosti bude statická doprava. Vzhľadom na „otvorenosť“ lokality mimo zastavaného územia obce a navrhované zdroje tepla bez používania fosílnych palív (tepelné čerpadlá vzduch/voda) nedôjde k zhoršeniu kvality ovzdušia priľahlých urbanizovaných plôch. Navrhovaná činnosť bude spĺňať požiadavky a podmienky, ktoré sú ustanovené právnymi predpismi vo veci ochrany ovzdušia a je v danom území realizovateľná.

2.2. Odpadová voda

Z prevádzky navrhovanej činnosti budú vznikať odpadové vody, ktoré budú odvádzané kanalizačnou sústavou:

Splaškové odpadové vody

Splaškové odpadové vody z navrhovanej činnosti budú odvedené navrhovanou gravitačnou splaškovou kanalizáciou, ktorá bude vyústená do existujúcej splaškovej kanalizácie DN600 situovanej v susedstve riešeného územia v jadre cesty na ulici Frankovská. Kanalizačná prípojka bude riešená potrubím so svetlosťou DN 150 v dĺžke 9,4 m pre SO 0.1 a 19,7 m pre SO 0.2. Obe prípojky budú ukončené betónovou šachtou DN 1000. Splaškové odpadové vody budú prečistené v ÚČOV Vrakuňa.

Bilancia splaškových odpadových vôd z prevádzky navrhovanej činnosti predstavuje:

- celkové ročné množstvo odpadových splaškových vôd 10 915 m³/rok.

Vody z povrchového odtoku

Na základe Hydrogeologického posudku (DRILL, s. r. o., 07/2026 - viď prílohy), ktorý preukázal, že v riešenom území nie je možné vsakovanie zrážkových vôd, sa navrhuje ich odvádzanie do

existujúcej gravitačnej jednotnej kanalizácie KAM DN 600, určenej na spoločné odvádzanie splaškových odpadových vôd a zrážkových vôd.

Pred zaústením areálovej dažďovej kanalizácie do existujúcej spoločnej kanalizačnej vetvy KAM DN600 budú na dažďovej kanalizácii osadené odlučovače ropných látok (ORL) s garantovanou výstupnou koncentráciou znečistenia do 0,1 mg.l⁻¹ NEL. Prečistené dažďové vody budú následne odvádzané do existujúcej gravitačnej jednotnej kanalizácie (združujúcej splaškové odpadové a dažďové vody) KAM DN600.

2.2.1. Typ, projektová kapacita a účinnosť čistiarny odpadových vôd v rozhodujúcich ukazovateľoch znečistenia

Splaškové vody budú prečistené v mestskej mechanicko - biologickej čistiarni odpadových vôd ČOV Vrakuňa. Po splnení príslušných limitov budú prečistené vody zaústené do recipientu Malý Dunaj.

2.2.2. Charakter recipientu

Odpadové vody z ČOV Vrakuňa budú vyvedené do recipientu Malý Dunaj.

2.2.3. Vypúšťané znečistenia v príslušných jednotkách

Vypúšťané budú splaškové odpadové vody, vody z povrchového odtoku zo spevnených plôch a vody z povrchového odtoku zo striech objektov cez areálovú kanalizáciu. Dažďové vody budú vyvedené dažďovou areálovou kanalizáciou do gravitačnej jednotnej kanalizácie (tj. združená je splašková odpadová a dažďová) KAM DN600.

Navrhovaná činnosť svojim funkčným riešením, druhom prevádzky, ako aj technickým riešením minimalizuje možnosť kontaminácie podlažia a podzemných vôd.

2.2.4. Ovplynvenie prúdenia a režimu povrchových a podzemných vôd

V rámci navrhovanej stavby sa navrhuje realizácia zelenej infraštruktúry, ktorá umožní zadržanie vody na pozemku tak, aby kolobeh vody bol čo najmenej narušený a ovplyvnený. Zároveň nepredpokladáme, že realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k preťaženiu existujúcej stokovej kanalizačnej siete.

2.3. Odpady

2.3.1. Druh odpadu a kategória odpadu

Počas výstavby a počas prevádzky navrhovanej činnosti predpokladáme, že budú vznikať odpady uvedené v nasledujúcich tabuľkách (podľa Katalógu odpadov v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje katalóg odpadov). Odpady, ktoré budú vznikať pri výstavbe a prevádzke hodnotenej činnosti sú v nasledujúcich tabuľkách zaradené do kategórií odpadov: ostatný odpad – O, nebezpečný odpad – N.

V zmysle zákona o odpadoch č. 79/2015 Z. z. a vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z. ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov, môžu vzniknúť počas výstavby a počas prevádzky navrhovanej činnosti odpady uvedené v nasledujúcom prehľade:

Tab.: Odpady počas výstavby podľa Katalógu odpadov v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z.

Por. č.	Katalógové číslo odpadu	Názov odpadu	Kategória odpadu	Spôsob nakladania
1.	15 01 01	Obaly z papiera a lepenky	O	R3
2.	15 01 02	Obaly z plastov	O	R3

3.	15 01 03	Obaly z dreva	O	R1
4.	15 01 10	Obaly obsahujúce zvyšky nebezpečných látok alebo kontaminované nebezpečnými látkami	N	R1/D10
5.	17 01 01	Betón	O	R5
6.	17 01 02	Tehly	O	R5
7.	17 01 07	Zmesi betónu, tehál, obkladačiek, dlaždíc a keramiky iné ako uvedené v 17 01 06	O	R5
8.	17 02 01	Drevo	O	R1
9.	17 04 11	Káble iné ako uvedené v 17 04 10	O	R4
10.	17 05 04	Zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03	O	D1
11.	17 05 06	Výkopová zemina iná ako v 17 05 05	O	D1
12.	17 08 02	Stavebné materiály na báze sadry iné ako uvedené v 17 08 01	O	D1
13.	20 03 01	Zmesový komunálny odpad	O	D1

Stavebný odpad sa odvezie na skládku, ktorú prevádzkuje organizácia s oprávnením na skladovanie tohto druhu odpadu. V prípade výskytu nebezpečných odpadov počas výstavby si stavebník v predstihu zmluvne zabezpečí oprávnený subjekt, ktorý ich zneškodní v súlade so zák. č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zároveň požiada Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie o vydanie súhlasu na nakladanie s nebezpečnými odpadmi. Zhotoviteľ/stavebník stavby doloží ku kolaudácii doklady o nakladaní s uvedenými druhmi odpadov.

Počas prevádzky navrhovanej činnosti predpokladáme vznik nasledujúcich odpadov:

Tab.: Odpady počas prevádzky podľa Katalógu odpadov v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z.

Por. č.	Katalógové číslo odpadu	Názov odpadu	Kategória odpadu
1.	13 05 02	Kaly z odlučovačov oleja z vody	N
2.	13 05 06	Olej z odlučovačov oleja z vody	N
3.	13 05 07	Voda obsahujúca olej z odlučovačov oleja z vody	N
4.	15 01 01	Obaly z papiera a lepenky	O
5.	15 01 02	Obaly z plastov	O
6.	15 01 07	Obaly zo skla	O
6.	15 01 06	Zmiešané obaly	O
8.	15 02 02	Absorbenty, filtračné materiály, vrátane olejových filtrov inak nešpecifikovaných, handry na čistenie, ochranné odevy kontaminované nebezpečnými látkami	N
9.	20 01 01	Papier a lepenka	O
10.	20 01 02	Sklo	O
11.	20 01 03	Viacvrstvové kombinované materiály na báze lepenky (kompozity na báze lepenky)	O
12.	20 01 04	Obaly z kovu	O
13.	20 01 08	Kuchynský bio odpad	O
14.	20 01 10	Šatstvo	O
15.	20 01 11	Textílie	O
16.	20 01 21	Žiarivky a iný odpad obsahujúci ortuť	N
17.	20 01 36	Vyradené elektrické a elektronické zariadenia iné ako uvedené v 20 01 21, 20 01 23 a 20 01 35	O
18.	20 01 39	Plasty	O
19.	20 02 01	Biologicky rozložiteľný odpad	O
20.	20 03 01	Zmesový komunálny odpad	O
21.	20 03 03	Odpad z čistenia ulíc	O

Množstvo odpadu

Užívaním, resp. prevádzkou navrhovanej činnosti, bude produkován najmä zmesový komunálny odpad a triedené zbierané zložky komunálnych odpadov: papier a lepenka, sklo a plasty (PET fľaše), teda bude vznikať najmä bežný zmesový komunálny odpad v kategórii 20 03 01. Vzniknuté odpady počas prevádzky budú uložené v nádobách na to určených (napr. kontajneroch, smetných nádobách a pod.) a bude zabezpečené ich vhodné uloženie, prípadne zneškodnenie.

Množstvá odpadov vznikajúcich z prevádzky navrhovanej činnosti budú spresnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Pri prevádzke navrhovanej činnosti budú vytvorené všetky predpoklady na realizáciu triedeného zberu odpadu do kontajnerov s odvozom podľa odvozného plánu podniku, ktorý zabezpečuje odvoz odpadu v dotknutom sídle.

2.3.2. Technologický postup, pri ktorom odpad vzniká

Pri prevádzke navrhovanej činnosti budú vznikať nasledovné druhy odpadov:

- Odpad č. 1 až 3 – vzniká pri prevádzke odvodňovania podzemnej garáže.
- Odpad č. 4 – 15, 18 a 20 – vzniká pri činnostiach, ktoré priamo súvisia s prevádzkou navrhovanej činnosti, resp. s jej údržbou.
- Odpad č. 17 – vzniká pri výmene nefunkčných svetelných zdrojov slúžiacich na vnútorné a vonkajšie osvetlenie, vyradených elektrických a elektronických zariadení. Odpad bude skladovaný do doby jeho odvozu na zneškodnenie vo vhodných obaloch (pôvodné papierové obaly) tak, aby nedošlo k ich poškodeniu.
- Odpad č. 19 a 21 – bude vznikať pri údržbe okolia navrhovanej činnosti.

2.3.3. Spôsob nakladania s odpadmi

Nakladanie s odpadmi počas výstavby navrhovanej činnosti

Riešenie nakladania s odpadmi počas výstavby navrhovanej činnosti bude riešené v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov.

Nakladanie s odpadmi počas prevádzky navrhovanej činnosti

Starostlivosť o produkováné odpady, ktorých vznik súvisí bezprostredne s prevádzkou navrhovanej činnosti, bude zabezpečovať prevádzkovateľ stavby. Odpad sa zatriedi podľa katalógu odpadov, zabezpečí umiestnenie vhodných nádob na zber odpadu, farebne odlišených podľa jednotlivých kategórií odpadu) a následne zabezpečí jeho odvoz na miesto zhodnotenia, alebo zneškodnenia. Nádobu na zber nebezpečného odpadu budú až do času ich odvozu vhodne zabezpečené pred stratou, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom budú označené vyplneným tlačivom „Identifikačný list nebezpečného odpadu“ a bude zamedzené úniku škodlivín mimo skladovacie obaly.

Evidencia množstiev a druhov produkováných odpadov bude vykonávaná v zmysle platnej legislatívy. K žiadosti o kolaudačné rozhodnutie stavebník doloží príslušnému okresnému úradu, odb. ŽP potvrdenie o prevzatí stavebného odpadu na povolenú skládku, resp. na využitie ako druhotnej suroviny.

2.4. Zdroje hluku

Pre navrhovanú činnosť bola spracovaná Akustická štúdia (AKUSTA s.r.o., 03/2026, viď prílohy).

2.4.1. Hygienické požiadavky na hluk vo vonkajšom prostredí

Prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí, 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 sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí, 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 predpisov

Kat. územia	Opis chráneného územia	Ref.čas. interval	Prípustné hodnoty a) (dB)				
			Hluk z dopravy				Hluk z iných zdrojov L _{Aeq, p}
			Pozemná a vodná doprava b) c) L _{Aeq, p}	Želez. dráhy c) L _{Aeq, p}	Letecká doprava		
					L _{Aeq, p}	L _{ASmax, p}	
I.	Územie s osobitnou ochranou pred hlukom (napríklad kúpeľné miesta ¹⁰ , kúpeľné a liečebné areály)	deň večer noc	45 45 40	45 45 40	50 50 40	- - 60	45 45 40
II.	Priestor pred oknami obytných miestností bytových a rodinných domov, priestor pred oknami chránených miestností školských budov, zdravotníckych zariadení a iných chránených objektov, d)rekreačné územie	deň večer noc	50 50 45	50 50 45	55 55 45	- - 65	50 50 45
II I.	Územie ako v kategórii II v okolí diaľnic, ciest I. a II. triedy, miestnych komunikácií s hromadnou dopravou, železničných dráh a letísk, ^{9) 11)} mestské centrá	deň večer noc	60 60 50	60 60 55	60 60 50	- - 75	50 50 45
IV.	Územie bez obytnej funkcie a bez chránených vonkajších priestorov, výrobné zóny, priemyselné parky, areály závodov	deň večer noc	70 70 70	70 70 70	70 70 70	- - 95	70 70 70

Pozn.:

- a) Prípustné hodnoty platia pre suchý povrch vozovky a nezasnežený terén.
b) Pozemná doprava je doprava na pozemných komunikáciách vrátane električkovej dopravy. 11)
c) Zastávky miestnej hromadnej dopravy, autobusovej, železničnej, vodnej dopravy a stanovišťa taxislužieb určené iba na nastupovanie a vystupovanie osôb sa hodnotia ako súčasť pozemnej a vodnej dopravy.
d) Prípustné hodnoty pred fasádou nebytových objektov sa uplatňujú v čase ich používania, napr. školy počas vyučovania a pod.

¹⁰⁾ § 35 zákona č. 538/ 2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

¹¹⁾ Zákon č. 135/ 1961 Z.z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.
Zákon Národnej rady SR č. 164/ 1996 Z.z. o dráhach a o zmene zákona č. 455/ 1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 143/ 1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2.4.2. Kategorizácia územia

Z hľadiska kategorizácie územia je vonkajšie prostredie posudzovanej činnosti do II. kategórie chránených území.

2.4.3. Súčasná hladina hluku

Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú žiadne výrazné trvalé stacionárne zdroje hluku, ktoré by mohli ovplyvňovať celkovú hladinu hluku v areáli navrhovanej činnosti. Zdrojom hluku v riešenom území je železničná doprava a doprava na priľahlých dopravných komunikáciách.

