Všeobecná agenda

KÓPIA

Všeobecná agenda

Predmet	"MIRABELLA RESIDENCE" - doplňujúce informácie
Text	Dobrý deň, na základe Vášho listu č. OU-BA-OSZP3-2026/548867-014 Vám preposielame doplňujúce informácie na objasnenie pripomienok a požiadaviek vyplývajúcich z doručených stanovísk dotknutých orgánov a nevyžiadaného stanoviska verejnosti k zámeru EIA: „MIRABELLA RESIDENCE“.

KÓPIA

EKOJET, s.r.o.
priemyselná a krajinná ekológia
Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava

EN ISO 9001 EN ISO 14001

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

Váš list číslo // zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / tel. č.	Bratislava
OU-BA-OSZP3-2026/548867-014, zo dňa 18.09.2026	240/2026	Ing. Schvarcz, 02/45 69 05 68	22.10.2026

Vec
Doplňujúce informácie k zámeru navrhovanej činnosti „MIRABELLA RESIDENCE“

Vážený Okresný úrad,

na základe Vášho listu č. OU-BA-OSZP3-2026/548867-014, zo dňa 18.09.2026 Vám preposielame doplňujúce informácie na objasnenie pripomienok a požiadaviek vyplývajúcich z doručených stanovísk dotknutých orgánov a nevyžiadaného stanoviska verejnosti k zámeru EIA: „MIRABELLA RESIDENCE“.

Prikladáme vyjadrenia na objasnenie pripomienok a požiadaviek uvedených v nasledovných stanoviskách:

1. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako orgán štátnej vodnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, (č. OU-BA-OSZP3-2026/558576-002 zo dňa 24.08.2026).
2. Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia geológie a prírodných zdrojov, Námestie Ľudovíta Štúra 35/1, 812 35 Bratislava, (č. 8187/2026-5.154191/2026 zo dňa 02.09.2026).
3. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, (č. 25335/2026/ROP-002/62071, zo dňa 01.09.2026).
4. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1, (č. MAGS OEaTI 60138/2026 zo dňa 07.09.2026).
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, (č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12855/32021/2026, zo dňa 04.09.2026).
6. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Junácka č.1, 832 91 Bratislava 3, (č. 27421/1449/2026/STAR/SLAD zo dňa 02.09.2026).
7. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako orgán ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava,(č. OÚ-BA-OSZP3-2026/56816-2/BAK zo dňa 16.09.2026).
8. JUDr. Florián Karabinoš, (zo dňa 25.08.2026).
9. Ľubomír Nemec v z. ATTOR advokátska kancelária s.r.o (zo dňa 08.09.2026).
10. Ing. Miroslav Welter, IWW Residence, s.r.o. (zo dňa 10.09.2026).

KÓPIA

Vyhodnotenie požiadaviek / pripomienok:

1. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako orgán štátnej vodnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, (č. OU-BA-OSZP3-2026/558576-002 zo dňa 24.08.2026).**

   Z hľadiska štátnej vodnej správy nepožadujeme, aby bola navrhovaná činnosť posudzovaná podľa zákona v prípade splnenia nasledovných podmienok:

   1. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme dopracovať vodohospodársku časť stavby vrátane bližšej špecifikácie všetkých navrhovaných vodných stavieb a zariadení súvisiacich s nakladaním s vodami.
   2. Do verejnej kanalizácie možno vypúšťať iba odpadové vody mierou znečistenia a množstvom zodpovedajúce prevádzkovému poriadku verejnej kanalizácie v súlade s § 23 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.
   4. Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
   5. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.
   6. Napojenie na verejný vodovod a kanalizáciu je potrebné prerokovať s ich správcom a vlastníkom; v ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné posúdiť kapacitu existujúcich sietí a predložiť stanovisko BVS, a. s.
   7. Počas výstavby je potrebné zabezpečiť ochranu povrchových a podzemných vôd. Nasadené stroje a strojné zariadenia nesmú znečisťovať ani znižovať kvalitu vôd. Zároveň je potrebné dodržiavať bezpečnostné predpisy pri manipulácii s ropnými látkami a pravidelne kontrolovať technický stav mechanizačných prostriedkov.

   Odpoveď:
   Berie sa na vedomie. Podmienky budú rešpektované a zohľadňované pri projekčných prácach a taktiež pri výstavbe a prevádzke navrhovanej činnosti.

2. **Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia geológie a prírodných zdrojov, Námestie Ľudovíta Štúra 35/1, 812 35 Bratislava, (č. 8187/2026-5.154191/2026 zo dňa 02.09.2026).**

   Odbor geológie a štátnej geologickej správy Vám k oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti z hľadiska vecnej pôsobnosti a geologickej problematiky zasiela nasledovné stanovisko:

   Informácie o geologických a hydrogeologických pomeroch a ložiskách nerastných surovín sú s ohľadom na charakter navrhovanej činnosti primerané.

   Upozorňujeme na nesprávne použitie pravopisu v termíne ‚jnžiniersko-geologický“. V súlade s platnými pravidlami slovenského pravopisu sa správne používa tvar „inžinierskogeologický“ (bez spojovníka). Odporúčame opravu v celom texte dokumentácie.

   Odpoveď:
   Berie sa na vedomie.

   Tvrdenie: „V rámci realizácie navrhovanej činnosti, vzhľadom na jej funkčné a stavebno - technické riešenie (s realizáciou 3 PP. podzemných podlaží.) nie je predpoklad vzniku zmien objemu a štruktúry zemín (zmrašťovanie, presadanie, namŕzanie, sufózia atď.) je príliš jednoznačné a tri podzemné podlažia samy osebe nie sú dôvodom na tvrdenie, že tieto javy

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum prijatia	Forma originálu
OU-BA-OSZP3-2026/548867	019	0465128/2026	22.10.2026	3 hodnoverná elektronická

KÓPIA

nevzniknú. Práve naopak, výstavba 3 PP znamená pomerne výrazný zásah do horninového územia. Aj keď z predloženého IG prieskumu vyplýva, že počas jeho realizácie nebola do hĺbky 10 m zistená hladina PDV, uvedený údaj vzhľadom na jednorazový charakter pozorovania nepreukazuje neprítomnosť PDV ani jej možných sezónnych výkyvov. Tvrdenie nie je dostatočne odôvodnené. Odporúčame doplniť.

Odpoveď:
Na základe odborného vyjadrenia spracovateľa inžinierskogeologického prieskumu (zo dňa 25.09.2026, viď prílohy) sa vznik zmien objemu a štruktúry zemín, ako sú zmrašťovanie, presadanie, namŕzanie alebo sufózia, v riešenom území nepredpokladá. Inžinierskogeologickým prieskumom boli overené skalné a poloskalné horniny. Uvedené javy sú charakteristické najmä pre zeminy ílovitého a siltovitého charakteru, ktoré nepredstavujú rozhodujúce geologické pomery v riešenom území.

Tvrdenie na str. 37 „vzhľadom na riešenie podzemných podlaží na úrovni 1.PP/2.PP/3.PP nepôjde o významné zásahy do horninového prostredia“ považujeme za neprimerané vzhľadom na rozsah a hĺbku navrhovaného stavebného zásahu. Základová škára je situovaná až na úrovni - 10,820 m (str. 6), čo predstavuje výrazný zásah do horninového prostredia. Z tohto dôvodu odporúčame prehodnotiť hodnotenie na horninové prostredie v „Tab.: Prehľad očakávaných vplyvov navrhovanej činnosti - počas výstavby navrhovanej činnosti“ na str. 47. Realizácia stavebnej jamy do uvedenej hĺbky predstavuje zásah do geologického prostredia, preto nie je zrejmé, na základe akých kritérií bol vplyv hodnotený ako nulový.

Odpoveď:
Z hľadiska inžinierskogeologických pomerov sa v riešenom území prakticky v celom profile nachádza skalné a poloskalné masívne horninové prostredie kryštalických hornín bratislavského granodioritového masívu. Horninový masív je nepravidelne zvetraný v horizontálnom aj vertikálnom smere, čo bolo potvrdené vykonanými vrtmi v rámci inžinierskogeologického prieskumu. Aj pri založení objektov v hĺbke približne 10,82 m budú základovú škáru tvoriť obdobne zvetrané poloskalné horniny, najmä granity tried R6 a R5. Vzhľadom na charakter horninového prostredia a výsledky vykonaného inžinierskogeologického prieskumu preto nepovažujeme založenie navrhovaných stavebných objektov ani pri uvedenej hĺbke základovej škáry za významný zásah do horninového prostredia (viď aj prílohu č. 1).

Upozorňujeme, že základová škára je navrhnutá do hĺbky 10,820 m a podľa podrobného inžinierskogeologického prieskumu (Holzer, 2026) boli realizované prieskumné diela do hĺbky 10,0 m. V IG posudku je uvedené, že základová škára sa predpokladá v hĺbke 7,00 m až 10,00 m. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, odporúčame v dokumentácii doplniť vyhodnotenie geologických pomerov na úrovni základovej škáry, prípadne vyhotoviť doplnkový IG prieskum.

Odpoveď:
Na základe odborného vyjadrenia spracovateľa inžinierskogeologického prieskumu (zo dňa 25.09.2026, viď prílohy) nie je vzhľadom na zistené geologické pomery potrebné realizovať doplnkový inžinierskogeologický prieskum. Podľa odborného vyjadrenia sa aj pri založení objektov v hĺbke 10,82 m predpokladá výskyt obdobne zvetraných poloskalných hornín granodioritového masívu, tried R6 a R5. Zistené geologické pomery preto umožňujú primerane vyhodnotiť charakter horninového prostredia aj v úrovni navrhovanej základovej škáry.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum prijatia	Forma originálu
OU-BA-OSZP3-2026/548867	019	0465128/2026	22.10.2026	4 hodnoverná elektronická

KÓPIA

3. **Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, (č. 25335/2026/ROP-002/62071, zo dňa 01.09.2026).**

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

Odpoveď:
Berie sa na vedomie.

4. **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1, (č. MAGS OEaTI 60138/2026 zo dňa 07.09.2026).**

Podľa § 29 ods. 5 zákona Vám k zámeru predkladáme nasledujúce stanovisko:

1/ Z hľadiska územného plánovania:

Predložená dokumentácia neobsahuje dostatočný podklad pre úplné posúdenie navrhovanej činnosti vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10, 11 a 12 (ďalej len „ÚPN").

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN na podklade predloženej dokumentácie uvádzame, že predmetná navrhovaná činnosť je riešená v hranici územnej regulácie centrum vo funkčných plochách:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 201, rozvojové územie, informačný kód S,
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie.

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k zonálnej dokumentácii „Územný plán zóny Podhorský pás" schválených uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2006 zo dňa 13.06.2006 (ďalej len „ÚPN-Z") uvádzame, že predmetná navrhovaná činnosť je riešená v sektore **Sliačska, Podkolibská, priestor 2-25**:

• plochy komunikácií,

• obytné územia bytových a rodinných domov.

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, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6, 8 zákona č. 200/2022 Z. z. záväzné stanovisko, ktorým 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 Bratislavy vydalo dňa 30.09.2025 súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len záväzné stanovisko) pod č. MAGS OUIC 60655/2025-585194/Kut k investičnému zámeru: „Mirabella Residence". V predmetnom záväznom stanovisku bola posudzovaná dokumentácia s dátumom spracovania „08/2025", zodpovedný projektant Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík,

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu 5 hodnoverná elektronická

KÓPIA

autorizovaný architekt 1602 AA. Podmienky uvedené v záväznom stanovisku je nutné rešpektovať.

Odpoveď:
Berie sa na vedomie.

2/Z hľadiska systémov technickej infraštruktúry:

Z hľadiska ÚPN zámer rešpektuje trasy a zariadenia vodného hospodárstva. Navrhované riešenie je v súlade s koncepciou zásobovania vodou, odvádzania splaškových vôd a nakladania s dažďovými vodami na území mesta.

V rámci implementácie adaptačných opatrení upozorňujeme na aktualizované návrhové intenzity dažďa pre lokality Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Devínska Nová Ves, Vinohrady, Rača, Vajnory, Lamač, Záhorská Bystrica, koordinované s Okresným úradom Bratislava, SVP, š. p., BVS, a. s. a SHMÚ: intenzita i = 80,6 l.s'Lha'1 pri 50-ročnej návrhovej prívalovej zrážke p = 0,02, trvajúcej 120 min. a pri súčiniteli odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií k - 1 (pri vodonepriepustných povrchoch).

Z hľadiska energetických systémov a v zmysle platného ÚPN východným okrajom riešeného územia prechádza ochranné pásmo nadzemného vysokonapäťového elektrického vedenia (VVN). Návrh stavby, peších komunikácií, aj samotná realizácia výsadby drevín sú navrhnuté tak, aby toto vzdušné vedenie a jeho ochranné pásmo rešpektovali.

Odpoveď:
Berie sa na vedomie.

3/ Z hľadiska vplyvov na životné prostredie, vrátane kumulatívnych vplyvov:

Zeleň a adaptácia na zmenu klímy:

Žiadame rešpektovať podmienky z hľadiska ochrany životného prostredia uvedené v záväznom stanovisku hlavného mesta.

Výrub drevín žiadame realizovať v období mimo hniezdenia vtákov na základe záväzného stanoviska orgánu ochrany prírody v konaní o stavebnom zámere alebo na základe súhlasu orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ak nemá orgán ochrany prírody dostatočné podklady k povoleniu výrubu vo fáze stavebného zámeru; ďalej len „zákon o OPaK").

V rámci doplňujúcich informácií k zámeru žiadame doložiť spracovaný dendrologický prieskum (Ing. Zuzana Takáčová - VERT, 06/2026), aby bolo zrejmé druhové zloženie, zdravotný stav drevín a ich lokalizácia.

Upozorňujeme, že v zámere nie sú v rámci navrhovaných opatrení na zmiernenie nepriaznivých vplyvov na životné prostredie v kap. 10 špecifikované konkrétne opatrenia modrozelenej infraštruktúry.

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a v rámci povoľovacieho konania žiadame v potrebnom rozsahu zohľadniť adaptačné opatrenia na zmierňovanie negatívnych dopadov zmeny klímy (vegetačné strechy, líniová a skupinová výsadba drevín, akumulácia zrážkovej vody a jej využívanie na zavlažovanie, vsakovacie prieľahy v zeleni, vodopriepustné povrchy, vegetačné fasády) a doplniť ich umiestnenie do výkresovej dokumentácie. Vzhľadom na umiestnenie výstavby v svahovitom teréne žiadame v rámci zelene realizovať líniové priehlbne (vegetačné prieľahy) na zadržanie zrážkovej vody pri intenzívnych zrážkových udalostiach.

Upozorňujeme, že zrážkovú vodu je potrebné akumulovať a využívať na polievanie sadovníckych úprav.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum prijatia	Forma originálu
OU-BA-OSZP3-2026/548867	019	0465128/2026	22.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

V priestore oddychových zón s detskými ihriskami žiadame vytvoriť zatienené miesta kombináciou korún vzrastlých stromov a vhodných tieniacich exteriérových prvkov: tieniace prístrešky a plachty chrániace pred UV žiarením.

Odpoveď:
Uvedené požiadavky berieme na vedomie. Dendrologický prieskum „Dendrologický prieskum – Ing. Zuzana Takáčová – VERT, 06/2026“ je súčasťou príloh tohto podania (viď prílohy). Požiadavky týkajúce sa ochrany drevín, realizácie výrubu, opatrení modrozelenej infraštruktúry a adaptačných opatrení na zmiernenie negatívnych dôsledkov zmeny klímy budú zohľadnené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a v rámci príslušných povoľovacích konaní. Požiadavka na vytvorenie zatienených miest v priestoroch oddychových zón a detských ihrísk bude zohľadnená pri návrhu sadovníckych a súvisiacich exteriérových úprav. Na základe nepriaznivých vsakovacích podmienok preukázaných inžinierskogeologickým prieskumom (viď prílohy zámeru), sa navrhuje odvádzanie dažďových vôd do kanalizácie. Ale pred zaústením dažďových vôd do kanalizácie budú vody zadržiavané do sústavy plytkých zatrávnených priehlbní – retenčných plôch, ktoré sú prepojené do kaskády, kde sa bude dažďová voda dočasne zadržiavať (viď prílohy). Zrážková voda bude využívaná na zavlažovanie.

