OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

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

Číslo spisu
OU-BA-OSZP3-2026/473295-015

Bratislava
29. 09. 2026

Záväzné stanovisko

zo zisťovacieho konania zmeny navrhovanej činnosti „PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt - zmena“

Výrok

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako príslušný orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie podľa § 1 a § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako správny orgán podľa § 1 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán podľa § 3 písm. l) v spojení s § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, určuje podľa § 29 ods. 3 a v súlade s § 29 ods. 12 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení po vykonaní zisťovacieho konania pre zmenu navrhovanej činnosti „ PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt - zmena“ navrhovateľa GRAFOBAL GROUP development, a. s., Sasinková 5, 811 08 Bratislava, IČO: 44 269 340 takto:

Zmena navrhovanej činnosti „PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt - zmena“, uvedená v predloženom oznámení o zmene navrhovanej činnosti

sa nebude posudzovať

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa § 2 písm. d) v súlade s § 29 ods. 12, ods. 16 a ods. 17 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa pre zmenu navrhovanej činnosti „PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt - zmena“ určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia:

1. Zmenu navrhovanej činnosti zabezpečiť a navrhnúť vhodné opatrenia tak, aby nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu chráneného okolitého prostredia nadmerným hlukom podľa kritérií 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.
2. Do ďalších stupňov projektovej dokumentácie zapracovať závery a navrhnuté opatrenia zo štúdií a prieskumov realizovaných pre predmetnú zmenu navrhovanej činnosti:
- Dopravno-kapacitné posúdenie, VA-project s.r.o., marec 2024 revízia 11/2025
- Posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia v stupni DUR, AKUSTA s.r.o., 11/2025
- Orientačný inžiniersko-geologický prieskum, Záverečná správa z geologických prác, EQUIS spol. s.r.o., december 2022

- Svetelnotechnický posudok za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby PATIO_Hraničná polyfunkčného objektu v Bratislave - Ružinove na preslnenie okolitých bytov a denné osvetlenie okolitých miestností, 3S – PROJEKT, 11/2025

3. Pri starostlivosti o zeleň postupovať podľa § 47 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a rovnako tak aj v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržanie a ochrana stromovej vegetácie.
4. V ďalšom stupni povoľovacieho konania požiadať Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava o stanovisko pre posúdenie zmeny navrhovanej činnosti vo vzťahu k územnému plánu Hlavného mesta.
5. V projektovej dokumentácii pre povoľujúce konania rešpektovať a dodržať aj podmienky uvedené v rozhodnutí zo zámeru navrhovanej činnosti "PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt" č. OU-BA-OSZP3- 2024/361407-015 zo dňa 08.08.2024, ktoré nie sú dotknuté predmetom tejto zmeny navrhovanej činnosti a nerozhodlo sa o nich inak.
6. Bližšie špecifikovať stacionárne zdroje podľa prílohy č. 1 vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia.
7. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie rešpektovať požiadavky týkajúce sa odpadov a vôd zo stanoviska Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava doručeného v zisťovacom konaní list č. MAGS OEaTI 55108/2026-422625 zo dňa 18.05.2026.
8. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnúť a realizovať adaptačné a mitigačné opatrenia, prvky modrozelenej infraštruktúry (ako napríklad zelená strecha, dažďové záhrady, popínavá zeleň na fasáde, stromoradie, výsadba zelene, retenčno-vsakovacie opatrenia, bisolárna strecha) minimálne v rozsahu uvedenom navrhovateľom v oznámení o zmene navrhovanej činnosti a doplňujúcich informáciách a vychádzať taktiež z Adaptačnej stratégie SR, kraja a dotknutej obce.

Umiestnenie zmeny navrhovanej činnosti
Predmetná zmena navrhovanej činnosti bude realizovaná v Bratislavskom kraji, v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava, v mestskej časti Bratislava-Ružinov, k.ú. Nivy.
Výstavba sa uskutoční na parcelách č.: 15512/2, 15512/3, 15512/4, 15512/5, 15512/6, 15512/7, 15512/8, 15512/9, 15512/10, 15512/11, 15512/12, 15512/13, 15512/14, 15512/15, 15512/16, 15512/17, 15512/18.
Parcely sú klasifikované ako Zastavaná plocha a nádvorie a sú umiestnené v zastavanom území obce, vo vlastníctve navrhovateľa.

Povaha a rozsah zmeny navrhovanej činnosti
Účelom zmeny navrhovanej činnosti je výstavba polyfunkčného objektu zloženého z bytovej časti, administratívnej časti a z obchodnej časti spolu s príslušnými prvkami technickej a dopravnej infraštruktúry.
Projekt pozostáva z objektu s tromi podzemnými a deviatimi nadzemnými podlažiami. Súčasťou projektu je vnútorné komunitné patio, ktoré má vytvoriť komunitný priestor so zeleňou. Tvar blokov sa oproti pôvodnému zámeru mierne mení. Západný blok ostáva 9 podlažný, severný južný a východný narastajú. Mierne sa zvýšila podlažná plocha z pôvodných 14 106 m² na 16 095 m². Funkčne sa v polyfunkčnom objekte zmenšila nebytová zložka. Navrhovaných je 58 apartmánov, 99 bytových jednotiek a 13 nebytových jednotiek. Z pôvodných 4 prevádzok na 1NP (fitness, centrum voľného času pre deti, coffe corner, fresh market) sa navrhuje 1 prevádzka a garáž. Zeleň je navrhovaná na strechách (intenzívna a extenzívna), na teréne, na 1NP nad vjazdom do garáží a v 2NP v časti patio. Na zavlažovanie zelene sa predpokladá studňa. Zvýšila sa zeleň na úrovni terénu z 1 448 m2 na 1 470 m². Mierne sa znížila plocha strešnej zelene z 1825 m2 na 1546 m2. Počet parkovacích miest sa oproti zámeru znížil z 260 na 259, z toho sa počíta s 12 parkovacími miestami pre imobilných. Navrhované sú tiež dažďové záhrady, retenčné prvky.

Odôvodnenie

GRAFOBAL GROUP development, a. s., Sasinková 5, 811 08 Bratislava, IČO: 44 269 340 (ďalej len „navrhovateľ“), doručil dňa 17.04.2026 na príslušný orgán, Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej len „OÚ BA”, „Okresný úrad Bratislava“ alebo „príslušný orgán“) v súlade s § 18 ods. 2 písm. d) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní“) oznámenie o zmene navrhovanej činnosti „PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt - zmena“ (ďalej len „zmena navrhovanej činnosti“) vypracované podľa prílohy č. 8a zákona o posudzovaní. Zmenu navrhovanej činnosti spracovala spoločnosť EKO-GEO-CER, s.r.o., M.C. Sklodowskej 1512/19, 851 04 Bratislava v marci 2026.

Okresný úrad Bratislava následne upovedomil listom č. OU-BA-OSZP3-2026/473295-002 zo dňa 28.04.2026 o tom, že dňom doručenia oznámenia o zmene navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov

zmeny navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní zaslal vyššie uvedeným listom oznámenie o zmene navrhovanej činnosti povoľujúcemu orgánu, dotknutému orgánu, rezortnému orgánu a dotknutej obci na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, s možnosťou o zaujatie stanoviska v zákonom stanovenej lehote. Okresný úrad Bratislava zároveň uvedeným listom informoval o určení termínu ústneho pojednávania a prizval naň navrhovateľa.

Súčasne Okresný úrad Bratislava podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní dňa 28.04.2026 zverejnil oznámenie o zmene navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:
https://www.enviroportal.sk/eia/detail/patio_hranicna_polyfunkcny-objekt-zmena-

Na tejto adrese Okresný úrad Bratislava zároveň informoval verejnosť podľa § 24 ods. 1 v súlade s § 25 ods. 2 zákona o posudzovaní. Verejnosť bola o zmene navrhovanej činnosti informovaná aj na úradnej tabuli Okresného úradu Bratislava.
https://www.minv.sk/?okresne-urady-klientske-centra&urad=1&odbor=10&sekcia=uradna-tabula#popis

Podľa zákona o posudzovaní, prílohy č. 8 sa predmetná zmena navrhovanej činnosti zaraďuje do tabuľky č. 13. Položka č. 1. Projekty rozvoja obcí vrátane: a) prípravy územia na následnú výstavbu stavieb alebo ich súborov od 10 000 m2 záberu celkovej plochy vrátane b) stavieb alebo ich súborov, ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy od 10 000 m2 hrubej podlažnej plochy nadzemných a podzemných podlaží v zastavanom území vrátane a od 1000 m2 hrubej podlažnej plochy nadzemných a pozemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane.
Taktiež do tabuľky č. 13. Položka č. 2. Parkovacie plochy od 200 parkovacích stojísk pre motorové vozidlá vrátane.

Podľa § 18 ods. 2 písm. d) predmetom zisťovacieho konania musí byť každá zmena navrhovanej činnosti uvedenej v prílohe č. 8 časti B, ak ide o činnosť už posúdenú, povolenú, realizovanú alebo v štádiu realizácie.

Dňa 26.05.2026 sa na Okresnom úrade Bratislava v súlade s § 29 ods. 7 zákona o posudzovaní uskutočnilo ústne pojednávanie. V rámci ústneho pojednávania príslušný orgán prerokoval s prítomnými účastníkmi stanoviská doručené v zisťovacom konaní a zmenu navrhovanej činnosti. Okresný úrad Bratislava vysvetlil postavenie Združenia domových samospráv ako verejnosti v tomto konaní v zmysle zákona o posudzovaní a následne príslušný orgán informoval o ďalšom postupe v zisťovacom konaní. Príslušný orgán vyzve navrhovateľa v zmysle § 29 ods. 9 zákona o posudzovaní na doručenie doplňujúcich informácií, s lehotou 30 dní odo dňa doručenia listu a tiež upovedomí listom navrhovateľa o predĺžení doby na vydanie záväzného stanoviska podľa § 29 ods. 12 zákona o posudzovaní.

Podľa § 29 ods. 7 zákona o posudzovaní je možnosť v rámci ústneho pojednávania, pred vydaním záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania, vyjadriť sa k podkladu, k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Okresný úrad Bratislava listom č. OU-BA-OSZP3-2026/473295-011 zo dňa 01.06.2026 vyzval navrhovateľa v zmysle § 29 ods. 9 zákona o posudzovaní na doručenie doplňujúcich informácií na objasnenie pripomienok a požiadaviek vyplývajúcich zo stanovísk doručených v zisťovacom konaní, s lehotou 30 dní odo dňa doručenia listu. Predmetná výzva na doplňujúce informácie bola doručená navrhovateľovi elektronicky 03.06.2026. Listom č. OU-BA-OSZP3-2026/473295-012 zo dňa 01.06.2026 upovedomil príslušný orgán navrhovateľa o predĺžení doby na vydanie záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania podľa § 29 ods. 12 zákona o posudzovaní.

Podľa § 29 ods. 12 zákona o posudzovaní vydá príslušný orgán záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania v lehote 15 dní odo dňa ústneho pojednávania podľa odseku 7, najneskôr však do 60 dní odo dňa doručenia zámeru alebo oznámenia o zmene navrhovanej činnosti. Vo zvlášť zložitých prípadoch môže príslušný orgán túto lehotu predĺžiť na 90 dní; v takom prípade písomne informuje navrhovateľa o dôvodoch tohto predĺženia a o očakávanom termíne vydania záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

Odpovede navrhovateľa na požiadavky a pripomienky doručené v rámci stanovísk, teda doplňujúce informácie doručil navrhovateľ v listinnej podobe na Okresný úrad Bratislava dňa 02.07.2026.

K oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti bolo na Okresný úrad Bratislava podľa § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov doručených 6 stanovísk od dotknutých orgánov a 1 stanovisko verejnosti. Stanoviská sú uvádzané v skrátenej forme:

1. Dopravný úrad, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava, list č. 15748/2026/ROP-002-P/31454 zo dňa 08.05.2026, doručený ako e-podanie dňa 08.05.2026

• Riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach (ďalej len „OP“): Letiska M.R. Štefánika, Bratislava (ďalej len „letisko“), určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981, v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu č. 3755/2014/ROP-022-OP/36087 zo dňa 10.12.2014 o zmene ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika, Bratislava a leteckého pozemného zariadenia „Radar pre koncovú riadenú oblasť Letiska M.R. Štefánika (TAR LZIB – sektor A)“ (ďalej len „radar“), určených Rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. 1908/313-638-OP/2007 zo dňa 27.04.2009.
• Z OP vyplýva pre riešené územie výškové obmedzenie stavieb (objekty vrátane všetkých zariadení umiestnených na ich vrcholoch a strechách /komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia/logá, antény, technológie a pod./), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy /vrátane stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod.)/, určené OP vodorovnej prekážkovej roviny letiska a OP vodorovnej roviny radaru, a to nadmorskou výškou 172,00 m n.m. Bpv, t. j. výškou cca 36,90 m od úrovne od úrovne ±0,00 ,(± 0,0 =135,10 m n.m. Bpv určená v predloženej zmene).
• Zmena navrhovanej činnosti s maximálnou výškou 31,28 m od úrovne ±0,00 t. j. s nadmorskou výškou cca 166,38 m n.m. Bpv (najvyšší bod zmeny – strecha výťahovej šachty) rešpektuje výškové obmedzenie OP letiska a OP radaru. V prípade dočasného prekročenia OP stavebnými mechanizmami Dopravný úrad určí podmienky na zaistenie bezpečnosti leteckej prevádzky v rámci odsúhlasenia projektovej dokumentácie pre stavebný zámer stavby.
• Z pohľadu Dopravného úradu neexistujú vplyvy, ktoré by mali byť pri zmene navrhovanej činnosti posúdené podrobnejšie, teda také, ktoré by mali byť posudzované podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
• Dovoľujeme si Vás informovať, že toto stanovisko je vydané len z hľadiska záujmov civilného letectva.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: V prípade dočasného prekročenia OP stavebnými mechanizmami sa navrhovateľ a stavebník bude riadiť určenými podmienkami Dopravného úradu na zaistenie bezpečnosti leteckej prevádzky v rámci odsúhlasenia projektovej dokumentácie pre stavebný zámer stavby.
OÚ BA konštatuje, že Dopravný úrad v rámci svojho stanoviska neuviedol a netrvá na žiadnych podmienkach do záväzného stanoviska. OÚ BA berie predmetné stanovisko na vedomie.

2. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Sekcia stratégie a plánovania, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava, list č. 17806/2026/SSP/46814 zo dňa 12.05.2026, doručený ako e-podanie dňa 13.05.2026

• Zmenu navrhovanej činnosti „PATIO – Hraničná polyfunkčný objekt“ berie MD SR na vedomie. Zároveň žiadame rešpektovať nasledovné požiadavky:
• Predmetnú zmenu navrhovanej činnosti je potrebné odsúhlasiť so správcom dotknutých komunikácii.
• Všetky dopravné parametre je potrebné navrhnúť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi.
• V rámci realizácie zámeru upozorňujeme na potrebu implementovať prvky elektromobility podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).
• Upozorňujeme, že pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov, preto je nevyhnutné navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazať investorov na vykonanie týchto opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.
• MD SR súhlasí s ukončením procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie navrhovanej činnosti „PATIO – Hraničná polyfunkčný objekt“ podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, po uskutočnení zisťovacieho konania.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: K oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti sa vyjadroval správca dotknutých komunikácii a to Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava stanoviskom č. MAGS OEaTI 55108/2026-422625 zo dňa 18. 05. 2026, pričom všetky dopravné parametre sú navrhnuté v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi. V rámci realizácie navrhovanej zmeny činnosti budú implementované prvky elektromobility podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vo vzťahu k parkovacím miestam § Ba Elektromobilita). Pre potreby navrhovanej zmeny činnosti bolo spracované posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia (Akusta s.r.o, október 2025), z ktorého vyplýva, že samostatne hodnotená prevádzka navrhovaného polyfunkčného objektu (navrhovaný vjazd/výjazd z parkovacích podlaží a tepelné čerpadlá na streche) nespôsobí v dotknutom vonkajšom prostredí - pred fasádami najbližších bytových domov, prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín, predikciou zistené hodnoty ekvivalentných hladín A zvuku z dopravy v bezprostrednom priľahlom vonkajšom prostredí - oddychovej zóne - PATIO vo vnútrobloku, neprekračujú prípustné hodnoty uvedené pre kategóriu územia III o viac ako 5 dB pre denný a večerný referenčný časový interval a kumulatívny nárast hluku pred fasádami bytových domov na Hraničnej ul. možno vzhľadom na už relatívne vysoké intenzity dopravy na priľahlých komunikáciách považovať za subjektívne nepostrehnuteľný a teda za bezvýznamný. V ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie je potrebné venovať pozornosť niekoľkým technologickým prvkom.
OÚ BA má za to, že požiadavky zo stanoviska Ministerstva dopravy Slovenskej republiky zväčša poukazujú na plnenie aktuálne platných zákonov, týkajúcich sa predovšetkým technickej charakteristiky zmeny navrhovanej činnosti. OÚ BA na základe doplňujúcich informácií navrhovateľa má za to, že správca dotknutých komunikácií sa vyjadril k zmene navrhovanej činnosti stanoviskom. OÚ BA akceptoval požiadavku na ochranu pred hlukom a zohľadnil v opatreniach tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 1) OÚ BA taktiež zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska aj splnenie záverov a návrhu opatrení zo štúdií a prieskumov realizovaných pre zmenu navrhovanej činnosti, teda aj spomínané hlukové posúdenie. (Opatrenie č. 2)

3. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Oddelenie ochrany a tvorby životného prostredia, Mierová 288/21, 827 05 Bratislava, list č. OOTZP/ OŽP/998/21565/2026/GrM zo dňa 18. 05. 2026, doručený ako e-podanie dňa 20.05.2026

• Podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa o ňu starať, najmä ju ošetrovať a udržiavať. Postupovať v zmysle uvádzaného zákona. Ochrana zelene v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržanie a ochrana stromovej vegetácie.
• Rozhodnutím č. OOTZP/OŽP/216/21922/2024/ŠtL zo dňa 30.04.2024, mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný orgán štátnej správy v prvom stupni vo veciach ochrany prírody podľa § 69 písm. d) a e) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) v súlade s čl. 69 ods. 2 Štatútu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na základe žiadosti: GRAFOBAL GROUP development, a.s., Sasinková 5, 811 08 Bratislava v zastúpení ENGICON s.r.o., Slatinská 24, 821 07 Bratislava, IČO: 44720980 (ďalej len „žiadateľ“) v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a podľa § 47 ods. 3 zákona vydal súhlas žiadateľovi na výrub 1 ks dreviny a 40 m2 krovitého porastu, rastúcich na pozemku „C“ KN s parc. č. 15512/2 v k. ú. Nivy (ul. Hraničná).
• Dodržanie odchýlok obsiahnutých v uvedenej zmluve uzatvorenej v súvislosti so zmenou zámeru „PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt - zmena“ na pozemkoch KN reg. „C“ parc. č. 15512/2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 v k. ú. Nivy bude posúdené v záväznom stanovisku hl. mesta SR Bratislavy.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, sa bude starať o ňu, najmä ju ošetrovať a udržiavať a bude postupovať v zmysle uvádzaného zákona. Zároveň bude ochrana zelene realizovaná v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržanie a ochrana stromovej vegetácie a výrub drevín a náhradná výsadba budú realizované podľa rozhodnutia Mestskej časti Bratislava-Ružinov č. OOTZP/OŽP/216/21922/2024/Štl zo dňa 30.04.2024. K navrhovanej zmene projektu, ktorý je odlišný od podmienok záväznej častí príslušnej územnoplánovacej dokumentácie platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov bola uzavretá zmluva o investičnej činnosti v zmysle§ 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov medzí orgánmi územného plánovania, a to Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a Mestskou časťou Bratislava-Ružinov a spoločnosťou GRAFOBAL GROUP development, a. s. Súlad

navrhovanej zmeny činností s uvedenou zmluvou bude posúdený v záväznom stanovisku hl. mesta SR Bratislavy. K navrhovanej zmene projektu, ktorý je odlišný od podmienok záväznej častí príslušnej územnoplánovacej dokumentácie platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov bola uzavretá zmluva o investičnej činnosti v zmysle§ 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov medzí orgánmi územného plánovania, a to Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a Mestskou časťou Bratislava-Ružinov a spoločnosťou GRAFOBAL GROUP development, a. s. Súlad navrhovanej zmeny činností s uvedenou zmluvou bude posúdený v záväznom stanovisku hl. mesta SR Bratislavy.
OÚ BA pripomienky z predmetného stanoviska posúdil a do opatrení tohto záväzného stanoviska zaradil starostlivosť o dreviny podľa predmetného stanoviska. (Opatrenie č. 3)

4. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, list č. MAGS OEaTI 55108/2026-422625 zo dňa 18.05.2026, doručený ako e-podanie dňa 20.05.2026

• Oznámenie neobsahuje dostatočný podklad pre úplné posúdenie zmeny navrhovanej činnosti vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10 a 12 (ďalej len „ÚPN“).
• Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN na podklade oznámenia uvádzame, že zmena navrhovanej činnosti je riešená v hranici územnej regulácie centrum vo funkčnej ploche: ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.
• Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako príslušný orgán územného plánovania vydáva podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov posudzuje súlad so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a podľa § 24 ods. 9 zákona č. 200/2022 Z. z. záväzné stanovisko na povoľovanie iných činností, ak tak ustanoví osobitný predpis.
• Hlavné mesto SR Bratislava ku dňu vydania tohto stanoviska neeviduje podanie žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k predmetnej zmene navrhovanej činnosti.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: K navrhovanej zmene projektu, ktorý je odlišný od podmienok záväznej častí príslušnej územnoplánovacej dokumentácie platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov bola uzavretá zmluva o investičnej činností v zmysle § 26 ods. 4 zákona č. 377/.1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov medzi orgánmi územného plánovania, a to Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a Mestskou časťou Bratislava-Ružinov a spoločnosťou GRAFOBAL GROUP development, a. s. Súlad navrhovanej zmeny činnosti s uvedenou zmluvou bude posúdený v záväznom stanovisku hl. mesta SR Bratislavy.
OÚ BA na základe pripomienky a uvedenej doplňujúcej informácie zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska žiadosť o stanovisko k predmetnej zmene z hľadiska územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky (Opatrenie č. 4)

• Z hľadiska vodného hospodárstva a z hľadiska energetiky so zmenou navrhovanej činnosti súhlasíme. Zmena navrhovanej činnosti rešpektuje trasy a zariadenia vodného hospodárstva a dotknutým územím neprechádzajú žiadne nadradené trasy technickej infraštruktúry z hľadiska energetických systémov a ich ochranné a bezpečnostné pásma.

Vyjadrenie OÚ BA:
OÚ BA berie uvedené konštatovanie na vedomie.

• V mieste realizácie zmeny navrhovanej činnosti platí prvý stupeň územnej ochrany. Nepredpokladáme významný vplyv zmeny navrhovanej činnosti na chránené územia a ich ochranné pásma v zmysle § 17, územia európskej sústavy chránených území Natura 2000 v zmysle § 28, územia medzinárodného významu v zmysle § 28b a chránené stromy v zmysle § 49 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
• Nepredpokladáme významný vplyv zmeny navrhovanej činnosti na významné prvky územného systému ekologickej stability.

Vyjadrenie OÚ BA:

OÚ BA berie uvedené konštatovanie na vedomie.

• V rozhodnutí Okresného úradu Bratislava zo zisťovacieho konania navrhovanej činnosti "PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt" č. OU-BA-OSZP3- 2024/361407-015 zo dňa 08.08.2024 sú podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie určené dostatočným spôsobom aj pre jej zmenu. Tieto podmienky žiadame dodržať.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti "PATIO_Hraníčná_polyfunkčný objekt" uvedené v rozhodnutí č. OU-BA-OSZP3-2024/361407-015 zo dňa 08. 08. 2024 budú dodržané.
OÚ BA predmetnú požiadavku na dodržanie podmienok zo spomínaného rozhodnutia navrhovanej činnosti akceptoval a zaradil do opatrenia č. 5 tohto záväzného stanoviska, ktoré sa vzťahuje na dodržanie všetkých podmienok z rozhodnutia k navrhovanej činnosti, ktoré nie sú dotknuté predmetom tejto zmeny navrhovanej činnosti a nerozhodlo sa o nich inak. (Opatrenie č. 5)

• V súvislosti s navrhovanými plynovými kotlami žiadame bližšie špecifikovať stacionárne zdroje podľa prílohy č. 1 vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: V rámci povoľovania navrhovanej zmeny činnosti budú bližšie špecifikované stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia.
OÚ BA požiadavku akceptoval a zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska (Opatrenie č. 6)

• V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame zosúladiť nakladanie s výkopovou zeminou s § 13 písm. a) a § 97 ods. 1 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame doplniť predpokladané množstvá odpadov a zosúladiť spôsob nakladania so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch (hierarchiou odpadového hospodárstva) a VZN č. 18/2023.
• V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame zosúladiť nakladanie s komunálnym odpadom vzniknutým pri realizácii stavby so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a VZN č. 18/2023.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Nakladanie s výkopovou zeminou bude v súlade s § 13 písm. a) a § 97 ods. 1 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch, pričom v ďalšom stupni projektovej dokumentácie budú doplnené predpokladané množstvá odpadov.
OÚ BA požiadavku akceptoval a zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska (Opatrenie č. 7)

• Upozorňujeme, že z hľadiska hluku sa v celom oznámení uvádza neaktuálna STN 73 0532:2013. Aktuálne účinná je STN 73 0532-2:2024.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: V ďalšom stupni projektovej dokumentácie bude z hľadiska hluku používaná iba aktuálne účinná STN 73 0532-2:2024.
OÚ BA má za to, že navrhovateľ v zmysle doplňujúcich informácií bude už v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie používaná aktuálna STN.

• V oznámení je uvedené: „V rámci navrhovanej zmeny činnosti vznikne nový stredný stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia podľa prílohy č. 1 vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia (kotolňa a náhradný zdroj).“ V prípade inštalácie dieselagretátu, žiadame v ďalšom stupni bližšie špecifikovať plánovaný dieselagregát s ohľadom na zaobchádzanie so znečisťujúcimi látkami (prevádzkové kvapaliny) a protihavarijné zabezpečenie zariadenia, zabezpečenie s ohľadom na zaobchádzanie so znečisťujúcimi látkami v zmysle znenia vodného zákona a jeho vykonávacích predpisov. Pri realizácii dieselagregátu upozorňujeme na potrebu súhlasu podľa § 27 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a na povinnosti vyplývajúce z ostatných ustanovení zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.
• V ďalšom stupni žiadame špecifikovať opatrenia na zabránenie úniku použitého teplonosného / chladiaceho média pre tepelné čerpadlá zo zariadenia / systému.

• Z dôvodu potreby realizácie odlučovačov ropných látok v ďalšom stupni žiadame bližšie špecifikovať navrhované odlučovače ropných látok a uviesť ich umiestenie v koordinačnej situácii.
• Zariadenia a stavby, v ktorých sa zaobchádza so znečisťujúcimi látkami, žiadame zabezpečiť, realizovať a prevádzkovať tak, aby sa zabránilo neovládateľnému úniku znečisťujúcich látok do horninového prostredia, podzemných a povrchových vôd.
• Studňu a vsakovacie, resp. retenčno-vsakovacie systémy žiadame navrhovať a realizovať tak, aby boli zabezpečené proti poškodeniu, prieniku znečistenia z okolitého prostredia a proti manipulácii a znečisteniu cudzími osobami.
• Pri návrhu, realizácii a následnej prevádzke navrhovanej činnosti, zakladaní stavby, návrhu a realizácii stavebných objektov, vsakovacích, retenčno-vsakovacích objektov, čerpacích / infiltračných objektov, studne, vodozádržných opatrení, tepelných čerpadiel a ostatných objektov stavby žiadame rešpektovať odporúčania, zhodnotenia, závery a usmernenia Záverečnej správy z geologických prác „Polyfunkčný objekt Patio“ (Neustále, s. r. o., 12/2022) a ostatných vykonaných relevantných odborných posúdení v zmysle znenia prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov.
• Zmenu navrhovanej činnosti žiadame realizovať tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd a na zásobovanie pitnou vodou a ich pásiem ochrany a tak, aby vykonávanou činnosťou nedošlo k ohrozeniu, zhoršeniu stavu alebo negatívnemu vplyvu na jednotlivé zložky životného prostredia, s dôrazom na ochranu vôd a vodných pomerov.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: V ďalšom stupni bude bližšie špecifikovaný plánovaný dieselagregát s ohľadom na zaobchádzanie so znečisťujúcimi látkami (prevádzkové kvapaliny) a protihavarijné zabezpečenie zariadenia, zabezpečenie s ohľadom na zaobchádzanie so znečisťujúcimi látkami v zmysle znenia vodného zákona a jeho vykonávacích predpisov a bude požiadané o súhlas podľa§ 2 7 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a na povinností vyplývajúce z ostatných ustanovení zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. V ďalšom stupni budú špecifikované opatrenia na zabránenie úniku použitého teplonosného / chladiaceho média pre tepelné čerpadlá zo zariadenia / systému a navrhované odlučovače ropných látok a uvedené ich umiestenie v koordinačnej situácii. Zariadenia a stavby, v ktorých sa bude zaobchádzať so znečisťujúcimi látkami, budú zabezpečené, realizované a prevádzkované tak, aby sa zabránilo neovládateľnému úniku znečisťujúcich látok do horninového prostredia, podzemných a povrchových vôd. Studňu a vsakovacie, resp. retenčno-vsakovacie systémy sa budú navrhovať a realizovať tak, aby boli zabezpečené proti poškodeniu, prieniku znečistenia z okolitého prostredia a proti manipulácií a znečisteniu cudzími osobami. Pri návrhu, realizácii a následnej prevádzke navrhovanej zmeny činností, zakladaní stavb½ návrhu a realizácií stavebných objektov, vsakovacích, retenčno-vsakovacích objektov, čerpacích/ infiltračných objektov, studne, vodozádržných opatrení, tepelných čerpadiel a ostatných objektov stavby, sa budú rešpektovať odporúčania, zhodnotenia, závery a usmernenia Záverečnej správy z geologických prác „Polyfunkčný objekt Patio" (Neustále, s. r. o., 12/2022) o ostatných vykonaných relevantných odborných posúdení v zmysle znenia prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov. Zmena navrhovanej činnosti bude realizovaná tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd a na zásobovanie pitnou vodou a ich pásiem ochrany a tak, aby vykonávanou činnosťou nedošlo k ohrozeniu, zhoršeniu stavu alebo negatívnemu vplyvu na jednotlivé zložky životného prostredia, s dôrazom na ochranu vôd a vodných pomerov.
OÚ BA požiadavky akceptoval a zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska (Opatrenie č. 7)