2.4.4. Situácia počas prevádzky navrhovanej činnosti

Po vykonaných meraniach hluku, výpočtoch a analýze ich výsledkov možno v zmysle výsledkov akustického posúdenia konštatovať nasledovné:

- samostatne hodnotená prevádzka navrhovaných objektov SO 01 a SO 02 navrhovanej činnosti (vjazd/výjazd z garáže a prevádzka tepelných čerpadiel), súvisiaca s navrhovanými stavbami nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku pred fasádami existujúcich bytových, ani rodinných domov pre denný, večerný a ani pre nočný referenčný časový interval.
- v bezprostrednej blízkosti objektu sa nachádza primeraná časť pozemku – oddychová zóna spĺňajúca požiadavku uvedenú v čl. 1.9 vyhlášky č.549/2007 Z.z.
- po uvedení stavieb do užívania nepredpokladáme kumulatívny nárast hluku z dopravy a stacionárnych zdrojov pred fasádami existujúcich bytových domov, ani na pozemkoch existujúcich rodinných domov, ktorý by bol subjektívne vnímateľný a považovaný za obťažujúci.

2.4.5. Hluk počas výstavby navrhovanej činnosti

Počas výstavby navrhovanej činnosti je pravdepodobné časovo obmedzené prekročenie prípustných hodnôt hluku v dôsledku prevádzky stacionárnych zdrojov hluku na stavenisku, pôjde o vplyv obmedzený na priestor stavby a časovo limitovaný na dobu výstavby. Vplyv výstavby možno minimalizovať použitím vhodnej technológie, stavebných postupov a dodržaním technických a organizačných opatrení na stavenisku, čo bude potrebné zohľadniť v rámci prípravy vlastného projektu stavby a jej organizácie. Príslušné opatrenia počas výstavby stavby budú súčasťou projektu organizácie výstavby (POV) v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

V zmysle Vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov sa pri stavebnej činnosti v pracovných dňoch od 7⁰⁰ do 21⁰⁰ hod. a v sobotu od 8⁰⁰ do 13⁰⁰ hod. hluk v blízkom okolí posudzuje hodnotiacou hladinou pri použití korekcie -10 dB. Pri prácach je potrebné používať iba zariadenia, ktoré neprodujú nadmerný hluk a v prípade ich nevyhnutného použitia je nutné ich opatriť kapotážou, prípadne použiť dočasné protihlukové steny. Ďalšou podmienkou je, aby vozidlá boli pri vykladaní a nakladaní s vypnutými motormi. Kompresor a elektro centrála musia byť umiestnené v akustickom prístrešku.

2.4.6. Vibrácie

Vibrácie sú súčasťou stavebných prác a je ich možné eliminovať voľbou vhodných technológií. Budú krátkodobé a bez výrazného vplyvu na okolité objekty. Šírenie vibrácií z navrhovanej činnosti počas jej prevádzky nepredpokladáme.

2.5. Žiarenie a iné fyzikálne polia

Posudzovaná činnosť nie je zdrojom rádioaktívneho alebo elektromagnetického žiarenia. Žiarenie a iné fyzikálne polia sa v súvislosti s prevádzkou hodnotenej činnosti nevyskytujú.

2.6. Teplo, zápach a iné výstupy

Nepredpokladáme šírenie tepla a zápachu z funkčnej prevádzky navrhovanej činnosti.

2.7. Iné očakávané vplyvy

2.7.1. Očakávané vyvolané investície

K vyvolaným investíciám pri výstavbe navrhovanej činnosti možno zaradiť:

- napojenie areálu na príslušnú dopravnú a technickú infraštruktúru,

- napojenie navrhovanej činnosti na existujúce inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, vedenia VN, NN, atď.),
- sadovnícke a terénne úpravy,
- oplotenie staveniska (počas výstavby navrhovanej činnosti).

2.7.2. Svetlotechnika navrhovanej činnosti

Pre navrhovanú činnosť za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby na denné osvetlenie a preslnenie okolitých objektov bol spracovaný Svetelnotechnický posudok (3S – Projekt, s.r.o., 01/2026, viď prílohy).

Na základe výsledkov svetelno-technického posudku sa preukázalo:

- Navrhovaná činnosť na preslnenie okolitých bytov vyhovuje požiadavkám STN 73 4301.
- Navrhovaná činnosť vyhovuje požiadavkám STN 73 0580-1, Zmena 2 a STN 73 0580-2 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností.

Navrhovaná stavba je v súlade s platnou legislatívou a zabezpečuje trvalo hygienicky vyhovujúce podmienky denného osvetlenia a preslnenia pre všetky posudzované obytné miestnosti.

2.7.3. Významné terénne úpravy a zásahy do krajiny

Medzi terénne úpravy a zásahy do krajiny môžu byť zaradené výkopové práce, vybudovanie prvkov dopravnej a technickej infraštruktúry, terénne a sadovnícke úpravy, atď.

Po ukončení stavebnej činnosti bude plocha riešeného územia začlenená do krajiny sadovníckymi úpravami, ktoré budú pozostávať zo spätného zahumusovania, z výsadby stromovej, krovitej vegetácie a zatrávnenia. Hlavný dôraz je kladený na umiestnenie dostatočného množstva plošných a líniových prvkov zelene s ohľadom na prirodzenú potenciálnu vegetáciu, ako aj na vytvorenie priestoru pre zvýšenie biodiverzity v rámci mestského prostredia za účelom vytvorenia príjemného prostredia pre oddych a relax pre jeho rezidentov, návštevníkov.

V rámci riešeného územia navrhovanej činnosti sa navrhujú plochy zelene na úrovni 11 083,5 m² (započ. plocha 10 790 m²). Významným krajinotvorným prvkom budú skupinové výsadby stromov a krovitých skupín, izolačná zeleň v severnej časti pozemku, trvalkové záhony (kvitnúca lúčna zmes, trávinná-bylinná zmes), strešná zeleň. Základnými kostrovými druhmi výsadiieb budú listnaté dreviny, ako napr. javor poľný (*Acer campestre*), jaseň mannový (*Fraxinus ornus*), jaseň americký (*Fraxinus americana*), jablň (*Malus sp.*), slivka čerešňopločná (*Prunus cerasifera*), čerešňa (*Prunus 'Spire' sp.*), atď. Doplnkovú funkciu budú plniť kry druhov ako kalina voňava (*Viburnum fragrans*), zlatovka prostredná (*Forsythia x intermedia Lynwood*), dulovec nádherný (*Chaenomeles speciosa*), atď. a výsadba extenzívnych druhov trvaliek a okrasných tráv. Navrhovaná zeleň bude riešená skupinami stromov a krov, trvalkovými výsadbami a trávami vo verejných plochách a to najmä kvôli ich atraktivite, farebnosti, premenlivosti počas celej vegetačnej sezóny, pozitívnom vplyve na zvýšenie biodiverzity verejných priestranstiev a nenáročnej údržbe.

V rámci riešeného územia bude zabezpečená starostlivosť o nové plochy zelene. Pre navrhovanú zeleň budú v riešenom území vyhradené dostatočné miesta pre rozvoj koreňového systému stromov, ich výsadba bude realizovaná s cieľom zadržiavania vody v koreňovej zóne drevín.

Výsadba stromov bude realizovaná v súlade s normou STN 83 7010 "Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie". Výsadba drevín na ploche riešeného územia bude rešpektovať existujúce a navrhované inžinierske siete, existujúce vedenia VN a ich ochranné pásma.

3. Údaje o predpokladaných priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie

3.1. Vplyvy na obyvateľstvo

Hlavným ťažiskom navrhovanej činnosti je funkcia bývania s prislúchajúcim zázemím a parkovaním, čiže ide o činnosti, ktoré výrazne nezaťažia životné prostredie.

Plocha riešeného územia v súčasnosti nie je obývaná. Najbližšia existujúca obytná zástavba sa nachádza v polohe ul. Frankovská cca 10 m od hranice riešeného územia v V smere (malopodlažná bytová zástavba).

Vplyvy vyplývajúce z realizácie navrhovanej činnosti na okolité obyvateľstvo sú posudzované na základe akustickej záťaže, rozptylových a svetlotechnických podmienok v okolitej obytnej zástavbe:

- Výsledky akustickej štúdie (viď. prílohy) preukázali, že prevádzka navrhovanej činnosti v dotknutom vonkajšom chránenom prostredí nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku platných v zmysle Vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z. pre denný, večerný ani pre nočný referenčný časový interval. Navrhovaná činnosť v zmysle platnej legislatívy nebude ovplyvňovať nežiaducimi hlukovými imisiami jej príslušné okolie.
- Závery dopravno-kapacitného posúdenia (AFRY Slovakia s.r.o., Bratislava, 03/2025). Výsledky dopravnej prognózy a posúdenie výkonnosti navrhovaného riešenia dokladujú možnosť napojenia investičného zámeru aj s ďalším rozvojom územia do výhľadu. Výsledky posúdenia dokladujú, že najviac dotknuté križovatky sú kapacitne vyhovujúce aj po priradení ďalšími investíciami.
- Vykurovanie stavby nebude zdrojom znečisťujúcich látok, navrhované zdroje tepla sú riešené bez používania fosílnych palív (tepelné čerpadlá vzduch/voda). Navrhovaná činnosť bude spĺňať požiadavky a podmienky, ktoré sú ustanovené právnymi predpismi vo veci ochrany ovzdušia a je v danom území realizovateľná.
- V zmysle záverov svetlotechnického posúdenia (viď. prílohy) konštatujeme, že navrhovaná činnosť, vzhľadom na jej objemové riešenie, urbanizmus stavby a odstupové vzdialenosti od príslušných obytných objektov nezníži preslnenie a osvetlenie v bytových jednotkách v existujúcich obytných objektoch. Zároveň navrhovaná stavba je v súlade s platnou legislatívou a zabezpečuje trvalo hygienicky vyhovujúce podmienky denného osvetlenia a preslnenia pre všetky posudzované navrhované obytné miestnosti stavby.

Obyvatelia nadlimitne ovplyvnení účinkami navrhovanej činnosti v zmysle výsledkov spracovaných odborných štúdií neboli identifikovaní.

Plocha riešeného územia sa funkčne pretvorí v zmysle územného plánu dotknutého sídla, pričom dôjde k vzniku novej modernej, bezpečnej obytnej zóny mestského charakteru. V areáli stavby dôjde k realizácii novej zelene s lavičkami a drobným mobiliárom, ktoré budú slúžiť pre oddych a relax rezidentov a návštevníkov.

Navrhované zelené plochy a prvky občianskej vybavenosti prispejú k zvýšeniu kultúry bývania a zvýšeniu bezpečnosti lokality. Vplyvy navrhovanej činnosti na obyvateľstvo hodnotíme ako trvalé a v danom území realizovateľné.

3.1.1. Vplyvy počas výstavby navrhovanej činnosti

Narušenie pohody a kvality života v blízkosti riešeného územia môže nastať počas stavebnej činnosti. Vplyv výstavby možno minimalizovať použitím vhodnej technológie a stavebných postupov, čo bude potrebné zohľadniť v rámci prípravy vlastného projektu stavby a jej organizácie (napr. čistenie automobilov pri výjazde zo staveniska, kropenie staveniska počas výkopových prác,

kropenie a čistenie chodníkov, komunikácií, kapotovanie zariadení na manipuláciu so sypkými látkami, oploenie staveniska, dopravné značenia, atď.). Týmto opatreniami môžu byť nežiaduce účinky navrhovanej činnosti na svoje okolie počas výstavby účelovo potlačené, pôjde o vplyv dočasný, lokálny a časovo obmedzený na samotnú etapu výstavby. Stavenisková doprava bude využívať existujúcu dopravnú infraštruktúru.

Počas výstavby navrhovanej činnosti budú prijaté také opatrenia, ktoré zabezpečia bezkolízny a bezpečný prejazd dopravy a okoloidúcich chodcov/cyklistov.

3.1.2. Vplyvy počas prevádzky navrhovanej činnosti - zdravotné riziká, ovplyvnenie pohody a kvality života

3.1.2.1. Zdravotné riziká

Vplyv hodnotenej činnosti na obyvateľstvo je spojený s produkciou exhalátov a zvýšenou hladinou hluku. Na základe predpokladanej hladiny hluku spôsobenej samotnou prevádzkou navrhovanej činnosti, dopravného zaťaženia, emisnej záťaže (pri dodržaní navrhovaných opatrení - kap. 10. Opatrenia), nedôjde k nadlimitnému ovplyvneniu okolitého obyvateľstva ani samotných rezidentov a návštevníkov stavby, čo potvrdili aj výsledky akustickej štúdie a svetelnotechnického posúdenia (uvedené v prílohách predloženej dokumentácie EIA).

Navrhovaná činnosť bude spĺňať príslušné hygienické limity v zmysle platnej legislatívy.

Z prevádzky navrhovanej činnosti nebudú vznikať odpadové látky takého charakteru a zloženia, aby mohli mať negatívny dopad na zdravotný stav budúceho, ako aj súčasného okolitého obyvateľstva. Počas prevádzky navrhovanej činnosti nebude dochádzať k ohrozeniu zdravia ani anomáliám v zdravotnom stave okolitého obyvateľstva ani samotných užívateľov navrhovanej činnosti.

3.1.2.2. Vplyvy na sociálne a ekonomické súvislosti

Realizáciou navrhovanej činnosti je možné očakávať pozitívne vplyvy na sociálne a ekonomické súvislosti. Dôjde k územnému rozvoju dotknutého sídla, k rozšíreniu bytového fondu, ide o vplyv pozitívny.

3.2 Vplyvy na prírodné prostredie

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

Vzhľadom na parametre projektovanej činnosti, charakter prostredia/umiestnenie stavby v danom území a v prípade spoľahlivého založenia stavby, neočakávame žiadne výrazné vplyvy navrhovanej činnosti v etape výstavby alebo prevádzky na horninové prostredie, nerastné suroviny, geodynamické javy a geomorfologické pomery.

Vplyvy na horninové prostredie počas výstavby budú spočívať v realizácii výkopov pri zakladaní stavieb, zasahovaní do vrchných vrstiev horninového prostredia pri ukladaní vedení technickej infraštruktúry pod terénom a pod., vzhľadom na riešenie podzemných podlaží na úrovni 1.PP/2.PP/3.PP nepôjde o významné zásahy do horninového prostredia. Prijaté stavebné, konštrukčné a prevádzkové opatrenia minimalizujú možnosť kontaminácie horninového prostredia v etape výstavby a prevádzky hodnotenej činnosti.

Stavba je navrhnutá a bude realizovaná tak, aby v maximálnej možnej miere eliminovala možnosť kontaminácie horninového prostredia.

V riešenom území ani jeho susedstve nie je identifikovaná žiadna environmentálna záťaž, z tohto dôvodu počas stavebných prác sanačný zásah nie je potrebný.

Navrhovaná činnosť priamo nepretína žiadne ťažené ani výhľadové ložiská nerastných surovín, taktiež nezasahuje priamo do chránených ložiskových území, z tohto dôvodu bude vplyv navrhovanej činnosti na nerastné suroviny nulový.