Ochrana prírody a krajiny, ÚSES:

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

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

Odpoveď:
Berie sa na vedomie.

Ovzdušie:

Počas výstavby žiadame realizovať protiprašné opatrenia na obmedzovanie znečisťovania ovzdušia, ktoré sú navrhnuté v kap. 10. Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Odpoveď:
Berie sa na vedomie.

Vody:

Žiadame pri návrhu a realizácii odvádzania zrážkových vôd do verejnej kanalizácie rešpektovať stanovisko BVS, a. s.

V texte zámeru navrhovanej činnosti je uvedené: „Na základe Hydrogeologického posudku (DRILL, s. r. o., 07/2026 - viď prílohy), ktorý preukázal, že v riešenom území nie je možné vsakovanie zrážkových vôd, sa navrhuje ich odvádzanie do existujúcej gravitačnej jednotnej kanalizácie KAM DN 600, určenej na spoločné odvádzanie splaškových odpadových vôd a zrážkových vôd." V Závere Záverečnej správy z hydrogeologického posúdenia Bratislava - Frankovská ulica, bytové domy A a B (07/2026, Drill, s. r. o.) je uvedené: „Z dôvodu nízkych

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

koeficientov filtrácií odporúčame využiť akumulované zrážky pre závlahy zelene v jarných až jesenných mesiacoch. Za najvhodnejšie riešenie považujeme nadimenzovať takú akumuláciu, ktorá bude schopná zachytávať zrážky z polročného obdobia, od jesene do jari."

Na základe uvedeného žiadame v ďalšom stupni zapracovať do návrhu odvádzania zrážkových vôd odporúčanie / usmernenie uvedené v závere Záverečnej správy z hydrogeologického posúdenia Bratislava - Frankovská ulica, bytové domy A a B (07/2026, Drill, s. r. o.): Za najvhodnejšie riešenie považujeme nadimenzovať takú akumuláciu, ktorá bude schopná zachytávať zrážky z polročného obdobia, od jesene do jari.",

Odpoveď:
Berie sa na vedomie. Pred zaústením dažďových vôd do kanalizácie budú vody zadržiavané do sústavy plytkých zatrávnených priehlbní – retenčných plôch, ktoré sú prepojené do kaskády, kde sa bude dažďová voda dočasne zadržiavať (viď prílohy). Zrážková voda bude využívaná na zavlažovanie. V ďalšom stupni bude zároveň doložené stanovisko Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s. k navrhovanému spôsobu odvádzania zrážkových vôd do verejnej kanalizácie.

Hluk:

Z výsledkov akustickej štúdie (MIRABELLA RESIDENCE Bratislava - Koliba Posúdenie hlukovej záťaže vonkajšieho prostredia v stupni DSP, marec 2026) vyplýva, že samostatne hodnotená prevádzka navrhovaných objektov SO 01 a SO 02 stavby Mirabella Resort (vjazdy / výjazdy z garáží a prevádzka tepelných čerpadiel), súvisiaca s navrhovanými stavbami, nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku pred fasádami existujúcich bytových, ani rodinných domov pre denný, večerný a ani pre nočný referenčný časový interval.

V ďalších stupňoch spracovania projektovej dokumentácie je potrebné navrhnúť vhodné protihlukové opatrenia tak, aby boli splnené technické požiadavky uvedené v STN 73 0532-2:2024 a hygienické požiadavky stanovené vo vyhláške MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. Súčasne musia byť rešpektované ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.

Odpoveď:
Berie sa na vedomie. V ďalšom stupni PD budú navrhované príslušné protihlukové opatrenia. V rámci zisťovacieho konania bolo k navrhovanej činnosti vydané kladné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava (č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12855/32021/2026), ktorý za dodržania stanovených podmienok nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní.

Odpady:

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie žiadame doplniť odhadované množstvá odpadov, ktoré vzniknú realizáciou stavby. Navrhovaný spôsob nakladania s nimi žiadame zosúladiť s hierarchiou odpadového hospodárstva v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Upozorňujeme, že Odpad druhu 200301 - zmesový komunálny odpad, vznikajúci činnosťou pracovníkov počas realizácie stavby, nie je možné zneškodňovať skládkovaním činnosťou D1 tak, ako je uvedené v texte zámeru. V súlade s VZN č. 18/2023 je potrebné zabezpečiť jeho odvoz oprávnenou osobou OLO, a. s., ktorá zabezpečí jeho energetické zhodnocovanie v ZEVO činnosťou R1.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum prijatia	Forma originálu
OU-BA-OSZP3-2026/548867	019	0465128/2026	22.10.2026	8 hodnoverná elektronická

KÓPIA

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie žiadame doplniť množstvá výkopových zemín, ktoré vzniknú realizáciou stavby (3. PP) a spôsob nakladania s nimi.

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie žiadame doplniť odhadované množstvá komunálnych odpadov, ktoré budú vznikať užívaním bytových domov a navrhovaný spôsob nakladania s nimi v súlade so zákonom o odpadoch a VZN č. 18/2023.

V ďalších stupňoch žiadame dopracovať projektovú dokumentáciu o kontajnerové stojiská, ktoré budú spĺňať podmienky na počet a druh nádob v stojisku a ich dostupnosť zvozovej technike OLO, a. s., v súlade s VZN č. 18/2023 (odporúčame v rámci stojísk pre obyvateľov rátať aj s umiestnením nádoby na textil a šatstvo).

Upozorňujeme, že v prípade, ak by boli riešené navrhované polopodzemné kontajnery, pred ich vybudovaním je potrebné získať súhlas hlavného mesta v súlade s VZN č. 18/2023 (odporúčame zvážiť vybudovanie klasických stojísk z dôvodu variability nádob, frekvencie zvozu a nižších prevádzkových nákladov).

Odpoveď:

Požadované údaje týkajúce sa množstva odpadov vznikajúcich počas realizácie a užívania stavby vrátane výkopových zemín budú doplnené/spresnené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie. Nakladanie s odpadmi bude zabezpečené v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a VZN č. 18/2023. Zmesový komunálny odpad (20 03 01) vznikajúci počas realizácie stavby bude odovzdávaný oprávnenej osobe OLO, a. s., na energetické zhodnotenie v ZEVO činnosťou R1. Kontajnerové stojiská budú riešené v súlade s požiadavkami VZN č. 18/2023.

Záver:

Nepožadujeme, aby navrhovaná činnosť bola predmetom ďalšieho posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona, ak budú splnené požiadavky uvedené v tomto stanovisku.

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie žiadame rešpektovať podmienky vyplývajúce zo záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru Mirabella Residence.

S ohľadom na potrebu adaptácie projektu stavby na klimatickú zmenu žiadame v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a v rámci povoľovacieho konania zohľadniť adaptačné opatrenia na zmierňovanie negatívnych dopadov zmeny klímy (vegetačné strechy, líniová a skupinová výsadba drevín, akumulácia zrážkovej vody a jej využívanie na zavlažovanie, vsakovacie prieľahy v zeleni, vodopriepustné povrchy, vegetačné fasády). Zrážkovú vodu žiadame akumulovať a využívať na polievanie zelene. V rámci zelene navrhujeme realizovať líniové priehlbne (vegetačné prieľahy) na zadržanie zrážkovej vody pri intenzívnych zrážkových udalostiach.

Vyhodnocovanie výrubu drevín je podstatným krokom v procese EIA, a preto žiadame v rámci doplňujúcich informácií k zámeru doplniť dendrologický prieskum uvedený v zámere (Ing. Zuzana Takáčová - VERT, 06/2026). Výrub drevín žiadame realizovať v období mimo hniezdenia vtákov na základe záväzného stanoviska orgánu ochrany prírody v konaní o stavebnom zámere alebo na základe súhlasu orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona o OPaK.

Žiadame splniť požiadavky uvedené v časti „Vody" tohto stanoviska.

S ohľadom na ochranu ovzdušia a zdravia obyvateľov žiadame vykonať počas výstavby účinné protiprašné opatrenia.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická 9

KÓPIA

Vo vzťahu k hluku žiadame, aby boli v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnuté a počas výstavby realizované vhodné protihlukové opatrenia tak, aby boli splnené technické požiadavky uvedené v STN 73 0532- 2:2024 a hygienické požiadavky stanovené vo vyhláške MZ SR 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. Súčasne musia byť rešpektované ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.

Vo vzťahu k nakladaniu s odpadmi žiadame rešpektovať podmienky uvedené v časti „Odpady" tohto stanoviska.

Odpoveď:

Berie sa na vedomie. Požiadavky stanoviska budú zohľadňované v nasledovných stupňoch povoľovania stavby.

5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, (č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12855/32021/2026, zo dňa 04.09.2026).

Z hľadiska ochrany verejného zdravia netrvám na posudzovaní navrhovanej činnosti „MIRABELLA RESIDENCE“ v okrese Bratislava III, MČ Bratislava - Nové Mesto, na parcelách č. 4846,4847,4848/1,4849,4853/1,4853/2,4853/3,4854/7, v k. ú. Vinohrady podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Odpoveď:

Berie sa na vedomie.

Súčasne sa požaduje:

- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie rešpektovať, zohľadniť a zapracovať závery a požiadavky vyplývajúce z Posúdenia hlukovej záťaže vonkajšieho prostredia v stupni DSP „MIRABELLA RESIDENCE Bratislava -Koliba“, vypracovanej v marci Ing. Petrom Zaťkom a Ing. Dušanom Franekom (fy. AKUSTA s.r.o., Tureň 526, 903 01 Tureň) formou návrhu a realizácie účinných protihlukových opatrení (nepriezvučnosť obvodových plášťov vrátane zasklenia a vetrania vybraných obytných miestností navrhovaných bytových objektov bez potreby otvárania okien, pripadne iným spôsobom umožňujúcim vetranie bez potreby otvárania okien, pružné uloženie, resp. zavesenie všetkých zariadení produkujúcich hluk a vibrácie v budove i na streche alebo na fasáde navrhovaného objektu, ako i rozvodov tak, aby sa nestali zdrojom štrukturálneho hluku šíriaceho sa do stacionárnych zdrojov hluku šíriaceho sa do stavebných konštrukcií a vybavenie tepelných čerpadiel vhodným typom protihlukovej kapotáže, ktorá zabezpečí ochranu dotknutého vonkajšieho prostredia pred nadmerným hlukom z ich činnosti /priestor pred oknami navrhovaných stavieb, tak aj RD a ich pozemky na protiľahlej strane komunikácie a priestor pred fasádami existujúcich bytových domov/).

Odpoveď:

Požiadavka sa rešpektuje. Závery a opatrenia akustickej štúdie budú rešpektovane.

KÓPIA

6. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Junácka č.1, 832 91 Bratislava 3, (č. 27421/1449/2026/STAR/SLAD zo dňa 02.09.2026).

1. DOPRAVNÉ RIEŠENIE

1. Vzhľadom na dopravné špecifiká lokality považujeme priložené dopravno-kapacitné posúdenie dopravného napojenia navrhovaného investičného zámeru dvoch bytových domov „Mirabella Residence“ za nedostatočné a požadujeme dopracovať dopravno-kapacitné posúdenie križovatky cesty 11/502 Račianska a miestnej cesty II. triedy Sliačska (križovatka pri Figare) a medzikrižovatkového úseku medzi touto križovatkou a križovatkou ulíc Sliačska a Tupého.

2. Zároveň vzhľadom na dopravné špecifiká lokality požadujeme do zámeru dopracovať prepojenie ulíc Svätého Urbana a Svätovavrinecká, ktoré prispeje k redistribúcii dopravy v lokalite vrátane dopravy vyvolanej navrhovaným zámerom.

3. Z dôvodu zabezpečenia dopravnej obsluhy lokality požadujeme do zámeru zapracovať aj návrh riešenia verejnej hromadnej dopravy v lokalite, keďže nie je žiaduce, aby dopravná obsluha navrhovaného investičného zámeru bola riešená len individuálnou automobilovou dopravou, ktorá predstavuje nárast dopravnej záťaže a s tým spojených negatívnych externalít v lokalite.

Odpoveď:

V rámci predkladaného zámeru bolo predložené dopravno-kapacitné posúdenie spracované odborne spôsobilou osobou (viď prílohy zámeru). V zmysle STN 73 6110 nie je pri navrhovanej činnosti s počtom parkovacích stojísk do 200 nevyhnutné spracovanie DKP. Napriek tomu bolo DKP v rámci predkladaného zámeru vypracované, čím bolo dopravné riešenie posúdené nad rámec uvedených požiadaviek v zmysle STN.

Návrh nových trás, zastávok alebo inej infraštruktúry verejnej hromadnej dopravy nie je v kompetencii navrhovateľa.

2. ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, ZELEŇ A ZRÁŽKOVÉ VODY

4. Aj keď ide o pozemky umiestnené mimo zastavaného územia obce, druh pozemkov vinica, v dotknutej lokalite v okolí predmetných pozemkov sa už nachádza rozsiahlejšia zástavba bytových a rodinných domov. Predmetné pozemky sú dlhodobo nevyužívané a neudržiavané, preto z hľadiska vyriešenia problémov spojených s údržbou zelene a možného zdržiavania sa diviakov realizáciu investičného zámeru z tohto hľadiska vnímame pozitívne.

5. Je potrebné vypracovať projekt sadových úprav k navrhovanému investičnému zámeru. Následne sa bude možné vyjadriť k rozsahu sadových úprav, druhovému zloženiu, priestorovému usporiadaniu, parametrom, ako aj k ich navrhovanej údržbe.

6. Odporúčame tiež vybudovať prvky zelenej a modrej infraštruktúry, napr. prostredníctvom dažďových záhrad, vybudovaním komunitných záhrad, výsadbou lúčnych druhov rastlín a výsadbou vyhovujúcich druhov drevín v dotknutom území.

7. Navrhovanú intenzívnu zelenú strechu nad podzemnou garážou a úvahu ohľadom extenzívnej zelenej strechy na strechách nadzemných objektov požadujeme zapracovať do projektu k investičnému zámeru a požadujeme vypracovať projekt pre intenzívnu a extenzívnu zelenú strechu, obsahujúci najmä technickú správu, návrh vegetácie a riešenie závlahy, skladbu vrstiev a plán údržby.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

8. Odporúčame na strechách objektov navrhovaného zámeru umiestniť fotovoltické panely a využiť na výrobu elektrickej energie obnoviteľný energetický zdroj využitím slnečnej energie. Podrobnejšie využitie fotovoltiky je potrebné vypracovať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie stavby.

9. V predloženom zámere sa uvádza, že na základe vypracovaného dendrologického posudku (Ing. Zuzana Takáčová - VERT, 06/2026) je potrebné realizovať výrub 4 ks stromov a 2 skupiny krov, pri ktorých je potrebné zabezpečiť súhlas príslušného orgánu ochrany prírody na výrub. Pri drevinách, ktoré nie sú v kolízii s navrhovaným zámerom a budú zachované, je potrebné pri stavebnej činnosti zabezpečiť ich ochranu podľa STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a Arboristického štandardu 2 Ochrana drevín pri stavebnej činnosti. Pred samotnou realizáciou zámeru je nutné poučiť všetkých pracovníkov o predpisoch a podmienkach ochrany prírody a krajiny.

10. Počas výstavby zámeru je potrebné vypracovať a prijať vhodné opatrenia na zamedzenie rozptyľovaniu prachových častíc ovzduším mimo areálu staveniska.

11. V rámci projektu odporúčame vybudovať polopodzemné alebo podzemné kontajnery na zber odpadu.

12. Nesúhlasíme s navrhovaným riešením v zmysle predloženého zámeru v časti odvádzania zrážkových vôd do kanalizácie. Navrhované riešenie vychádza zo skutočnosti, že dažďové vody zo striech a spevnených plôch nie je možné vsakovať do geologického prostredia, do hornín, ktoré sú prevažne veľmi nízko priepustné so zlou, resp. žiadnou drenážnou schopnosťou.

Máme za to, že zrážkové vody zo striech a spevnených plôch (pri komunikáciách a prípadných povrchových parkovacích stojiskách po ich prečistení) je možné zadržiavať pomocou vhodného systému, napr. akumulačných nádrží, a následne ich využiť na závlahu areálovej zelene.