• Oznámenie obsahuje nadmerné množstvo informácií irelevantných z hľadiska jeho účelu, čo sa podieľa na jeho neprehľadnosti. Rozdiely medzi pôvodne navrhovaným riešením a riešením po jeho zmene sú detailne opísané z hľadiska stavebno-technických parametrov stavby, avšak napr. pri terénnych a vegetačných úpravách, či niektorých vstupoch a výstupoch, nie sú také jednoznačné a jasné. Z opisu zmien stavebno-technických parametrov stavby možno usudzovať, že zmeny sú z hľadiska jednotlivých zložiek životného prostredia málo významné a týkajú sa prevažne samotného stavebného objektu a jeho interiéru. Významne neovplyvnia vonkajšie prostredie, vrátane zelene (celková započítateľná plocha zelene sa mierne zvyšuje), a tiež relevantné vstupy a výstupy. Vzhľadom na to Hlavné mesto SR Bratislava netrvá na tom, aby zmena navrhovanej činnosti v zmysle predloženého oznámenia bola predmetom ďalšieho posudzovania vplyvov na životné prostredie a žiada splniť nasledujúce požiadavky:
- Žiadame splniť podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie určené v rozhodnutí Okresného úradu Bratislava zo zisťovacieho konania navrhovanej činnosti "PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt" č. OU-BA-OSZP3-2024/361407-015 zo dňa 08.08.2024.
- V súvislosti s navrhovanými plynovými kotlami žiadame bližšie špecifikovať stacionárne zdroje podľa prílohy č. 1 vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia.

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame zosúladiť nakladanie s výkopovou zeminou s § 13 písm. a) a § 97 ods. 1 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame doplniť predpokladané množstvá odpadov a zosúladiť spôsob nakladania so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch (hierarchiou odpadového hospodárstva) a VZN č. 18/2023.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame zosúladiť nakladanie s komunálnym odpadom vzniknutým pri realizácii stavby so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a VZN č. 18/2023.
- Z hľadiska hluku žiadame v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie uvádzať aktuálne účinnú STN 73 0532-2:2024.
- Žiadame splniť požiadavky uvedené v časti „Vody“ tohto stanoviska.

Vyjadrenie OÚ BA:
OÚ BA konštatuje, že s predmetnými vyššie uvedenými požiadavkami sa OÚ BA vysporiadal vyššie v tomto záväznom stanovisku a požiadavky zohľadnil v opatreniach.

5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 4813/8, 820 09 Bratislava, list č. RÚVZBA/ OHŽPaZ/ 7212/15521/2026 zo dňa 19.05.2026, doručený ako e-podanie dňa 21.05.2026

• Z hľadiska ochrany verejného zdravia netrvám na posudzovaní zmeny navrhovanej činnosti „PATIO_ Hraničná_ polyfunkčný objekt – zmena“, riešenej v okrese Bratislava II, v Hlavnom meste SR Bratislave, v Mestskej časti Bratislava – Ružinov, na parcelách č. 15512/2, 15512/3, 15512/4, 15512/5, 15512/6, 15512/7, 15512/8, 15512/9, 15512/10, 15512/11, 15512/12, 15512/13, 15512/14, 15512/15, 15512/16, 15512/17, 15512/18, v k. ú. Nivy, podľa zákona č. 24/2006 Z. z.
• Súčasne sa požaduje v ďalšom stupni dokumentácie rešpektovať:
- závery Posúdenia hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia v stupni DÚR, PATIO Hraničná Polyfunkčný objekt, z 25.11.2025, vypracovaného spoločnosťou AKUSTA s.r.o., zodpovední riešitelia Ing. Peter Zaťko, PhD. a Ing. Dušan Franek, za účelom ochrany dotknutého chráneného prostredia podľa Vyhl. 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.
- Geologický a geofyzikálny prieskum Polyfunkčný objekt Patio – Hraničná ul. Bratislava, orientačný inžiniersko - geologický prieskum z decembra 2022, zhotoviteľa geologických prác organizácie EQUIS spol. s r.o., RNDr. Martin Šujan a RNDr. František ŠIPKA, týkajúci sa vykonania radónového prieskumu (stanovenia objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a radónového indexu pozemku).
• Zmena navrhovanej činnosti bude ďalej posúdená z hľadiska požiadaviek zákona č. 355/2007 Z. z.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenie navrhovateľa z doplňujúcich informácií: V ďalšom stupni dokumentácie sa budú rešpektovať závery z posúdenia predmetnej hlukovej záťaže aj geologického a geofyzikálneho prieskumu.
OÚ BA pripomienky zo stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava akceptoval a zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 2)

6. Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcia odpadov a geológie, Odbor geológie a štátnej geologickej správy, Námestie Ľudovíta Štúra 35/1, 812 35 Bratislava, list č. 8187/2026-5.1 30625/2026 zo dňa 22. 05. 2026 doručený ako e-podanie dňa 29.05.2026

• Informácie o geologických pomeroch, hydrogeologických pomeroch a ložiskách nerastných surovín sú s ohľadom na charakter zmeny navrhovanej činnosti rozpracované nadštandardne. Vplyvy zmeny navrhovanej činnosti na horninové prostredie vrátane podzemných vôd sú v zámere popísané s ohľadom na jej charakter taktiež dostatočne. S ohľadom na vyššie uvedené nemáme k predmetnému oznámeniu o zmene ďalšie pripomienky.

Vyjadrenie OÚ BA:
OÚ BA berie predmetné stanovisko Ministerstva životného prostredia na vedomie. V stanovisku nie sú uvedené pripomienky ani požiadavky, ktoré by OÚ BA mohol zaradiť do opatrení.

7. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, mail zo dňa 18.05.2026 doplnený o e-podanie doručené dňa 18.05.2026

• Máme za to, že sú splnené predpoklady §18 ods.2 zákona o EIA (hypotéza právnej normy), čo má za následok rozhodnúť o ďalšom posudzovaní podľa §29 ods. 13 zákona o EIA – teda rozhodne o ďalšom posudzovaní, ktorého súčasťou bude aj rozsah hodnotenia vplyvov na životné prostredie.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Navrhovaná zmena činnosti navyšuje zastavanú plochu objektami o 1171 m2 oproti pôvodnému stavu, navyšuje podlažnú plochu nadzemných podlaží o 13 215 m2 oproti pôvodnému stavu, navyšuje podlažnú plochu nadzemných podlaží o 1 989 m2 oproti posúdenému stavu, mení pomer bývania a občianskej vybavenosti v pomere 56 % : 44 % , čo spĺňa požiadavku územného plánu a dohodnutej odchýlky rešpektovať max. podiel bývania z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy a navyšuje a zhodnocuje podiel zelene funkčnej plochy z KZ 0,10 na 0,247. Z uvedeného vyplýva, že predmetná zmena nie je významným rozs1rením už raz posúdenej navrhovanej činnosti a to nie v rozsahu, ktorá sama o sebe napĺňa podmienky pre obligatórne zisťovacie konanie podľa zákona o EIA. Kumulatívne a synergické vplyvy nie sú veľkého rozsahu a boli predmetom oznámenia o zmene navrhovanej činnosti. Z uvedeného vyplýva, že zmena navrhovanej činnosti mala byť a aj bola predmetom zisťovacieho konania podľa zákona EIA.
OÚ BA konštatuje, že §18 ods.2 zákona o posudzovaní hovorí o zisťovacom konaní, nie ďalšom posudzovaní. OÚ BA má za to, že pre predmetnú zmenu navrhovanej činnosti nie je v zmysle výsledkov zisťovacieho konania potrebné ďalšie posudzovanie činnosti. OÚ BA taktiež zaradil do opatrení tohto záväzného stanoviska dodržanie podmienok z rozhodnutia zo zisťovacieho konania pôvodného zámeru navrhovanej činnosti č. OU-BA-OSZP3-2024/361407-015 zo dňa 08.08.2024.

• V dôsledku nutnosti zabezpečenia dobrého stavu životného prostredia je nutné vnímať proces EIA ako ex ante analýzu toho, čo všetko je potrebné splniť, aby sa dobrý stav životného prostredia zabezpečil počas celej životnosti projektu a aby sa v horizontoch 2035, 2040 a 2050 dosiahli európske a globálne klimatické a energetické ciele; najmä čo sa týka uhlíkovej neutrality a energetickej bezpečnosti. V tomto smere je potrebné aj určovať podmienky; nie sú len kompenzáciou za primárny zásah do životného prostredia ale aj ako environmentálne opatrenia, ktoré budú zabezpečovať vysokú úroveň ochrany životného prostredia aj v budúcnosti.
• Pýtame sa preto, aké opatrenia pripravuje navrhovateľ už dnes, aby v budúcnosti bol v súlade s environmentálnou reguláciou podľa európskej ale aj slovenskej legislatívy? Aké najlepšie dostupné techniky (BAT) v tomto smere implementuje?

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Požiadavky BAT (Najlepšie dostupné techniky) a dokumenty BREF (Referenčné dokumenty) sa uplatňujú primárne na prevádzky IPKZ, čo navrhovaná zmena činnosti nepredstavuje. Navrhovateľ si je vedomý, že projekt musí byť navrhnutý s výhľadom na splnenie dlhodobých environmentálnych cieľov EÚ, vrátane klimatickej neutrality do roku 2050. Zároveň navrhovaná zmena činnosti musí byť projektovaná v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov platných v čase jej povoľovania. Požiadavka na implementáciu BAT je rešpektovaná v rozsahu primeranom charakteru navrhovanej zmeny činnosti. V oznámení o zmene navrhovanej činnosti sú z hľadiska BAT (najlepších dostupných techník) implementované napríklad nasledovné opatrenia: Fotovoltický systém (FTVZ), Tepelné čerpadlo, Všeobecne, environmentálne opatrenia a technické riešenia sú uvedené v príslušných častiach oznámenia o zmene navrhovanej činnosti, najmä v oblastiach ako opatrenia na ochranu ovzdušia, nakladanie s odpadmi, hospodárenie so zrážkovými vodami: protihlukové opatrenia, sadové úpravy a podiel zelene, energeticky efektívne technické vybavenie objektov.
OÚ BA považuje vyjadrenie navrhovateľa k predmetnej pripomienke za dostatočné.

• Medzi ľudské práva tretej generácie patrí právo na priaznivé životné prostredie ; medzi tieto práva však patrí aj právo na hospodársky a sociálny rozvoj. Je potrebné spracovať projekt tak, aby realizoval obe tieto práva súčasne a nekládol ich do vzájomnej kolízie. Z tohto dôvodu je potrebné projekt zanalyzovať aj z hľadiska plnenia programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja kraja ako aj obce. Osobitne je potrebné vyhodnotiť vplyv na budovanie environmentálne udržateľného, hospodársky odolného a konkurencieschopného hospodárstva, ktorý prispieva k sociálnej a osobnej prosperite obyvateľov, k rozvoju inovácií a regionálneho rozvoja.
• Akým spôsobom navrhovateľ spolupracuje s obcou a jej obyvateľmi pri realizácii práva na udržateľný sociohospodársky rozvoj a súčasne pri realizácii práva na priaznivé životné prostredie – ktoré ako investor spoluvytvára? Akým spôsobom vytvára priestor pre verejnosť vo všeobecnosti, akým spôsobom vytvára priestor pre obyvateľov obce a akým spôsobom vytvára priestor pre verejnosť z procesu EIA? Akým spôsobom navrhovateľ prispieva k zelenej transformácii hospodárstva a celej spoločnosti založenej na inováciách a vzťahu ku krajine ako