Významné negatívne vplyvy v súvislosti s výstavbou a prevádzkou navrhovanej činnosti na horninové prostredie, geodynamické javy, nerastné suroviny a geomorfologické pomery neboli identifikované.

3.2.2. Vplyvy na ovzdušie a miestnu klímu

Zdrojom znečisťujúcich látok z prevádzky posudzovanej činnosti bude statická doprava. Vzhľadom na „otvorenosť“ lokality a navrhované zdroje tepla bez používania fosílnych palív (tepelné čerpadlá vzduch/voda) nedôjde k zhoršeniu kvality ovzdušia priľahlých urbanizovaných plôch resp. nepredpokladá sa vznik stavov prekračovania príslušných limitných hodnôt kvality ovzdušia v súvislosti s navrhovanou činnosťou. Navrhovaná činnosť bude spĺňať požiadavky a podmienky, ktoré sú ustanovené právnymi predpismi vo veci ochrany ovzdušia a je v danom území realizovateľná.

Počas stavebnej činnosti je predpoklad tvorby zvýšenej prašnosti, pričom zvýšená prašnosť môže byť vhodnými stavebnými postupmi a opatreniami premietnutými v projekte organizácie výstavby na stavenisku minimalizovaná, pôjde o vplyvy dočasné, krátkodobé vzťahujúce sa na etapu výstavby, s lokálnym pôsobením s rôznou intenzitou pôsobenia. Pre minimalizáciu/elimináciu pôsobenia predpokladaných zdrojov znečisťovania ovzdušia bude potrebné aplikovať príslušné navrhované opatrenia (napr., skrápanie prašných činností a dočasných vnútroareálových komunikácií, čistenie výjazdov zo staveniska, atď.).

3.2.2.1. Vplyvy na miestnu klímu

Hrozba zmeny klímy a jej negatívne dôsledky predstavujú v súčasnosti významný globálny environmentálny problém. Najzreteľnejším prejavom klimatickej zmeny je otepľovanie, čo prináša so sebou čoraz častejšie extrémne prejavy počasia (napr. extrémne výkyvy teplôt - vlny horúčav, dlhšie trvajúce a intenzívnejšie sucha, prívalové dažde - silnejšie a prudšie búrky, extrémne horúce a chladné/mrazivé dni, silný vietor, atď.).

Stavba v rámci projektovej prípravy je optimalizovaná na dôsledky zmeny klímy a bude realizovaná tak, aby navrhovanú stavbu neohrozovali nepriaznivé účinky zmeny klímy. K zmierneniu negatívnych dôsledkov zmeny klímy je vhodný výber a aplikácia adaptačných opatrení, ktoré v súvislosti s predmetnou stavbou predstavujú:

- vybudovanie dostatočnej kapacity zariadení pre odvádzanie prívalovej zrážky (naprojektovaná kanalizačná sústava s dostatočnou objemovou kapacitou, odvádzanie splaškových vôd do existujúcej ČOV),
- zohľadnenie účinkov vysokého rozpálenia povrchov obvodového plášťa stavby / prehrievania stavby (tepelná izolácia stavby, tienenie výplní otvorov),
- vyhodnotenie nezamrznej hĺbky pre osadenie prvkov dopravnej a technickej infraštruktúry a pre samotné zakladanie stavby,
- realizácia prvkov zelenej infraštruktúry (nové zelené plochy na rastlom teréne, stromová a kríková etáž, strešná zeleň, izolačná zeleň, trvalkovo – bylinné záhony, popínavá zeleň, zatrávnenie),

- výsadba novej zelene na vhodne umiestnených plochách v riešenom území bude slúžiť aj ako tieňový efekt stavby (zahustené skupiny stromov a krovín).

Výsadba nových zelených plôch okrem tieňového efektu prispieva k ochladzovaniu prostredia a minimalizácii vzniku tzv. tepelných ostrovov vyznačujúcimi sa vysokými teplotami povrchov najmä v mestskom prostredí. V súvislosti s predloženým projektom dôjde v riešenom území k výsadbám nových vegetačných plôch na rastlom teréne v urbanizovanom prostredí prispievajú k zníženiu teploty, sáľania akumulovaného tepla z povrchu a taktiež k zníženiu odtoku dažďových zrážok.

Na základe stavebno-technického riešenia navrhovanej činnosti a navrhovaných adaptačných opatrení nepredpokladáme negatívne vplyvy navrhovanej činnosti na miestne klimatické pomery. Navrhovaná činnosť z pohľadu kumulatívnych a synergických vplyvov na miestnu klímu nie je riziková a je realizovateľná.

3.2.3. Vplyvy na hlukovú situáciu v území

Po vykonaných meraniach hluku, výpočtoch a analýze ich výsledkov možno v zmysle výsledkov akustického posúdenia konštatovať nasledovné:

Samostatne hodnotená prevádzka navrhovaných objektov SO 01 a SO 02, resp. navrhovanej činnosti (vjazdy/výjazdy z garáží a prevádzka tepelných čerpadiel), súvisiaca s navrhovanými stavbami nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku pred fasádami existujúcich bytových, ani rodinných domov pre denný, večerný a ani pre nočný referenčný časový interval.

V bezprostrednej blízkosti objektu sa nachádza primeraná časť pozemku – oddychová zóna spĺňajúca požiadavku uvedenú v čl. 1.9 vyhlášky č.549/2007 Z.z.

Po uvedení stavieb do užívania nepredpokladáme kumulatívny nárast hluku z dopravy a stacionárnych zdrojov pred fasádami existujúcich bytových domov, ani na pozemkoch existujúcich rodinných domov, ktorý by bol subjektívne vnímateľný a považovaný za obťažujúci.

Navrhovaná činnosť v zmysle platnej legislatívy nebude ovplyvňovať nežiaducimi hlukovými imisiami jej priľahlé okolie.

Počas výstavby navrhovanej činnosti je pravdepodobné časovo obmedzené prekročenie prípustných hodnôt hluku v dôsledku prevádzky stacionárnych zdrojov hluku na stavenisku, pôjde o vplyv obmedzený na priestor stavby a časovo limitovaný na dobu výstavby. Vplyv výstavby možno minimalizovať použitím vhodnej technológie, stavebných postupov a dodržaním technických a organizačných opatrení na stavenisku, čo bude potrebné zohľadniť v rámci prípravy vlastného projektu stavby a jej organizácie. Príslušné opatrenia počas výstavby stavby budú súčasťou projektu organizácie výstavby (POV) v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

3.2.4. Vplyvy na podzemnú a povrchovú vodu

Vplyvy počas výstavby navrhovanej činnosti

V riešenom území navrhovanej činnosti sa nenachádzajú žiadne zdroje podzemnej vody využívané pre hromadné zásobovanie obyvateľstva. Základová špára bude realizovaná nad hladinou podzemnej vody. Hladina podzemnej vody nebola zistená, no v obdobiach vysokého úhrnu zrážok sa môžu vyskytnúť prítoky puklinovej podzemnej vody do stavebnej jamy,

odporúčame použiť tlakovú vodotesnú izoláciu. Pri prítokoch podzemnej vody v skalnom masíve je potrebné uvažovať s čerpaním vody zo stavebnej jamy.

Počas realizácie výkopových prác – výstavby podzemných častí navrhovanej stavby bude potrebné pomocou organizačno – bezpečnostných opatrení na stavenisku a projektu organizácie výstavby realizovať stavebné práce tak, aby nedošlo k úniku nebezpečných látok zo stavebných mechanizmov (napr. nechlórované minerálne hydraulické oleje, nechlórované minerálne motorové, prevodové a mazacie oleje, ropné látky a pod.) do podlažia a následne do podzemnej vody. Technický stav stavebných mechanizmov bude kontrolovaný.

Dodržaním stavebno – technických, organizačných a bezpečnostných opatrení počas výstavby navrhovanej činnosti nie je predpoklad nepriaznivého ovplyvnenia režimu podzemných vôd ani hydrologických pomerov v danom území. V súvislosti s realizáciou stavby nepredpokladáme trvalý pokles ani významné stúpnutie hladiny podzemnej vody na ploche riešeného územia.

Vplyvy počas prevádzky navrhovanej činnosti

Vplyvy navrhovanej činnosti na vodné pomery počas jej prevádzky súvisia s vypúšťaním splaškových odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku, resp. v spôsobe odvádzania týchto vôd z plochy riešeného územia navrhovanej činnosti.

Splaškové odpadové vody z prevádzky navrhovanej činnosti budú odvádzané prostredníctvom novovybudovanej splaškovej kanalizácie napojenej na rozvody verejnej splaškovej kanalizácie v danom území, ktoré následne budú prečistené v existujúcej ČOV Vrakuňa. V súvislosti s prevádzkou navrhovanej činnosti nedôjde k produkcii odpadových vôd z technologického procesu.

Na základe Hydrogeologického posudku (DRILL, s. r. o., 07/2026), ktorý preukázal, že v riešenom území nie je možné vsakovanie zrážkových vôd, sa navrhuje ich odvádzanie do existujúcej gravitačnej jednotnej kanalizácie KAM DN 600, určenej na spoločné odvádzanie splaškových odpadových vôd a zrážkových vôd.

Pred zaústením areálovej dažďovej kanalizácie do existujúcej spoločnej kanalizačnej vetvy KAM DN600 budú na dažďovej kanalizácii osadené odlučovače ropných látok (ORL) s garantovanou výstupnou koncentráciou znečistenia do 0,1 mg.l⁻¹ NEL. Prečistené dažďové vody budú následne odvádzané do existujúcej gravitačnej jednotnej kanalizácie (združujúcej splaškové odpadové a dažďové vody) KAM DN600.

Prevádzkou zdroja tepla navrhovanej činnosti nedôjde k negatívnemu ovplyvneniu podzemných vôd, nakoľko navrhovaným systémom prevádzky tepelných čerpadiel (vzduch/voda) nebude dochádzať k čerpaniu ani dotovaniu podzemných vôd.

Vzhľadom na navrhovaný spôsob riešenia dažďovej kanalizácie a vykurovania stavby a prijatím príslušných stavebno – technických a organizačných opatrení (ORL, TČ vzduch/voda, atď.) môžeme konštatovať, že prevádzkou navrhovanej činnosti nedôjde k negatívnemu ovplyvneniu prúdenia, režimu, kvality ani fyzikálno-chemických vlastností podzemných ani povrchových vôd v riešenom území. Významné negatívne vplyvy na podzemnú vodu v prípade navrhovanej činnosti v kombinácii s inými plánmi alebo projektmi nepredpokladáme.

3.2.4.1. Vplyvy na PHO (pásmo hygienickej ochrany) a CHVO (chránená vodohospodárska oblasť)

V riešenom území navrhovanej činnosti sa nenachádzajú žiadne zdroje podzemnej vody, pramene a pramenné oblasti využívané pre hromadné zásobovanie obyvateľstva. Plocha riešeného územia nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti, v bližšom okolí predmetnej stavby sa vodohospodársky chránené oblasti nenachádzajú. Negatívne vplyvy navrhovanej činnosti na chránené vodohospodárske oblasti neboli identifikované.

3.2.4.2. Havárie

Pri posudzovaní havárií látok škodiacim vodám vychádzame zo skutočnosti, že hodnotená činnosť bude stavebno – technicky a organizačne zabezpečená proti prieniku znečistenia do podzemných vôd (napr. cez navrhovanú areálovú kanalizáciu, zo zberných miest odpadov, inštalácia ORL, atď.).

Hodnotená činnosť a jej priestory nebudú určené pre parkovanie vozidiel prevážajúcich nebezpečné látky, resp. nebude tu dochádzať k skladovaniu nebezpečných látok a prípravkov, ktoré by predstavovali riziko pre zdravie budúcich obyvateľov a návštevníkov riešeného územia. Hodnotená činnosť nie je svojim funkčným riešením riziková.

3.2.5. Vplyvy na pôdu

Riešené územie zasahuje poľnohospodárskej pôdy o výmere cca 1,05 ha. Táto pôda sa však v súčasnosti poľnohospodársky nevyužíva, je zanedbávaná, dlhodobo neobhospodarovaná a v zmysle územného plánu obce je určená na zastavanie.

Vzhľadom na funkčné využitie dotknutého pozemku podľa regulatívov územného plánu dotknutého sídla konštatujeme, že využitie dotknutého pozemku ako poľnohospodárskej pôdy je do budúcnosti neperspektívne.

Vyňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bude realizované v zmysle platnej legislatívy.

Riešené územie nezasahuje do lesných pozemkov a nebude mať negatívny vplyv na kvalitu a stav pôd mimo riešeného územia. Vplyv navrhovanej činnosti na poľnohospodársku pôdu v danom území hodnotíme ako trvalý, akceptovateľný a s lokálnym pôsobením.

3.2.6. Vplyvy na vegetáciu a živočíšstvo

Vplyvy na vegetáciu

Samotná plocha riešeného územia je v súčasnosti z hľadiska vegetačného pokryvu je chudobnejšia na druhové zloženie. V súčasnosti v riešenom území prebieha sukcesia, na jeho ploche prevažuje ruderalizovaná travinno-bylinná vegetácia s náletovými a výmladkovými porastmi drevín a porastmi kríkov s rôznou hustotou zápoja. V riešenom území nie sú identifikované chránené ani inak vzácne druhy drevín, taktiež nie je zaznamenaný výskyt vzácných, resp. kriticky ohrozených rastlinných taxónov alebo vzácných a kriticky ohrozených druhov drevín.

V zmysle výsledkov dendrologického prieskumu a záverov inventarizácie drevín konštatujeme, že pre realizáciu navrhovanej stavby bude potrebných na výrub 4 ks stromov a 2 skupiny krov drevín, pri ktorých je potrebné žiadať o povolenie na výrub v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a vyhlášky MŽP SR č. 170/2022 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Výrub drevín bude riešený v zmysle platnej legislatívy.

V rámci navrhovaných sadových úprav dôjde na dotknutom pozemku k výsadbám novej udržiavanej zelene na rastlom teréne. Nová zeleň bude tvoriť cca 69% dotknutého pozemku stavby o výmere 10 790 m². Nové plochy zelene budú udržiavané a zavlažované. Hlavnou koncepciou návrhu vegetačných úprav je vytvorenie prírode blízkeho vegetačného prostredia, ktoré zabezpečí harmonické začlenenie navrhovaných stavebných objektov SO-01 Bytový dom A a SO-02 Bytový dom B do okolitého územia. Návrh rešpektuje existujúce krajinné väzby a súčasne prispieva k zvýšeniu ekologickej stability riešeného územia.

Plánované vegetačné úpravy vytvoria esteticky pôsobiaci a environmentálne dlhodobo udržateľný obytný priestor, čo pozitívne ovplyvní krajinný obraz lokality a prispeje k adaptácii stavby na zmeny klímy.