Požadujeme vypracovať projektovú dokumentáciu pre zadržiavanie zrážkových vôd v dotknutom území a ich následné využitie tak, aby zrážkové vody nekončili v mestskej kanalizácii, ale vrátili sa späť do obehu, a to aj s ohľadom na strategické dokumenty hlavného mesta SR Bratislavy a Akčný plán adaptácie na nepriaznivé dôsledky klímy na území Slovenskej republiky.

Odpoveď:

K navrhovanej činnosti je spracovaný projekt vegetačných úprav, ktorý rieši rozsah sadových úprav, druhové zloženie a priestorové usporiadanie vegetácie (viď prílohy). Navrhované vegetačné úpravy budú zohľadňovať aj prvky zelenej infraštruktúry.

Na strechách objektov bude zároveň zabezpečená príprava na inštaláciu fotovoltických panelov s cieľom umožniť využitie obnoviteľného zdroja energie.

Dreviny určené na zachovanie budú počas realizácie stavby chránené v súlade s platnými požiadavkami ochrany drevín. Prípadný výrub bude realizovaný v súlade s príslušnými povoleniami orgánu ochrany prírody. Počas výstavby budú prijaté opatrenia na obmedzenie prašnosti a rozptylu prachových častíc mimo staveniska. Nakladanie s komunálnym odpadom bude riešené v súlade s platnými požiadavkami a v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie bude spresnené riešenie kontajnerových stojísk. Uvedené opatrenia sú zapracované aj v rámci kapitoly IV. podkap. 10. „Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie“ (viď zámer).

Na základe nepriaznivých vsakovacích podmienok preukázaných inžinierskogeologickým prieskumom (viď prílohy zámeru), sa navrhuje odvádzanie dažďových vôd do kanalizácie. Ale pred zaústením dažďových vôd do kanalizácie budú vody zadržiavané do sústavy plytkých zatrávnených priehlbní – retenčných plôch, ktoré sú prepojené do kaskády, kde sa bude dažďová voda dočasne zadržiavať (viď prílohy). Zrážková voda bude využívaná na zavlažovanie.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická | 12

KÓPIA

3. VPLYV NA ŠKOLSKÚ INFRAŠTRUKTÚRU

13. Projekt je situovaný na Frankovskej ulici a má pozostávať z 2 bytových domov spolu so 79 bytmi a 3 podzemnými podlažiami. Projekt podľa zverejnených informácií rieši bývanie, dopravu, parkovanie, zeleň, detské ihriská a technickú infraštruktúru.

V projekte sa počíta s detskými ihriskami a pobytovými plochami, čo však nemožno zamieňať za občiansku vybavenosť v oblasti školstva. Zámer by mal riešiť aj prírastok obyvateľstva osobitne vo vzťahu ku kapacitám materských a základných škôl, teda akú dodatočnú potrebu školskej kapacity vyvolá výstavba nových bytov a či je existujúca kapacita v spádovom území schopná tento prírastok absorbovať.

14. Požadujeme doplniť demografickú bilanciu navrhovanej činnosti o predpokladanú vekovú štruktúru nových obyvateľov, predpokladaný počet detí, osobitne detí vo veku zodpovedajúcemu predprimárnemu vzdelávaniu, osobitne počet detí vo veku povinnej školskej dochádzky, ako aj predpokladaný časový nábeh uvedeného demografického prírastku.

15. Výstavba nových bytov predstavuje nárast počtu bytových jednotiek, ale aj trvalý prírastok obyvateľstva a potenciálny nárast počtu detí odkázaných na verejnú vzdelávaciu infraštruktúru. Požadujeme vyhodnotiť vplyv navrhovanej činnosti na existujúce kapacity materských a základných škôl v dotknutom území. Frankovská ulica je spádovou oblasťou vo verejnom školskom obvode ZŠ s MŠ, Jeséniova 54.

Požadujeme vyhodnotiť predpokladaný prírastok detí generovaný navrhovanou činnosťou.

Osobitne je potrebné vyhodnotiť aj dopad navrhovanej činnosti na kapacity základných škôl zabezpečujúcich plnenie povinnej školskej dochádzky.

16. Za nedostatočné môžeme vyhodnotiť všeobecné konštatovanie, že v širšom okolí sa nachádzajú školy. Pre účely posúdenia vplyvov zámeru je potrebné preukázať, že existujúca školská infraštruktúra má dostatočnú kapacitu na prijatie detí, ktoré budú v dôsledku realizácie zámeru v území pribúdať.

Je nevyhnutné zároveň identifikovať školy, ktoré budú z hľadiska umiestnenia zámeru a platného systému zabezpečenia vzdelávania relevantné pre nových obyvateľov, a vyhodnotiť ich kapacitnú situáciu. Vyhodnotiť tiež dochádzkovú vzdialenosť a bezpečnosť peších trás detí do školy.

17. Môžeme konštatovať, že predložený zámer samostatne nerieši oblasť školstva ani jeho vplyv na existujúcu verejnú školskú infraštruktúru. V zámere je potrebné jednoznačne preukázať, akým spôsobom bude zabezpečená primeraná verejná občianska vybavenosť v oblasti vzdelávania s identifikáciou relevantných materských a základných škôl.

18. V zámere tiež nie je vyhodnotené, či kombinovaný nárast obytnej kapacity v území nevytvára tlak na existujúce kapacity materských a základných škôl. Ak by sa dospelo k názoru, že realizácia zámeru nebude mať významný vplyv na školskú infraštruktúru, bolo by potrebné toto tvrdenie podložiť konkrétnymi údajmi.

19. Nepovažujeme za dostatočne preukázané, že realizácia zámeru nebude mať významný vplyv na kapacitu verejnej školskej infraštruktúry v dotknutom území.

20. Navrhujeme, aby spracovateľ využil dostupné verejné štatistické, demografické, územnoplánovacie a kapacitné údaje potrebné na posúdenie vplyvu zámeru na školskú infraštruktúru, t. j. predpokladaný počet detí a predpokladanú potrebu miest v MŠ a ZŠ.

Odpoveď:

K navrhovanej činnosti bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k súladu navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a Územným

KÓPIA

plánom zóny Podhorský pás (viď prílohy zámeru). Budovanie školskej infraštruktúry nie je v kompetencii navrhovateľa.

ZÁVER

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto požaduje, aby boli vyššie uvedené pripomienky a požiadavky zohľadnené v ďalšom procese posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti „Mirabella Residence“ a aby boli požadované doplnenia zapracované do ďalších stupňov príslušnej dokumentácie.

Odpoveď:

K navrhovanej činnosti bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k súladu navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a Územným plánom zóny Podhorský pás (pozri prílohy zámeru).

Zabezpečenie kapacít verejných materských a základných škôl patrí do systému verejnej správy a financovania školstva. Navrhovateľ preto nemôže preberať iniciatívu za celkové kapacitné a investičné riešenie školskej infraštruktúry v mestskej časti. Financovanie jej rozvoja sa zabezpečuje prostredníctvom zákonom ustanovených mechanizmov.

7. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako orgán ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, (č. OÚ-BA-OSZP3-2026/56816-2/BAK zo dňa 16.09.2026).**

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako dotknutý orgán ochrany prírody okresu vydáva podľa § 9 ods. 1 písm. w) a ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon OPK“) a podľa § 29 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov toto záväzné stanovisko:

1. Predmetné pozemky sa nachádzajú v území s prvým stupňom ochrany podľa § 12 zákona OPK, kde sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti tohto zákona.
2. Navrhovaná činnosť nepredstavuje podľa zákona OPK v danom území činnosť zakázanú.
3. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) v riešenom území sa nenachádzajú žiadne prvky RÚSES.
4. V záujmovom území sa nachádzajú dreviny, ktoré sú v kolízii s plánovanou činnosťou.
5. V záujmovom území sa nenachádzajú žiadne známe biotopy národného alebo európskeho významu, biotopy chránených druhov rastlín, ani chránené stromy. Výskyt chránených druhov živočíchov však nie je vylúčený.

Odpoveď:

Berie sa na vedomie.

Požiadavky orgánu ochrany prírody na ďalší stupeň projektovej dokumentácie:

KÓPIA

- Dodržať koeficient zelene, stanovený pre dané územie v zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy ako aj podrobnejších územnoplánovacích dokumentov.
- Predložiť dendrologický posudok danej lokality na posúdenie orgánu ochrany prírody (pre potreby vydania záväzného stanoviska pre stavebný zámer alebo súhlasu na výrub drevín aktuálny k dátumu podania žiadosti o záväzné stanovisko alebo súhlasu na výrub drevín).
- Navrhnúť ochranu zachovalých drevín, či už v záujmovom území alebo v jeho blízkosti, pri stavebných prácach tak, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo neskoršiemu úhynu, opatreniami v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
- Odstraňovať inváznе dreviny v súlade s prílohou č. 2 vyhlášky č. 450/2019 Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podmienky a spôsoby odstraňovania inváznych nepôvodných druhov.
- Vytvoriť dostatočný priestor a životné podmienky (s dostatočnou hrúbkou pôdneho substrátu) pre výsadbu vzrastlých drevín - stromov ako náhradnej výsadby za výrub s umiestnením v predmetnom areáli, t.j. zrealizovateľný návrh sadových úprav s ohľadom na plánované podzemné vedenia, ich ochranné pásma a podzemné a nadzemné konštrukcie. Zvlášť upozorňujeme na obmedzené možnosti výsadby drevín v ochranných pásmach inžinierskych sietí.
- Pre zlepšenie mikroklímy v danom území odporúčame riešenie plochých vegetačných striech, vybudovanie dažďových záhrad a pod.

Odpoveď:
Požiadavky sa rešpektujú. Budú zohľadnené v nasledovných stupňoch PD.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, dotknutý orgán ochrany prírody okresu nepožaduje navrhovanú činnosť posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, nakoľko sa nepredpokladá významný negatívny vplyv jej realizácie na záujmy ochrany prírody.

8. JUDr. Florián Karabinoš, (zo dňa 25.08.2026).

I. Postavenie predkladateľa

Som vlastníkom bytu a nebytových priestorov v bytovom dome na Frankovskej ulici č. 5 v Bratislave, ktorý sa nachádza bezprostredne vo väzbe (na západ) od pozemku, na ktorom má byť realizovaná navrhovaná činnosť (parcely registra „C“ č. 4846, 4847, 4848/1, 4849, 4853/1, 4853/2, 4853/3 a 4854/7, k. ú. Vinohrady). Som zároveň spoluvlastníkom pozemkov registra „C“ č. 4853/13, 4824/39 a 4824/1, k. ú. Vinohrady, ktoré bezprostredne susedia s pozemkami navrhovanej výstavby, a som podielovým spoluvlastníkom stavby SO 211 Obslužná komunikácia (vrátane SO 211.1 Oporný múr), vedúcej od bytového domu Frankovská 5 (na pozemku pare. č. 4845/1) po rodinný dom Frankovská 12 (na pozemku pare. č. 4866/3) - právny titul preukazujem kúpnou zmluvou č. D 1.05 (čl. III bod 3.14) a porealizačným geodetickým zameraním tohto stavebného objektu, ktoré prikladám v prílohe.
Realizáciou a prevádzkou navrhovanej činnosti budem priamo a bezprostredne dotknutý najmä zvýšenou dopravou, hlukom, prachom a emisiami počas výstavby a prevádzky, zmenou charakteru a zastavanosti okolia a zaťažením dopravnej infraštruktúry, ktorú využívam a ktorej som spoluvlastníkom. Som teda dotknutou verejnosťou v zmysle § 3 písm. t) zákona o posudzovaní a uplatňujem si práva podľa § 24 tohto zákona, vrátane práva na doručovanie ďalších písomností v konaní a práva podať odvolanie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania podľa § 30 zákona o posudzovaní.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická | 15

KÓPIA

II. Zámer je vecne totožný s predchádzajúcim zámerom „Rezidencia Horizont Bratislava“, o ktorom už bolo rozhodnuté, že podlieha plnému posudzovaniu

Na tých istých parcelách (4846, 4847, 4848/1, 4849, 4853/1, 4853/2, 4853/3, 4854/7, k. ú. Vinohrady) bol už v minulosti predložený zámer výstavby bytového komplexu pod názvom „Rezidencia Horizont Bratislava“ (navrhovateľ REBLOK, a. s.). V tejto veci Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, právoplatným rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2022/028125 (2021/115388) zo dňa 26.05.2022, právoplatným dňa 19.01.2023, rozhodol, že navrhovaná činnosť „Rezidencia Horizont Bratislava“ sa bude posudzovať podľa zákona o posudzovaní.

Navrhovaná činnosť „MIRABELLA RESIDENCE“ je svojím umiestnením, rozsahom a charakterom (bytové domy s podzemnými garážami na totožných parcelách, totožné dopravné napojenie) v zásade totožná s vtedy posudzovaným zámerom. Zhodu potvrdzuje napokon aj to, že informácia pre verejnosť k zámeru „MIRABELLA RESIDENCE“ prevzala v podstatných častiach (napr. popis existujúcej prístupovej cesty vybudovanej v rámci projektu tzv. BD Grand Koliba, ktorou je vyššie spomínaný stavebný objekt SO 211 Obslužná komunikácia) formulácie zo zámeru „Rezidencia Horizont Bratislava“. Podľa dostupných informácií pritom investor „Rezidencie Horizont“ a súčasný navrhovateľ „MIRABELLA RESIDENCE“ patria do okruhu tých istých alebo previazaných podnikateľských subjektov, ktoré sa už v minulosti pri tomto pozemku (a pod iným názvom) opakovane menili.

Za tohto stavu žiadam, aby príslušný orgán pri rozhodovaní v aktuálnom zisťovacom konaní vychádzal aj z rozhodnutia OÚ-BA-OSZP3-2022/028125, ktoré prikladám v prílohe, a aby sa v odôvodnení svojho rozhodnutia (záväzného stanoviska) vyjadril, či a v čom sa okolnosti oproti tomuto predchádzajúcemu rozhodnutiu zmenili.

Odpoveď:

Pripomienka sa berie na vedomie. Predchádzajúci zámer „Rezidencia Horizont Bratislava“ a aktuálne navrhovaná činnosť „MIRABELLA RESIDENCE“ predstavujú dve samostatné navrhované činnosti, ktoré boli predložené v rozdielnom čase a posudzujú sa na základe svojich aktuálnych parametrov a technického riešenia.

Rozsah hodnotenia a doplnenie Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, sa vzťahovalo na predchádzajúci zámer „Rezidencia Horizont Bratislava“ a jeho platnosť už uplynula resp. konanie bolo ukončené. Z uvedeného dôvodu nie je možné predmetné rozhodnutie považovať za rozhodnutie vzťahujúce sa na aktuálne navrhovanú činnosť „MIRABELLA RESIDENCE“ ani z neho automaticky vyvodzovať záver o spôsobe posudzovania aktuálneho zámeru.

III. Dôvody, pre ktoré bolo v predchádzajúcom konaní nariadené plné posúdenie, pretrvávajú

Z odôvodnenia rozhodnutia OÚ-BA-OSZP3-2022/028125 vyplýva, že príslušný orgán pri rozhodovaní o povinnosti posudzovania vychádzal najmä z nasledujúcich okolností, ktoré podľa mojich vedomostí neboli od roku 2022 odstránené a pri zámere „MIRABELLA RESIDENCE“ v rovnakej miere pretrvávajú:

• nedostatočná a nedoriešená dopravná infraštruktúra a prístupová komunikácia v území (existujúca prístupová komunikácia vybudovaná v rámci projektu BD Grand Koliba, resp. dočasná komunikácia v zúženom profile spájajúca ulice Tupého a Frankovskú, nekolaudovaná ako trvalá komunikácia zodpovedajúca kategórii 8/30 podľa územného plánu zóny);

Odpoveď:

Dopravné napojenie a riešenie prístupovej komunikácie boli v rámci spracovanej dopravno-kapacitnej štúdie (AFRY Slovakia s.r.o., 03/2025) odborne posúdené. Z výsledkov DKP vyplýva

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

realizovateľnosť navrhovanej činnosti z hľadiska dopravného napojenia a kapacity dotknutej komunikačnej siete. Uvedené skutočnosti boli zohľadnené pri posudzovaní navrhovanej činnosti v rámci zisťovacieho konania.