predpokladá Európsky kompas konkurencieschopnosti. Žiadame, aby primerané prvky zelenej transformácie boli uvedené v podmienkach rozhodnutia.
• Žiadame identifikovať všetky významné krajinné prvky dotknuté navrhovanou činnosťou resp. jej zmenou ako vysvetlenie akým spôsobom sa chránia a zachovávajú ich ekostabilizačné funkcie. Ďalej žiadame identifikovať územné systémy ekologickej stability dotknuté navrhovanou činnosťou resp. jej zmenou ako aj vysvetlenie akým spôsobom sa zachová alebo zlepší ekologická stabilita územia a aké opatrenia sú v tomto smere navrhnuté.
• Žiadame informáciu o potrebe výrubového povolenia; v prípade jeho potreby žiadame vyhodnotenie odôvodneného prípadu výrubu, vyhodnotenie ekologickej a estetickej funkcionality drevín určených na výrub ako aj ich význam pre životné prostredie; ďalej aj vyhodnotenie spoločenskej hodnoty drevín určených na výrub ako aj vyhodnotenie výrubu z hľadiska regulácie Územným plánom a Dokumentom starostlivosti o dreviny. Ako zmierňujúce a kompenzačné opatrenia žiadame vyhodnotiť návrh náhradnej výsadby.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Pisateľ stanoviska poukazuje na právo na priaznivé životné prostredie a právo na hospodársky a sociálny rozvoj ako na práva tretej generácie, ktoré musia byť realizované súbežne. Navrhovateľ s týmto princípom súhlasí a konštatuje nasledovné:
K navrhovanej zmene projektu, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti príslušnej územnoplánovacej dokumentácie platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov bola uzavretá zmluva o investičnej činnosti v zmysle § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov medzi orgánmi územného plánovania, a to Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a Mestskou časťou Bratislava-Ružinov a spoločnosťou GRAFOBAL GROUP development, a. s. Súlad navrhovanej zmeny činnosti s uvedenou zmluvou bude posúdený v záväznom stanovisku hl. mesta SR Bratislavy. V rámci celého funkčného bloku zostávajú zachované spôsoby využitia funkčných plôch. V rámci zastavanosti a podlažnosti nedochádza k nadmernému nárastu a novostavba rešpektuje charakter zástavby stabilizovaného územia. Projekt predstavuje rozvoj existujúceho areálu a prispeje k hospodárskemu rozvoju územia, k vytvoreniu a stabilizácii pracovných miest, k rozšíreniu podnikateľských aktivít, k využitiu existujúcej infraštruktúry, vytvára nové podmienky pre bývanie, prácu (prevádzky) a krátkodobý pobyt (apartmány). Realizácia navrhovanej zmeny činnosti priamo napĺňa rozvojové ciele mesta Bratislava v oblasti zamestnanosti, služieb a bývania. Predpokladá sa vytvorenie nových pracovných miest, čo predstavuje priamy socia-ekonomický prínos pre mesto a región. Pokiaľ ide o formy spolupráce s obcou a verejnosťou, navrhovateľ: proces EIA ako nástroj účasti verejnosti podľa čl. 6 Aarhuského dohovoru a zodpovedne odpovedá na všetky vznesené otázky; komunikuje s dotknutými orgánmi a samosprávou v rámci jednotlivých krokov prípravy navrhovanej zmeny činnosti a následných povoľovacích procesov; navrhuje realizáciu fotovoltaiky, odvádzanie dažďových vôd do vsaku, resp. dažďovej záhrady, verejnú zeleň so vzrastlou zeleňou so zakomponovaním dažďových záhrad, vegetačné strechy na najvyšších podlažiach, vegetačné strechy nad podzemnými konštrukciami, retenčnú vsakovaciu nádrž, cyklochodník a vybavenie pre cyklistov /-podpora cyklistickej dopravy, elektromobilitu a minimalizovanie spevnených plôch, čo sú opatrenia priamo prispievajúce k zelenej transformácii a k ekologickej odolnosti územia.
Významné krajinné prvky nebudú dotknuté navrhovanou zmeny činnosti, ako ani prvky územného systému ekologickej stability. Zachovanie alebo zlepšenie ekologickej stability sa má dosiahnuť realizáciou fotovoftaiky, odvádzaním dažďových vôd do vsaku, resp. dažďovej záhrady, výsadbou verejnej zelene so vzrastlou zeleňou a so zakomponovaním dažďových záhrad, vegetačnými strechami na najvyšších podlažiach, vegetačnými strechami nad podzemnými konštrukciami, realizáciou retenčnej vsakovacej nádrže, realizáciou cyklochodníka a vybavením pre cyklistov / podpora cyklistickej dopravy, podporou elektromobility a minimalizáciou spevnených plôch. Vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, sa bude starať o ňu, najmä ju ošetrovať a udržiavať a bude postupovať v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny. Zároveň bude ochrana zelene realizovaná v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržanie a ochrana stromovej vegetácie a výrub drevín a náhradná výsadba budú realizované podľa rozhodnutia Mestskej časti Bratislava-Ružinov č. OOTZP/ OŽP/216/21922/2024/ŠtL zo dňa 30.04.2024.
OÚ BA konštatuje, že vyjadrenie navrhovateľa z doplňujúcich informácií k danej pripomienke považuje sa dostatočné. Ďalej OÚ BA konštatuje, že prvky zelenej transformácie sú obsiahnuté v návrhu zmeny navrhovanej činnosti, a taktiež ich OÚ BA zohľadnil v opatreniach tohto záväzného stanoviska.

• Osobitne žiadame vyhodnotiť vplyvy na nadradenú infraštruktúru (vodovod, kanalizácia, dopravná sieť); za týmto účelom požiadať mesto/obec o informáciu o pláne a časovom rámci ich rozvoja. V tomto kontexte je potrebné spracovať a analyzovať krajinotvorný koncept zasadený do územnoplánovacej dokumentácie (mapových podkladov), z ktorých by bolo zrejmé ako priestorové vedenie a napojenie (ako aj ďalšie priestorové a funkčné

súvislosti), na ktoré by sa dali aplikovať kapacitné ukazovatele ako aj ďalšie ukazovatele podľa osobitných právnych predpisov vyhodnocujúcich prahové hodnoty miery zaťaženia daného územia predmetnou ľudskou činnosťou. Je potrebné spracovať a analyzovať dopravno-kapacitné vyhodnotenie širších dopravných súvislostí; rovnako ako vyhodnotenie kapacitných možností ďalšej technickej infraštruktúry.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Navrhovaná zmena činnosti bude napojená na existujúce siete technickej dopravnej infraštruktúry v súlade s podmienkami ich správcov. Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti obsahuje výpočty a riešenia pre všetky ínfraštruktúrne Základným nástrojom pre krajinotvorný koncept (alebo koncept krajinného riešenia) je územnoplánovacia dokumentácia platná pre dotknuté územie. Navrhované architektonické riešenie vychádza z identifikácie urbanizovaného priestoru v okolí navrhovanej zmeny činnosti, pričom rešpektuje v prvom rade účel navrhovanej zmeny činnosti a jej priestorové nároky, ako aj kompozičný ráz okolitej krajiny a to tak, že navrhovaná zmena činnosti je začlenená do okolitej zástavby, ako aj do okolitej prírody a to vyššie uvedenými prvkami modrej infraštruktúry a zelenej infraštruktúry, ktoré sú uvedené v rámci oznámenia o zmene navrhovanej činnosti. Súčasťou oznámenia o zmene navrhovanej činnosti je Dopravno-kapacitné posúdenie, Posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia, Orientačný inžiniersko-geologický prieskum a Svetelnotechnický posudok.
OÚ BA považuje vyjadrenie navrhovateľa z doplňujúcich informácií k predmetnej pripomienke za postačujúce.

• Žiadame vyhodnotiť a preukázať dosahovanie dobrého stavu vôd podľa čl.4 Smernice o vodách č.2000/60/ES a to aj spôsobom predpokladaným v §16 vodného zákona a nariadením č.269/2010 Z.z. Žiadame vyhodnotiť odborným posudkom (§16a ods.3 vodného zákona) alebo znaleckým posudkom (§17 ods.7 zákona o znalcoch). Pri tomto vyhodnotení žiadame vyhodnotiť, akým spôsobom sa prispeje k plneniu celkových cieľov Smernice o vodách za región a celé Slovensko.
• Žiadame v podmienkach určiť celkové zaťaženie vôd prahovými hodnotami pre tento konkrétny zámer, pri dodržaní ktorých bude zabezpečené dosahovanie dobrého stavu vôd; bude úlohou projektanta navrhnúť projekt tak, aby tieto hodnoty neprekročil.
• Žiadame vyhodnotiť a preukázať dosahovanie dobrého stavu ovzdušia podľa §5 až §7 zákona o ovzduší a §27 zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z. v spojení s regulačnými ustanoveniami vyhlášky o verejnom zdraví č.549/2007 Z.z. . Žiadame vyhodnotiť odborným posudkom emisno-imisného posudku (§19 zákona o ovzduší) a akustického posudku (§6 vyhlášky č.549/2007 Z.z.) alebo znaleckým posudkom v príslušnom odbore (§17 ods.7 zákona o znalcoch). Tieto posudky navrhnú aj prahové hodnoty na dosiahnutie dobrého stavu ovzdušia pre daný projekt.
• Na Slovensku ani jedno mesto nespĺňa limity a regulácie Svetovej zdravotníckej organizácie a aj najmenej znečistené mestá (napr. Bratislava a Senica) prekračujú normu 2 až 3 násobne. Nadmerné znečistenie znižuje kvalitu života a ohrozuje predčasnými smrťami významnú časť obyvateľstva. Žiadame v podmienkach určiť celkové zaťaženie ovzdušia prahovými hodnotami pre tento konkrétny zámer, pri dodržaní ktorých bude zabezpečené dosahovanie dobrého stavu ovzdušia; bude úlohou projektanta navrhnúť projekt tak, aby tieto hodnoty neprekročil a zdroje znečistenia ovzdušia kumulatívne tieto hodnoty neprekročili.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Splaškové odpadové vody budú odvádzané do verejnej kanalizácie zaústené do ČOV. Dažďové vody zo budú zaústené do vsakovacieho zariadenia, resp. dažďových záhrad, čím sa zachováva prirodzená vodná bilancia územia. Pre navrhovanú zmenu činnosti sa pred povolením činnosti/stavby nevyžaduje výnimka z environmentálnych cieľov podľa § 16 ods. 6 písm. b) vodného zákona. V zmysle požiadaviek Rámcovej smernice Európskeho parlamentu a Rady 2000/60/ES z 23. októbra 2000, ktorou sa ustanovuje rámec pôsobnosti pre opatrenia spoločenstva v oblasti vodného hospodárstva (ďalej len „RSV"} a Nariadenia vlády SR č. 282/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú prahové hodnoty útvarov podzemných vôd, zaraďujeme záujmové územie do SK2001000P Medzizrnové podzemné vody centrálnej časti Váhu Podunajskej panvy a jej výbežkov SK1000300P Medzizrnové podzemné vody kvartérnych náplavov centrálnej časti Podunajskej panvy, pričom navrhovaná zmena činnosti nebude mať vplyv na ich kvalitatívne a kvantitatívne charakteristiky. Realizácia navrhovanej zmeny činnosti/stavby nebude mať vplyv na zmenu hladiny dotknutých útvarov podzemnej vody, resp. nespôsobí zmeny fyzikálnych (hydromorfologických) charakteristík útvaru povrchovej vody. Počas realizácie navrhovanej zmeny činnosti/stavby a po jej ukončení, ako ani počas prevádzky a užívania činnosti/stavby sa vzhľadom na jej charakter a umiestnenie nepredpokladá ovplyvnenie obehu a režimu podzemných vôd v dotknutých útvaroch podzemnej vody, ani zmena fyzikálnych (hydromorfologických) charakteristík najbližšie lokalizovaných

útvarov povrchovej vody. Vhodnosť navrhovaného riešenia v rámci navrhovanej zmeny činnosti v oblasti nakladania s vodami a ich vplyv na vodné útvary je vyhodnotená v rámci oznámenia o zmene navrhovanej činnosti. Z hľadiska požiadavky určenia celkového zaťaženie vôd prahovými hodnotami z navrhovanej zmeny činnosti je potrebné uviesť, že uvedená požiadavka je nad rámec zisťovacieho konania a je plne v kompetencii povoľujúce orgánu na vodné stavby a prevádzkovateľa vodných stavieb, na ktoré sa má navrhovaná zmena činnosti napojiť. Z hľadiska požiadaviek § 5 až § 7 zákona o ovzduší možno konštatovať, že § 5 sa vzťahuje na monitorovanie kvality ovzdušia, ktoré má zabezpečiť poverená organizácia, ktorá zriaďuje a prevádzkuje národnú monitorovaciu sieť kvality ovzdušia, ktorá zahŕňa merania koncentrácií znečisťujúcich látok v súlade s požiadavkami hodnotenia úrovne znečistenia ovzdušia (zón a aglomerácií, vidieckeho pozadia vrátane meraní na základe rozhodnutia poverenej organizácie). Ide
teda o požiadavky a kompetencie mimo dosah a možnosti navrhovateľa. § 6 pojednáva o riadení kvality ovzdušia, ktoré sú v kompetencii okresného úradu v sídle kraja, príslušného okresného úradu,
samosprávneho kraja a obce v rozsahu svojich právomocí zabezpečujú prostredníctvom primeraných opatrení udržiavanie čo najlepšej kvality ovzdušia v súlade s trvalo udržateľným rozvojom a vysokou úrovňou ochrany životného prostredia a zdravia ľudí. Ide teda o opäť o požiadavky a kompetencie mimo dosah a možnosti navrhovateľa. § 7 vymedzuje oblasti vyžadujúce osobitnú ochranu ovzdušia a to oblasť riadenia kvality ovzdušia, národný park, prírodný park, chránená krajinná oblasť, kúpeľné miesto, prírodná rezervácia, národná prírodná rezervácia. Navrhovaná zmena činnosti nebude situovaná ani v jednej z uvedených oblasti vyžadujúcich si osobitnú ochranu ovzdušia. Vplyvy na ovzdušie sú vyhodnotené v oznámení o zmene navrhovanej činnosti, pričom navrhovaná zmena činnosti nebude predstavovať významný zdroj znečisťovania ovzdušia a v rámci navrhovanej zmeny činnosti budú dodržané všetky požiadavky zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích predpisov.
OÚ BA považuje vyjadrenie navrhovateľa z doplňujúcich informácií k predmetným pripomienkam za postačujúce.