Vplyvy na vegetáciu, vzhľadom na súčasný charakter riešeného územia a navrhované sadové úpravy, hodnotíme ako realizovateľné, trvalé s lokálnym charakterom.

Vplyvy na živočíšstvo

Vplyvy na živočíšstvo hodnotíme na základe jeho súčasného výskytu v riešenom území a jeho bezprostrednom okolí. Vzhľadom na stupeň urbanizácie hodnoteného územia sa v súčasnosti v riešenom území vyskytujú prevažne mobilné druhy živočíchov s vyššou tendenciou k synantropii adaptované na rušivé vplyvy z okolia, resp. druhov viazaných na prilahlé biotopy ruderalnej a rozptýlenej drevinnej vegetácie. Prítomnosť, resp. trvalejší výskyt vzácnejších (plachších) druhov fauny je na ploche riešeného územia vzhľadom na jeho lokalizáciu v urbanizovanom území vzácna a málo pravdepodobná.

Na základe dendrologického prieskumu dôjde v riešenom území k odstráneniu časti drevín a krov, najmä náletového charakteru, preto je odstránenie vegetácie nutné uskutočniť prednostne mimo vegetačného a hniezdneho obdobia tak, aby sa minimalizoval nepriaznivý vplyv na faunu, najmä spevavce.

Medzi najvýznamnejšie zásahy a vplyvy na faunu riešeného územia môžeme považovať trvalú zmenu podmienok pre existenciu niektorých druhov zastavaním územia, avšak vzhľadom na charakter danej lokality s identifikovanými antropickými vplyvmi okolia, funkčné riešenie navrhovanej činnosti a nové zelené plochy najmä na rastlom teréne nepredpokladáme taký úbytok potravných, príp. úkrytových možností, ktoré by mali za následok zníženie početnosti druhov viazucich sa na okolité biotopy v danom území. Plocha riešeného územia nie je súčasťou migračných koridorov živočíchov.

Vzhľadom na polohu dotknutého pozemku v urbanizovanom území, mobilitu druhov a ich adaptovanosť na vplyv urbanizovaného prostredia ako aj prijatím príslušných opatrení v etape výstavby stavby, hodnotíme vplyvy navrhovanej činnosti na živočíšstvo ako environmentálne únosné, trvalé s lokálnym charakterom. Navrhovaná činnosť z pohľadu vplyvu na živočíšstvo okolitej krajiny nie je riziková.

3.3. Vplyvy na krajinu

Vplyvy na štruktúru a využívanie krajiny

Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k zmene štruktúry a využívania riešeného územia. Zástavba navrhovanej činnosti bude vytvárať v danom území takú urbanistickú štruktúru, ktorá bude zohľadňovať prirodzené limity územia. Návrh zástavby navrhovanej činnosti z hľadiska jej funkčného a priestorového riešenia nebude nenarúšať charakter okolitých plôch bývania ani areálov zdravotníckych zariadení a služieb v okolí riešeného územia.

Využívanie riešeného územia sa umiestnením novej zástavby zmení. V súčasnosti nevyužívaný pozemok sa funkčne prehodnotí, v danom území vzniknú dva bytové domy so súvisiacou dopravnou / technickou infraštruktúrou a plochami novej udržiavanej zelene. Nový priestor bude udržiavaný a bezpečný.

Vzhľadom na funkčný potenciál daného územia, navrhovaný koncept urbanizmu a hmotovo - dispozičné riešenie navrhovanej činnosti, hodnotíme jej vplyvy na štruktúru a využívanie krajiny ako trvalé, únosné a realizovateľné.

Vplyvy na scenériu krajiny

Z hľadiska lokálnych aspektov scenérie krajiny je možné očakávať zmenu oproti súčasnému stavu. Realizáciou navrhovanej činnosti bude do urbanizovaného územia začlenený 2 bytových domov, ktoré čiastočne pozmenia súčasnú scenériu riešeného územia. Zmena scenérie nebude výrazná vzhľadom na už vybudované okolité objekty urbanizovaného územia, ako aj návrh začlenenia stavby do krajiny novými plochami zelene (izolačná zeleň, výsadba stromov a krovitých skupín so zatrávnením, atď.) a jej funkčné a stavebno – technické riešenie.

Pri posudzovaní začlenenia technického diela do krajiny vyvoláva stavba okrem možného rušivého vplyvu aj emocionálne estetické reakcie, ktoré vychádzajú z porozumenia a hodnotenia priestoru. Veľkú úlohu hrajú vo vnímaní scenérie krajiny subjektívne faktory súvisiace s individuálnymi skúsenosťami a znalosťami, sociálnym postavením, schopnosťou estetického vnímania a pod. Inak vníma technické dielo obyvateľ príslušného okolia, užívateľia stavby, návštevníci lokality, hrajúce sa deti, a pod.

Konštatujeme, že navrhovaná bytová zástavba je hmotovo - dispozične a projekčne riešená tak, aby nadlimitne nezatienila okolité existujúce obytné objekty v príslušnom území, čo bolo preukázané aj výsledkami svetelnotechnického posúdenia predmetnej stavby. Navrhovaná činnosť svojim výškovým riešením nebude vytvárať v danom území výškové dominanty. Vplyv navrhovanej činnosti na scenériu krajiny je možné hodnotiť ako realizovateľný a trvalý.

Vplyvy na územný systém ekologickej stability

Navrhovaná činnosť nezasahuje do žiadnych prvkov ÚSES, ani ekologicky významných prvkov krajiny. V riešenom území a jeho príslušnom území sa lokality biocentier a genofondových plôch nenachádzajú. Cez plochu riešeného územia neprechádzajú žiadne migračné trasy živočíchov.

Najbližšie k navrhovanej činnosti je GL1 Rösslerov lom - genofondová lokalita, ktorá je od riešeného územia vzdialená cca 1km v S smere. Vzhľadom na charakter stavby, vzdialenosť stavby od prvkov ÚSES, navrhované nové vegetačné úpravy, ako aj prijatím príslušných opatrení uvedených v kap. IV. predloženého zámeru významné negatívne vplyvy stavby na prvky ÚSES nepredpokladáme. Na ploche riešeného územia nie sú navrhované žiadne nové prvky územného systému ekologickej stability.

Vplyvy na služby, rekreáciu a cestovný ruch

V riešenom území nie sú prvky rekreácie a cestovného ruchu zastúpené. Realizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k priamemu záberu či nepriaznivému ovplyvneniu rekreačných a oddychových lokalít nachádzajúcich sa v širšom okolí areálu navrhovanej činnosti. Taktiež v súvislosti s prevádzkou navrhovanej činnosti nepredpokladáme zmenu existujúceho stavu využívania turistických a rekreačných lokalít v dotknutej mestskej časti a jej okolí. Cez riešené územie neprechádzajú žiadne turistické trasy.

Navrhovaná činnosť nezasahuje do žiadnych prvkov občianskej vybavenosti. Zároveň svojím umiestnením ani prevádzkou nebude negatívne ovplyvňovať služby a zariadenia nachádzajúce sa v hodnotenom území ani v jeho okolí.

V súvislosti s realizáciou navrhovanej činnosti negatívne vplyvy na služby, prvky rekreácie a cestovného ruchu neboli identifikované.

Vplyvy na infraštruktúru

Výstavbou inžinierskych sietí potrebných pre funkčnú prevádzku navrhovanej činnosti nedôjde k znefunkčneniu existujúcej dopravnej a technickej infraštruktúry v okolí riešeného územia. Realizáciou navrhovanej investície dôjde v území k vybudovaniu nových prvkov technickej a dopravnej infraštruktúry, pôjde o vplyv pozitívny.

Pri výstavbe a prevádzke navrhovanej činnosti budú dodržané ochranné pásma podzemných a nadzemných vedení a stavieb vymedzených STN a zákonom. Nepredpokladáme negatívne vplyvy navrhovanej činnosti na existujúci stav infraštruktúry v hodnotenom území navrhovanej činnosti.

Vplyvy na dopravu

Dopravné napojenie navrhovanej činnosti bude zabezpečené na existujúcu cestnú infraštruktúru na ulicu Frankovská. Objekt SO 0.1 – podzemná garáž bude priamo napojená na ulicu Frankovská. Objekt SO 0.2 bude dopravne napojený na podzemnú garáž prostredníctvom novovybudovanej areálovej komunikácie, ktorá bude následne napojená na ulicu Frankovská.

Pre potreby zámeru bolo spracované dopravno-kapacitné posúdenie (AFRY Slovakia s.r.o., 03/2025). Výsledky dopravno-kapacitného posúdenia preukázali, že navrhované dopravné napojenie predkladaného zámeru je kapacitne vyhovujúce.

Vzhľadom na funkčné riešenie navrhovanej činnosti, návrh jej dopravného napojenia na príslušnú komunikačnú sieť dotknutého sídla a výsledky dopravno-kapacitného posúdenia, hodnotíme vplyv navrhovanej stavby na dopravu ako únosný a realizovateľný.

Napojenie navrhovaných vjazdov, resp. výjazdov na prístupové komunikácie bude situované s dostatočným rozhľadom pre účastníkov dopravy. V rámci stavby budú použité všetky potrebné bezpečnostné prvky a dopravné značenie v súlade s predpismi tak, aby bola maximálne zabezpečená bezpečnosť chodcov, cyklistov a plynulosť dopravy.

4. Hodnotenie zdravotných rizík

Vplyvy na zdravie obyvateľstva sa môžu prejaviť pri dlhodobých expozíciách obyvateľstva koncentráciám, ktoré prekračujú povolený hygienický limit. Na základe výsledkov spracovaných štúdií posudzujúcich vplyv hodnotenej činnosti na životné prostredie a okolité obyvateľstvo možno konštatovať, že z pohľadu hodnotenej činnosti nedôjde k nadlimitným expozíciám okolitého obyvateľstva, budúcich návštevníkov ani zamestnancov navrhovanej činnosti.

Na základe výsledkov štúdií: dopravno-kapacitné posúdenie, akustická štúdia, svetelnotechnický posudok, zohľadňujúce kumulatívne vplyvy v danom území konštatujeme, že okolití obyvatelia nadlimitne ovplyvnení prevádzkou navrhovanej činnosti neboli identifikovaní. Stavba bude spĺňať príslušné hygienické limity v zmysle platnej legislatívy.

Realizácia navrhovanej činnosti so súvisiacim zázemím nebude pre okolité obyvateľstvo predstavovať zdravotné riziká. V súvislosti s prevádzkou navrhovaného investičného zámeru

nedôjde k žiadnym anomáliám v zdravotnom stave okolitého obyvateľstva, ani užívateľov, zamestnancov či návštevníkov lokality.

Z prevádzky navrhovanej činnosti vzhľadom na jej funkčné a technické riešenie nebudú vznikať odpadové látky takého charakteru a zloženia, ktoré by mohli mať negatívny dopad na zdravotný stav budúcich návštevníkov, rezidentov, ako aj súčasného okolitého obyvateľstva.

V rámci stavby budú prijaté také opatrenia, ktoré zabezpečia bezkolízny, bezpečný prejazd dopravy a okoloidúcich chodcov a cyklistov (oplotenie staveniska, dopravné značenie, zabránenie dopadu predmetov zo stavby na príľahlé chodníky, komunikácie a pod.). Stavenisko bude oplotené pre zabezpečenie zákazu vstupu náhodných chodcov na stavenisko.

5. Údaje o predpokladaných vplyvoch navrhovanej činnosti na biodiverzitu a chránené územia

5.1. Vplyvy na biodiverzitu

Súčasná druhová diverzita samotnej plochy riešeného územia je vzhľadom na jej súčasný pokryv bez funkčného využívania a antropický vplyv okolia nízka. Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú prirodzené biotopy ani biotopy európskeho či národného významu.

Na ploche riešeného územia v zmysle výsledkov dendrologického prieskumu nebol identifikovaný výskyt chránených a vzácných druhov stromov, resp. kriticky ohrozených rastlinných taxónov, taktiež sa na ploche riešeného územia nenachádzajú prirodzené biotopy ani biotopy európskeho a národného významu, (podľa vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov). V riešenom území sú zastúpené antropogénne biotopy.

Výstavba a prevádzka navrhovanej činnosti nebude spätá s výraznou a ekologicky neúnosnou produkciou emisií, hluku, nebezpečných odpadov ani ohrozením okolitej fauny a jej biotopov. Taktiež v súvislosti s navrhovanou stavbou nedôjde k ovplyvneniu existujúcich území ochrany prírody či k zníženiu diverzity vzácných alebo ohrozených druhov viazaných najmä na polohy chránených území a lokalít Natura 2000.

Realizáciou činnosti spojenou s výsadbou nových zelených plôch dôjde na dotknutom pozemku k zastaveniu procesu sukcesie náletovými a inváznymi druhmi vegetácie, čím vzniknú v území nové biotopy (zahustené skupiny drevín, izolačná zeleň, trvalkové záhony, atď.) pre okolitú faunu adaptovanú na urbanizované územie.

Vplyv navrhovanej činnosti na biodiverzitu, vzhľadom na jej priestorovo-dispozičné a funkčné riešenie hodnotíme ako prijateľný, trvalý s lokálnym charakterom. Významné negatívne vplyvy navrhovanej činnosti na biodiverzitu neboli identifikované.

5.2. Chránené územia, výtvory a pamiatky

5.2.1. Národná sieť chránených území

Plocha riešeného územia nezasahuje ani priamo nesusedí s lokalitami chránených území (v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov). Na ploche riešeného územia platí 1. stupeň územnej ochrany prírody a krajiny. Najbližšie k ploche riešeného územia, vo vzdialenosti cca 480 m severozápadne od severnej hranice riešeného územia, sa z veľkoplošných chránených území nachádza CHKO Malé Karpaty. Z maloplošných chránených území sa najbližšie nachádza prírodná pamiatka (PP) Rösslerov lom nachádzajúci sa

cca 1,0 km severne od riešeného územia. Navrhovaná činnosť nezaberá a ani sa nedotýka ochranných pásiem chránených území.

Navrhovaná činnosť vzhľadom na vzdialenosť od maloplošných chránených území nebude mať negatívny vplyv na predmety ochrany citovaných chránených území.

Vzhľadom na funkčné riešenie navrhovanej činnosti, navrhované sadové výsadby vrátane izolačnej zelene realizácia navrhovanej činnosti nespôsobí ohrozenie predmetu ochrany chránených území a nebude mať negatívny vplyv na priaznivý stav biotopov a druhov fauny a flóry ich území. Navrhovaná činnosť je v danom území realizovateľná.