• nedostatočne posúdený súlad zámeru s územným plánom zóny „Podhorský pás“ a s územným plánom hlavného mesta;

Odpoveď:
Súlad navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou bol posúdený a preukázaný záväzným stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré je súčasťou príloh zámeru. V predmetnom záväznom stanovisku je uvedené, že posudzovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ako aj s Územným plánom zóny Podhorský pás. Z uvedeného dôvodu konštatovanie o nedostatočne posúdenom súlade navrhovanej činnosti s územnoplánovacou dokumentáciou nepovažujeme za opodstatnené.

• blízkosť biokoridoru (pôvodne evidovaného na pare. č. 4858), Chránenej krajinnej oblasti Malé Karpaty a Regionálneho biocentra Koliba - Stráže a nedostatočne vyhodnotené vplyvy na tieto územia;

Odpoveď:
Predmetné územia a prvky ochrany prírody sa nachádzajú v dostatočnej vzdialenosti od navrhovanej činnosti, pričom Regionálne biocentrum Koliba – Stráže, sa nachádza približne 850 m juhozápadne od navrhovanej činnosti. Medzi navrhovanou činnosťou a uvedenými prvkami sa zároveň nachádza existujúca obytná zástavba. Navrhovaná činnosť sa nenachádza ani v území Chránenej krajinnej oblasti Malé Karpaty na území platí 1. st. ochrany. Vzhľadom na umiestnenie navrhovanej činnosti, jej vzdialenosť od uvedených území a charakter okolitej zástavby sa nepredpokladá významný vplyv navrhovanej činnosti na tieto územia a prvky ochrany prírody a krajiny.
V rámci zisťovacieho konania bolo vydané záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava, z hľadiska ochrany prírody a krajiny (č. OÚ-BA-OSZP3-2026/56816-2/BAK), v ktorom sa vo výrokovej časti nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní, keďže sa nepredpokladajú významné negatívne vplyvy navrhovanej činnosti na záujmy ochrany prírody a krajiny.
Na základe uvedeného sa nepredpokladajú významné negatívne vplyvy navrhovanej činnosti na predmetné chránené územia a prvky regionálneho územného systému ekologickej stability.

• nedostatočne posúdené odtokové pomery v území a nakladanie so zrážkovými vodami;

Odpoveď:
Odtokové pomery v území a spôsob nakladania so zrážkovými vodami boli v rámci navrhovanej činnosti posúdené (viď zámer str. 22). Podľa výsledkov inžinierskogeologického prieskumu sa v dotknutom území nachádza skalné podložie, ktoré vzhľadom na svoje vlastnosti nevytvára vhodné podmienky na vsakovanie zrážkových vôd. Z uvedeného dôvodu je navrhnuté odvádzanie zrážkových vôd do kanalizačnej siete.
K navrhovanej činnosti bolo vydané stanovisko Okresného úradu Bratislava, z hľadiska štátnej vodnej správy (č. OU-BA-OSZP3-2026/558576-002), ktorý za dodržania stanovených podmienok nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní. Pri dodržaní stanovených podmienok sa nepredpokladá významný negatívny vplyv navrhovanej činnosti na odtokové pomery v území.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

• hlukové a imisné zaťaženie územia, ktoré už dnes (aj bez realizácie zámeru) v dôsledku existujúcej dopravy a železničnej trate prekračuje prípustné hodnoty, a kumulatívne pôsobenie s ďalšou realizovanou a plánovanou výstavbou v okolí (napr. Frankovská, Nová Koliba, Park pod Kolibou, Rolličky, Eleven);

Odpoveď:
Hlukové pomery a vplyv navrhovanej činnosti na hlukovú situáciu v území boli posúdené v rámci spracovanej hlukovej štúdie, ktorá je súčasťou príloh zámeru. Z výsledkov hlukovej štúdie vyplýva, že navrhovaná stavba nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt hluku pred fasádami bytových a rodinných domov pre žiadny z posudzovaných intervalov. Zároveň sa nepredpokladá taký kumulatívny nárast hluku z dopravy a stacionárnych zdrojov hluku, ktorý by bol subjektívne vnímateľný a považovaný za obťažujúci. Vplyvy na ovzdušie boli vyhodnotené v zámere (viď kapitola IV. podkapitola 3.2.2. „Vplyvy na ovzdušie a miestnu klímu“).
V rámci zisťovacieho konania bolo k navrhovanej činnosti vydané kladné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava (č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12855/32021/2026), ktorý za dodržania stanovených podmienok nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní.

• absentujúce posúdenie zdravotných rizík, vrátane vplyvu vedenia vysokého napätia.

Tieto okolnosti považujem za nezmenené, resp. sa v priebehu času (nárastom hustoty okolitej zástavby a dopravy) skôr zhoršili, napríklad pribudlo 10 rodinných domov v projekte Mestské vily Vtáčnik, (resp. Mestské vily Sympatia). Žiadam, aby sa príslušný orgán s touto skutočnosťou v odôvodnení svojho rozhodnutia vyrovnal.

Odpoveď:
Zdravotné hľadisko navrhovanej činnosti vrátane vplyvov vedenia vysokého napätia bolo zohľadnené. V rámci zisťovacieho konania vydal Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava kladné stanovisko (č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12855/32021/2026) a za dodržania stanovených podmienok nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti.

IV. Nový, závažný dôvod - dopravné napojenie zámeru cez komunikáciu SO 211, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytových domov na Frankovskej ulici, bez ich súhlasu

Podľa predloženej dokumentácie je dopravné napojenie navrhovanej činnosti „MIRABELLA RESIDENCE“ opätovne riešené cez existujúcu prístupovú komunikáciu, ktorá bola vybudovaná v rámci projektu tzv. BD Grand Koliba. Ide o stavebný objekt SO 211 Obslužná komunikácia (vrátane SO 211.1 Oporný múr), vedúci od bytového domu Frankovská 5 (pare. č. 4845/1) po rodinný dom Frankovská 12 (pare. č. 4866/3). Táto stavba cesty je v podielovom spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov Frankovská 5, 7, 7A, 7B, 9, 9A, 9B, 9C, 11 a 11a, teda aj mojom (právny titul preukazujem kúpnou zmluvou č. D 1.05, čl. III bod 3.14, a porealizačným geodetickým zameraním SO 211, ktoré prikladám).
Navrhovateľ nemá súhlas spoluvlastníkov tejto komunikácie s jej užívaním, resp. s pripojením areálovej komunikácie navrhovanej činnosti na túto komunikáciu, a to ani pre potreby výstavby (vjazd stavebnej techniky), ani pre potreby budúcej prevádzky (vjazdy rezidentov a návštevníkov). Bez takéhoto súhlasu, resp. bez iného právneho titulu (napr. vecné bremeno, zmluva o zriadení práva prechodu a prejazdu) nemôže navrhovateľ zákonne užívať cestu v cudzom spoluvlastníctve, a to ani v rámci územného, ani v rámci stavebného konania (§139 ods. 1 stavebného zákona, resp. príslušných ustanovení zákona č. 25/2025 Z. z.).

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu 18 hodnoverná elektronická

KÓPIA

Túto skutočnosť som z uvedeného dôvodu namietal aj v samostatnom konaní: dňa 05.03.2026 som na Stavebnom úrade Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto podal žiadosť o zaradenie medzi účastníkov konania týkajúceho sa zámeru výstavby „Mirabella Rezidence“ (č. k. 1560/2026/SU/VODP), a to práve z dôvodu môjho spoluvlastníctva stavby SO 211 Obslužná komunikácia a susediacich pozemkov. Túto žiadosť, vrátane výberu z kúpnej zmluvy č. D 1.05 a porealizačného geodetického zamerania, prikladám v prílohe aj k tomuto vyjadreniu - dokladá, že chýbajúci právny titul k dopravnému napojeniu je skutočnosťou, ktorú u tohto konkrétneho zámeru namietam konzistentne v oboch súvisiacich konaniach (v konaní o povolení stavby aj v konaní EIA).
Táto skutočnosť znamená, že dopravné riešenie predložené v zámere je právne nepodložené a nereálne, a teda ani vplyvy, ktoré z tohto (nepodloženého) dopravného riešenia vychádzajú (intenzita dopravy, hluk, emisie, zaťaženie komunikácií počas výstavby a prevádzky), nemožno považovať za spoľahlivo a úplne posúdené. Ak navrhovateľ v konečnom dôsledku nezíska súhlas spoluvlastníkov, bude musieť dopravu riešiť iným spôsobom (inou trasou, inou kapacitou, príp. vybudovaním novej komunikácie), čo môže viesť k úplne odlišným, doteraz neposúdeným vplyvom na životné prostredie a na kvalitu života v okolí.
Túto okolnosť považujem za dôvod, ktorý sám osebe odôvodňuje záver, že navrhovaná činnosť môže mať pravdepodobne významný vplyv na životné prostredie a že bez podrobného posúdenia (vrátane posúdenia reálne dostupných alternatív dopravného napojenia) nie je možné zámer zodpovedne vyhodnotiť. Ide o okolnosť, ktorá pri zámere „Rezidencia Horizont Bratislava“ v tejto podobe (chýbajúci súhlas spoluvlastníkov SO 211) ešte nebola namietaná, a teda ide o nový, kvalitatívne závažnejší dôvod na nariadenie posudzovania.

Odpoveď:
Pripomienka sa berie na vedomie. Skutočnosti týkajúce sa vlastníckych a právnych vzťahov k existujúcej prístupovej komunikácii, ako aj súhlasu jej spoluvlastníkov s jej užívaním budú predmetom následných povoľovacích konaní príslušným stavebným úradom. V súčasnosti prebiehajú rokovania medzi navrhovateľom a vlastníkmi. Proces EIA nerieši vlastnícke vzťahy.
Z hľadiska vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie bolo dopravné napojenie posúdené v rámci dodaných podkladov a spracovanej dopravno-kapacitnej štúdie, ktorá preukázala realizovateľnosť navrhovaného dopravného riešenia.

V. Žiadosť

Na základe vyššie uvedeného žiadam, aby Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, v zisťovacom konaní k zámeru navrhovanej činnosti „MIRABELLA RESIDENCE“:
• rozhodol/vydal záväzné stanovisko podľa § 29 zákona o posudzovaní, že navrhovaná činnosť „MIRABELLA RESIDENCE“ sa bude posudzovať podľa zákona o posudzovaní (t. j. že podlieha tzv. veľkej EIA), a to najmä z dôvodov uvedených v bodoch III. a IV. tohto vyjadrenia;

• v rámci rozsahu hodnotenia navrhovanej činnosti podľa § 30 zákona o posudzovaní uložil navrhovateľovi preukázať právny titul k dopravnému napojeniu navrhovanej činnosti (súhlas spoluvlastníkov komunikácie SO 211 Obslužná komunikácia, resp. iný riadny právny titul), prípadne predložiť reálne uskutočniteľné alternatívne dopravné riešenie a jeho samostatné vyhodnotenie vplyvov;

• prihliadol na skutkové a právne závery uvedené v rozhodnutí OÚ-BA-OSZP3- 2022/028125 (Rezidencia Horizont Bratislava), ktoré tvorí prílohu tohto vyjadrenia.

Žiadam, aby bolo so mnou ako s dotknutou verejnosťou v tomto konaní ďalej konané a aby mi boli doručované písomnosti v zmysle § 24 ods. 4 zákona o posudzovaní.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum prijatia	Forma originálu
OU-BA-OSZP3-2026/548867	019	0465128/2026	22.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

Odpoveď:
V rámci zisťovacieho konania budú zohľadňované odborné podklady spracované k navrhovanej činnosti, ako aj stanoviská príslušných a dotknutých orgánov. Na základe uvedených podkladov neboli identifikované významné nepriaznivé vplyvy navrhovanej činnosti, ktoré by odôvodňovali potrebu jej ďalšieho posudzovania v navrhovanej činnosti.
Dopravné napojenie navrhovanej činnosti a jeho vplyv na dopravnú situáciu v území boli posúdené v rámci dopravno-kapacitného posúdenia, ktoré preukázalo realizovateľnosť navrhovanej činnosti z hľadiska dopravnej kapacity a napojenia na existujúcu dopravnú infraštruktúru. Otázky súvisiace s právnym titulom k dopravnému napojeniu budú riešené v príslušných stupňoch projektovej prípravy a povoľovania stavby v zmysle stavebného zákona.
Konanie vo veci „Rezidencia Horizont Bratislava“ bolo ukončené. Aktuálny zámer vychádza z nového projektového riešenia a jeho vplyvy boli posúdené na základe aktuálnych odborných podkladov. Požiadavka na ďalšie konanie s účastníkom a doručovanie písomností bude riešená v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o posudzovaní.

9. Ľubomír Nemec v z. ATTOR advokátska kancelária s.r.o (zo dňa 08.09.2026).

1. Úvod a žiadosť o konanie s účastníkom konania

1.1 Dňa 20.08.2026 bolo na Úradnej tabuli Okresného úradu Bratislava, zverejnené oznámenie odboru životné prostredie:20.08.2026 - Informácia pre verejnosť podľa § 24 ods. 1 zák. č. 24/2026 Z.z. o posudzovaní zisťovaciemu konaniu (ďalej ako „Zákon“), že navrhovaná činnosť „MIRABELLA RESIDENCE" podlieha podľa § 18 ods. 2 písm. b) Zákona zisťovaciemu konania (ďalej ako „Oznámenie“).

1.2 Táto informácia pre verejnosť bola zverejnená aj na enviroportáli - MIRABELLA RESIDENCE | Enviroportál spolu so zámerom „MIRABELLA RESIDENCE“ vypracovaným spoločnosťou RDV 2 s.r.o., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 53 724 569, v zastúpení spoločnosťou EKOJET s.r.o., Staré Grunty 9A, 841 04 (ďalej ako „Navrhovateľ“) (ďalej ako „Zámer“).

1.3 Zámer sa týka navrhovanej činnosti - výstavby dvoch bytových domov SO-01 a SO-02. Z Oznámenia vyplýva, že oba objekty budú mať tri nadzemné podlažia, pričom tretie nadzemné podlažie bude riešené ako ustúpené. Súčasťou stavieb budú tri podzemné podlažia. Druhé a tretie podzemné podlažie budú slúžiť ako podzemná garáž pre potreby rezidentov a návštevníkov objektov. Na prvom podzemnom podlaží budú umiestnené byty a skladové priestory a technické zázemie objektov (ďalej ako „Navrhovaná činnosť“).

1.4 Navrhovaná činnosť má byť podľa Zámeru realizovaná na nasledovných pozemkoch v k. ú. Vinohrady, parcely „C“ KN nachádzajúce sa mimo zastaveného územia obce:

4846 (vinica)
4847(vinica),
4848/1 (ostatná plocha),
4849 (trvalý trávny porast),
4853/1 (ostatná plocha),
4853/2 (ostatná plocha),
4853/3 (ostatná plocha),

KÓPIA

4854/7 (ostatná plocha)

(spolu ďalej ako „Pozemky“)

1.5 V zastúpení klienta - pána Ľubomíra Nemca, bytom Frankovská 1/F, Bratislava, PSČ 83101, dátum narodenia: 04.11.1981 (ďalej ako „Účastník konania“), týmto podávame toto stanovisko k Zámeru a Navrhovanej činnosti, pričom výslovne žiadame, aby bolo Účastnik konania prizvaný do konania, bolo mu umožnené nahliadnuť do spisu, bolo mu zaslané oznámenie o termíne ústneho pojednávania, ktorého by sa Účastník konania zúčastnil a bolo mu umožnené sa vyjadriť aj po ústnom pojednávaní.

Dôvodom žiadosti, aby bolo s Účastníkom konania jednané ako s účastníkom zisťovacieho konania vedeného vo veci Zámeru na Okresnom úrade Bratislava, OSZP pod č. k. OU-BA-OSZP3-2026/548867, je, že Účastník má nielen záujem o životné prostredie ako dotknutá verejnosť, ale je aj vlastníkom bytu č. 301 - B4 v bytovom dome súp. č. 13162/1F nachádzajúcom sa na ul. Frankovská, ktorý susedí s Pozemkami, na ktorých má byť Navrhovaná činnosť realizovaná, a teda bude prípadnou realizáciou Navrhovanej činnosti aj priamo dotknutý na svojich právach a právom chránených záujmoch.