• Žiadame vyhodnotiť súlad s limitmi akustického zaťaženia v denných aj nočných hodinách podľa zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z. v zmysle jeho vykonávacej vyhlášky č.549/2007 Z.z. v aktuálnom znení.
• Žiadame vyhodnotiť vplyvy prípadných zdrojov elektromagnetického žiarenia podľa §28 zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z. ako aj vyhodnotiť vplyvy optického žiarenia podľa §29 zákona o verejnom zdraví č.355/2007 Z.z.
• Žiadame overiť súlad návrhu pozemných komunikácií a parkovísk s technickými normami a technickými predpismi rezortu dopravy.
• Európska komisia implementuje balíček energetických reforiem popularizovaných pod názvom „Fit for 55“ čím sa naznačuje ambícia EÚ stať sa uhlíkovo neutrálnym kontinentom.
• Smernica o energetickej efektivite č.2010/31/EÚ v zmysle jej zmenu č.2018/844 sú členské štáty povinné vyhodnocovať energetickú efektivitu budov a povoliť len také budovy, ktoré spĺňajú príslušné prahové limity v zmysle transpozície tejto smernice vnútroštátnym právnym predpisom. Týmto vnútroštátnym predpisom je zákon č.555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov. Podrobnosti o Smernici a obsahu transpozičných vnútroštátnych predpisov sú zverejnené na európskom portáli právnych informácií.
• Žiadame úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie overiť, či budovy navrhované v rámci navrhovanej činnosti resp. jej zmeny majú vyhodnotenú predpokladanú projektovú energetickú hospodárnosť a či táto je v limite príslušnej kategórie budov. Súčasne žiadame úrad posudzovania vplyvov na životné prostredie určiť, či sú v oznámení navrhovanej činnosti resp. jej zmeny určené opatrenia zabezpečujúce splnenie príslušných energetických limitov.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia je súčasťou oznámenia o zmene navrhovanej činnosti. V rámci navrhovanej zmeny činnosti nie sú navrhované žiadne generátory nízkych frekvencií alebo vysokých frekvencií alebo zariadenia, ktoré takéto generátory obsahujú (zdroje elektromagnetického žiarenia), ktoré by mohli prekračovať limitné hodnoty expozície obyvateľov. V rámci navrhovanej zmeny činnosti nie sú navrhované žiadne umelé zdroje ultrafialového, infračerveného, laserového alebo iného optického žiarenia na iné účely ako osvetlenie, ktoré by mohli prekračovať limitné hodnoty expozície obyvateľov a ich prostredia. V rámci navrhovanej zmeny činnosti nebudú inštalované zariadenia, ktoré by mohli byť zdrojom intenzívneho elektromagnetického, rádioaktívneho, ionizujúceho, ultrafialového, infračerveného, laserového alebo iného optického žiarenia, ktoré by nepriaznivo ovplyvňovali najbližšie okolie navrhovanej zmeny činnosti. Intenzívne impulzné svetlo, teda polychromatické nekoherentné svetlo vysokej intenzity aplikované v krátkych zábleskoch sa v rámci navrhovanej zmeny činnosti nebude používať. O žiarení možno hovoriť jedine v súvislosti s osvetlením. Zdrojmi elektromagnetického žiarenia v rámci navrhovanej zmeny činnosti budú

výkonové transformátory, zdroje zaisteného napájania, rozvádzače a motory. Fotovoltický systém ani tepelné čerpadlo nepredstavujú relevantný zdroj elektromagnetického žiarenia nad rámec bežných elektrických inštalácií. V priebehu výstavby navrhovanej zmeny činnosti je možno očakávať krátkodobé používanie zváračských agregátov. Ultrafialové žiarenie sa môže vyskytovať iba krátkodobo po dobu montáže konštrukcií, či technológii pri zvarovaní oblúkom, čí plameňom a pritom budú využívané bežné osobné ochranné pomôcky. Vplyv navrhovanej zmeny činností bude vyhovovať požiadavkám STN 73 0580-1 + Zl + Z2 Denné osvetlenie budov. časť 1: Základné požiadavky a STN 73 0580-2 Denné osvetlenie budov. Časť 2: Denné osvetlenie budov na bývanie na denné osvetlenie okolitých existujúcich obytných miestnosti a miestností s dlhodobým pobytom ľudí. V rámci navrhovanej zmeny činnosti budú dodržané podmienky pre osvetlenie pracovných miest a osvetlenia pri práci, resp. úrovne denného osvetlenia vnútorných priestorov podľa požiadaviek vyhlášky Ml SR č. 541/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci v znení vyhlášky MZ SR č. 206/2011 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 541/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci a príslušných STN. Návrh vnútroareálových komunikácií a parkovísk je vypracovaný v súlade s príslušnými technickými normami a predpismi rezortu dopravy. Posúdenie navrhovanej zmeny činnosti vo vzťahu k požiadavkám zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov bude predmetom projektovej dokumentácie v rámci povoľovania navrhovanej zmeny činnosti podľa osobitných predpisov.
OÚ BA konštatuje, že navrhovateľ je zo zákona povinný dodržiavať technické normy pri stavbe ako aj ostatné zákony týkajúce sa zmeny navrhovanej činnosti. OÚ BA ďalej považuje vyjadrenie navrhovateľa za dostatočné k vyššie uvedeným pripomienkam.

• SAŽP spracovalo „Metodické usmernenie pre posudzovanie klimatickej zraniteľnosti a klimatickej odolnosti nových investícií a projektov a začlenenie do procesu EIA/SEA“. Zámer ale aj vyhodnotenie zámeru z hľadiska prejavov klimatickej krízy je potrebné spracovať a vyhodnotiť podľa a v súlade s touto metodikou.
• Podľa analýzy MŽP SR, Inštitútu environmentálnej politiky sa lokalita Ružinov nachádza v 10. stupni ohrozenia horúčavami, 10. stupni ohrozenia suchom a 1. stupni ohrozenia povodňami. Uvedené prejavy sú prejavmi a dôsledkami klimatickej krízy; úrad preto musí tieto riadne vyhodnotiť a navrhnúť pri tom vhodné adaptačné a mitigačné opatrenie. Pri vyhodnocovaní vplyvov klimatickej krízy a návrhu adaptačných i mitigačných opatrení je potrebné vychádzať z Adaptačnej stratégie SR, kraja ako aj dotknutej obce/mesta.
• Aké adaptačné a aké mitigačné opatrenia vo vzťahu ku klimatickej kríze navrhovateľ implementuje v projekte? Akým spôsobom sa budú účinne znižovať vplyvy klimatickej krízy? Boli kliamatické vplyvy vyhodnotené podľa oficiálnej metodiky MŽP
• Verejným záujmom v oblasti ochrany prírody a krajiny podľa §3 ods.3 zákona o ochrane prírody a krajiny je „Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Podnikatelia a právnické osoby, ktorí zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinní zároveň navrhnúť opatrenia, ktoré prispejú k jeho vytváraniu a udržiavaniu.“
• Žiadame o informáciu o tom aké konkrétne opatrenia navrhovateľ predpokladá zadať projektantovi za účelom naplnenia jednotlivých požiadavok vyššie citovaných ustanovení §3 zákona o ochrane prírody a §35 ods.6 „nového“ stavebného zákona; tieto predpokladané opatrenia a vlastnosti žiadame fixovať ako právnu povinnosť navrhovateľa a to ich uvedením do podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania.
• Ako ekostabilizačné opatrenia napĺňajúce požiadavky citovaných ustanovení zákona o ochrane prírody a krajiny ako aj stavebného zákona uvádzame:
- Zakladanie mestských parkov a výsadba stromov; treba sa však riadiť zásadami správnej aplikačnej praxe a zabezpečiť prosperitu drevín nielen arborétnym štandardom pre mestskú zeleň ale aj výsledkami aplikačnej praxe zabezpečujúcej vitalitu koreňovej misy vysádzaných drevín napr. koreňovými bunkami alebo tzv. švédskym systémom.
- Rašeliniská
- Dažďové záhrady (Dažďové záhrady zadržiavajú vodu, čím pomáhajú udržiavať vodu v krajine a teda je to prevencia pred suchom, zachovávajú prirodzenú vodnú bilanciu a súčasne sú protipovodňovým opatrením a to nehovoríme o estetickej funkcionalite a ekostyabilizačnej úlohe.
- Biosolárne strechy tvorené kombináciou vegetačnej strechy a fotovoltiky
- Zelené strechy sú efektívnou strešnou krytinou s výbornými izolačnými vlastnosťami, čím prirodzene prispievajú k zabezpečeniu optimálnych vnútorných podmienok bez energetických dotácií; fotovoltická elektráreň navyše znižuje energetickú závislosť a prispieva k pozitívnej energetickej bilancii. Vďaka vegetačnému povrchu sa súčasne územie nestáva tepelným ostrovom, s dažďovými vodami sa prirodzene nakladá. alebo alternatívne tvorenej umelým mokraďovým biotopom.

- Zelené fasády (Zelené fasády sú prirodzenou tepelnou izoláciou a tienidlom pred prehrievaním budov, čím prispievajú k tepelnej pohode v interiéri a tak aj znižujú potrebu na tepelnú reguláciu vnútorného prostredia, čím prispievajú k znižovaniu energetickej potreby. Prispievajú k odstraňovaniu tepelných ostrovov v území.
- Zelené parkoviská
- Zelené strechy parkovísk a iných vodorovných stavieb a spevnených plôch zabezpečujú bezpečné nakladanie s dažďovými vodami z povrchového odtoku prirodzenou plošnou infiltráciou do podložia, čím prispievajú k zachovaniu vody v území, zachovaniu prirodzenej vodnej bilancie ako aj predchádzajú prehrievaniu územia a vzniku tepelných ostrovov; sú prirodzeným a efektívnym protipovodňovým opatrením. V prípade nevhodných hydrogeologických podmienok ich varianta zabezpečuje lepšie nakladanie s vodami v „reťazci“ opatrení.
- Realizácia výsadby vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státia; myslí sa tým nielen počet ale aj umiestnenie, aby svojou korunou tieto 4 parkovacie státia tienili. Koreňovú sústavu pri tom je potrebné zakladať tzv. švédskym systémom alebo ako alternatívu použiť systém tzv. stromových buniek.
- Parkovacie státia samotné prekryť popínavými rastlinami na nosných konštrukciách z oceľových laniek.
• Žiadame, aby o uložení nami navrhovaných opatrení rozhodol úrad na základe odborného vyhodnotenia vhodnosti a primeranosti toho-ktorého nami navrhovaného opatrenia.

Vyjadrenie OÚ BA:
Z vyjadrenia navrhovateľa z doplňujúcich informácií: Navrhovateľ berie na vedomie pripomienku vo vzťahu k možným metódam posudzovania klimatickej zraniteľnosti. V tomto kontexte navrhovaná zmena činnosti nebola hodnotená v zmysle uvedenej metodiky (požiadavky zákona to nevyžadujú}, avšak oznámenie o zmene navrhovanej činnosti ako aj samotná navrhovaná zmena činnosti na klimatické zmeny a ich vplyv na životné prostredie, obyvateľstvo a jeho aktivity a zdravie, pričom obsahuje viaceré opatrenia a návrhy riešenia zmierňovania dopadu klimatických zmien v súlade s obsahom a požiadavkám strategických dokumentov a metodických pokynov týkajúcich sa adaptácie na klimatické zmenv. Oznámenie o zmene obsahuje popis vplyvov na všetky zložky životného prostredia vrátane krajiny, vodných útvarov, bioty, pôdy, klímy a ovzdušia, pričom v rámci navrhovanej zmeny činnosti sú navrhované nasledovné (prispôsobenie sa dôsledkom klimatickej zmeny) a mitigačné (znižovanie emisií skleníkových plynov) opatrenia: realizácia fotovoltaiky, odvádzanie dažďových vôd do vsaku, resp. dažďovej záhrady, výsadba verejnej zelene so vzrastlou zeleňou a so zakomponovaním dažďových záhrad, vegetačné strechy na najvyšších podlažiach a nad podzemnými konštrukciami, realizácia retenčnej vsakovacej nádrže, realizácia cyklochodníka a vybavenia pre cyklistov /-podpora cyklistickej dopravy, podpora elektromobílity, minimalizácia spevnených plôch, čo sú opatrenia priamo prospievajúce k zelenej transformácií a k ekologickej odolnosti územia. Pokiaľ ide o ekologickú stabilitu, projekt navrhuje komplexné sadovnícke úpravy. Všetky prvky ÚSES a významné krajinné prvky sa nachádzajú mimo predmetného územia a navrhovaná zmena činnosti na ne nebude mať vplyv. Projekt nepredstavuje zásah do osobitne chránených území oní biotopov európskeho alebo národného významu. V rámci navrhovanej zmeny činnosti boli teda aplikované princípy ako výroba z obnoviteľných zdrojov energií (elektriny priamo na mieste), uplatnenie bezemisného zdroja tepla (tepelné čerpadlo), aplikácia retenčných opatrení a opatrení na zvýšenie biodiverzity a ekologickej stability (habitatové prvky), pričom dažďová záhrada zachytáva a vsakuje zrážkové vody, čím prispieva k retencii vody v krajine a prevencii sucha. V rámci navrhovanej zmeny činnosti je aplikovaný princíp zachovania vodnej bilancie v krajine (vsakovacie zariadenie pre dažďové vody zo strechy a komunikácií), ochrana pred tepelnými ostrovmi (zelené fasády s popínavými rastlinami - znižujú prehrievanie fasád a interiéru), znižovanie podielu nepriepustných plôch (zvýšenie podielu zelene a sadovnícka výsadba), čím dochádza k podpore biodiverzity ako prvku klimatickej odolnosti ekosystémov. Pokiaľ ide o požiadavky vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov ako sú napr. požiadavky § 3 zákona č. 543/2002 Z. z. ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a § 35 ods. 6 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) bude navrhovateľ aj v ďalších stupňoch projektovej prípravy a povoľovacích konaní postupovať v súlade s uvedenými všeobecne záväznými právnymi predpismi (ide o obligatórnu povinnosť).
OÚ BA považuje vyjadrenie navrhovateľa k predmetnej pripomienke za dostatočné. OÚ BA ďalej konštatuje, že realizáciu adaptačných a mitigačných opatrení pre zmenu navrhovanej činnosti zahrnul aj do opatrení tohto záväzného stanoviska. (Opatrenie č. 8)

Súčasný stav využívania územia:
Riešený areál o výmere 5 853 m2 je prevažne rovinatý, so spevnenými plochami, zastavaný prevádzkovými a priemyselno-skladovými objektmi. Prístup na pozemok pre peších i automobilovú dopravu je vo východnej

centrálnej polohe hlavného uličného parteru, ktorý je napojený priamo na mestskú komunikáciu. Objekt bude situovaný v mestskej časti Ružinov napojený na výpadovku Gagarinova cez ulicu Mierová a Hraničná.
Zo severnej strany pozemku objekt susedí so zdravotníckym zariadením, zo západu pozemok obklopuje priemyselný/skladový areál a hranicu z juhu tvoria objekty administratívnych budov. Východnú stranu lemuje Hraničná ulica, z ktorej je priame napojenie príjazdovej komunikácie na riešené územie. Bezprostredné okolie je charakteristické zástavbou administratívnych budov, zdravotníckych zariadení a veľkých dominantných obytných celkov zo 70 rokov.

Pre navrhovanú činnosť „PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt“ bolo v roku 2024 vykonané zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), ktoré bolo ukončené vydaním rozhodnutia príslušným orgánom (Okresným úradom Bratislava, odborom starostlivosti o životné prostredie, oddelením ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia) pod číslom OU-BA-OSZP3-2024/361407-015, zo dňa 08. 08. 2024, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona. Účelom navrhovanej činnosti bola realizácia polyfunkčného areálu spolu s príslušnými prvkami technickej a dopravnej infraštruktúry.

Pre zmenu navrhovanej činnosti boli spracované viaceré štúdie a prieskumy, ktorých závery uvádza OÚ BA tu:

1. Dopravno-kapacitné posúdenie, VA-project s.r.o., zodpovedný projektant Ing. Andrej Vachaja, archívne číslo: 2024-048, v marci 2024 revízia 11/2025

Závery Dopravno-kapacitného posúdenia:
Spracované posúdenie dopravného riešenia a pripojenia na nadradenú komunikačnú sieť v priľahlých križovatkách preukazuje nasledovné skutočnosti:
- Návrh umiestňuje požadovaný počet parkovacích miest zodpovedajúcich predpokladaným funkciám v objekte na vlastných pozemkoch.
- Priťaženie dotknutých komunikácií od dopravy, vyvolávajúcej umiestnenie tohto objektu, je primerané a je v hraniciach bezproblémovej priepustnosti na Hraničnej, Mierovej a Gagarinovej ceste.
- Na základe posúdenia objekt PATIO Hraničná nepredstavuje vysoké dopravné priťaženie a vo výhľadovom období je vyhovujúce.
- Pre zistenie predpokladanej prognózy dopravy bol konečný výhľadový rok 2045.
Vzhľadom na rozvíjajúci sa potenciál daného územia je toto posúdenie vypracované len pre daný objekt a jeho rozvoj. V prípade ďalších aktivít je nutné koordinovať úpravy križovatky s už vydanými platnými stanoviskami.