5.2.2. Európska sieť chránených území (lokality Natura 2000)

Navrhovaná činnosť nezasahuje do lokalít Natura 2000. Najbližšie sa k ploche riešeného územia nachádzajú: SKUEV0388 Vydrica – nachádza sa približne 3,4 km západne od hranice riešeného územia, SKUEV0064 Bratislavské luhy – nachádza sa približne 3,6 km južne až juhozápadne od hranice riešeného územia, SKCHVU007 Dunajské luhy – nachádza sa približne 3,6 km juhozápadne až juhovýchodne od riešeného územia.

Vzhľadom na vzdialenosť navrhovanej činnosti od chránených území konštatujeme, že výstavba ani prevádzka navrhovanej činnosti nebude mať negatívny vplyv na priaznivý stav biotopov a druhov rastlín a živočíchov, ktoré sú predmetom ochrany lokalít Natura 2000 a nevyvolá podstatné zmeny v ich biologickej rozmanitosti. Uvedené územia sústavy Natura 2000 sa nachádzajú v dostatočnej vzdialenosti od navrhovanej činnosti na to, aby ich predmety ochrany vo vzťahu k charakteru plánovanej činnosti neboli ovplyvnené.

Realizáciou navrhovanej činnosti nebudú dotknuté biotopy druhov, ktoré sú predmetmi ochrany dotknutých chránených území. Koherencia sústavy Natura 2000, jednotlivých populácií druhov a typov biotopov komunikujúcich medzi územiami Natura 2000 zostane zachovaná. Negatívne vplyvy investičného zámeru na lokality Natura 2000 lokalizované v širšom okolí riešeného územia neboli identifikované.

5.2.3. Ochrana prírody v zmysle medzinárodných dohovorov

Riešené územie navrhovanej činnosti nie je v prekryve s územím zaradeným do zoznamu Ramsarského dohovoru o mokradiach, na ploche riešeného územia sa nenachádzajú ani mokrade lokálneho významu. Z tohto dôvodu bude vplyv navrhovanej činnosti na mokradné spoločenstvá lokalizované v jej širšom okolí nulový.

5.3. Ochranné pásma, vodohospodárske oblasti, výtvary a pamiatky

Výstavbou a prevádzkou navrhovanej činnosti nebudú dotknuté kultúrne a historické pamiatky ani paleontologické, archeologické náleziská či geologické lokality situované v širšom okolí navrhovanej činnosti.

Navrhovaná činnosť nezaberá a ani sa nedotýka ochranných pásiem chránených území.

6. Posúdenie očakávaných vplyvov z hľadiska ich významnosti a časového priebehu pôsobenia

Z hľadiska časového priebehu pôsobenia navrhovanej činnosti konštatujeme, že vplyvy výstavby navrhovanej investície nebude významne a dlhodobo negatívne pôsobiť na žiadnu zo zložiek životného prostredia vrátane človeka

Tab.: Popis očakávaných vplyvov a rozsah vplyvu

Rozsah vplyvu	Popis vplyvu
+5	Vysoký dlhodobý, nadmerne prospešný
+4	Vysoko prospešný, avšak krátkodobo alebo rozsahom obmedzený
+3	Významne prospešný, je však krátkodobý na veľkom území alebo dlhodobý na malom území
+2	Menej prospešný, je však krátkodobý na veľkom území alebo dlhodobý na malom území
+1	Menej prospešný na obmedzenom území
0	Vplyv irelevantný
-1	Menšie nepriaznivé účinky na obmedzenom území
-2	Menšie nepriaznivé účinky, krátkodobé na veľkom území, alebo dlhodobé na malom území, môžu byť zmiernené ochranným opatrením alebo iným návrhom
-3	Významné nepriaznivé účinky s dlhodobým pôsobením na malom území alebo s krátkodobým pôsobením na veľkom území, môžu byť zmiernené iným návrhom
-4	Vysoko nepriaznivé účinky s krátkodobým pôsobením alebo na obmedzenom území
-5	Vysoko nepriaznivé účinky s dlhodobým a územne rozsiahlym územím

Tab.: Prehľad očakávaných vplyvov navrhovanej činnosti – počas výstavby navrhovanej činnosti

Prvok – činnosť	Vplyvy výstavby navrhovanej činnosti	Hodnotenie vplyvu			
		Rozsah vplyvu (pozri tab. hore)		Účinok vplyvu	Trvanie vplyvu
		Nulový variant	Navrhovaná činnosť	Navrhovaná činnosť	
Vplyvy na obyvateľstvo					
1. Pohoda života	Stavebný ruch pri výstavbe, stavenisková doprava	0	-1	P/N	D
	Pracovné príležitosti v dotknutom sídle	0	+2	P/N	D
2. Zdravotné riziká	Hlučnosť	0	-1	P	D
	Emisie	0	-1	P	D
	Prašnosť	0	-1	P	D
	Vibrácie	0	-1	P	D
	Odpady	0	-1	P	D
Vplyvy na prírodné prostredie					
1. Vplyvy na horninové prostredie	Narušenie ložísk surovín	0	0	BV	BV
	Narušenie stability svahov	0	0	BV	BV
	Narušenie geologického podložia	0	0	BV	BV
2. Vplyvy na ovzdušie	Emisie – voľný priestor / zemné práce	0	-1	P	D
	Zmeny prúdenia vzduchu	0	0	BV	BV
	Zmeny vlhkosti a teploty vzduchu	0	0	BV	BV
3. Vplyvy na povrchové vody	Znečistenie povrchových vôd	0	0	BV	BV
4. Vplyvy na podzemné vody	Znečistenie podzemných vôd	0	-1	P	D
5. Vplyvy na pôdu	Záber pôdy	0	-1	P	T
	Znečistenie pôdy	0	-1	P	D
	Erózia pôdy	0	0	BV	BV
6. Vplyvy na vegetáciu	Ruderalizácia plôch	0	0	BV	BV
	Zmeny v pestrosti vegetácie	0	0	BV	BV
	Fragmentácia cennejších biotopov	0	0	BV	BV
	Kontaminácia rastlín	0	0	BV	BV
7. Vplyvy na živočíšstvo	Narušenie lokálnych migračných ciest	0	0	BV	BV
	Hlučnosť	0	-1	P	D
	Prašnosť	0	-1	P	D
	Znečistenie pôdy	0	0	BV	BV
	Znehodnotenie biotopov	0	-1	P	D

Vplyvy na krajinu					
1. Štruktúra krajiny	Deliaci účinok	0	0	BV	BV
	Dopravné väzby v území počas výstavby	0	-1	P	D
2. Scenéria krajiny	Stavebné dvory, objekty	0	-1	P	D
3. Chránené územie prírody	Záber a zmeny lokalít Natura 2000, chránené územia národnej siete chránených území	0	0	BV	BV
4. Územný systém ekologickej stability	Zásah do prvkov / kostry ÚSES	0	0	BV	BV
Urbánny komplex a využitie krajiny					
1. Sídla	Deliaci účinok	0	0	BV	BV
	Vplyvy na kultúrne pamiatky, architektúru sídla	0	0	BV	BV
	Vplyvy na archeologické náleziská	0	0	BV	BV
	Vplyvy na objekty pamätihodnosti sídla	0	0	BV	BV
2. Poľnohospodárstvo	Záber nevyužívanej poľnohospodárskej pôdy	0	-1	P	T
3. Priemysel a služby	Deliaci účinok	0	0	BV	BV
	Vplyvy hlučnosti, emisií a vibrácií	0	0	BV	BV
	Rozvoj stavebníctva	0	+2	P	D
4. Doprava	Návaznosť na príľahlé cestné komunikácie	0	0	BV	BV
	Zaťaženosť miestnych komunikácií	0	-1	P	D
	Obmedzovanie dopravy v dôsledku výstavby hodnotenej činnosti	0	-1	P	D
5. Služby, rekreačné priestory, cestovný ruch	Obmedzovanie služieb a rekreácie v dôsledku výstavby	0	0	BV	BV
6. Infraštruktúra	Výstavba novej dopravnej a technickej infraštruktúry	0	+2	P	T
7. Lesné hospodárstvo	Záber plôch lesnej pôdy	0	0	BV	BV
	Vplyv emisií	0	0	BV	BV
	Vplyv na hospodársku úpravu lesa	0	0	BV	BV

Pozn.: P – priamy vplyv, N – nepriamy vplyv, T – trvalý vplyv, D – dočasný vplyv, BV – bez vplyvu
Identifikované negatívne vplyvy počas stavebnej činnosti je možné eliminovať navrhovanými opatreniami, kap. IV./10. Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov.

Tab.: Prehľad očakávaných vplyvov navrhovanej činnosti – počas prevádzky navrhovanej činnosti

Prvok – činnosť	Vplyv prevádzky navrhovanej činnosti	Hodnotenie vplyvu			
		Rozsah vplyvu (pozri tab. hore)		Účinok vplyvu	Trvanie vplyvu
		Nulový variant	Navrhovaná činnosť	Navrhovaná činnosť	
Vplyvy na obyvateľstvo					
1. Pohoda života	Bariérový efekt, pocit izolovanosti	0	0	BV	BV
	Pracovné príležitosti v dotknutom sídle	0	+1	P	T
	Kvalita prostredia v obytnom území	0	+3	P	T
2. Zdravotné riziká	Hlučnosť	0	-1	P	T
	Emisie	0	-1	P	T
	Prašnosť	0	0	BV	BV
	Odpady	0	0	BV	BV
Vplyvy na prírodné prostredie					
1. Vplyvy na horninové prostredie	Narušenie ložísk surovín	0	0	BV	BV
	Narušenie horninového prostredia	0	0	BV	BV
2. Vplyvy na ovzdušie	Emisie	0	-1	P	T
	Zmeny prúdenia vzduchu	0	0	BV	BV
3. Vplyvy na povrchové vody	Znečistenie povrchových vôd	0	0	BV	BV
	Zadržanie dažďových vôd na pozemku	0	0	BV	BV
4. Vplyvy na podzemné vody	Znečistenie podzemných vôd	0	0	BV	BV
	Zmeny v kvalite a kvantite podzemných vôd	0	0	BV	BV
5. Vplyvy na zmenu klímy	Aplikácia adaptačných opatrení	0	+3	P	T

6. Vplyvy na pôdu	Záber pôdy	0	-1	P	T
	Kontaminácia pôd	0	0	BV	BV
	Erózia pôdy	0	0	BV	BV
7. Vplyvy na vegetáciu	Výsadba novej zelene, zabránenie šírenia inváznych a náletových druhov	0	+3	P	T
	Ruderalizácia plôch	0	0	BV	BV
	Zmeny v pestrosti vegetácie	0	+2	P	T
	Fragmentácia cennejších biotopov	0	0	BV	BV
8. Vplyvy na živočíšstvo	Prerušenie migračných ciest	0	0	BV	BV
	Hlučnosť	0	-1	P	T
	Imisie	0	0	BV	BV
	Svetelný smog	0	-1	P	T
	Znečistenie pôdy	0	0	BV	BV
	Fragmentácia cennejších biotopov	0	0	BV	BV
Vplyvy na krajinu					
1. Štruktúra krajiny	Deliaci účinok	0	0	BV	BV
	Funkčné využitie riešeného územia	0	+3	P	T
2. Scenéria krajiny	Objekty navrhovanej činnosti	0	-1	P	T
	Výsadba nových plôch zelene / prvky modrozelennej infraštruktúry	0	+3	P	T
3. Chránené územia prírody	Zásah do chránených území národnej siete chránených území	0	0	BV	BV
	Zásah do lokalít Natura 2000	0	0	BV	BV
	Ovplyvnenie území Natura 2000, predmetov ochrany	0	0	BV	BV
4. Územný systém ekologickej stability	Zásah do prvkov / kostry ÚSES	0	0	BV	BV
	Zásah do genofondových lokalít	0	0	BV	BV
Urbánny komplex a využitie krajiny					
1. Sídla	Deliaci účinok	0	+1	P	T
	Vplyvy na kultúrne pamiatky sídla	0	0	BV	BV
	Vplyvy na archeologické náleziská	0	0	BV	BV
	Vplyv na rozvoj bývania	0	+3	P	T
2. Poľnohospodárstvo	Záber nevyužívanej poľnohospodárskej pôdy	0	-1	P	T
	Devastácia pozemkov	0	0	BV	BV
3. Priemysel a služby	Vplyvy hlučnosti, emisií a vibrácií	0	0	BV	BV
	Rozvoj regionálnych aktivít	0	0	BV	BV
4. Doprava	Nadväznosť na dopravnú infraštruktúru	0	+2	P	T
	Zaťaženosť príľahlých komunikácií	0	-1	P	T
	Obmedzovanie dopravy	0	0	BV	BV
5. Služby, cestovný ruch, rekreácia	Rozvoj služieb, nové priestory občianskej vybavenosti a zdravotníckych služieb	0	0	BV	BV
	Rozvoj cestovného ruchu	0	0	BV	BV
6. Infraštruktúra	Vplyvy na existujúce inžinierske siete v dotknutej obci	0	0	BV	BV
	Výstavba novej infraštruktúry	0	+2	P	T
7. Lesné hospodárstvo	Záber plôch lesnej pôdy	0	0	BV	BV
	Vplyv emisií	0	0	BV	BV
	Vplyv na hospodársku úpravu lesa	0	0	BV	BV

Pozn.: P – priamy vplyv, N – nepriamy vplyv, T – trvalý vplyv, D – dočasný vplyv, BV – bez vplyvu

7. Predpokladané vplyvy presahujúce štátne hranice

Vplyvy navrhovaného zámeru nepresahujú štátnu hranicu SR.

8. Vyvolané súvislosti, ktoré môžu spôsobiť vplyvy s prihliadnutím na súčasný stav životného prostredia v dotknutom území (so zreteľom na druh, formu a stupeň existujúcej ochrany prírody, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok)

V predchádzajúcich kapitolách boli popísané vplyvy navrhovanej činnosti. Nepredpokladáme vznik takých vyvolaných súvislostí, ktoré by mohli spôsobiť vplyvy v dotknutom prostredí s prihliadnutím

na súčasný stav životného prostredia a vzhľadom na druh, formu a stupeň existujúcej ochrany prírody, prírodných zdrojov a kultúrnych pamiatok v riešenom území a jeho okolí.

8.1. Synergické a kumulatívne vplyvy

Synergické a kumulatívne vplyvy predstavujú vplyvy, ktoré majú multiplikačný efekt, pôsobia spoločne s inými vplyvmi, a tým sa ich účinok v danom priestore znásobuje. Ide o hodnotenie vplyvov, ktorých samostatné pôsobenie nie je významné ale v kombinácii s inými vplyvmi, môže byť ich vplyv identifikovaný. Medzi takéto vplyvy vo vzťahu k navrhovanej činnosti možno zaradiť vplyvy na hlukové, rozptylové a svetelnotechnické pomery, dopravné intenzity v danom území.