Dôkaz:

Plnomocenstvo - vo formáte zaručenej konverzie Informatívny výpis z LV ô. 6397 k. ú. Vinohrady /kópia

2. Genéza zámerov a navrhovaných činností na Pozemkoch

2.1 Účastník konania uvádza, že na Okresnom úrade Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie:

2.1.1 na základe zámeru spoločnosti METROPOL Slovakia, s.r.o., Moyzesova 6, 811 05 Bratislava, IČO: 36 666 882, s názvom „Rezidencia Horizont“ (ďalej ako „Prvotná navrhovaná činnosť“) zo dňa 20.11.2019 (ďalej ako „Prvotný zámer“)

2.1.2 prebehlo zisťovacie konanie vo veci Pôvodnej navrhovanej činnosti, ktoré

2.1.3 bolo zastavené rozhodnutím sp. zn. OU-BA-OSZP3-2020/028465/FID/III-EIA zo dňa 02.09.2020 (ďalej ako „Uznesenie o zastavení konania“).

2.2 Účastník konania uvádza, že na Okresnom úrade Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie:

2.2.1 na základe zámeru spoločnosti REBLOK, a.s., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava s názvom „Rezidencia Horizont“ (ďalej ako „Druhá navrhovaná činnosť“) zo dňa 20.11.2019 (ďalej ako „Druhý zámer“)

2.2.2 prebehlo zisťovacie konanie vo veci Druhej navrhovanej činnosti, ktoré

2.2.3 bolo ukončené rozhodnutím vydaným Okresným úradom Bratislava, OSZP č. OU-BA-OSZP3- 2022/028125-032 z 22. 06. 2022 (ďalej ako „Rozhodnutie o povinnom posudzovaní“), kde bolo rozhodnuté že navrhovaná činnosť podľa Druhého zámeru sa bude posudzovať podľa Zákona.

2.3 Voči Rozhodnutiu o povinnom posudzovaní bolo podané zo strany vtedajšieho navrhovateľa odvolanie, o ktorom rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát starostlivosti o životné prostredie v odvolacom konaní č. k. OU-BA-OOP3-

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická | 21

KÓPIA

2022/179105-003 dňa 15. 12, 2022 tak, že Rozhodnutie o povinnom posudzovaní potvrdil (ďalej ako „Rozhodnutie o odvolaní“).

Dôkaz:

Uznesenie o zastavení konania zo dňa 02,09.2020 / kópia

Rozhodnutie zo zisťovacieho konania o povinnom posudzovaní zo dňa 22.06.2022 / kópia
Rozhodnutie o odvolaní zo dňa 15.12.2022 / kópia

2.4 Následne Okresný úrad Bratislava, OSZP určil rozsah hodnotenia a časového harmonogramu navrhovanej činnosti „Rezidencia Horizont Bratislava“, z ktorého pre Druhú navrhovanú činnosť vyplýval nasledovný rozsah hodnotenia pre vypracovanie správy o hodnotení:

2.4.1 V správe o hodnotení dopracovať zmierňujúce opatrenia tak, aby obsahovali aj: I. prvky zelenej infraštruktúry a obnovy biodiverzity podľa § 2 písm. zh až zj zákona OPK č. 543/2002 Z. z.; II. opatrenia ochrany vôd podľa § 5 až § 11 Vodného zákona; III. opatrenia realizácie Programu odpadového hospodárstva; IV. opatrenia realizácie obehového hospodárstva,

2.4.2 V správe o hodnotení navrhnúť a vyhodnotiť využitie materiálov zo zhodnocovaných odpadov v maximálne možnej miere, a to aj z pohľadu prípustnosti pre navrhovaný typ a charakter stavby,

2.4.3 V správe o hodnotení špecifikovať typ drenážnej dlažby na realizáciu spevnených vodorovných plôch tak, aby zabezpečila, že maximálne možný podiel priesakovej plochy preukázateľne zadrží maximálny objem vody/m2 po dobu prvých 15 min. dažďa a zníži tepelné napätie v danom území,

2.4.4 V správe o hodnotení vyhodnotiť súlad spôsobu riešenia nakladania s dažďovými vodami z povrchového odtoku, predložiť aktualizovaný objem retenčných prvkov,

2.4.5 Prispôsobiť spracovanie projektu okolitej vegetácii a environmentálnej diverzite, najmä vhodnými vegetačnými úpravami nezastavaných plôch, správnym nakladaním s vodami na základe výpočtov podľa Vodného zákona, realizáciou zelenej infraštruktúry v zmysle § 48 zákona č. 543/2002 Z. z.,

2.4.6 V správe o hodnotení zvážiť aplikáciu zelených strešných krytín, ktoré plnia funkciu extenzívnej vegetačnej strechy, na vertikálne plochy zvážiť aplikáciu zelených stien,

2.4.7 Navrhnúť a vyhodnotiť spôsob riešenia separovaného zberu odpadov vrátane nakladania s biologicky rozložiteľným odpadom, podmienky nakladania s odpadmi, v zmysle platnej legislatívy,

2.4.8 Upresniť realizáciu náhradnej výsadby drevín po odstránení vegetácie z predmetného územia,

2.4.9 V správe o hodnotení vyhodnotiť umiestnenie zámeru z hľadiska tepelnej mapy spracovanej satelitným snímkovaním, mapami zrážok a teploty vzduchu, na základe ich vyhodnotenia navrhnúť vhodné adaptačné a mitigačné opatrenia podľa strategického dokumentu Slovenskej republiky "Stratégie adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy" schválený uznesením vlády SR č. 148/2014 do nasledujúcich stupňov projektovej dokumentácie projektu,

2.4.10 V správe o hodnotení navrhnúť vybudovanie elektrických nabíjacích staníc pre elektromobily v podzemných garážach, ako príspevok k budovaniu ekologického a inovatívneho hospodárstva, a zvážiť ďalšie možné realizovateľné opatrenia, 3

2.4.11 Upresniť umiestnenie bezpečného státia pre parkovanie bicyklov pre obyvateľov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov,

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

2.4.12 V správe o hodnotení navrhnúť riešenie pre priechody pre chodcov cez vjazdy do garáži v úrovni chodníkov ako bezbariérové/ zdvihnuté oproti vozovke s priebežnou a priamou konštrukciou chodníka slúžiacou ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu. Bezbariérové opatrenia v správe o hodnotení spracovať podľa TP 048 Navrhovanie debarierizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách a Technických listov mesta Bratislava,

2.4.13 Do správy o hodnotení zapracovať aktuálne stanovisko príslušného dotknutého orgánu v súvislosti s možným vplyvom navrhovanej činnosti na ochranný koridor vedenia vysokého napätia, deklarovať dodržanie povolenej vzdialenosti navrhovanej činnosti od elektrického vedenia a jednoznačne preukázať rešpektovanie jestvujúceho nadzemného 2x110 kV vedenia a jeho ochranného pásma,

2.4.14 V správe o hodnotení riešiť a aplikovať pripomienky zo stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k zámeru navrhovanej činnosti, najmä s dôrazom na zosúladenie návrhu s ÚPN a s ÚPN Z - Podhorský pás, súčasne vyriešiť rozpory v zakreslení miestnych komunikácií, upresniť počet nadzemných podlaží, výmery zastavanej a voľnej zelenej plochy a zapracovať pripomienky z hľadiska technickej infraštruktúry,

2.4.15 Do správy o hodnotení zapracovať aktualizované odborné posudky odzrkadľujúce súčasný stav územia (v zmysle pripomienok JUDr. Roman Heinrich a Ing. Daniel Živica), vyriešiť a podrobne popísať dopravné napojenie na existujúce komunikácie (aj v zmysle bodu 2.4.14), doplniť aktuálne posúdenie zdravotných rizík z pohľadu elektromagnetických polí, upresniť rozsah záberu lesa a pôdy,

2.4.16 V správe o hodnotení vyhodnotiť kumulatívne vplyvy novovzniknutej okolitej zástavby a zohľadniť jej vplyv na navrhovanú činnosť, aktualizovať priložené štúdie (hluk, svetelnotechnický posudok a pod.),

2.4.17 Vyhodnotiť vplyv navrhovanej činnosti v súvislosti s dotknutými biokoridormi, najmä možné dopady navrhovanej činnosti na Biokoridor 4858,

2.4.18 Zaoberať možnými vplyvmi navrhovanej činnosti na prípadné zosuvy pôdy a zapracovať ich do správy o hodnotení,

2.4.19 Podrobne vyhodnotiť súlad navrhovanej činnosti s aktuálnymi ÚPD a ÚPI,

2.4.20 Navrhnúť rozmiestnenie osvetlenia s ohľadom na existujúcu zástavbu,

2.4.21 V správe o hodnotení detailne popísať dodržanie umiestnenia stavby na súčasnej výškovej úrovni pozemku (pred navýšením zeminy),

2.4.22 V správe o hodnotení vyhodnotiť v bilancii statickej dopravy dostatočný počet kapacít parkovacích miest pre rezidentov a pre návštevy rezidentov, upresniť umiestnenie parkovacích miest (garáže, parkovacie miesta na povrchu),

2.4.23 V správe o hodnotení deklarovať dodržanie koeficientu zelene, stanoveného pre dané územie v zmysle územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy ako aj podrobnejších územnoplánovacích dokumentov, navrhnúť zabezpečenie ochrany zachovalých drevín, či už v záujmovom území alebo v jeho blízkosti, pri stavebných prácach tak, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo neskoršiemu úhynu, opatreniami v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie,

2.4.24 Pred zapracovaním do správy o hodnotení predložiť aktuálny dendrologický posudok danej lokality na posúdenie orgánu ochrany prírody,

2.4.25 V správe o hodnotení predstaviť návrh na vytvorenie dostatočného priestoru a životných podmienok (s dostatočnou hrúbkou pôdneho substrátu) pre výsadbu vzrastlých drevín - stromov ako náhradnej výsadby za výrub s umiestnením v predmetnom areáli, t. j. realizovateľný návrh sadových úprav s ohľadom na plánované podzemné vedenie, ich 4

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

ochranné pásma a podzemné a nadzemné konštrukcie v súvislosti s obmedzenými možnosťami výsadby drevín v ochranných pásmach energetických zariadení,

2.4.26 V správe o hodnotení odstrániť neurčitosti a nedostatky tykajúce sa zelene,

2.4.27 V správe o hodnotení navrhnúť opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z pohľadu hluku a vibrácii v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR c. 549/2007 Z. z. pričom je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate a zároveň komplexne posúdiť negatívne účinky v celom objekte nie len v časti nachádzajúcej sa najbližšie k železničnej trati,

2.4.28 V rámci modifikácie variantných riešení navrhnúť minimalizáciu spevnených plôch na území a tým znížiť rozlohu prehrievaných plôch v letných mesiacoch,

2.4.29 V celom rozsahu zapracovať a aplikovať pripomienky zo stanoviska Ministerstva životného prostredia SR do správy o hodnotení,

2.4.30 Požiadať o odborné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva k aktualizovanej dokumentácii navrhovanej činnosti v zmysle zdravotných rizík,

2.4.31 V správe o hodnotení vyhodnotiť a aplikovať potrebu dobudovania cestnej infraštruktúry v úzko súvisiacej lokalite,

2.4.32 Preukázať existujúce zaťaženie územia hlukom pod zákonom stanovenými prahovými hodnotami hlukovej záťaže,

2.4.33 K správe o hodnotení priložiť aktuálny inžinierskogeologický posudok dotknutého územia a aplikovať ho pri jej spracovaní,

2.4.34 Pre zlepšenie mikroklímy v danom území v správe o hodnotení prehodnotiť a aplikovať riešenie realizácie plochých striech ako vegetačných striech, resp. biosolárnych striech, navrhnúť odvod nadbytočnej vody z nich a zo zelených fasád,

2.4.35 K správe o hodnotení predložiť aktuálnu exhalačnú štúdiu,

2.4.36 V správe o hodnotení predložiť nový dopravno-kapacitný posudok, ktorý zohľadní aktuálny stav v riešenom území aj vo vzťahu k doteraz povolenej výstavbe, ktorá ešte nebola realizovaná,

2.4.37 V správe o hodnotení detailne vyhodnotiť súlad návrhu UPN s UPN Z, zakresliť návrh miestnej komunikácie funkčnej triedy D,

2.4.38 Vyhodnotiť súlad navrhovanej činnosti s územným plánom zóny Podhorský pás,

2.4.39 K jednotlivým variantom zrozumiteľne priradiť výkresy k variantom, doplniť čitateľné kóty a účel miestností, doplniť pôdorysy nadzemných podlaží, ďalšie rezy a pohľady, doplniť výpočet preukázania ustúpených podlaží v zmysle STN 73 4301 a podzemných podlaží v zmysle UPN Z,

2.4.40 Podrobnejšie rozpracovať technické riešenie variantu č. 2 podľa zákona o posudzovaní - Okresný úrad Bratislava uplatňuje podľa § 22 ods. 6 potrebu posúdenia ďalšieho reálneho variantu navrhovanej činnosti (variant č. 2 nezodpovedá kritériám zákona o posudzovaní),

2.4.41 V správe o hodnotení preukázať správnosť navrhnutej realizácie zvoleného spôsobu nakladania s vodami, do koordinačnej schémy, resp. do grafickej prílohy doplniť" schému kanalizácie s rozdelením vznikajúcich odpadových vôd,

2.4.42 V správe o hodnotení preskúmať namietané prekročenie maximálneho indexu zastavanej plochy, zároveň preveriť či v rámci Variantu 2 do výmery nebola zahrnutá výmera podzemných podlaží bytových domov, riadne zadefinovať spôsob riešenia nakladania s dažďovými vodami, prehodnotiť vplyvy v rámci Hodnotenia vplyvov z hľadiska významnosti a časového priebehu a to aj vo vzťahu k záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy vo vzťahu k ohrozeniu zdravia, 5

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

2.4.43 V správe o hodnotení písomne vyhodnotiť splnenie alebo nesplnenie (vrátane odôvodnenia) všetkých požiadaviek a odporúčaní zo stanovísk doručených k oznámeniu o navrhovanej činnosti, prehľadne vyhodnotiť splnenie jednotlivých bodov tohto Rozsahu hodnotenia a časového harmonogramu strategického dokumentu.