2. Posúdenie hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia v stupni DUR, AKUSTA s.r.o., 903 01 Tureň 526, Ing. Peter Zaťko, PhD a Ing. Dušan Franek, 11/2025

Závery Hlukového posúdenia:
Samostatne hodnotená prevádzka navrhovaného polyfunkčného objektu (navrhovaný vjazd/výjazd z parkovacích podlaží a tepelné čerpadlá na streche) nespôsobí v dotknutom vonkajšom prostredí – pred fasádami najbližších bytových domov, prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku v zmysle Vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z. platných pre denný, večerný ani pre nočný referenčný čas.
Predikciou zistené hodnoty ekvivalentných hladín A zvuku z dopravy v bezprostrednom priľahlom vonkajšom prostredí - oddychovej zóne – PATIO vo vnútrobloku, neprekračujú prípustné hodnoty uvedené pre kategóriu územia III o viac ako 5 dB pre denný a večerný referenčný časový interval.
Kumulatívny nárast hluku pred fasádami bytových domov na Hraničnej ul. možno vzhľadom na už relatívne vysoké intenzity dopravy na priľahlých komunikáciách považovať za subjektívne nepostrehnuteľný a teda za bezvýznamný.
V ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie je potrebné venovať pozornosť nasledovnému :
- Nakoľko v danom území dochádza k prekračovaniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z hlukom z dopravy, obvodový plášť a výplňové konštrukcie otvorov, ako aj skladba strechy musia byť navrhnuté tak, aby boli splnené požiadavky príslušných noriem a Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., návrh akustických vlastností obvodových plášťov, ako aj konštrukcií výplní otvorov sa musí riadiť predikciou zistenými ekvivalentnými hladinami A zvuku uvedenými v tomto posúdení.
- V ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie je potrebné navrhnúť konkrétny účinný spôsob vetrania vybraných obytných miestností bez potreby otvárania okien.

- Všetky stavebné konštrukcie musia byť navrhnuté v zmysle požiadaviek normy STN 73 0532- 2:2024, zvýšenú pozornosť venovať ochrane vnútorného prostredia stavieb pred hlukom z technických zariadení budov, inštalovaných vo vnútornom a vonkajšom prostredí.
- Všetky technické zariadenia budovy musia byť v ďalších stupňoch navrhnuté spôsobom, ktorý zabezpečí dodržanie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku pred vlastným, ako aj pred okolitými budovami. Okolo tepelných čerpadiel na strechách je potrebné navrhnúť účinné protihlukové clony.

3. Orientačný inžiniersko-geologický prieskum, Záverečná správa z geologických prác, EQUIS spol. s.r.o., RNDr. Martin Šujan, december 2022

Zo záverečnej správy vplýva:
V rozsahu perspektívneho staveniska vystupujú ako podmienečne vhodné základové pôdy štrkovité zeminy, klasifikované prevažne ako štrk zle zrnený, resp. piesčité zeminy v ich podloží. Štrkovité zeminy s dostatočnou konsolidáciou (uľahnutosť) a únosnosťou neboli do súčasnosti v rámci profilu staveniska overené. Podzemná voda bude významne ovplyvňovať zakladanie objektu, stavebná jama bude vyžadovať hydraulickú a statickú ochranu. Osobitou charakteristikou staveniska je prítomnosť výplne opusteného ramena toku Dunaja, ktorá významne determinuje profil základových pôd. Z uvedených dôvodov sú základové pomery perspektívneho staveniska hodnotené ako zložité.
Hodnotená lokalita poskytuje napriek určitým obmedzeniam štandardné stavenisko, typické pre daný rajón. Hodnotenie archívnych zdrojov nepoukazuje na žiadne vlastnosti územia, ktoré by vylučovali realizáciu projektu. Významnejšie obmedzenia, vyplývajúce zo špecifík geologickej stavby územia sú na aktuálnej úrovni poznatkov uvedené najmä v Kap. 5. Komplikácie pre realizáciu podzemnej časti objektu, vyplývajúce z uvedených špecifík, je možné riešiť štandardnými postupmi špeciálneho zakladania. Efektivita postupov a optimalizácia nákladov bude determinovaná dostatkom relevantných údajov, ktoré by mali byť získané v etape podrobného inžiniersko-geologického prieskumu vrátane hydrogeologickej časti. Vlastnosti štrkovitých zemín v profile základových pôd lokality súčasne vytvárajú vhodné podmienky pre infiltráciu zrážkových vôd. Vzhľadom k predpokladanému rozsahu plôch, z ktorých bude nevyhnutné odvádzať zrážkové vody, ide o významnú pozitívnu vlastnosť územia. Veľmi dobré zvodnenie telesa štrkopieskov a jeho vysoká transmisivita zároveň vytvárajú vhodné podmienky pre využitie energetického potenciálu podzemných vôd pomocou tepelných čerpadiel.

4. Svetelnotechnický posudok za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby PATIO_Hraničná polyfunkčného objektu v Bratislave - Ružinove na preslnenie okolitých bytov a denné osvetlenie okolitých miestností, 3S – PROJEKT, s.r.o., Boldog č. 145, 925 26 Boldog, 11/2025

Zo záveru svetelnotechnického posudku vyplýva:
Vplyv plánovanej výstavby PATIO_Hraničná polyfunkčného objektu na parcelách č. 15512/2-18 v Bratislave - Ružinove vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na preslnenie okolitých bytov. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie okolitých existujúcich bytov.
Vplyv plánovanej výstavby PATIO_Hraničná polyfunkčného objektu na parcelách č. 15512/2-18 v Bratislave - Ružinove vyhovuje požiadavkám STN 73 0580-1, Zmena 2 a STN 73 0580-2 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom osôb. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce denné osvetlenie okolitých miestností.

Požiadavky zmeny navrhovanej činnosti na vstupy:
Nároky na pôdu:
Zmenou navrhovanej činnosti nedôjde k záberu poľnohospodárskej ani lesnej pôdy. Realizácia predmetnej zmeny bude prebiehať v rovnakom území ako pôvodný predošlý projekt. Ide o zastavané územie Bratislavy, na parcelách s charakteristikou Zastavané plochy a nádvoria. Na parcelách sa nachádza viacero objektov a spevnené plochy, ktoré budú v celom rozsahu asanované.

Nároky na surovinové a energetické zdroje:
Pre potreby výstavby navrhovanej zmeny činností budú potrebné suroviny a materiály, pričom zdrojmi týchto materiálov a surovín budú štandardné ťažobné a dodávateľské organizácie a ostatné stavebné prvky, výrobky a polotovary potrebné pri výstavbe, ako aj iné produkty a stavebné materiály od dodávateľských a predajných organizácií. Zásobovanie elektrickou energiou počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti bude z existujúcich zdrojov v predmetnom území.

Prevádzkovanie navrhovanej zmeny činnosti si bude vyžadovať zabezpečenie surovinami ako voda, elektrická energia, plyn a pohonné látky. Prevádzkovanie navrhovanej zmeny činnosti si bude vyžadovať zabezpečenie elektrickej energie a to napojením na existujúce rozvody a to prostredníctvom navrhovanej TS, pričom spotreba elektrickej energie bude obdobná ako pri pôvodne navrhovanom riešení. Vetranie a tepelná pohoda bude zabezpečovaná celoročne kombináciou centrálneho vzduchotechnického zariadenia a lokálnych jednotiek pre chladenie, resp. ohrev vzduchu. Centrálna jednotka zabezpečí prívod požadovanej hygienickej dávky čerstvého vzduchu a požadovanú výmenu vzduchu v priestore. Tento vzduch bude v centrálnych jednotkách filtrovaný, ohrievaný, resp. chladený na požadovanú teplotu. Zariadenia budú vybavené systémom spätného získavania tepla. Prívod čerstvého vonkajšieho vzduchu a odvod odpadného vzduchu bude riešený kanálom s nasávaním nad strechou objektu, resp. cez fasádu objektu a výfukom do podzemnej garáže. Zdrojom tepla budú tepelné čerpadlá systému vzduch/voda a plynový kotol. Zdrojom chladu budú tepelné čerpadlá vzduch/voda. Hlavným zdrojom tepla a jediným zdrojom chladu budú tepelné čerpadlá systému vzduch/voda. Doplnkovým a čiastočne záložným zdrojom tepla budú plynové kondenzačné kotle. Distribučný systém vykurovania a chladenia bude centrálny, tlakový, uzatvorený, s núteným obehom teplonosného a chladiaceho média. Teplonosným médiom bude vykurovacia/ chladiaca voda.

Nároky na vodu:
Voda pre stavebné účely bude zabezpečená z existujúcich alebo navrhovaných rozvodov a zdrojov vody (pitná voda a úžitková voda). Taktiež môže byť pitná voda dovážaná ako balená (pracovníci na stavbe). Voda počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti bude potrebná pre sociálne a hygienické účely, pre potrebu stavby na doplnkové účely, čistenie dotknutých komunikácií a pod.
Navrhovaný objekt bude pitnou vodou zásobovaný z verejnej mestskej vodovodnej siete. Nároky na pitnú vodu sú vyššie ako pri pôvodnom projekte.
Studňa bude zrealizovaná v rámci prác spojených s hydrogeologickým prieskumom. Definitívne parametre studne (priemer a hĺbka) budú určené na základe výsledkov doplňujúceho hydrogeologického prieskumu. V studni bude osadené ponorné čerpadlo.

Doprava:
Areál je v súčasnosti dopravne napojený priamo na Hraničnú ulicu. Pôvodné napojenie statickej dopravy sa plánuje posunúť na južný okraj pozemku, kde bude nový vjazd a výjazd pre dopravu statickú, ako aj pre potreby zásobovania. Zelenou strechou prestrešená rampa do podzemných podlaží je situovaná cca v polovici južnej hranice riešeného územia. Segregáciou automobilovej dopravy od pešej a cyklistickej sa zabezpečí bezpečný pohyb v okolí parteru a vstupu do Patia. Statická doprava komplexu Patio je riešená na troch podzemných podlažiach a v časti 1. NP. V objekte je navrhnutých celkovo 259 parkovacích miest z toho 12 je vyhradených pre imobilných (na každom podlaží 3 PM). Z výpočtu statickej dopravy vyplýva potreba krátkodobých státí v počte 32 PM – pre návštevníkov. Pre túto potrebu bude časť 1. PP vyhradená pre návštevníkov a zamestnancov, 1. NP, 2. PP a 3. PP pre byty. Návrh statickej dopravy uvažuje aj s parkovacími státiami pre elektromobily, elektromotorky na každom podlaží.
Počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti budú využívané priľahlé komunikácie a predmetné územie. Pešie napojenie objektu je priamym vstupom z pešej komunikácie (pôvodná poloha existujúceho chodníka) Hraničnej ulice. Chodníky pre peších vedúce popri objekte budú spádované smerom do ulice Hraničnej. Popri chodníku pre peších je plánovaný obojsmerný cyklochodník.

Nároky na pracovné sily:
Kapacity nasadaných pracovníkov počas výstavby budú spresnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Údaje o výstupoch zmeny navrhovanej činnosti:
Ovzdušie:
Počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti budú zdrojom znečistenia ovzdušia výkopové práce, resp. stavebná mechanizácia pomocou ktorej sa budú vykonávať stavebné činnosti na jednotlivých navrhovaných stavebných objektoch. Ide o bodové a plošné zdroje znečisťovania ovzdušia. Plošným zdrojom znečistenia ovzdušia budú aj skládky sypkých materiálov. Prístupové komunikácie, ktoré sa budú využívať počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti budú predstavovať líniové zdroje znečistenia ovzdušia a v neposlednom rade netreba zabudnúť na mobilné zdroje znečisťovania ovzdušia a to dopravu súvisiacu s výstavbou navrhovanej zmeny činnosti (pracovníci, mechanizmy, zásobovanie...). Vplyvy počas výstavby budú lokálne a dočasné.
Zdrojmi znečistenia ovzdušia počas prevádzky navrhovanej zmeny činnosti bude doprava (plochy pre statickú dopravu, garáže) a navrhovaná kotolňa. Za plošné zdroje znečisťovania ovzdušia možno považovať spevnené

manipulačné plochy. Prístupové komunikácie možno považovať zasa za líniové zdroje znečisťovania ovzdušia. Z hľadiska druhu znečisťujúcich látok ide hlavne CO (oxid uhoľnatý), NOx (suma oxidov dusíka ako NO2 - oxid dusičitý), TZL (tuhé znečisťujúce látky, ako PM10) a TOC (organické plyny a pary ako celkový organický uhlík). Množstvo vypúšťaných emisií bude v zanedbateľných množstvách. Správna lokalizácia prevádzky dáva dobré podmienky na rozptyl emisií a zachovanie súčasnej kvality ovzdušia v danej lokalite.
V rámci navrhovanej zmeny činnosti vznikne nový stredný stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia podľa prílohy č. 1 vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia (kotolňa). Zdrojom znečisťovania ovzdušia bude doprava. Najvyššia koncentrácia znečisťujúcich látok bude pri najnepriaznivejších prevádzkových a rozptylových podmienkach dosahovať podlimitné hodnoty.