Plocha riešeného územia v súčasnosti nie je obývaná. Najbližšia existujúca obytná zástavba sa nachádza v polohe ul. Frankovská cca 10 m od hranice riešeného územia v V smere (malopodlažná bytová zástavba).

Navrhovaná činnosť sa umiestňuje do územia s určeným/zadefinovaným funkčným využitím v zmysle územného plánu dotknutého sídla, ktoré stavba zohľadňuje.

Synergický a kumulatívny efekt vyvolaný realizáciou navrhovanej činnosti bol identifikovaný pri jednotlivých vplyvoch v rámci vyššie uvedených kapitol. Navrhovaná činnosť sa na vplyvoch generovaných navrhovaným objektom prejaví:

- minimálnym navýšením emisií znečisťujúcich látok do ovzdušia za dodržania emisných limitov,
- minimálnym zvýšením množstiev prevádzkových odpadov a odpadov vzniknutých počas realizácie stavby,
- miernym zvýšením intenzity dopravy na okolitých komunikáciách bez prekročenia únosnej miery,
- úmerne zvýšenými emisiami hluku z dopravy počas prevádzky za dodržania hygienických limitov,
- minimálnou zmenou vnímania scenérie riešeného územia pri začlenení stavby do krajiny novými sadovými úpravami,
- miernym zvýšením nárokov na surovinové zdroje (elektrická energia, voda).

Na základe výsledkov štúdií (akustická štúdia, svetelnotechnický posudok, dopravno-kapacitné posúdenie) konštatujeme, že prevádzkou navrhovanej činnosti nedôjde k prekročeniu hygienických limitov v zmysle platnej legislatívy pre okolité obyvateľstvo ani samotných užívateľov/návštevníkov riešeného územia. Taktiež dopravno-kapacitné posúdenie preukázalo, že navrhované dopravné napojenie predkladaného zámeru je z kapacitného hľadiska vyhovujúce. Výsledky štúdií sú zapracované do dokumentácie EIA a sú aj súčasťou jej príloh. Stavba bude realizovaná a prevádzkovaná tak, aby príslušné hygienické limity v zmysle platnej legislatívy boli dodržané.

Na základe vyššie uvedeného, ako aj vzhľadom na charakter navrhovanej zástavby a jej začlenením do krajiny prostredníctvom nových vegetačných úprav s výsadbou zelene konštatujeme, že realizácia navrhovaného projektu vzhľadom na dosiahnutý stav poznania neohrozí zdravie ľudí ani ďalšie živé organizmy, či jednotlivé zložky životného prostredia. Navrhovaná činnosť nebude dôvodom významného dlhodobého nepriaznivého vplyvu na životné prostredie alebo zdravie obyvateľstva.

Z hodnotenia jednotlivých vplyvov a z ich vzájomného spolupôsobenia sa nepredpokladá/nebolo identifikované významné negatívne synergické a kumulatívne pôsobenie, ktoré by malo za

následok významné zhoršenie stavu životného prostredia a zdravia obyvateľov v hodnotenom území.

Významné synergické a kumulatívne vplyvy na jednotlivé zložky životného prostredia, na chránené územia, pamiatky, krajinu, pamiatky kultúrneho dedičstva a materiálové zdroje v spojení s inou činnosťou, nepredpokladáme.

9. Ďalšie možné riziká spojené s realizáciou navrhovanej činnosti

Riziká počas výstavby navrhovanej činnosti

Stavba bude musieť byť realizovaná pod trvalým dohľadom stavebného dozoru. Počas výstavby môžu vzniknúť málo pravdepodobné, v minimálnom rozsahu a aj to bežné riziká, nehody súvisiace priamo so stavebnou činnosťou. Ich vylúčenie je podmienené dodržiavaním platných právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

Riziká počas prevádzky navrhovanej činnosti

Vzhľadom na technicko - bezpečnostné zabezpečenie navrhovanej činnosti a jej prevádzkových podmienok v stave štandardnej – normálnej prevádzky, možno konštatovať, že budú v maximálnej miere eliminované riziká vzniku prevádzkových nehôd, havárií, mimoriadnych udalostí s možnými nepriaznivými vplyvmi na zdravie človeka a okolité životné prostredie.

Pri posudzovaní rizík vychádzame zo skutočnosti, že hodnotené parkovacie miesta nebudú určené pre parkovanie vozidiel prevážajúcich nebezpečné látky. Pôjde len o bežné dopravné prostriedky určené na dopravu osôb. Taktiež v priestoroch navrhovanej činnosti nebude nakladané s nebezpečnými látkami, resp. nebude tu dochádzať k skladovaniu nebezpečných látok a prípravkov.

Možné riziko predstavuje požiar, v tejto súvislosti bude vypracovaný projekt požiarnej ochrany, ktorý vychádza z nutnosti minimalizovania možného vzniku a rozšírenia požiaru, ochrany ľudských životov a zníženia škôd spôsobených požiarom.

V priestoroch navrhovanej činnosti sa nebude nakladať s vybranými látkami a prípravkami spadajúcimi pod pôsobnosť zákona č. 128/2015 Z. z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Môžeme konštatovať, že na ploche riešeného územia sa nevyskytujú zdroje rizika s neprijateľným rizikom pre spoločnosť.

Iné riziká

Z hľadiska výsledkov environmentálneho hodnotenia vplyvov činnosti konštatujeme, že nie sú nám známe ďalšie zásadné problémy, o ktorých by neexistovali potrebné informácie a prijateľné návrhy na ich riešenie.

10. Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie

10.1. Územnoplánovacie opatrenia

- Dodržať ukazovatele intenzity využitia územia v zmysle územného plánu hl. m. SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov.

10.2. Opatrenia počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti

Ovzdušie

- Skladovanie prašných stavebných materiálov v hraniciach staveniska minimalizovať, resp. ich skladovať v uzatvárateľných plechových skladoch, silách a pod.
- Čistenie automobilov pri výjazde zo staveniska, čistenie prístupovej komunikácie na výjazde mechanizmov zo staveniska, kropenie staveniska počas výkopových prác a pod.
- Pri činnostiach, pri ktorých môžu vznikať prašné emisie je potrebné využiť technicky dostupné prostriedky na obmedzenie vzniku týchto prašných emisií.
- Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby navrhovanej činnosti najmä kropením staveniska počas výkopových prác a kapotovaním zariadení na manipuláciu so sypkými materiálmi, oplachtením stavby pri realizácii prašných stavebných činností a pod.

Hluk a vibrácie

- Na zemné práce používať modernú techniku s čo najnižším certifikovaným akustickým výkonom. Vylučuje sa používanie zastaraných stavebných strojov bez platného osvedčenia o akustických emisiách.
- Stacionárne alebo dočasné zdroje vibrácií v etape výstavby (napr. ťažké stavebné mechanizmy) eliminovať výberom vhodného typu mechanizácie s nízkou intenzitou účinku vibrácie a situovanie stavebného stroja na stavenisku.
- Dodržiavať príslušné hygienické limity hluku určené vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov.

Povrchové a podzemné vody

- Zabezpečiť, aby nasadené stroje a strojné zariadenia stavby neznečisťovali a neznižovali kvalitu povrchových a podzemných vôd dotknutej lokality.
- Zabezpečiť a v priebehu výstavby dodržiavať bezpečnostné predpisy pri manipulácii s ropnými látkami a kontrolovať stav mechanizačných prostriedkov.
- Zabezpečiť, aby navrhované sociálne zariadenie staveniska, jeho odpadové vody rešpektovali Kanalizačný poriadok správcu siete.
- Zabezpečiť bezporuchovú prevádzku technologických celkov a obslužných zariadení a ďalšie preventívne opatrenia na ochranu povrchových a podzemných vôd.
- Realizácia a prevádzka objektov vodných stavieb musí byť v súlade s platnou legislatívou.
- Pre prípad havárií použiť plán havarijných opatrení na likvidáciu škôd.
- V obdobiach vysokého úhrnu zrážok sa môžu vyskytnúť prítoky puklinovej podzemnej vody do stavebnej jamy v, takom prípade zabezpečiť vodotesnú izoláciu.
- Pri prítokoch podzemnej vody v skalnom masíve je potrebné uvažovať s čerpaním vody zo stavebnej jamy.
- Zabezpečiť geologický dozor počas výstavby stavebnej jamy.

Vegetácia

- Zabezpečiť, aby zeleň v tesnej blízkosti riešeného územia bola počas výstavby rešpektovaná v plnom rozsahu (výkopové práce v blízkosti drevín navrhujeme vykonať citlivo, poškodené dreviny ošetriť a prípadné výkopy v blízkosti koreňového systému čo najskôr zasypať).
- Výrub drevín uskutočniť prednostne v mimohniezdnom a mimovegetačnom období.
- Stavbu začleniť do krajiny sadovníckymi úpravami.
- Vysadené stromy ukotviť kolovou konštrukciou.
- Rešpektovať opatrenia zelene v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody (ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie). Pri realizácii výsadby nepoužiť invázne druhy.
- Sledovať výskyt invázných a expanzívnych druhov rastlín v riešenom území a v prípade zistenia zabezpečiť ich odstraňovanie v súlade s aktuálne platnou Vyhláškou č. 450/2019 Z. z. MŽP SR, ktorou sa ustanovujú podmienky a spôsoby odstraňovania invázných nepôvodných druhov.
- Realizovať prvky modrozelennej infraštruktúry.

Doprava

- Realizovať všetky prvky dopravnej infraštruktúry súvisiace s navrhovanou činnosťou.
- Staveniskovú dopravu riadiť pokynmi vyplývajúcimi z dočasného dopravného značenia odsúhlaseného príslušným cestným správnym orgánom.

Odpady

- Realizátor navrhovanej stavby musí zabezpečiť nakladanie s odpadom podľa zistených druhov odpadov v rámci platnej legislatívy. Pre obdobie prevádzky zabezpečiť technicky a organizačne nakladanie s odpadmi v súlade s požiadavkami zákona o odpadoch.
- Za vzniknuté odpady počas prevádzky zodpovedá prevádzkovateľ navrhovanej činnosti, ktorý odpad zatriedi podľa katalógu odpadov, zabezpečí umiestnenie vhodnej nádoby na zber odpadu a následne zabezpečí jeho odvoz na miesto zhodnotenia, alebo zneškodnenia.
- Nebezpečné odpady vznikajúce počas prevádzky odlučovačov ropných látok budú zachytávané v ORL a pravidelne odvážané a zneškodňované firmou, ktorá má oprávnenie na likvidáciu tohoto druhu odpadu.
- Zabezpečiť, aby odstránená drevná hmota z dotknutého pozemku bola realizovaná odvozom. Pálenie a drvenie na stavenisku je neprípustné.

Archeologické náleziská a pamiatkové pozoruhodnosti

- V prípade, že počas výkopových prác bude nájdené archeologické nálezisko je podľa platného zákona o ochrane pamiatok navrhovateľ a dodávateľ stavby povinný zabezpečiť realizáciu archeologického výskumu.

Čistota okolia stavby

- V zmysle cestného zákona zabezpečovať čistotu stavbou znečisťovaných priľahlých komunikácií a spevnených plôch.
- Oplotiť celé stavenisko pre zabezpečenie zákazu vstupu náhodných chodcov na stavenisko.

10.3. Bezpečnostné a organizačné opatrenia

Povinnosťou investora a stavebného dozoru je vytvoriť na stavbe podmienky na zaistenie bezpečnosti pracovníkov v zmysle platných zákonov, nariadení a vyhlášok. Navrhovaná činnosť bude mať spracovaný projekt požiarnej ochrany a budú vybavené protipožiarnym vybavením a ochranou. Prevádzkovateľ vypracuje prevádzkový poriadok a havarijný plán. Navrhované protipožiarné zariadenia budú rešpektovať STN 73 0872.

10.4. Iné opatrenia

Medzi iné opatrenia je možné zaradiť dodržiavanie platných technických, technologických, organizačných a bezpečnostných predpisov súvisiacich s navrhovaným druhom činnosti, ako aj protipožiarne opatrenia počas výstavby aj prevádzky navrhovanej stavby.

10.5. Vyjadrenia k technicko – ekonomickej realizovateľnosti

Navrhované opatrenia sú z technického aj ekonomického hľadiska realizovateľné.

11. Posúdenie očakávaného vývoja územia, ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala

Predpoklad pravdepodobného vývoja dotknutej lokality na základe dostupných informácií v prípade nulového variantu:

V prípade, že sa navrhovaná činnosť nezrealizuje, zostane riešené územie v súčasnom stave so súčasnými vstupmi a výstupmi do všetkých zložiek životného prostredia, jeho charakteristika a popis sa nachádza v kap. III.

Nerealizáciou navrhovanej činnosti nedôjde ku kompletizácii urbanistickej štruktúry v zmysle územného plánu dotknutého sídla. Funkčný potenciál riešeného územia v zmysle územného plánu bude ďalej nevyužitý.

Nerealizáciou navrhovanej činnosti nedôjde v riešenom území k vytvoreniu nových plôch bývania, udržiavanej zelene ani realizácii nových prvkov dopravnej a technickej infraštruktúry.

12. Posúdenie súladu navrhovanej činnosti s platnou ÚPD a ďalšími relevantnými strategickými dokumentmi

Celé riešené územie je regulované Územným plánom zóny Podhorský pás. V riešenom území je identifikovaný rozpor medzi Územným plánom zóny Podhorský pás a nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Konkrétne ide o funkčnú plochu 1130 – ostatná ochranná a izolačná zeleň, ktorá nie je v ÚPN-Z Podhorský pás zohľadnená ani premietnutá. Z uvedeného dôvodu je návrh vyhodnotený samostatne pre jednotlivé funkčné plochy. Časť riešeného územia zaradená do funkčnej plochy 102 – málopodlažná zástavba obytného územia je posudzovaná podľa regulatívov ÚPN-Z Podhorský pás, pričom sa uplatňujú príslušné indexy zastavanosti (IZP), koeficient zelene (KZ) a index podlažných plôch (IPP), zodpovedajúce regulácii približne 2 nadzemných podlaží. Funkčná plocha 1130 – ostatná ochranná a izolačná zeleň, ktorá je podľa ÚPN súčasťou stabilizovaného územia, je vyhodnotená samostatne, a to vo vzťahu k regulatívom nadradeného ÚPN.