2.5 Vyššie uvedený rozsah hodnotenia bol ešte doplnený, o čom Okresný úrad Bratislava, OSZP informoval dňa 01.03.2023.

Dôkaz:

Rozsah hodnotenia a časového harmonogramu navrhovane] činnosti „Rezidencia Horizont Bratislava“ / kópia

Doplnenie rozsahu hodnotenia z 01.03.2023 / kópia

2.6 Ďalej poukazujeme na objektívne skutočnosti, ktoré boli o území, v ktorom sa Pozemky nachádzajú, zistené dotknutými orgánmi v konaniach k Druhej navrhovanej činnosti a boli uvedené v Rozhodnutí o povinnom posudzovaní resp. Rozhodnutí o odvolaní, pričom zároveň dodávame, že tieto zistenia sú stále aktuálne, pričom na tieto nemôže mať vplyv ani ostatná zmena Zákona, a preto žiadame Okresný úrad Bratislava, aby uvedené zohľadnil v samotnom konaní:

- *Ako vyplýva z administratívneho spisu podľa vyjadrenia Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy č.].: MAGS SUR 61178/2021, MAG 434958/2021 z 23. 09. 2021 vyhodnotenie súladu zámeru navrhovanej činnosti „Rezidencia Horizont Bratislava“ s ÚPN Hlavného mesta Bratislavy a s ÚPN zóny Podhorský pás je neúplné, ÚPN zóny nie je zosúladený s ÚPN Hlavného mesta Bratislavy. Vyznačené záujmové územie sa podľa ÚPN Hlavného mesta Bratislavy rozkladá aj na FP - ostatná a ochranná izolačná zeleň, kód funkcie 1130, pričom do ÚPN zóny táto skutočnosť nebola prenesená. Vzhľadom na to, že ÚPN Hlavného mesta Bratislavy je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, koeficienty je možné vzťahovať iba k tej časti záujmového územia, ktoré podľa ÚPN Hlavného mesta Bratislavy spadá do FP - málopodlažná zástavby obytného územia, kód funkcie 102. Zámer navrhovanej činnosti je v rozpore s ÚPN zóny - nie je zakreslená navrhovaná miestna komunikácia funkčnej triedy 6/8 D, do ktorej navrhovaná stavba svojou časťou zasahuje. Z hľadiska funkčného využitia územia nie je možné v danom území umiestniť samostatne stojacu polyfunkčnú stavbu, ktorá má slúžiť občianskej vybavenosti a službám. Predložený zámer navrhovanej činnosti je podľa Magistrátu hl. mesta Bratislavy zaťažený neurčitosťami a nedostatkami, týkajúcimi sa zelene, nakladania s odpadovými vodami, s odpadmi a možnej kolízie s jestvujúcim nadzemným 2x110 kV vedením a jeho ochranným pásmom.*[1]

3. Požiadavky a návrhy Účastníka konania

3.1 Vzhľadom na vyššie uvedenú genézu navrhovaných činností a rozhodnutia vydané v území Účastník konania žiada, aby aj v prípade Navrhovanej činnosti, bol Zámer preskúmaný a doplnený v zmysle požiadaviek, ako vyplývajú z Rozsahu hodnotenia (body 2.4.1 až 2.4.43) s dôrazom na:

- Vyhodnotiť vplyv navrhovanej činnosti v súvislosti s dotknutými biokoridormi, najmä možné dopady navrhovanej činnosti na biokoridory, ktoré sa nachádzajú v území,

  Vyžiadať si aktuálne stanovisko príslušného dotknutého orgánu v súvislosti s možným vplyvom navrhovanej činnosti na ochranný koridor vedenia vysokého napätia,

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu 25 hodnoverná elektronická

KÓPIA

deklarovať dodržanie povolenej vzdialenosti navrhovanej činnosti od elektrického vedenia a jednoznačne preukázať rešpektovanie jestvujúceho nadzemného 2x110 kV vedenia a jeho ochranného pásma,

predložiť aktuálnu exhalačnú štúdiu

navrhnúť opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z pohľadu hluku a vibrácii v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR c. 549/2007 Z. z. pričom je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate a zároveň komplexne posúdiť negatívne účinky v celom objekte nie len v časti nachádzajúcej sa najbližšie k železničnej trati

Návrh a vyhodnotenie využitia materiálov zo zhodnocovaných odpadov v maximálne možnej miere, a to aj z pohľadu prípustnosti pre navrhovaný typ a charakter stavby,

Návrh zmierňujúcich opatrení tak, aby obsahovali aj: I. prvky zelenej infraštruktúry a obnovy biodiverzity podľa § 2 písm. zh až zj zákona OPK č. 543/2002 Z. z.; II. opatrenia ochrany vôd podľa § 5 až § 11 Vodného zákona; III. opatrenia realizácie Programu odpadového hospodárstva; IV, opatrenia realizácie obehového hospodárstva,

špecifikovať typ drenážnej dlažby na realizáciu spevnených vodorovných plôch tak, aby zabezpečila, že maximálne možný podiel priesakovej plochy preukázateľne zadrží maximálny objem vody/m2 po dobu prvých 15 min. dažďa a zníži tepelné napätie v danom území

predložiť aktualizovaný objem retenčných prvkov a vyhodnotiť súlad spôsobu riešenia nakladania s dažďovými vodami z povrchového odtoku,

Prispôsobiť spracovanie projektu okolitej vegetácii a environmentálnej diverzite, najmä vhodnými vegetačnými úpravami nezastavaných plôch, správnym nakladaním s vodami na základe výpočtov podľa Vodného zákona, realizáciou zelenej infraštruktúry v zmysle § 48 zákona č. 543/2002 Z. z. Navrhnúť a vyhodnotiť spôsob riešenia separovaného zberu odpadov vrátane nakladania s biologicky rozložiteľným odpadom, podmienky nakladania s odpadmi, v zmysle platnej legislatívy navrhnúť riešenie pre priechody pre chodcov cez vjazdy do garáži v úrovni chodníkov ako bezbariérové/ zdvihnuté oproti vozovke s priebežnou a priamou konštrukciou chodníka slúžiacou ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu. Bezbariérové opatrenia v správe o hodnotení spracovať podľa TP 048 Navrhovanie debarierizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách a Technických listov mesta Bratislava,

- zapracovať aktuálne stanovisko príslušného dotknutého orgánu v súvislosti s možným vplyvom navrhovanej činnosti na ochranný koridor vedenia vysokého napätia, deklarovať dodržanie povolenej vzdialenosti navrhovanej činnosti od elektrického vedenia a jednoznačne preukázať rešpektovanie jestvujúceho nadzemného 2x110 kV vedenia a jeho ochranného pásma,

riešiť a aplikovať pripomienky zo stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy (MAGS OUIC 60655/2025-585194-Kut z 30.9.2025) k Zámeru, vyriešiť rozpory v zakreslení miestnych komunikácií, zapracovať pripomienky z hľadiska technickej infraštruktúry a vyhodnotiť aj obslužnosť pozemkov podľa uvedeného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy

predložiť aktuálny dendrologický posudok danej lokality na posúdenie orgánu ochrany prírody Navrhnúť rozmiestnenie osvetlenia s ohľadom na existujúcu zástavbu

- Zaoberať možnými vplyvmi navrhovanej činnosti na prípadné zosuvy pôdy

- detailne popísať dodržanie umiestnenia stavby na súčasnej výškovej úrovni pozemku (pred navýšením zeminy),

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

predstaviť návrh na vytvorenie dostatočného priestoru a životných podmienok (s dostatočnou hrúbkou pôdneho substrátu) pre výsadbu vzrastlých drevín - stromov ako náhradnej výsadby za výrub s umiestnením v predmetnom areáli, t. j. realizovateľný návrh sadových úprav s ohľadom na plánované podzemné vedenie, ich 4 ochranné pásma a podzemné a nadzemné konštrukcie v súvislosti s obmedzenými možnosťami výsadby drevín v ochranných pásmach energetických zariadení

navrhnúť minimalizáciu spevnených plôch na území a tým znížiť rozlohu prehrievaných plôch v letných mesiacoch

Preukázať existujúce zaťaženie územia hlukom pod zákonom stanovenými prahovými hodnotami hlukovej záťaže.

Odpoveď:

Predchádzajúca navrhovaná činnosť, ktorá bola predmetom zisťovacieho konania a následného rozhodnutia o povinnom posudzovaní, sa týkala odlišného návrhu stavby. Aktuálne predkladaný zámer je spracovaný pre nové riešenie navrhovanej činnosti, pričom pri jeho príprave boli zohľadnené relevantné skutočnosti a doplnené informácie týkajúce sa vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie. Aktuálny zámer tak obsahuje podrobnejšie informácie a vyhodnotenia, ktorých účelom je poskytnúť dostatočný podklad na posúdenie predpokladaných vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie v rámci zisťovacieho konania.

V rámci aktuálne predkladaného zámeru bol vyhodnotený súlad navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a Územným plánom zóny Podhorský pás, pričom súlad je potvrdený príslušným záväzným stanoviskom (viď prílohy zámeru). Pre aktuálne navrhovanú činnosť bol taktiež spracovaný inžinierskogeologický posudok a hydrogeologický posudok, ktorých závery boli zohľadnené pri spracovaní aktuálneho návrhu (viď prílohy zámeru). Zároveň boli spracované odborné štúdie a posudky ako akustická štúdia, dopravno-kapacitné posúdenie a svetlotechnické posúdenie, ktoré poskytujú odborný podklad pre vyhodnotenie relevantných vplyvov navrhovanej činnosti.

Do aktuálneho zámeru boli zapracované opatrenia smerujúce k minimalizácii negatívnych vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie, najmä prvky zelenej infraštruktúry, vegetačné (zelené) strechy, vegetačné úpravy a ďalšie opatrenia zamerané na zlepšenie mikroklimatických podmienok a hospodárenie so zrážkovými vodami.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny navrhovaná činnosť nezasahuje do chránených území ani do iných osobitne chránených prvkov prírody a krajiny a nezasahuje ani do identifikovaných biokoridorov. V rámci predmetného konania bolo zároveň vydané stanovisko Okresného úradu Bratislava, z hľadiska ochrany prírody a krajiny (č. OÚ-BA-OSZP3-2026/56816-2/BAK), v ktorom nebola požadovaná potreba ďalšieho posudzovania navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Predložený zámer tak plne zohľadňuje relevantné požiadavky a nedostatky identifikované v rámci predchádzajúceho procesu a obsahuje doplnené a aktualizované odborné podklady a vyhodnotenia, ktorých účelom je poskytnúť dostatočný podklad na posúdenie predpokladaných vplyvov aktuálne navrhovanej činnosti na životné prostredie v rámci zisťovacieho konania.

3.2 Účastník konania žiada, aby bola v zisťovacom konaní k Navrhovanej činnosti a v odborných podkladoch v prvom rade špecifikovaná a potom zohľadnená ako vykonaná zástavba tak i ku dňu ústneho pojednávania vo veci Zámeru povolená zástavba, aby bolo možné posúdiť kumulatívne vplyvy podľa § 29a písm. c) Zákona.

Odpoveď:

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická 27

KÓPIA

Požiadavka sa berie na vedomie. Kumulatívne vplyvy boli posúdené v rámci predloženého zámeru (viď kapitola IV. podkapitola 8.1. „Synergické a kumulatívne vplyvy“)

3.3 Účastník konania poukazuje na doručené podklady a nesúlad Zámeru s nimi resp. na nedostatočné prenesenie záverov z odborných podkladov do Zámeru a nedostatočné vyvodenie opatrení:

3.3.1 *„Z dôvodu nízkych koeficientov filtrácií odporúčame využiť akumulované zrážky pre závlahy zelene v jarných až jesenných mesiacoch. Za najvhodnejšie riešenie považujeme nadimenzovať takú akumuláciu, ktorá bude schopná zachytávať zrážky z polročného obdobia, od jesene do jari.“*[2]

Účastník konania žiada dopracovanie Zámeru tak, aby bolo zrejmé, aké opatrenia sú v rámci Navrhovanej činnosti určené pre zachytávanie akumulovaných zrážok pre závlahy zelene v jarných až jesenných mesiacoch a aké opatrenia sú určené pre zníženie s tým spojenej ekologickej záťaže Navrhovanej činnosti.

Odpoveď:

V rámci riešenia odvádzania zrážkových vôd bolo inžinierskogeologickým posudkom preukázané, že vzhľadom na nízke koeficienty filtrácie nie je možné zrážkové vody vsakovať. Zrážkové vody preto budú odvádzané do kanalizácie. Ale pred zaústením dažďových vôd do kanalizácie budú vody zadržiavané do sústavy plytkých zatrávnených priehlbní – retenčných plôch, ktoré sú prepojené do kaskády, kde sa bude dažďová voda dočasne zadržiavať (viď prílohy). Zrážková voda bude využívaná na zavlažovanie. V rámci zisťovacieho konania bolo zároveň doručené stanovisko Okresného úradu Bratislava z hľadiska štátnej vodnej správy (č. OU-BA-OSZP3-2026/558576-002), v ktorom sa ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti nepožaduje.

3.3.2 „pri hĺbkach zakladania jednotlivých objektov bytových domov A a B od 7,00 m do 10,00 m budú základovú škáru tvoriť prevažne úplne zvetrané, zvetrané, navetrané až zdravé paleozoické poloskalné až skalné granity triedy R6 až R1, ktoré tvoria vhodnú základovú pôdu. Objekty bytových domov odporúčame založiť plošne. - základovú škáru odporúčame zhutniť a vykonať skúšky zhutnenia, - zeminy a horniny vyskytujúce sa v záujmovom území v zmysle S TN 73 3050 zaraďujeme do 3. až 6. triedy ťažiteľnosti, - predpokladáme, že výkop v skalných horninách bude možné realizovať bagrom, respektíve pneumatickým kladivom v prípade výskytu hornín triedy R2 a R1. Realizácia výkopov v skalných horninách triedy R1 a R2 bude veľmi obtiažna, - hladina podzemnej vody nebola v čase vŕtania zistená, no v obdobiach vysokého úhrnu zrážok sa môžu vyskytnúť prítoky puklinovej podzemnej vody do stavebnej jamy, odporúčame použiť tlakovú vodotesnú izoláciu. Pri prítokoch podzemnej vody v skalnom masíve je potrebné uvažovať s čerpaním vody zo stavebnej jamy, - pre zabezpečenie stability stien výkopov a odrezov odporúčame použiť vhodný typ paženia, zabezpečenia steny výkopu, respektíve svahovať v pomere 1:1, alebo svahovať v zmysle S TN 73 3050. “[3]

Účastník konania žiada dopracovanie Zámeru tak, aby bolo zrejmé, aké opatrenia sú v rámci Navrhovanej činnosti určené pre zakladanie objektov, aké opatrenia sú navrhnuté na zníženie záťaže pri realizácii stavebných činností bagrom a pneumatickým kladivami pri realizácii výkopov v skalných horninách a aké opatrenia sú navrhnuté v prípade výskytu prítokovo puklinovej podzemnej vody do stavebnej jamy, a akým typom paženia bude zabezpečovaná stabilita stien výkopov a odrezov.

KÓPIA

Odpoveď:

V prípade realizácie stavebnej jamy sa podľa záverov IGP odporúča použitie tlakovej vodotesnej izolácie, ktorá rieši aj prípadný prítok podzemnej vody do stavebnej jamy. Ostatné opatrenia súvisiace so zakladaním objektov a zabezpečením stability stavebnej jamy budú podrobne riešené a spresnené v ďalšom stupni projektovej prípravy a povoľovacieho konania. V rámci predloženého zámeru boli navrhnuté opatrenie (viď zámer kapitola IV. podkap. 10. „Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie“).

3.3.3 Ďalej žiadame, aby bola dopracovaná MIRABELLA RESIDENCE Bratislava - Koliba Posúdenie hlukovej záťaže vonkajšieho prostredia v stupni DSP tak, že bude doplnené nové miesto merania hluku - bytový dom so súp. č. 13162/1 G, keďže z uvedenej hlukovej štúdie vyplýva, že hluk na bezprostredne susediacej zástavbe nebol meraný, čo považujeme za vážny nedostatok uvedenej štúdie. Bez umiestnenia meracieho bodu priamo v susednej nehnuteľnosti nemôže byť záver:

„samostatne hodnotená prevádzka navrhovaných objektov SO 01 a SO 02 stavby Mirabella Resort (vjazdy/výjazdy z garáží a prevádzka tepelných čerpadiel), súvisiaca s navrhovanými stavbami nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku pred fasádami existujúcich bytových, ani rodinných domov pre denný, večerný a ani pre nočný referenčný časový interval,“[4] relevantný, presný, úplný, keďže dopad hluku na bezprostredne susediacu nehnuteľnosť vôbec nebol meraný.

Vzhľadom na vyššie uvedené Účastník konania žiada o doplnenie meracieho bodu pre hluk - bytový dom so súp. č. 13162/1 F, pričom uvedená požiadavka je zásadná aj vzhľadom na navrhované umiestnenie otočenie bytových domov.

Rovnako žiadame v súvislosti s hlukom preskúmať, kde v rámci Navrhovanej činnosti budú umiestnené klimatizačné jednotky a vonkajšie jednotky tepelných čerpadiel vzduch/voda a vyhodnotiť opatrenia na zníženie uvedeného vplyvu na životné prostredie a okolitú zástavbu.

Rovnako Účastník konania žiada, aby bolo navrhnuté a do podmienok záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania zahrnuté aj riešenie navrhovaného opatrenia - požiadavka na vybavenie niektorých miestností akusticky utlmenými vetracími zariadeniami v kombinácii s nehlučnými zariadeniami schopnými vytvoriť dostatočný tlakový rozdiel vzduchu tak, aby bolo zabezpečené vetranie obytných miestností bez potreby otvárania okien, prípadne iným spôsobom umožňujúcim vetranie bez potreby otvárania okien (centrálne alebo decentrálne nútené vetranie s rekuperáciou tepla).

Zároveň žiadame o preskúmanie, či nižšie uvedené údaje z MIRABELLA RESIDENCE Bratislava - Koliba Posúdenie hlukovej záťaže sú v súlade s údajmi počtu pohybov osobných motorových vozidiel z SO 01 a SO 02 uvedenými v Dopravnom napojení investičného zámeru Bytové domy MIRABELLA RESIDENCE resp. aké sú medzi týmito hodnotami rozdiely.