Odpady:
Odpady produkované počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti budú vznikať v troch etapách. Prvá zahŕňa prípravné práce pre potreby staveniska včítane výrubu drevín. Druhá etapa zahŕňa zemné práce súvisiace s ukladaním navrhovaných prvkov technickej a dopravnej infraštruktúry a výstavbou podzemných častí navrhovanej zmeny činnosti a s jej zakladaním. Tretia etapa sa viaže na výstavbu nadzemných častí navrhovanej zmeny činnosti a dokončovacie práce. Najväčšie množstvo odpadov bude pri výkopových prácach. Výkopová zemina bude odvezená, resp. čiastočne použitá na spätné zásypy a sadovnícke úpravy. Odpady budú vznikať aj počas výstavby nadzemných častí navrhovanej zmeny činnosti, zariaďovania navrhovanej zmeny činnosti, pri budovaní prevádzkových súborov až po ich finalizáciu, vrátane odpadov z dokončovania a čistenia priestorov. Počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti má byť zhromažďovanie odpadov riešené hlavne vo veľkokapacitných kontajneroch pre stavebný odpad. Množstvo vzniknutých odpadov počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti sa spresní po dokončení výstavby na základe evidenčných listov odpadov. Konkrétne sa počas výstavby predpokladá vznik týchto odpadov: obaly z papiera a lepenky, obaly z plastov, obaly z dreva, zmiešané obaly, betón, tehly, škridly a obkladový materiál a keramika, drevo, sklo, zmesi betónu škridiel a obkladového materiálu a keramiky, plasty, bituménové zmesi, železo a oceľ, káble, zemina a kamenivo, výkopová zemina, izolačné materiály, stavebné materiály na báze sadry, zmiešaný odpad zo stavieb a demolácií, papiera lepenka, odpad z čistenia ulíc, absorbenty, filtračné materiály, handry na čistenie a ochranné odevy, zmesový komunálny odpad, objemný odpad.
Počas prevádzky navrhovaných prvkov technickej a dopravnej infraštruktúry budú vznikať odpady iba v prípade potrebných servisných zásahov, resp. pri ich údržbe (napr. pri výmene svetelných zdrojov, čistení kanalizácie a prvkov kanalizačného systému, resp. pri poruchách na káblových vedeniach a produktovodoch) alebo pri opravách prvkov dopravnej infraštruktúry ako napr. odpady z ORL. Samotná prevádzka navrhovanej zmeny činnosti bude spojená s produkciou komunálnych odpadov typických pre jej prevádzku, pričom bude v danom území aplikovaný systém zberu odpadu zaužívaný v meste Hl. meste SR Bratislava spolu so separovaným zberom vybraných druhov odpadov, tak ako tomu je v ostatnej časti mesta Bratislava, resp. v Mestskej časti Bratislava – Ružinov. Predpokladá sa, že počas prevádzky vzniknú tieto odpady: kaly z odlučovačov oleja z vody, olej z odlučovačov oleja z vody, obaly z papiera a lepenky, obaly z plastov, zmiešané obaly, papier a lepenka, sklo, viacvrstvové kombinované materiály na báze lepenky, biologicky rozložiteľný kuchynský a reštauračný odpad, šatstvo, textílie, jedlé oleje a tuky, liečivá, batérie a akumulátory, vyradené elektrické a elektronické zariadenia, drevo, kovy, plasty, zmesový komunálny odpad, odpad z čistenia ulíc, odpad z čistenia kanalizácie, objemný odpad.

Voda:
Počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti budú vznikať splaškové odpadové vody pri prevádzke sociálnych zariadení v rámci staveniska, pričom sa nepredpokladá vznik vo veľkom množstve. Vznik iných odpadových vôd počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti sa nepredpokladá, iba ak v dôsledku čistenia komunikácií zasiahnutých výstavbou navrhovanej zmeny činnosti.
Navrhovaný polyfunkčný objekt bude odkanalizovaný do vonkajšej areálovej delenej kanalizácie. Z tohto dôvodu, ako aj z dôvodu plánovaného hospodárenia so zrážkovými vodami, je potrebné uvažovať s vybudovaní delenej domovej kanalizácie so striktným základným členením na vnútornú splaškovú kanalizáciu a vnútornú dažďovú kanalizáciu. Produkcia splaškových odpadových vôd bude vyššia ako tomu bolo v prípade pôvodného projektu. Vzhľadom na výškové osadenie stavby sa predpokladá, že všetky komunálne odpadové vody z nadzemných podlaží, ako aj vody z povrchového odtoku („zrážkové vody“) zo striech objektov a pričlenených spevnených plôch („strechy na úrovni upraveného terénu“), budú do systému vonkajšej areálovej kanalizácie odvádzané gravitačne (bez prečerpávania). Odpadové vody produkované v priestoroch situovaných v podzemných podlažiach, t.j. odpadové vody z odvodnenia podláh strojovní a technických priestorov umiestnených v podzemných podlažiach, budú prečerpávané.

Hluk a vibrácie:
Zdrojom hluku a vibrácií počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti budú práce súvisiace so stavebnou činnosťou a doprava. Zdrojom hluku v území bude počas výstavby predovšetkým nákladná doprava zabezpečujúca dopravu materiálu a technológií na stavbu a ťažké stavebné mechanizmy na stavenisku (nákladné autá, buldozéry, rýpadlá, bagre, zhutňovacie stroje a i.). V porovnaní so súčasným stavom dôjde k zvýšenej hlučnosti jednak priamo na stavenisku ale aj v okolitých komunikáciách, po ktorých budú prepravované materiály a kde budú vykonávané práce. Počas stavebných prác môžu vznikať otrasy a vibrácie vplyvom pôsobenia stavebných a strojných mechanizmov. Ide o súčasť stavebných prác, vibrácie budú mať krátkodobý a lokálny charakter. Ich vplyv možno eliminovať vhodnou stavebnou technológiou. V neskorších fázach výstavby bude hluková záťaž obyvateľstva v území nižšia. Celkovo ide o negatívne vplyvy s lokálnym a dočasným charakterom, ktoré po skončení stavebných a dokončovacích prác tieto zdroje hluku zaniknú.

Zdroje žiarenia, tepla, zápachu:
V rámci navrhovanej zmeny činnosti nebudú inštalované zariadenia, ktoré by mohli byť zdrojom intenzívneho elektromagnetického, rádioaktívneho, ionizujúceho, ultrafialového, infračerveného, laserového alebo iného optického žiarenia, ktoré by nepriaznivo ovplyvňovali najbližšie okolie navrhovanej zmeny činnosti. Intenzívne impulzné svetlo, teda polychromatické nekoherentné svetlo vysokej intenzity aplikované v krátkych zábleskoch sa v rámci navrhovanej zmeny činnosti nebude používať. O žiarení možno hovoriť jedine v súvislosti s osvetlením. Zdrojmi elektromagnetického žiarenia v rámci predmetnej činnosti sú výkonové transformátory, zdroje zaisteného napájania, rozvádzače a motory. V priebehu výstavby navrhovanej zmeny činnosti je možno očakávať krátkodobé používanie zváračských agregátov. Ultrafialové žiarenie sa môže vyskytovať iba krátkodobo po dobu montáže konštrukcií, či technológií pri zvarovaní oblúkom, či plameňom a pritom budú využívané bežné osobné ochranné pomôcky. Výstavba a prevádzka navrhovanej zmeny činnosti nebude produkovať teplo a zápach, ktoré by významne negatívne ovplyvnili situáciu v dotknutom území.

Údaje o vplyvoch zmeny navrhovanej činnosti:
Vplyvy na obyvateľstvo a hodnotenie zdravotných rizík
Výstavbou zmeny navrhovanej činnosti budú ovplyvnení predovšetkým obyvatelia z predmetného okolia. Počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti sa predpokladajú vplyvy na obyvateľstvo ako hluk, vibrácie, znečisťovanie ovzdušia a zvýšenie intenzity dopravy.
Významnejšie vplyvy na pohodu a kvalitu života obyvateľstva dotknutého prevádzkou navrhovanej zmeny činnosti sa nepredpokladajú. Pôjde o dočasné vplyvy, možné minimalizovať vhodnými opatreniami. Významnejšie vplyvy na pohodu a kvalitu života obyvateľstva dotknutého prevádzkou navrhovanej zmeny činnosti sa nepredpokladajú. Navrhovaná činnosť nemá charakter priemyselných prevádzok a zariadení, ktoré by produkovali špecifické toxické látky s negatívnym vplyvom na zdravie dotknutého obyvateľstva.
V rámci navrhovanej zmeny činnosti sa nebude narábať s látkami, ktoré by predstavovali priame nebezpečie pre dotknuté obyvateľstvo, pracovníkov a návštevníkov dotknutého územia. Prevádzka navrhovanej zmeny činnosti bude realizovaná na základe získaných povolení vydaných podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenska a EÚ. Pre bližšie zistenie viacerých možných vplyvov predmetnej zmeny na obyvateľstvo bolo vypracovaných niekoľko štúdií a prieskumov (hluková štúdia, svetelnotechnický posudok, dopravné-kapacitné posúdenie), ktorých výsledky sú uvedené vyššie v tomto záväznom stanovisku.

Vplyvy na horninové prostredie a reliéf
Vplyvy na horninové prostredie súvisia najmä so zemnými a terénnymi prácami a so zakladaním navrhovaných objektov. Objekty budú zakladané pod Podľa Registra environmentálnych záťaží sa v predmetnom území nenachádzajú žiadne. Sanovaná / rekultivovaná lokalita environmentálnej záťaže B2 (004) / Bratislava - Ružinov - ČS PHM Hraničná registrovaná v Registri C v rámci IS Environmentálne záťaže sa nachádza severne od predmetného územia. Skúmaná lokalita predstavuje podľa posúdenia dostupnej archívnej dokumentácie komplikované stavenisko. Pre zmenu navrhovanej činnosti bol vypracovaný orientačný inžiniersko-geologický prieskum, na základe ktorého záverov že hodnotená lokalita poskytuje napriek určitým obmedzeniam štandardné stavenisko, typické pre daný rajón. Hodnotenie archívnych zdrojov nepoukazuje na žiadne vlastnosti územia, ktoré by vylučovali realizáciu projektu. Komplikácie pre realizáciu podzemnej časti objektu, vyplývajúce z uvedených špecifík, je možné riešiť štandardnými postupmi špeciálneho zakladania. Efektivita postupov a optimalizácia nákladov bude determinovaná dostatkom relevantných údajov, ktoré by mali byť získané v etape podrobného inžiniersko - geologického prieskumu vrátane hydrogeologickej časti.

Vlastnosti štrkovitých zemín v profile základových pôd lokality súčasne vytvárajú vhodné podmienky pre infiltráciu zrážkových vôd. Z charakteru navrhovanej zmeny činnosti a z geologickej stavby územia nevyplývajú také dopady, ktoré by závažným spôsobom ovplyvnili kvalitu a stav horninového prostredia a geomorfologické pomery územia. Hĺbka ukladania prvkov technickej a dopravnej infraštruktúry a hĺbka zakladania navrhovaných ostatných stavebných objektov nebudú mať za následok zmeny súčasného stavu horninového prostredia. Navrhovaná zmena činnosti nebude mať vplyv nerastné suroviny, nebudú vo významnej miere používané nerastné suroviny a taktiež navrhovanou zmenou činnosti nebude ovplyvnená banská činnosť.

Vplyvy na ovzdušie a klimatické pomery
Navrhovateľ počas výstavby a prevádzky navrhovanej zmeny činnosti bude dodržiavať požiadavky zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov jeho vykonávacích predpisov.
Počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti budú zdrojom znečistenia ovzdušia výkopové práce, resp. stavebná mechanizácia pomocou ktorej sa budú vykonávať stavebné činnosti na jednotlivých navrhovaných stavebných objektoch. Ide o bodové a plošné zdroje znečisťovania ovzdušia. Plošným zdrojom znečistenia ovzdušia budú aj skládky sypkých materiálov. Prístupové komunikácie, ktoré sa budú využívať počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti budú predstavovať líniové zdroje znečistenia ovzdušia a v neposlednom rade netreba zabudnúť na mobilné zdroje znečisťovania ovzdušia a to dopravu súvisiacu s výstavbou navrhovanej zmeny činnosti (pracovníci, mechanizmy, zásobovanie...). Doprava odpadov, surovín a materiálov bude nepravidelná a časovo a početnosťou obmedzená. Intenzita dopravy, ktorá bude pochádzať z dopravy spojenej s výstavbou navrhovanej zmeny činnosti, sa v súčasnosti nedá predikovať, nakoľko nie je zrejmý presný časový harmonogram výstavby, materiálová bilancia a osobová potreba. Uvedené bude doplnené v rámci povoľovania navrhovanej zmeny činnosti podľa osobitných predpisov. Uvedené zdroje znečisťovania ovzdušia budú predovšetkým zdrojom tuhých znečisťujúcich látok, oxidov dusíka a uhlíka a celkového organického uhlíka. Množstvo emisií bude závisieť od počtu mechanizmov, priebehu výstavby, ročného obdobia, poveternostných podmienok a pod.
Zdrojmi znečistenia ovzdušia počas prevádzky navrhovanej zmeny činnosti bude doprava (plochy pre statickú dopravu, garáže) a navrhovaná kotolňa. Za plošné zdroje znečisťovania ovzdušia možno považovať spevnené manipulačné plochy. Prístupové komunikácie možno považovať zasa za líniové zdroje znečisťovania ovzdušia. Z hľadiska druhu znečisťujúcich látok ide hlavne CO (oxid uhoľnatý), NOx (suma oxidov dusíka ako NO2 - oxid dusičitý), TZL (tuhé znečisťujúce látky, ako PM10) a TOC (organické plyny a pary ako celkový organický uhlík). Množstvo vypúšťaných emisií bude v zanedbateľných množstvách. Správna lokalizácia prevádzky dáva dobré podmienky na rozptyl emisií a zachovanie súčasnej kvality ovzdušia v danej lokalite. V rámci navrhovanej zmeny činnosti vznikne nový stredný stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia podľa prílohy č. 1 vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia (kotolňa a náhradný zdroj). Zdrojom znečisťovania ovzdušia bude aj doprava. Najvyššia koncentrácia znečisťujúcich látok bude pri najnepriaznivejších prevádzkových a rozptylových podmienkach dosahovať podlimitné hodnoty.
V rámci navrhovanej zmeny činnosti sa zvýši podiel zelene na predmetnom pozemku, pričom dôjde aj k výrubom drevín (prevažne inváznych druhov), ale aj k novej výsadbe drevín, ktorá bude počtom vyššia ako v prípade drevín určených na výrub. Súčasťou zelene budú vegetačné strechy, a zeleň na teréne. Zvýšenie zelene spolu s ďalšími ekostabilizačnými opatreniami (zadržiavanie dažďových vôd, elektromobilita, solárne panely, ...) prispeje k pozitívnemu vplyvu zmeny navrhovanej činnosti na miestnu klímu a klimatické pomery.

Vplyvy na vodné pomery
Zamedzenie úniku znečisťujúcich látok do pôdy (kontaminácia podzemných vôd) bude riešené počas realizácie prác tak, že realizátor stavby zabezpečí kontrolu montážnych a zásobovacích vozidiel, zamedzí prípadnému úniku motorových olejov alebo iných ropných látok na povrch terénu a následne do kanalizácie, resp. vsakovaniu po pôdy. Technické a technologické zariadenia využívajúce počas prevádzky olej (transformátory), budú vybavené bezpečnostnými olejovými nádržami, resp. vaňami pre zamedzenie prípadnému úniku oleja.
V predmetnom území sa nenachádzajú vodné plochy a ani vodné toky. Navrhovaná zmena činnosti nie je situovaná do územia s významnou prirodzenou akumuláciou povrchových a podzemných vôd, tzn. do územia chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd a je situovaná mimo území pásiem hygienickej ochrany vodárenských zdrojov.
Navrhovaná zmena činnosti nebude ovplyvňovať pramene, pramenné oblasti, ochranné pásma, termálne a minerálne pramene, prírodné liečivé zdroje a vodohospodársky chránené územia a počas realizácie sa nepredpokladá negatívny vplyv na kvalitatívne a kvantitatívne parametre povrchových a podzemných vôd za dodržania prevádzkového poriadku, technickej a pracovnej disciplíny a za dôsledného dodržania zásad narábania s prípravkami a látkami škodiacich vodám.