RIEŠENÉ ÚZEMIE
4846, 4847, 4848/1, 4849, 4853/2, 4853/1, 4854/7, 4853/3:k.ú. Vinohrady, Bratislava

UPN hl.m. SR BA
kód funkč. plochy 102
malopodlažná zástavba obytného územia
9.689 m²

UPN hl.m. SR BA
kód funkč. plochy 102
malopodlažná zástavba obytného územia
43 m²

UPN hl.m. SR BA
kód funkč. plochy 1130
ostatná ochranná a izolačná zeleň
5.858 m²

17 m²

26 m²

5.858 m²

RIEŠENÉ ÚZEMIE A UPN-Z PODHORSKÝ PÁS
 4846, 4847, 4848/1, 4849, 4853/2, 4853/1, 4854/7, 4853/3; k.ú. Vinohrady, Bratislava

13. Další postup hodnotenia vplyvov s uvedením najzávažnejších okruhov problémov

55

V. Porovnanie variantov navrhovanej činnosti a návrh optimálneho variantu s prihliadnutím na vplyvy na životné prostredie (vrátane porovnania s nulovým variantom)

1. Tvorba súboru kritérií a určenie ich dôležitosti na výber optimálneho variantu

Pre výber optimálneho variantu navrhovanej činnosti sme stanovili nasledovné kritéria, ktoré považujeme za rovnako dôležité:

- vplyvy na obyvateľstvo - pohoda života, zdravotné riziká:
 - ❖ stavebný ruch pri výstavbe, hlučnosť, obmedzovanie dopravy,
 - ❖ hlučnosť, emisie, prašnosť, vibrácie, odpady.
- vplyvy na prírodné prostredie - podzemná a povrchová voda, prvky ÚSES, biotické zložky (vegetácia/živočíšstvo), geomorfologické pomery:
 - ❖ narušenie ložísk surovín/stability svahov, znečistenie horninového prostredia,
 - ❖ znečistenie povrchových vôd/podzemných vôd,
 - ❖ zmeny v prieniku prvkov ÚSES,
 - ❖ vplyvy na vegetáciu (výrub vegetácie, ruderalizácia plôch),
 - ❖ vplyvy na živočíšstvo (prerušenie migračných ciest, hlučnosť, prašnosť, výrub vegetácie),
 - ❖ vplyvy na pôdu (záber, kontaminácia pôdy).
- vplyvy na lokality Natura 2000 a chránené územia - záber a zmeny lokalít Natura 2000, chránené územia národnej siete chránených území,
- vplyvy na krajinu - štruktúra a scenéria krajiny, deliaci účinky, stavebné objekty,
- vplyvy na urbánny komplex - dopravné riešenie, vplyv na služby, cestovný ruch, atď.

Predložený zámer obsahuje jeden variant navrhovanej činnosti. Okrem navrhovaného variantu bol v predloženom zámere posudzovaný aj variant nulový, t.j. stav, ktorý by nastal ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala.

2. Výber optimálneho variantu alebo stanovenie poradia vhodnosti pre posudzované varianty

Predpoklad pravdepodobného vývoja dotknutej lokality na základe dostupných informácií v prípade nulového variantu:

V prípade, že sa navrhovaná činnosť nezrealizuje, zostane riešené územie v súčasnom stave so súčasnými vstupmi a výstupmi do všetkých zložiek životného prostredia, jeho charakteristika a popis sa nachádza v kap. III.

Nerealizáciou navrhovanej činnosti nedôjde ku kompletizácii urbanistickej štruktúry v zmysle územného plánu dotknutého sídla. Funkčný potenciál riešeného územia v zmysle územného plánu bude ďalej nevyužitý.

Nerealizáciou navrhovanej činnosti nedôjde v riešenom území k vytvoreniu nových plôch bývania udržiavanej zelene ani realizácii nových prvkov dopravnej a technickej infraštruktúry.

Navrhovaná činnosť

Navrhovaná činnosť pozostáva z výstavby dvoch bytových domov pre cca 305 osôb. Celková hrubá podlažná plocha nadzemných a podzemných podlaží predstavuje 13 385,89 m². Súčasťou navrhovanej stavby je aj podzemná garáž s kapacitou 149 parkovacích miest, vrátane súvisiacej technickej a dopravnej infraštruktúry. Celková plocha riešeného územia predstavuje 15 590 m².

Navrhovaná činnosť predstavuje výstavbu dvoch bytových domov SO-01 a SO-02. Oba objekty budú mať tri nadzemné podlažia, pričom tretie nadzemné podlažie bude riešené ako ustúpené. Súčasťou stavieb budú tri podzemné podlažia. Druhé a tretie podzemné podlažie budú slúžiť ako podzemná garáž pre potreby rezidentov a návštevníkov objektov. Na prvom podzemnom podlaží budú umiestnené byty a skladové priestory a technické zázemie objektov.

V bytovom dome SO-01 je navrhnutých 42 bytových jednotiek a v bytovom dome SO-02 je navrhnutých 37 bytových jednotiek. Celkový počet bytov v navrhovanom súbore bude 79. Dopravná obsluha objektov bude zabezpečená prostredníctvom podzemných garáží a súvisiacich vnútroareálových komunikácií. Súčasťou riešenia budú spevnené plochy, pešie komunikácie, sadové úpravy, technická infraštruktúra a potrebné terénne úpravy.

Navrhovaná činnosť bude začlenená do krajiny novými sadovými úpravami o výmere 11 083,5 m² (započ. plocha 10 790 m²). Pôjde o skupinové výsadby stromov a krovitých skupín, izolačnej zelene, trvalkových záhonov (kvitnúca lúčna zmes, trávinnobylinná zmes), strešnej zelene.

V súvislosti s realizáciou navrhovanej činnosti sa kladie zvýšený dôraz na úsporu energií, vyššiu hospodárnosť stavby, ako aj environmentálne optimálnejšie riešenie stavby. Stavba v rámci projektovej prípravy je optimalizovaná na dôsledky zmeny klímy a bude realizovaná tak, aby navrhovanú stavbu neohrozovali nepriaznivé účinky zmeny klímy. V rámci predloženého projektu sú navrhované adaptačné opatrenia k zmierneniu negatívnych dôsledkov zmeny klímy v podobe prvkov modrozelennej infraštruktúry: výsadba zelene na rastlom teréne, realizácia intenzívnej strešnej zelene, výsadba popínavej zelene, trvalkové záhony, zatrávnenie, atď.

Zdrojom tepla navrhovanej činnosti budú tepelné čerpadlá vzduch-voda, s vonkajšou jednotkou umiestnenou na teréne pri objektoch SO 0.1 s SO 0.2. Pre vykurovanie stavby sa nepočíta s plynifikáciou. Vykurovanie stavby nebude zdrojom znečisťovania ovzdušia.

Realizáciou technológií zateplenia budovy, realizáciou strešnej zelene a výsadby stromov a krov na dotknutom pozemku, ako aj zvolením vhodných stavebných postupov pri výstavbe a použitím certifikovaných materiálov a materiálov zo zhodnocovaných odpadov sa zabezpečí nízka produkcia emisií skleníkových plynov počas celého životného cyklu budovy.

Predložený projekt bude realizovaný v súlade s novou platnou legislatívou ohľadom energetickej hospodárnosti budov.

Na základe výsledkov štúdií posudzujúcich vplyv hodnotenej činnosti na životné prostredie a obyvateľstvo možno konštatovať, že prevádzkou hodnotenej činnosti v zmysle výsledkov spracovaných štúdií (dopravno-kapacitné posúdenie, akustická štúdia, svetelnotechnický posudok) pri realizácii príslušných stavebno – technických a organizačných opatrení nedôjde k nadlimitným expozíciám okolitého obyvateľstva ani samotných rezidentov/návštevníkov navrhovanej činnosti. Obyvatelia nadlimitne ovplyvnení účinkami navrhovanej činnosti v zmysle výsledkov spracovaných odborných štúdií neboli identifikovaní. Stavba bude realizovaná tak, aby príslušné hygienické limity v zmysle platnej legislatívy boli splnené.

Prevádzkou navrhovanej činnosti nebudú vznikať odpadové látky takého charakteru a zloženia, ktoré by mohli mať negatívny dopad na zdravotný stav rezidentov / návštevníkov navrhovanej činnosti, ako aj súčasného okolitého obyvateľstva. Prevádzka navrhovanej činnosti nebude pre okolité obyvateľstvo predstavovať zdravotné riziká.

Na základe Hydrogeologického posudku (DRILL, s. r. o., 07/2026), ktorý preukázal, že v riešenom území nie je možné vsakovanie zrážkových vôd, sa navrhuje ich odvádzanie do existujúcej gravitačnej jednotnej kanalizácie KAM DN 600, určenej na spoločné odvádzanie splaškových odpadových vôd a zrážkových vôd.

Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k zmene štruktúry a využívania riešeného územia. Zástavba navrhovanej činnosti bude vytvárať v danom území takú urbanistickú štruktúru, ktorá bude zohľadňovať prirodzené limity územia. Návrh zástavby navrhovanej činnosti z hľadiska jej funkčného a priestorového riešenia nebude narušovať charakter okolitých plôch bývania v okolí riešeného územia. Navrhovaná činnosť svojim výškovým riešením nebude vytvárať v danom území výškové dominanty. Stavba je navrhnutá tak, aby nevznášala do rozvojového územia významný neprijateľný kontrast.

Navrhovaná činnosť bude umiestnená v 1. stupni ochrany, v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších zmien a doplnkov a nebude zasahovať do chránených území. Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú prirodzené biotopy, ani biotopy európskeho či národného významu, na ploche riešeného územia sú zastúpené antropogénne biotopy.

Výstavba a prevádzka navrhovanej činnosti nebude spáť s ekologicky neúnosnou produkciou emisií, hluku, nebezpečných odpadov ani ohrozením okolitej fauny a jej biotopov. Stavba nebude zasahovať do cenných genofondových lokalít s vyššou biodiverzitou nachádzajúcich sa v jej širšom okolí (lokality Natura 2000, prvky ÚSES, brehové vegetácie tokov a pod.). Realizáciou činnosti spojenou s výsadbou nových zelených plôch dôjde na dotknutom pozemku k zastaveniu procesu sukcesie náletovými a inváznymi druhmi vegetácie, čím vzniknú v území nové biotopy pre okolitú faunu adaptovanú na urbanizované územie.

Navrhovaná činnosť sa umiestňuje do územia s určeným/zadefinovaným funkčným využitím v zmysle územného plánu dotknutého sídla, ktoré stavba rešpektuje.

Na základe vyššie uvedeného je navrhovaná činnosť optimálnym variantom v danom území a pri zohľadnení a realizácii navrhovaných opatrení uvedených v kapitole IV.10 je v riešenom území realizovateľná a environmentálne únosná.

3. Zdôvodnenie návrhu optimálneho variantu

Na základe vykonaného hodnotenia vplyvov činnosti na životné prostredie v hodnotenom území pri porovnaní navrhovaného variantu s nulovým variantom a pri splnení opatrení na prevenciu, elimináciu, minimalizáciu a kompenzáciu vplyvov na životné prostredie považujeme realizáciu navrhovanej činnosti za prijateľnú a z hľadiska vplyvov na životné prostredie a obyvateľstvo za realizovateľnú a v území únosnú. Odporúčame realizáciu navrhovanej stavby.

Na základe vykonaného hodnotenia vplyvov odporúčame ukončiť proces EIA v štádiu zisťovacieho konania. Pripomienky k tomuto zámeru navrhujeme zapracovať v rámci povoľujúceho konania.

VI. Mapová a iná obrazová dokumentácia

V prílohe tohto zámeru sa nachádzajú:

Mapová dokumentácia:

- Mapa č. 1: Širšie vzťahy – umiestnenie navrhovanej činnosti
- Mapa č. 2: Ortofotomapa
- Mapa č. 3: Koordinačná situácia stavby

Ďalšie prílohy:

- Príloha č.1: Rezy
- Príloha č.2: Vizualizácie
- Príloha č.3: Inžinierskogeologický prieskum, (DRILL, s.r.o.,07/2026)
- Príloha č.4: Hydrogeologický posudok (DRILL, s.r.o.,07/2026)
- Príloha č.5: Akustická štúdia, (AKUSTA s.r.o., 03/2026)
- Príloha č.6: Svetelnotechnický posudok, (3S – Projekt, s.r.o., 01/2026)
- Príloha č.7: Dopravno-kapacitné posúdenie (AFRY Slovakia s.r.o., 03/2025)
- Príloha č.8: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (MAGS OUIČ 60665/2025-585194/Kut, zo dňa 30.09.2026)

VII. Doplnujúce informácie k zámeru

1. Zoznam textovej a grafickej dokumentácie, ktorá sa vypracovala pre zámer a zoznam hlavných použitých materiálov

- Akustická štúdia, (AKUSTA s.r.o., 03/2026)
- Atlas krajiny Slovenskej republiky. MŽP SR, Bratislava, 2002, Esprit spol. s r.o. Banská Štiavnica, 2002
- Biotopy Slovenska, Ústav krajinskej ekológie SAV, 1996
- Dendrologický prieskum, (Ing. Takáčová Zuzana – VERT, 06/2026)
- Environmentálna databáza firmy EKOJET, s.r.o. a jej dokumentácie hodnotenia vplyvov činností na životné prostredie – Zámery alebo Správy E.I.A.
- Geologická mapa Slovenska. M 1:500 000, MŽP SR, GS SR, Bratislava
- Hydrologická ročenka. Povrchové vody 2021, SHMÚ, Bratislava
- Hydrogeologický posudok (DRILL, s.r.o., 07/2026)
- IG Mapa SSR, GS SR
- Inžinierskogeologický prieskum (DRILL, s.r.o., 07/2026)
- Katalóg biotopov Slovenska, ŠOP SR, 2023
- Michalko, J. a kol. (1985): Geobotanická mapa ČSSR – SSR, Mapová a textová časť.
- Regionálny územný systém ekologickej stability mesta Bratislavy, SAŽP, Bratislava, 1994
- Ročenka priemyslu 2024, ŠÚ SR, 2024
- RÚSES okresu Bratislava – mesto, 2019, SAŽP, ESPRIT, s.r.o.
- Dokumentácia pre stavebné povolenie „MIRABELLA RESIDENCE“, (Architectural Studio Zeppelin s.r.o. a P.S. ARCH s.r.o. 03/2026).
- Dopravno-kapacitné posúdenie (AFRY Slovakia s.r.o., 03/2025)
- Svetelnotechnický posudok (3S – Projekt, s.r.o., 01/2026)
- Štatistická ročenka Hlavného mesta SR Bratislavy. KSŠÚ SR v Bratislave, 2024
- Štatistická ročenka o pôdnom fonde v SR, Bratislava 2025, ÚGKK SR 2025
- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, textová a grafická záväzná časť, Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov
- Významné vtáčie územia na Slovensku, SOVS, 2004
- Zdravotnícka ročenka Slovenskej republiky 2023, NCZI, Bratislava 2024
- www.banm.sk, www.ssc.sk, www.katasterportal.sk, www.shmu.sk, www.sopsr.sk, www.statistic.sk, www.air.sk, www.enviroportal.sk, www.minzp.sk

2. Zoznam vyjadrení a stanovísk vyžiadaných k navrhovanej činnosti pred vypracovaním zámeru

K investičnému zámeru „Mirabella Residence“ bolo vydané Hlavným mestom SR Bratislava záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 60655/2025-585194/Kut, zo dňa 30.09.2025.