Predpokladaný počet pohybov osobných motorových vozidiel (vjazdy + výjazdy) z SO 01 a SO 02 je na základe Metodiky magistrátu hl. mesta Bratislavy, po korekcii na 70 % z vypočítaných hodnôt uvažovať nasledovný:

Objekt / ref. čas	deň [voz.h-^{1}]	večer [voz.h-^{1}]	noc [voz.h-^{1}]

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická | 29

KÓPIA

SO01	15,3	7,6	0,5
SO02	7,1	3,5	0,2

Odpoveď:

Vplyvy hluku boli posúdené v rámci spracovanej akustickej štúdie, v ktorej boli vyhodnotené aj stacionárne zdroje hluku, z ktorej vyplýva, že kumulatívne zvýšenie hlukovej záťaže bude nepatrné. Bytový dom so súp. č. 13162/1 F nebude navrhovanou činnosťou významne ovplyvnený, čo vyplýva aj z hlukových máp uvedených v akustickej štúdii (viď prílohy zámeru). Dopravné napojenie navrhovanej činnosti je orientované na Frankovskú ulicu, teda smerom od uvedeného bytového domu. V rámci zisťovacieho konania bolo zároveň doručené stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva (č. OÚ-BA-OSZP3-2026/56816-2/BAK), v ktorom sa ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti nepožaduje.

3.3.4 „Ekvivalentný uhol tienenia hlavných bočných osvetľovacích otvorov ostatných existujúcich alebo navrhovaných vnútorných priestorov s trvalým pobytom ľudí sa odporúča do 25°, nesmie však prekročiť 30°“.[5]

Východne od navrhovanej výstavby sa nachádzajú existujúce bytové Frankovská, pre domy ktoré navrhovaná výstavba predstavuje tienenie zo západnej resp. juhozápadnej strany. Tieto bytové domy sú však dostatočne ďaleko (minimálne 39 m) a tieniaci uhol od navrhovanej výstavby na najspodnejšie okná v týchto bytových domoch neprekročí 27°. Povolený ekvivalentný tieniaci uhol je 30°. Vplyv navrhovanej výstavby na denné osvetlenie miestností v bytových domoch Frankovská teda nebude prekročený.[6]

Vzhľadom na to, že aj technik pri vypracovaní svetlo-technického posudku konštatuje, že odporúčaný tieniaci uhol je do 25°, Účastník konania ako vlastník susediacej nehnuteľnosti - vyššie špecifikovaného bytu - žiada, aby boli prijaté také opatrenia, aby bol dodržaný odporúčaný tieniaci uhol do 25°, s vyšším tieniacim uhlom Účastník konania nebude súhlasiť.

Odpoveď:

Vplyv navrhovanej činnosti na denné osvetlenie susediacich objektov bol posúdený v rámci spracovaného svetlotechnického posúdenia. Z posúdenia vyplýva, že v zmysle príslušných STN nebude žiadny zo susediacich objektov navrhovanou činnosťou nepriaznivo ovplyvnený. V rámci zisťovacieho konania bolo zároveň doručené stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva (č. OÚ-BA-OSZP3-2026/56816-2/BAK), v ktorom sa ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti nepožaduje.

3.3.5 Z Dopravno kapacitného posúdenie vyplýva iba všeobecne, že „Posudzované križovatky Sliačska - Tupého a Tupého - Frankovská sa nachádzajú v zložitých priestorových a výškových pomeroch. Z konfigurácie terénu vychádza aj ich existujúce geometrické usporiadanie a pozdĺžne sklony.“ Účastník konania uvádza, že uvedené zistenie je pravdivé, no v posúdení úplne absentuje vyhodnotenie tejto skutočnosti.

Ďalej vzhľadom na všeobecný záver v Dopravnom kapacitnom posúdení, uvedený nižšie:

„V prípade presnejšej špecifikácie ďalších rozvojových zámerov v širšom zázemí odporúčame aktualizovať dopravno-kapacitné posúdenia na aktuálne platné dáta ďalších rozvojových zámerov,“

KÓPIA

navrhujeme, aby bola spracovateľovi dodané presné špecifikácie rozvojových zámerov ako vyplývajú z prebiehajúci zisťovacích či povolených a už realizovaných navrhovaných činností, ktoré má Okresný úrad Bratislava alebo Magistrát Hl. m. Slovenska Bratislavy k dispozícii, aby spracovateľ mohol pracovať s presnejšiu špecifikáciou ďalších rozvojových zámerov v širšom zázemí a túto zahrnúť do nového dopravno kapacitného posúdenia:

Odpoveď:

V rámci dopravno-kapacitného posúdenia bolo dopravné zaťaženie generované navrhovanou činnosťou nadhodnotené. Rozvoj širšieho zázemia narvhovanej činnosti bol zohľadnený v DKP (viď DKP str 10-11 v rámci príloh zámeru).

4. Vady Zámeru a podkladov

4.1 Podstatné formálne vady zámeru

4.1.1 Zámer obsahuje iba nulový a 1. variant riešenia, pričom úplne absentuje navrhovaná činnosť v ďalších variantoch.

Účastník konania žiada, aby bol Zámer dopracovaný o ďalšie varianty Navrhovanej činnosti, aby mohli byť vyhodnotené dopady navrhovanej činnosti v jednotlivých variantoch a tieto porovnané - čo je aj jedným z účelov zisťovacieho konania.

V uvedenom prípade nie sú splnené podmienky na upustenie od variantného riešenia podľa Zákona, a aj preto je Zámer neúplný.

Odpoveď:

Podľa § 22 odsek 2 zákona 24/2006 zámer obsahuje jeden variant navrhovanej činnosti, keďže sa nejedná o líniovú stavbu. Okrem navrhovaného variantu bol v predloženom zámere posudzovaný aj variant nulový, t.j. stav, ktorý by nastal ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala.

4.1.2 V Zámere absentuje rozptylová štúdia, čo je zarážajúce, keď sa v Zámere výslovne uvádza, že:

„Medzi takéto vplyvy vo vzťahu k navrhovanej činnosti možno zaradiť vplyvy na hlukové, rozptylové a svetelnotechnické pomery, dopravné intenzity v danom území.

Účastník konania požaduje doplnenie rozptylovej štúdie k Zámeru, ktorá bude reflektovať na blízku železničnú trať (vrátane existujúcich železničných tratí 130 a 120) a bude popisovať vplyvy Navrhovanej činnosti v súčte s už existujúcimi vplyvmi v území, pričom práve tento synergický efekt Navrhovanej činnosti, železnice a už existujúcej zástavby je zásadný pre posúdenie vplyvov Navrhovanej činnosti v území.

4.1.3 Účastník konania tiež namieta, že v Zámere sa síce uvádza, že

„Navrhovaná činnosť sa na vplyvoch generovaných navrhovaným objektom prejaví: • minimálnym navýšením emisií znečisťujúcich látok do ovzdušia za dodržania emisných limitov,“, pričom na strane druhej navrhovateľ vyhodnocuje, že:

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

„Na základe výsledkov štúdií (akustická štúdia, svetelnotechnický posudok, dopravno-kapacitné posúdenie) konštatujeme, že prevádzkou navrhovanej činnosti nedôjde k prekročeniu hygienických limitov v zmysle platnej legislatívy pre okolité obyvateľstvo ani samotných užívateľov/návštevníkov riešeného územia,“

Účastník konania je presvedčený, že ak navrhovateľ predpokladá minimálne navýšenie emisií znečisťujúcich látok, no k uvedenému záveru nemá vypracovanú exhalačnú štúdium, potom je záver navrhovateľa - že znečistenie bude minimálne - iba ničím nepreukázané tvrdenie. Preto Účastník konania navrhuje vypracovanie exhalačnej štúdie v prípade Navrhovanej činnosti a vyhodnotenie je záverov v Zámere.

Odpoveď:

Navrhovaná činnosť bude mať 149 parkovacích miest umiestnených v podzemnej garáži a vykurovanie objektov je navrhované prostredníctvom tepelných čerpadiel vzduch – voda, bez spaľovacích zdrojov. Vzhľadom na charakter navrhovanej činnosti preto nepredpokladáme významný nárast emisií znečisťujúcich látok do ovzdušia, ktorý by odôvodňoval potrebu spracovania samostatnej rozptylovej štúdie. V rámci zisťovacieho konania bolo zároveň doručené stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva (č. OÚ-BA-OSZP3-2026/56816-2/BAK), v ktorom sa ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti nepožaduje.

4.1.4 V Zámere absentuje zdôvodnenie potreby navrhovanej činnosti v danej lokalite v rozsahu negatív navrhovanej činnosti, čo je v rozpore s Prílohou č. 9 Zákona.

4.1.5 Ďalej v Zámere má byť podľa Prílohy č. 9 Zákona uvedený druh požadovaného povolenia navrhovanej činnosti podľa osobitných predpisov - čo v Zámere absentuje, keďže iba odkaz na zák. č. 25/2025 Zb. či vodný zákon nemožno považovať za druh požadovaného povolenia.

Odpoveď:

Požadované údaje podľa Prílohy č. 9 zákona č. 24/2006 Z. z. sú v zámere uvedené (viď str. 8 a 9 zámeru). Zdôvodnenie potreby navrhovanej činnosti v danej lokalite vrátane, ako aj druh požadovaného povolenia navrhovanej činnosti podľa osobitných predpisov sú v zámere spracované v príslušných častiach (viď str. 8 a 9 zámeru). Uvedené požiadavky sú preto v zámere zohľadnené.

4.1.6 Ďalej sa v Zámere uvádza: *„1/ riešenom území a jeho susedstve sa lokality biokoridory nenachádzajú. “*

Účastník konania žiada o preskúmanie uvedeného údaju a vstupu zo strany Navrhovateľa, keďže aj v minulosti bol Okresným úradom Bratislava (napr. v Rozhodnutí o povinnom posudzovaní) identifikovaný biokoridor na parcele, ktorá bola vtedy označená ako „C" KN p.č. 4858.

Účastník konania navrhuje, aby bol Zámer prepracovaný a došlo k posúdeniu vplyvov Navrhovanej činnosti na (i) biokoridor, ktorý sa nachádzal na parcele „C“ KN, ktorá bola označená č. 4858, (i) na CHKO Male Karpaty a (Ini) na Regionálne biocentrum Koliba - Stráže, a zároveň aby došlo k návrhu opatrení, ktoré by minimalizovali vplyvy Navrhovanej činnosti na Biokoridor 4858 a CHKO Male Karpaty a Regionálne biocentrum Koliba - Stráže.

Odpoveď:

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny navrhovaná činnosť nezasahuje do chránených území ani do iných osobitne chránených prvkov prírody a krajiny a nezasahuje ani do identifikovaných biokoridorov (viď. str. 15 a 20 zámeru). V rámci predmetného konania bolo vydané stanovisko Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska ochrany prírody a krajiny (č. OÚ-BA-OSZP3-2026/56816-2/BAK), v ktorom nebola požadovaná potreba ďalšieho posudzovania navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

4.1.7 Účastník konania žiada, aby bol Zámer preskúmaný a vyhodnotený aj s ohľadom k stanovisku Magistrátu Hl. mesta SR Bratislava, ktorého časť bola prevzatá do *Rozhodnutia o povinnom posudzovaní z 22.06.2022:*

„Navrhovaná stavba je v rozpore s ÚPN Z:

• Nie je zakreslená navrhovaná miestna komunikácia funkčnej triedy D, ktorá je podľa schémy záväznej časti riešenia označená ako 2/D1/1.5.1/ar; navrhovaná stavba svojou časťou do tejto komunikácie zasahuje“[7]

Teda Účastník konania žiada, aby bolo preskúmané a vyhodnotené, či v Zámere Navrhovaná činnosť zasahuje alebo nezasahuje do miestnej komunikácia funkčnej triedy D, ktorá je podľa schémy záväznej časti riešenia označená ako 2/D1/1.5.1/ar.

Odpoveď:

V rámci aktuálne predkladaného zámeru bol vyhodnotený súlad navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a Územným plánom zóny Podhorský pás, pričom súlad je potvrdený príslušným záväzným stanoviskom (viď prílohy zámeru).

4.1.8 Záver k vyššie uvedeným bodom 4.1.1 až 4.1.7 vyššie

Účastník konania sa domnieva, že v danom prípade absentujú podstatné náležitosti Zámeru, a preto je potrebné postupovať v zmysle § 19 ods. 3 zák. č. 71/1967 Zb. správny poriadok v znení neskorších predpisov.

Účastník konania žiada doplnenie Zámeru v zmysle uvedeného, zároveň ak dôjde k doplneniu Zámeru, je potrebné opätovne oznámiť verejnosti predloženie Zámeru, keďže k takto doplnenému Zámeru môže mať záujem sa vyjadriť iná časť verejnosti, ako tá, ktorá sa vyjadrila k pôvodnému Zámeru.

Odpoveď:

Zisťovacie konanie sa v tomto prípade vykonáva podľa osobitnej právnej úpravy (viď § 64 zákona č. 24/2006 Z.z.) a postup podľa § 19 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní sa na predmetné konanie neuplatňuje. Zámer predstavuje podklad pre vykonanie zisťovacieho konania. V tejto fáze konania sa preto Zámer na základe jednotlivých pripomienok nedoplňa ani opätovne nepredkladá verejnosti. Verejnosť podáva nevyžiadané stanovisko, ktoré príslušný orgán zohľadňuje.

5. Dodatočné informácie

Účastník konania zároveň informuje, že na Pozemkoch už boli vykonané terénne úpravy, ktoré mali značný vplyv na životné prostredie, keďže svojimi parametrami značne prekračovali hlukové a

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

rozptylové podmienky v území. O to viac považuje Účastník konania svoje požiadavky uvedené vyššie za dôvodné a požaduje, aby príslušné orgány prešetrili namietané zistenia.

Odpoveď:

Terénne úpravy, ktoré už boli na pozemkoch vykonané, sú samostatnou skutočnosťou a nie sú súčasťou navrhovanej činnosti, ktorá je predmetom predloženého zámeru. Z tohto dôvodu ich nie je možné posudzovať ako súčasť zámeru v rámci predmetného zisťovacieho konania.

6. Predbežná opatrnosť

6.1 Podľa § 13 zák. č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí platí, že:

„Ak možno so zreteľom na všetky okolnosti predpokladať, že hrozí nebezpečenstvo nenávratného alebo závažného poškodenia životného prostredia, nesmie byť pochybnosť o tom, že k takému poškodeniu skutočne dôjde, dôvodom pre odklad opatrení, ktoré majú poškodeniu zabrániť,“

Účastník konania je vzhľadom na vyššie uvedené argumenty presvedčený, že hrozí nebezpečenstvo nenávratného alebo závažného poškodenia životného prostredia, a preto žiada Okresný úrad, aby pochybnosti, či k poškodeniu dôjde nebolo dôvodom pre odklad opatrení, ktoré majú poškodeniu zabrániť. Preto Účastník konania žiada, aby bola Navrhovaná činnosť resp. zisťovacie konanie zastavené. V prípade ak Okresný úrad zisťovacie konanie nezastaví, žiada Účastník konania aby došlo k posudzovaniu Navrhovanej činnosti podľa Zákona.

7. Ďalšie požiadavky Účastníka konania

7.1 V území už došlo k umelému zvyšovanie pozemku počas výstavby Grand Koliba (2-3 metre vyššie v častiach pozemku, ako bolo pred výstavbou Grand Koliba). Malo sa jednať o dočasnému uskladneniu hliny, ale do pôvodného stavu pozemok nikdy nebol vrátený. Obdobného postupu sa Účastník konania obáva aj v prípade realizácie Navrhovanej činnosti a preto žiada Okresný úrad, aby zisťovacie konanie k Navrhovanej činnosti bolo zastavené, keďže zásahy do životného prostredia budú väčšie ako tie uvádzané v Zámere.

Odpoveď:

Predmetom zisťovacieho konania v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. je zistiť či navrhovaná činnosť môže mať významný nepriaznivý vplyv na životné prostredie. Príslušný orgán následne v zisťovacom konaní rozhodne. V rámci predloženého zámeru neboli identifikované žiadne vplyvy navrhovanej činnosti, ktoré by mali viesť k nenávratnému alebo závažnému poškodeniu životného prostredia. Pri vyhodnotení vplyvov sa vychádzalo aj z odborných podkladov a posúdení, najmä z akustického posúdenia, svetlotechnického posúdenia a dopravno-kapacitného posúdenia. Rovnako žiadny z dotknutých orgánov, ktoré sa k navrhovanej činnosti vyjadrili, neidentifikoval vplyvy, ktoré by preukazovali hrozbu nenávratného alebo závažného poškodenia životného prostredia. Z uvedeného dôvodu nie je dôvod na zastavenie zisťovacieho konania. Opatrenia sú zapracované aj v rámci prekladaného zámeru v kapitole IV. podkap. 10. „Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie“ (viď zámer).