Vplyvy na pôdu
V dotknutom a ani záujmovom území sa nenachádza významná geologická lokalita. Počas výstavby navrhovanej zmeny činnosti je možnosť kontaminácie pôdy spojená so situáciami spojenými s rizikom nehôd alebo zlým technickým stavom vozového parku a mechanizmov. Prípadný únik ropných látok, resp. iných nebezpečných látok pri výstavbe navrhovanej zmeny činnosti možno eliminovať použitím sorpčných prostriedkov. Z hľadiska výstavby navrhovanej zmeny činnosti môže dôjsť k negatívnym účinkom, ako je zhutnenie, prípadne kontaminácia pôdy, preto je nevyhnutné dôsledne postupovať podľa ustanovení príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, aby tieto vplyvy nenastali, resp. aby sa čo najviac eliminovali.

Vplyvy na krajinu
Do krajiny budú zakomponované nové prvky antropogénneho charakteru (nové stavebné objekty), ktoré sa z krajinnoekologického hľadiska klasifikujú ako stresové faktory. Zároveň dôjde aj k zmene rastlinnej pokrývky územia. Štruktúra krajiny nebude výrazne ovplyvnená. Vzhľadom na predmet, rozsah a lokalitu zmeny navrhovanej činnosti sa nepredpokladá negatívny vplyv na charakter územia, štruktúru ani scenériu krajiny.

Vplyvy na faunu, flóru a biotopy
V súčasnosti tvorí väčšinu územia spevnená plocha s výstavbou niekoľkých objektov s parkoviskom v centrálnej časti. Zeleň sa nachádza až na pár kusov iba po obvode územia. Väčšia trávnatá plocha sa nachádza na západnej strane jednej z budov v kontakte s ulicou Hraničná. Všetky stromy na riešenom území až na jednu brezu (Betula pendula) v spomínanej trávnatej ploche tvoria inváznе pajasene (Ailanthus altissima). Breza má na bázi kmeňa hnilobu. Kry na území sú prevažne líniové výsadby vtáčieho zobu (Ligustrum vulgare), či tavoľníku (Spiraea vanhouttei). Nachádza sa tu aj jeden kus kolkvície (Kolkwitzia amabilis). Vplyvom výstavby predmetnej zmeny bude výrub existujúcich stromov.
V predmetnom území sa nachádzajú dreviny určené na výrub a to 6 pajaseňov žliazkatých (Ailanthus altissima (Mill.) Swingle), pajazmín vencový (Philadelphus coronarius L.), kolkvícia ľúbezná (Kolkwitzia amabilis Graebn.), 10 zobov vtáčích (Ligustrum vulgare L.), 5 tavoľníkov van Houtteho (Spiraea vanhouttei (Briot.) Zabel) a breza previsnutá (Betula pendula Roth). Súhlas na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody sa vzťahuje ku 1 stromu a 2 krom navrhnutých na odstránenie. Na výrub sú navrhnuté všetky dreviny nachádzajúce sa na území, nakoľko ide o inváznе druhy, jedince v konflikte s plánovanou výstavbou, či neestetické dreviny. Náhradná výsadba novo navrhnutých drevín bude realizovaná vnútri riešeného územia. V rámci náhradnej výsadby bude vysadených celkovo 7 ks nových stromov, všetky s obvodom kmeňa 18 - 20 cm. Súčasťou sadových úprav bude intenzívna a extenzívna strešná zeleň, zeleň na úrovni 2. NP a na úrovni 1. NP.
Vplyv navrhovanej zmeny činnosti počas výstavby na genofond, biodiverzitu a biotu sa predpokladá v súvislosti s výkopovými prácami, ako ukladanie prvkov technickej a dopravnej infraštruktúry a ostatnými navrhovanými stavebnými objektmi, terénnymi úpravami a rekultiváciou. Vplyvom navrhovanej zmeny činnosti dôjde k priamym vplyvom na vegetáciu a to jednorazové odstraňovanie vegetácie, narušovanie povrchu pôdy, zhutnenie povrchu pôdy, odber biomasy, zmenšenie alebo zničenie lokality výskytu a sekundárne sa zvýši prašnosť a hlučnosť a osvetlenie. Kontaminácia prostredia počas výstavby a prevádzky je možná iba pri náhodných havarijných situáciách a pri nedodržaní jednotlivých všeobecne záväzných právnych predpisov a noriem, pri porušení pracovnej disciplíny, zlyhaní techniky alebo nepozornosťou návštevníkov a pracovníkov v území. Vplyv navrhovanej zmeny činnosti na biotu bude počas výstavby negatívny (pôsobenie hluku, prašnosti, osvetlenia, záber pôdy a rastlinnej pokrývky územia, fragmentácia biotopov). Realizáciou navrhovanej zmeny činnosti sa nepredpokladá negatívny vplyv na chránené druhy živočíchov a rastlín, resp. druhy európskeho alebo národného významu. Vzhľadom na predmetné územie a rozsah zmeny navrhovanej činnosti sa nepredpokladá výrazný negatívny vplyv na faunu, flóru, biotopy ani na biodiverzitu územia.

Vplyvy na biodiverzitu, chránené územia a ich ochranné pásma
Predmetná zmena navrhovanej činnosti je navrhovaná v území, kde platí prvý stupeň územnej ochrany prírody a krajiny podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Realizácia navrhovanej zmeny činnosti bude prebiehať mimo chránené územia sústavy NATURA 2000 a mimo národnej sústavy chránených území (veľkoplošných a maloplošných chránených území a ich ochranných pásiem).
V dotknutom území sa nenachádzajú mokrade medzinárodného, národného, regionálneho alebo miestneho významu, ktoré by boli ovplyvnené navrhovanou zmenou činnosti, ako ani chránené stromy a ich ochranné pásma.

Záverečné vyhodnotenie:

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

Okresný úrad Bratislava v rámci zisťovacieho konania posúdil zmenu navrhovanej činnosti z hľadiska kritérií uvedených v prílohe č. 10 zákona posudzovaní, ktorá je transpozíciou prílohy č. III Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/92/EÚ o posudzovaní vplyvov určitých verejných a súkromných projektov na životné prostredie, a zohľadnil najmä povahu a rozsah zmeny navrhovanej činnosti , lokalitu umiestnenia zmeny navrhovanej činnosti, očakávané vplyvy na obyvateľstvo, horninové prostredie, vody, ovzdušie, hlukovú situáciu, krajinu, chránené územia a biologickú rozmanitosť, ako aj výsledky odborných posúdení tvoriacich prílohy oznámenia o zmene navrhovanej činnosti, pričom vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území. Na základe vykonaného zisťovacieho konania neboli identifikované také významné nepriaznivé vplyvy, ktoré by odôvodňovali pokračovanie procesu posudzovania vplyvov zmeny navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Po dôkladnom preverení skutkového stavu možno konštatovať, že v oznámení o zmene navrhovanej činnosti boli uvedené predpokladané vplyvy navrhovanej činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia a zdravia obyvateľov. Opis priamych a nepriamych vplyvov hodnotí Okresný úrad Bratislava na úrovni oznámenia o zmene ako dostatočný. V procese zisťovacieho konania neboli identifikované také nedostatky alebo neurčitosti, ktoré by bránili v definovaní vplyvov. Informácie použité v oznámení o zmene navrhovanej činnosti sú dostatočné na to, aby bolo možné rozhodnúť podľa zákona o posudzovaní. Zmena navrhovanej činnosti predstavuje výstavbu polyfunkčného objektu zloženého z bytovej časti, administratívnej časti a z obchodnej časti spolu s príslušnými prvkami technickej a dopravnej infraštruktúry. Pôvodná navrhovaná činnosť, ktorej účelom bola realizácia polyfunkčného areálu spolu s príslušnými prvkami technickej a dopravnej infraštruktúry, bola predmetom zisťovacieho konania s výsledným rozhodnutím, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona. Predmetná zmena navrhovanej činnosti pozostáva z objektu s tromi podzemnými a deviatimi nadzemnými podlažiami. Súčasťou projektu je vnútorné komunitné patio, ktoré má vytvoriť komunitný priestor so zeleňou. Tvar blokov sa oproti pôvodnému zámeru mierne mení. Západný blok ostáva 9 podlažný, severný južný a východný narastajú. Mierne sa zvýšila podlažná plocha z pôvodných 14 106 m² na 16 095 m². Funkčne sa v polyfunkčnom objekte zmenšila nebytová zložka. Z pôvodných 4 prevádzok na 1NP sa navrhuje 1 prevádzka a garáž. Zeleň je navrhovaná na strechách (intenzívna a extenzívna), na teréne, na 1NP nad vjazdom do garáží a v 2NP v časti patio. Na zavlažovanie zelene sa predpokladá studňa. Zvýšila sa zeleň na úrovni terénu z 1 448 m2 na 1 470 m². Mierne sa znížila plocha strešnej zelene z 1825 m2 na 1546 m2. Počet parkovacích miest sa oproti zámeru znížil z 260 na 259, z toho sa počíta s 12 parkovacími miestami pre imobilných. Navrhované sú tiež dažďové záhrady a retenčné prvky. V území dotknutom zmenou navrhovanej činnosti platí prvý stupeň územnej a druhovej ochrany chránených rastlín, chránených živočíchov, chránených nerastov a chránených skamenelín podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Okresný úrad Bratislava vyhodnotil predpokladané vplyvy súvisiace s realizáciou zmeny navrhovanej činnosti, s ohľadom na ich význam, vlastnosti a očakávaný rozsah (pravdepodobnosť, predpokladaný rozsah, predpokladaný účinok, trvanie, frekvenciu a reverzibilitu, vrátane možnej kumulácie s okolitými činnosťami), ako environmentálne prijateľné.

Okresný úrad Bratislava pri rozhodovaní o ďalšom postupe podľa zákona o posudzovaní vychádzal aj zo stanovísk doručených k zmene navrhovanej činnosti podľa § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní (stanoviská dotknutých orgánov, dotknutej obce, rezortného orgánu, a povoľujúceho orgánu). K predmetnej zmene navrhovanej činnosti bolo celkovo doručených 6 stanovísk dotknutých orgánov a 1 stanovisko verejnosti. Žiadny z dotknutých orgánov nepožadoval ďalšie posudzovanie zmeny navrhovanej činnosti. Stanoviská dotknutých orgánov boli súhlasné a väčšina bez pripomienok alebo obsahovali pripomienky súvisiace s dodržaním všeobecne platných právnych predpisov, dodržaním záverov a opatrení zo štúdií vyhotovených pre zmenu navrhovanej činnosti. V stanovisku verejnosti bolo niekoľko pripomienok a požiadaviek týkajúcich sa rôznych okruhov a týkajúcich sa konkrétnych ustanovení zákonov súvisiacich so zmenou navrhovanej činnosti. Okresný úrad Bratislava vyhodnotil všetky doručené stanoviská v zisťovacom konaní a opodstatnené požiadavky v zmysle zákona o posudzovaní zohľadnil

a zaradil do opatrení vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska. S poukazom na doručené stanoviská a navrhovateľom doručené doplňujúce informácie, má Okresný úrad Bratislava za to, že zmena navrhovanej činnosti je v dotknutom území akceptovateľná a environmentálne prijateľná, za dodržania opatrení na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu zmeny navrhovanej činnosti na životné prostredie určených vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

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

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

Upozornenie:
Podľa § 29 ods. 15 zákona o posudzovaní dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať o záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania bezodkladne informuje verejnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a na úradnej tabuli obce.

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

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

Podľa § 25 ods. 2 zákona o posudzovaní sa doručovanie v zisťovacom konaní a v konaní o posudzovaní vplyvov dotknutému orgánu, rezortnému orgánu, povoľujúcemu orgánu, dotknutej obci a navrhovateľovi realizuje podľa osobitného predpisu. Všetky úkony príslušného orgánu vo vzťahu k doručovaniu verejnosti a dotknutej verejnosti sa realizujú prostredníctvom zverejňovania úkonov v centrálnom informačnom systéme, pričom za deň doručenia sa považuje deň zverejnenia.

Poučenie

Podľa § 30 ods. 1 zákona o posudzovaní, môže proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania podať odvolanie navrhovateľ, dotknutá verejnosť a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať.

Navrhovateľ a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, môžu podľa § 30 ods. 2 zákona o posudzovaní podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

Dotknutá verejnosť môže podľa § 30 ods. 2 zákona o posudzovaní podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa zverejnenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania v centrálnom informačnom systéme.

Odvolanie sa podáva na príslušnom orgáne, ktorý záväzné stanovisko vydal. Uplynutím lehoty na podanie odvolania nadobúda záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania právoplatnosť.

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

Mgr. Jaroslava Grambličková
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10010

Doručuje sa

GRAFOBAL GROUP development, a. s., Sasinková 5, 811 08 Bratislava, Slovenská republika
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika
Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, P.O.BOX č. 100 , 810 05 Bratislava, Slovenská republika
Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava - Staré Mesto, Slovenská republika
Mestská časť Bratislava - Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika
Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika , 823 05 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Námestie generála Viesta 2, 832 47 Bratislava, Slovenská republika
Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 4813/8, 821 01 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 3011/17, 811 04 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika
Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia geológie a prírodných zdrojov , Námestie Ľ. Štúra , 812 35 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika
Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského , 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie - BA II., k.ú. Nivy - OPaK, OH, OO, ŠVS, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Okresný úrad Bratislava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 821 01 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Typ doložky

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

Číslo rozhodnutia:	OU-BA-OSZP3-2026/473295-015
Dátum vytvorenia doložky:	10.11.2026
Vytvoril:	Gazdaricová Lucia, Mgr.

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti:	16.10.2026

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

Doložka o autorizácii

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

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	[Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania zmeny navrhovanej činnosti „PATIO_Hraničná_polyfunkčný objekt - zmena“ podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,]
Identifikátor:	OU-BA-OSZP3-2026/473295-0423657/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ BA 10010 SK IČO: 00151866
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	29.09.2026 14:07:40 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	29.09.2026 14:07:40 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: OU-BA-OSZP3-2026/473295-0423657/2026	

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ BA 10010 SK IČO: 00151866
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	10.11.2026 10:02:12 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	10.11.2026 10:02:12 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: OU-BA-OSZP3-2026/473295-0423657/2026	

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ BA 10010 SK IČO: 00151866
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	10.11.2026 10:02:12 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	10.11.2026 10:02:12 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: OU-BA-OSZP3-2026/473295-0423657/2026-P001	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Mgr. Lucia Gazdaricová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	hlavný radca
Označenie orgánu verejnej moci:	Okresný úrad Bratislava IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky:	10.11.2026
Podpis a pečiatka:	