3. Ďalšie doplnujúce informácie o doterajšom postupe prípravy navrhovanej činnosti a posudzovaní jej predpokladaných vplyvov na životné prostredie

V súčasnosti je spracovaná dokumentácia: Dokumentácia pre stavebné povolenie „MIRABELLA RESIDENCE“, Architectural Studio Zeppelin s.r.o. a P.S. ARCH s.r.o. (03/2026).

4. Všeobecne zrozumiteľné záverečné zhrnutie

Predkladaný zámer: „MIRABELLA RESIDENCE“ je spracovaný podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Účelom navrhovanej činnosti je vybudovanie dvoch bytových domov s vlastným zázemím, s prvkami súvisiacej dopravnej a technickej infraštruktúry a plochami zelene. Nosným ťažiskom navrhovanej činnosti je funkcia obytná. Zámerom predkladaného riešenia je kompletizácia urbanistickej štruktúry a využitie potenciálu lokality pre účely atraktívneho a zároveň dostupného bývania pre širšie vrstvy obyvateľstva.

Navrhovaná činnosť bude situovaná v Bratislavskom kraji, v okrese Bratislava III, MČ Bratislava – Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, na ul. Frankovskej mimo zastavaného územia obce. Plocha riešeného územia o výmere 15 590 m² je umiestňovaná na parcelách registra: 4846, 4847, 4848/1, 4849, 4853/2, 4853/1, 4854/7, 4853/3. Dotknuté parcely nie sú vedené vo Vinohradníckom registri SR. Časť dotknutých parciel zasahuje do poľnohospodárskej pôdy (vinica, trvalý trávny porast). Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú dreviny viniča ani žiadne stavebné objekty.

Plocha riešeného územia nezasahuje do lesných pozemkov.

Dotknutý pozemok je v súčasnosti funkčne nevyužívaný, sčasti oplotený. Pokryv riešeného územia je tvorený prevažne náletovou a ruderálnou vegetáciou, z V a Z strany, v susedstve pozemku sa nachádzajú malopodlažné bytové domy a zo S strany ruderálna vegetácia. Riešené územie zasahuje do pozemkov evidovaných ako poľnohospodárska pôda. Táto pôda sa však v súčasnosti poľnohospodársky nevyužíva, je zanedbávaná, dlhodobo neobhospodarovaná a v zmysle územného plánu obce je určená na zastavanie.

Urbanizmus a dispozičné riešenie stavby

Navrhovaná činnosť pozostáva z výstavby dvoch bytových domov pre cca 305 osôb. Celková hrubá podlažná plocha nadzemných a podzemných podlaží predstavuje 13 385,89 m². Súčasťou navrhovanej stavby je aj podzemná garáž s kapacitou 149 parkovacích miest, vrátane súvisiacej technickej a dopravnej infraštruktúry.

Navrhovaná činnosť predstavuje výstavbu dvoch bytových domov SO-01 a SO-02. Oba objekty budú mať tri nadzemné podlažia, pričom tretie nadzemné podlažie bude riešené ako ustúpené. Súčasťou stavieb budú tri podzemné podlažia. Druhé a tretie podzemné podlažie budú slúžiť ako podzemná garáž pre potreby rezidentov a návštevníkov objektov. Na prvom podzemnom podlaží budú umiestnené byty a skladové priestory a technické zázemie objektov.

V bytovom dome SO-01 je navrhnutých 42 bytových jednotiek a v bytovom dome SO-02 je navrhnutých 37 bytových jednotiek. Celkový počet bytov v navrhovanom súbore bude 79. Dopravná obsluha objektov bude zabezpečená prostredníctvom podzemných garáží a súvisiacich vnútroareálových komunikácií. Súčasťou riešenia budú spevnené plochy, pešie komunikácie, sadové úpravy, technická infraštruktúra a potrebné terénne úpravy.

Navrhovaná činnosť bude začlenená do krajiny novými sadovými úpravami o výmere 11 083,5 m² (započ. plocha 10 790 m²). Pôjde o skupinové výsadby stromov a krovitých skupín, izolačnej zelene, trvalkových záhonov (kvitnúca lúčna zmes, trávno-bylinná zmes), strešnej zelene.

V súvislosti s realizáciou navrhovanej činnosti sa kladie zvýšený dôraz na úsporu energií, vyššiu hospodárnosť stavby, ako aj environmentálne optimálnejšie riešenie stavby. Stavba v rámci projektovej prípravy je optimalizovaná na dôsledky zmeny klímy a bude realizovaná tak, aby navrhovanú stavbu neohrozovali nepriaznivé účinky zmeny klímy. V rámci predloženého projektu sú navrhované adaptačné opatrenia k zmierneniu negatívnych dôsledkov zmeny klímy v podobe

prvkov modrozelenej infraštruktúry: výsadba zelene na rastlom teréne, realizácia intenzívnej strešnej zelene, výsadba popínavej zelene, trvalkové záhony, zatrávnenie, atď.

Stratégia trvalo udržateľného rozvoja

V súvislosti s realizáciou navrhovanej činnosti sa kladie zvýšený dôraz na úsporu energií, vyššiu hospodárnosť stavby, ako aj environmentálne optimálnejšie riešenie stavby:

- zdroj tepla bez využitia fosílnych palív (tepelné čerpadlá vzduch/voda),
- znižovanie CO₂ = zdroj tepla tepelné čerpadlá (vzduch-voda), podpora elektromobility,
- získavanie elektrickej energie z obnoviteľných zdrojov (fotovoltaika),
- nové udržiavané zelené plochy (maximalizácia zelene na teréne plochy pozemku, riešenie parkingu v parkovacích garážach),
- energetická klasifikácia stavby A0.

Návrh stavby sa rieši s ohľadom na záujmy ochrany životného prostredia vrátane opatrení na zmiernenie negatívnych vplyvov zmeny klímy a adaptáciu na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy. Súčasťou dokumentácie EIA sú navrhované konkrétne opatrenia počas výstavby a prevádzky stavby (kap. IV./10), ako aj konkrétne nasledovné environmentálne opatrenia, ktoré budú navrhovateľom zohľadnené:

- Výsadba vzrastlej zelene na pozemku (stromy + krovité skupiny so zatrávnením, trvalkové záhony), ktoré poskytnú nové biotopy pre okolitú faunu.
- Realizácia izolačnej zelene.

Zdrojom tepla navrhovanej činnosti budú tepelné čerpadlá vzduch-voda, s vonkajšou jednotkou osadenou na teréne pri objektoch SO 0.1 s SO 0.2. Pre vykurovanie stavby sa nepočíta s plynofikáciou. Vykurovanie stavby nebude zdrojom znečisťovania ovzdušia.

Realizáciou technológií zateplenia budovy, vykurovania bez použitia fosílnych palív, realizáciou prvkov modrozelenej infraštruktúry, ako aj zvolením vhodných stavebných postupov pri výstavbe a použitím certifikovaných materiálov sa zabezpečí nízka produkcia emisií skleníkových plynov počas celého životného cyklu budovy.

Predložený projekt bude realizovaný v súlade s novou platnou legislatívou ohľadom energetickej hospodárnosti budov.

Navrhovaná činnosť bude umiestnená v 1. stupni ochrany, v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších zmien a doplnkov a nebude zasahovať do chránených území. Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú prirodzené biotopy, ani biotopy európskeho či národného významu, na ploche riešeného územia sú zastúpené antropogénne biotopy.

Riešené územie nezasahuje do žiadnych lokalít tvoriacich sústavu chránených území Natura 2000 (Chránené vtáčie územia a Územia európskeho významu) a nie je zaradené do Ramsarského dohovoru o mokradiach.

Riešené územie priamo nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti a zároveň nie je v prekryve s pásmami hygienickej ochrany vodných zdrojov, stolových, liečivých a minerálnych vôd (v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov).

Nosným ťažiskom navrhovanej činnosti je funkcia bývania s prislúchajúcim parkovaním, čiže ide o činnosti, ktoré výrazne nezaťažia životné prostredie. Plocha riešeného územia v súčasnosti nie je obývaná. Najbližšia existujúca obytná zástavba sa nachádza v polohe ul. Frankovská cca 10 m od hranice riešeného územia v V smere (malopodlažná bytová zástavba).

Na základe výsledkov štúdií posudzujúcich vplyv hodnotenej činnosti na životné prostredie a obyvateľstvo možno konštatovať, že prevádzkou hodnotenej činnosti v zmysle výsledkov spracovaných štúdií (dopravno.-kapacitné posúdenie, akustická štúdia, svetelnotechnický posudok) pri realizácii príslušných stavebno – technických a organizačných opatrení nedôjde k nadlimitným expozíciám okolitého obyvateľstva ani samotných rezidentov/návštevníkov/zamestnancov navrhovanej činnosti. Obyvatelia nadlimitne ovplyvnení účinkami navrhovanej činnosti v zmysle výsledkov spracovaných odborných štúdií neboli identifikovaní. Stavba bude realizovaná tak, aby príslušné hygienické limity v zmysle platnej legislatívy boli splnené.

Prevádzkou navrhovanej činnosti nebudú vznikať odpadové látky takého charakteru a zloženia, ktoré by mohli mať negatívny dopad na zdravotný stav rezidentov / návštevníkov / zamestnancov navrhovanej činnosti, ako aj súčasného okolitého obyvateľstva. Prevádzka navrhovanej činnosti nebude pre okolité obyvateľstvo predstavovať zdravotné riziká.

Na základe Hydrogeologického posudku (DRILL, s. r. o., 07/2026), ktorý preukázal, že v riešenom území nie je možné vsakovanie zrážkových vôd, sa navrhuje ich odvádzanie do existujúcej gravitačnej jednotnej kanalizácie KAM DN 600, určenej na spoločné odvádzanie splaškových odpadových vôd a zrážkových vôd.

Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k zmene štruktúry a využívania riešeného územia. Zástavba navrhovanej činnosti bude vytvárať v danom území takú urbanistickú štruktúru, ktorá bude zohľadňovať prirodzené limity územia. Návrh zástavby navrhovanej činnosti z hľadiska jej funkčného a priestorového riešenia nebude nenašovať charakter okolitých plôch bývania. Navrhovaná činnosť svojim výškovým riešením nebude vytvárať v danom území výškové dominanty. Stavba je navrhnutá tak, aby nevnašala do rozvojového územia významný nepriateľný kontrast.

Výstavba a prevádzka navrhovanej činnosti nebude spáť s ekologicky neúnosnou produkciou emisií, hluku, nebezpečných odpadov ani ohrozením okolitej fauny a jej biotopov. Stavba nebude zasahovať do cenných genofondových lokalít s vyššou biodiverzitou nachádzajúcich sa v jej širšom okolí (lokalita Natura 2000, prvky ÚSES, brehové vegetácie tokov a pod.). Realizáciou činnosti spojenou s výsadbou nových zelených plôch dôjde na dotknutom pozemku k zastaveniu procesu sukcesie náletovými a inváznymi druhmi vegetácie, čím vzniknú v území nové biotopy pre okolitú faunu adaptovanú na urbanizované územie.

Navrhovaná činnosť sa umiestňuje do územia s určeným/zadefinovaným funkčným využitím v zmysle územného plánu dotknutého sídla, ktoré stavba zohľadňuje. Realizácia navrhovanej činnosti prispeje k zvyšovaniu vybavenostného štandardu dotknutej mestskej časti.

Nepriaznivé vplyvy

Medzi nepriaznivými vplyvmi prevádzky navrhovanej činnosti boli identifikované:

- negatívne vplyvy počas výstavby (hluk zo staveniskovej dopravy a stavebných mechanizmov, vznik emisií a prašnosti), ktoré budú krátkodobé a je možné ich minimalizovať použitím vhodnej technológie a stavebných postupov,

- zvýšenie emisnej a hlukovej záťaže územia počas prevádzky pri splnení príslušných hygienických limitov,
- výrub drevín v nevyhnutnom rozsahu,
- nové intenzity dopravy na príľahlej komunikačnej sieti, bez prekročenia únosnej miery.

Tieto negatívne vplyvy sú prevažne lokálneho významu, pričom vhodnými technicko - dopravnými, organizačnými a bezpečnostnými opatreniami je možná ich minimalizácia.

Pozitívne vplyvy

Medzi pozitívne vplyvy navrhovanej činnosti patria:

- výstavba bytových domov,
- využitie funkčného potenciálu riešeného územia,
- zvýšenie atraktivity a bezpečnosti lokality,
- nové plochy zelene: nové sadovnicke úpravy (parkovo upravená zeleň, strešná zeleň, prvky drobnej architektúry, atď.),
- nové inovatívne riešenia a ekologické trendy s dôrazom na uplatňovanie stratégie trvalo udržateľného rozvoja,
- nová dopravná a technická infraštruktúra v riešenom území,
- vplyv na územný rozvoj dotknutej MČ Bratislava – Nové Mesto,
- realizácia činnosti, ktorá výrazne nezaťažuje životné prostredie.

Záverečné zhodnotenie:

Na základe vykonaného hodnotenia vplyvov činnosti na životné prostredie v hodnotenom území pri porovnaní navrhovanej činnosti s nulovým variantom a pri splnení opatrení na prevenciu, elimináciu a minimalizáciu vplyvov na životné prostredie považujeme realizáciu navrhovanej činnosti v danom území za prijateľnú a z hľadiska vplyvov na životné prostredie a obyvateľstvo za realizovateľnú a v danom území únosnú.

*Odporúčame realizáciu navrhovanej stavby v
navrhovanom funkčnom a stavebno – technickom riešení.*

VIII. Miesto a dátum vypracovania zámeru

Zámer činnosti bol vypracovaný v Bratislave, v mesiacoch jún a júl v roku 2026.

IX. Potvrdenie správnosti údajov

1. Spracovatelia zámeru

Spracovateľom zámeru je firma EKOJET, s.r.o., Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava.

Zodpovedný riešiteľ:

Mgr. Tomáš Šembera
Ing. Ján Schvarcz

Spoluriešitelia:

Mgr. Jakub Baliga
Ing. arch. Anna Valičeková
Bc. Paulína Holubová

2. Potvrdenie správnosti údajov podpisom (pečiatkou) spracovateľa zámeru a podpisom (pečiatkou) oprávneného zástupcu navrhovateľa

Potvrdzujem správnosť údajov.

.....
RDV 2 s.r.o.
Mgr. Július Potfaj
konateľ

.....
RDV 2 s.r.o.
Ing. Eva Bublíková
konateľ

.....
Ing. Ján Schvarcz
za spracovateľa

PRÍLOHY