Navrhovaná činnosť bude realizovaná v rozsahu uvedenom v zámere a príslušnej projektovej dokumentácii. Prípadné terénne úpravy a nakladanie s výkopovou zeminou budú spresnené v rámci ďalších stupňov projektovej prípravy a povoľovania v súlade s platnou legislatívou.

7.2 Účastník konania žiada, aby bol v dotknutom území preskúmaný aj „index zelene“ vo vzťahu k indexu zastavanosti, keďže v dotknutom území je už zastavaná podstatná časť celého územia.

KÓPIA

Odpoveď:

K navrhovanej činnosti bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava k súladu navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a Územným plánom zóny Podhorský pás (viď prílohy zámeru), v ktorom bolo konštatované splnenie príslušných regulatívov a stanovených indexov.

7.3 Účastník konania žiada, aby bolo v zisťovacom konaní zohľadnené súčasné absolútne zlyhanie dopravy a neudržateľnosť dopravnej situácie, neexistujúca infraštruktúra v oblasti, poddimenzované cesty, chodníky, absencia prechodov pre chodcov v oblasti.

Odpoveď:

Dopravná situácia v dotknutom území bola posúdená v rámci spracovaného dopravno-kapacitného posúdenia, ktoré zohľadňovalo existujúce dopravné pomery a dopravné napojenie navrhovanej činnosti. Z výsledkov dopravno-kapacitného posúdenia vyplýva, že navrhovaná činnosť je z hľadiska dopravnej kapacity a napojenia na existujúcu dopravnú infraštruktúru realizovateľná.

7.4 Účastnik konania žiada, aby bolo v zisťovacom konaní vyjasnená otázka obsluhy stavby, premiestňovania hliny na ostatné pozemky developerov a parkovanie mechanizmov na okolitých pozemkoch, a tiež otázka parkovania robotníkov, keďže v minulosti bola vždy zahltená ulica Frankovská**.** Rovnako aj upratovanie a kontrola celého okolitého územia (z ktorého si robotníci často „spravia smetisko") musí byť jednou z podmienok realizácie Navrhovanej činnosti.

Odpoveď:

Organizácia výstavby, obsluha stavby, pohyb a parkovanie mechanizmov a pracovníkov, ako aj nakladanie s výkopovou zeminou a zabezpečenie čistoty v okolí stavby budú spresnené v ďalších stupňoch projektovej prípravy a povoľovania, najmä v rámci projektu organizácie výstavby (POV) a plánu organizácie dopravy (POD). Uvedené požiadavky preto budú predmetom riešenia v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Stanovenie podmienok realizácie je v kompetencii príslušného orgánu.

8. Záver

Vzhľadom na vyššie uvedené Účastník s Navrhovanou činnosťou nesúhlasí. Účastník konania nesúhlasí ani so závermi vyplývajúcimi zo Zámeru a priloženými podkladmi, ktoré majú preukazovať tieto závery. Účastník konania žiada zmenu a doplnenie Zámeru (s tým, že Účastník konania bude mať možnosť sa k zmene a doplneniu Zámeru vyjadriť v dodatočnej lehote) v zmysle vyššie uvedeného a o ďalšie posudzovanie Navrhovanej činnosti v posudzovacom konaní alebo celkové upustenie od ďalšieho posudzovania a realizácie Navrhovanej činnosti.

Odpoveď:

Jednotlivé požiadavky a pripomienky boli vyhodnotené v rámci jednotlivých bodov. Pri spracovaní zámeru boli zohľadnené dostupné odborné podklady pričom neboli identifikované také vplyvy navrhovanej činnosti, ktoré by odôvodňovali potrebu jej ďalšieho posudzovania, čo potvrdili aj stanoviská dotknutých orgánov v rámci tohto zisťovacieho konania.

KÓPIA

10. Ing. Miroslav Welter, IWW Residence, s.r.o. (zo dňa 10.09.2026).

I. Podávatelia sú dotknutou verejnosťou a uplatňujú si všetky práva, ktoré im zákon priznáva

1. Podávateľ 2 je výlučným vlastníkom bytu č. 20 (vchod Frankovská 11A, 2. poschodie, podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 11405/571021) a nebytového priestoru č. 36 (Frankovská 11,11A, 2. suterén), ako aj spoluvlastníkom nebytového priestoru - hromadnej garáže (garážové státia č. 38, 39 a 40) v bytovom dome Frankovská 11, 11A, súpisné č. 14179, postavenom na pozemku pare. reg. „C" č. 4828, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto (bytový dom je súčasťou obytného súboru tzv. BD Grand Koliba), zapísaných na LV č. 7866, k. ú. Vinohrady; titul nadobudnutia: kúpna zmluva V-8718/2021 zo dňa 20.05.2021.

2. Podávateľ 2 je ďalej podielovým spoluvlastníkom pozemkov zapísaných na LV č. 7908, k. ú. Vinohrady (spolu 22 parciel, o. i. pare. reg. „C" č. 4824/1, 4824/7, 4824/36, 4824/88, 4824/89, 4824/90, 4845/8, 4845/9, 4853/13 a 4897/3), a to na základe kúpnej zmluvy V-8718/2021 zo dňa 20.05.2021 a kúpnej zmluvy V-7616/2026 zo dňa 08.04.2026. Ide jednak o pozemky, na ktorých je postavená existujúca prístupová (obslužná) komunikácia obytného súboru BD Grand Koliba, vedúca z Frankovskej ulice popri bytových domoch Frankovská 11/11 A, 9/9A/9B/9C, 7/7A/7B a 5 (pare. č. 4824/7 - zastavaná plocha, pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - komunikácia), jednak o pozemky, ktoré s riešeným územím navrhovanej činnosti bezprostredne susedia (najmä pare. č. 4845/9,4824/36 a 4853/13, ktoré majú spoločnú hranicu s parcelami č. 4846, 4847, resp. 4853/1 - 4853/3 riešeného územia). Spolu s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytových domoch na Frankovskej ulici je podávateľ 2 zároveň spoluvlastníkom samotného cestného telesa - stavebného objektu SO 211 Obslužná komunikácia (vrátane SO 211.1 Oporný múr) vybudovaného v rámci projektu BD Grand Koliba.

Odpoveď:
Uvedené skutočnosti berieme na vedomie. Otázky týkajúce sa vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov k pozemkom a existujúcej obslužnej komunikácii, ako aj právneho titulu na jej využívanie a napojenie navrhovanej činnosti budú riešené v rámci ďalších stupňov projektovej prípravy a príslušných povoľovacích konaní. V súčasnosti prebiehajú rokovania medzi navrhovateľom a vlastníkmi. Uvedené majetkovoprávne otázky preto nepovažujeme za skutočnosti, ktoré by bolo potrebné riešiť v rámci zisťovacieho konania podľa zákona o posudzovaní. Tie budú preverované v rámci povoľovania stavby v zmysle stavebného zákona.

3. Podávateľ 1 je fyzickou osobou, jediným konateľom a väčšinovým spoločníkom podávateľa 2 a v tomto postavení vykonáva práva spojené s vlastníctvom bytu, nebytových priestorov a spoluvlastníckych podielov na pozemkoch a na komunikácii SO 211. Podávateľ 1 je tak osobou, ktorá je realizáciou navrhovanej činnosti priamo a osobne dotknutá (hluk, prach, vibrácie, emisie a stavenisková doprava počas výstavby, trvalé zvýšenie dopravy po komunikácii pred domom, zmena svetlotechnických, odtokových a mikroklimatických pomerov, zmena charakteru územia) a ktorá má na konaní o posudzovaní vplyvov tejto činnosti zjavný záujem.

Odpoveď:
Podávateľ nie je účastníkom konania podľa Správneho poriadku, keďže zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. predstavuje osobitný procesný režim. V rámci zisťovacieho konania však boli vyhodnotené všetky relevantné vplyvy navrhovanej činnosti, ktoré môžu v dotknutom území nastať, pričom tieto boli podložené príslušnými odbornými podkladmi to dopravno-kapacitným posúdením, akustickou štúdiou, svetlotechnickým posúdením, inžinierskogeologickým posudkom a

KÓPIA

hydrogeologickým posudkom. Z uvedeného vyhodnotenia nevyplynuli významné nepriaznivé vplyvy navrhovanej činnosti na okolité územie. V rámci zisťovacieho konania vydal Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava kladné stanovisko (č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12855/32021/2026),kde nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti.

4. Bytový dom Frankovská 11, 11A je súčasťou malopodlažnej bytovej zástavby na Frankovskej ulici, ktorú sám zámer označuje za najbližšiu existujúcu obytnú zástavbu vo vzdialenosti cca 10 m od hranice riešeného územia (zámer, kap. III.3.1 a IV.3.1). Prístupová komunikácia obytného súboru BD Grand Koliba, ktorej je podávateľ 2 spoluvlastníkom, vedie priamo popred tento bytový dom a podľa zámeru má slúžiť ako jediné dopravné napojenie navrhovanej činnosti.

Odpoveď:
Dopravná situácia a dopravné napojenie boli posúdené v rámci spracovaného dopravno-kapacitného posúdenia, ktoré preukázalo realizovateľnosť navrhovanej činnosti z hľadiska dopravnej kapacity a napojenia na existujúcu dopravnú infraštruktúru.

5. Obaja podávatelia sú preto dotknutou verejnosťou podľa § 3 písm. t) 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"), t. j. verejnosťou, ktorá je dotknutá alebo pravdepodobne dotknutá konaním týkajúcim sa životného prostredia a ktorá má na takomto konaní záujem. Podávateľ 2 je zároveň vlastníkom susednej stavby a spoluvlastníkom susedných pozemkov, ktorých vlastnícke právo môže byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté (§ 49 ods. 1 písm. c) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon), a podávateľ 1 je osobou, ktorá má k týmto nehnuteľnostiam iné práva.

6. Toto odôvodnené písomné stanovisko podávatelia doručujú v lehote 21 dní od zverejnenia zámeru v centrálnom informačnom systéme (§ 29 ods. 5 prvá veta v spojení s § 29 ods. 6 zákona o posudzovaní; za deň doručenia verejnosti sa považuje deň zverejnenia v centrálnom informačnom systéme). Podávatelia žiadajú, aby príslušný orgán toto stanovisko zohľadnil a vysporiadal sa s ním v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania (§ 29 ods. 6 a ods. 17 písm. b) zákona o posudzovaní) a aby naň prihliadol pri určovaní, či sa navrhovaná činnosť bude posudzovať (§ 29 ods. 8 zákona o posudzovaní). Pre prípad, že by príslušný orgán počítal lehotu odlišne, podávatelia žiadajú, aby na toto stanovisko prihliadol aj ako na doplňujúce informácie iných relevantných subjektov podľa § 29 ods. 9 zákona o posudzovaní; skutočnosti v ňom uvedené sú pre rozhodnutie nevyhnutné a príslušný orgán je povinný zistiť skutočný stav veci.

7. Podávatelia si týmto výslovne uplatňujú všetky práva dotknutej verejnosti podľa zákona o posudzovaní, najmä právo podať odvolanie proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania (§ 30 ods. 1 a 2 zákona o posudzovaní), právo domáhať sa jeho zrušenia správnou žalobou (§ 29 ods. 20 zákona o posudzovaní v spojení s § 178 ods. 3 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok) a právo na postavenie účastníka v konaní o posudzovaní vplyvov a v nadväzujúcom povoľovacom konaní (§ 24 ods. 2 zákona o posudzovaní). Podávatelia zároveň žiadajú, aby boli o termíne ústneho pojednávania podľa § 29 ods. 4 a 7 zákona o posudzovaní upovedomení a aby im bola umožnená účasť na ňom.

Odpoveď:
Podávatelia sú dotknutou verejnosťou podľa § 3 písm. t) zákona č. 24/2006 Z. z., nejde však o účastníkov konania podľa Správneho poriadku, keďže zisťovacie konanie prebieha v osobitnom procesnom režime podľa zákona č. 24/2006 Z. z. Z uvedeného dôvodu ich účasť na ústnom pojednávaní nie je možná.

KÓPIA

II. O tej istej činnosti na tých istých pozemkoch už bolo právoplatne rozhodnuté, že sa musí posudzovať podľa zákona; navrhovateľ toto rozhodnutie obchádza

8. Na totožných pozemkoch pare. reg. „C" č. 4846, 4847, 4848/1,4849, 4853/1, 4853/2, 4853/3 a 4854/7, k. ú. Vinohrady, bol v roku 2021 predložený zámer „Rezidencia Horizont Bratislava" (navrhovateľ REBLOK, a. s., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava) - dva bytové domy s podzemnými garážami (variant 1: 102 parkovacích stojísk, hrubá podlažná plocha 12 280 m2; variant 2 s polyfunkčným objektom: 128 stojísk, 13 941 m2), s dopravným napojením cez „jestvujúcu prístupovú cestu, ktorá bola vybudovaná v rámci projektu BD Grand Koliba". Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2022/028125 (2021/115388) zo dňa 26.05.2022, právoplatným dňa 19.01.2023, rozhodol, že navrhovaná činnosť „Rezidencia Horizont Bratislava" sa bude posudzovať podľa zákona o posudzovaní (ďalej len „rozhodnutie z roku 2022"; kópia v prílohe).
9. Navrhovaná činnosť „MIRABELLA RESIDENCE" je s činnosťou „Rezidencia Horizont Bratislava" totožná čo do miesta (tie isté parcely), druhu (dva bytové domy s podzemnými hromadnými garážami), rozsahu (hrubá podlažná plocha 13 385,89 m2, 149 parkovacích stojísk, 79 bytov, cca 305 obyvateľov - teda rozsah rovnaký až väčší ako v roku 2022) aj dopravného napojenia (tá istá prístupová komunikácia BD Grand Koliba a Frankovská ulica). Navrhovateľ RDV 2 s.r.o. má sídlo na tej istej adrese ako navrhovateľ zámeru z roku 2021 (Jelačičova 8, 821 08 Bratislava), čo nasvedčuje personálnemu a majetkovému prepojeniu oboch subjektov. Zámer „MIRABELLA RESIDENCE" o predchádzajúcom zisťovacom konaní a o rozhodnutí z roku 2022 mlčí, hoci v kap. VII.3 má uviesť „ďalšie doplňujúce informácie o doterajšom postupe prípravy navrhovanej činnosti a posudzovaní jej predpokladaných vplyvov na životné prostredie".

10. Príslušný orgán v rozhodnutí z roku 2022 odôvodnil povinnosť posudzovania okrem iného tým, že „vzhľadom na povahu a rozsah navrhovanej činnosti, miesto realizácie, únosnosť a predovšetkým zraniteľnosť dotknutého územia sa navrhovaná činnosť má posudzovať podľa zákona", že „navrhovaná činnosť môže mať pravdepodobne významný nepriaznivý vplyv na životné prostredie dotknutého územia v kumulácii s už existujúcimi činnosťami, ktoré sa v lokalite nachádzajú alebo sú plánované", že „prevádzkou navrhovanej činnosti dôjde k nárastu dotknutej dopravnej komunikácie - dopravy, ktorá už v súčasnosti nie je dostatočná", že „navrhovanou činnosťou sa môžu narušiť vodné pomery daného územia", že „územný plán zóny nebol posúdený v nedávnej dobe" a „dokumentácia neposkytuje dostatočné podklady pre dôsledné vyhodnotenie zosúladenia s územným plánom" a že „zámer neobsahuje posúdenie zdravotných rizík z pohľadu elektromagnetických polí z vedenia vysokého napätia". Príslušný orgán sa výslovne oprel aj o princíp predbežnej opatrnosti podľa § 13 zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí. Navrhovateľovi bolo uložené predložiť v správe o hodnotení štúdie preukazujúce „vysporiadanie sa s dopravou, variant odvádzania splaškových/odpadových vôd, variant navrhovanej činnosti zosúladený s ÚPN, hydrogeologický prieskum".

Odpoveď:
Predchádzajúca navrhovaná činnosť, ktorá bola predmetom zisťovacieho konania a následného rozhodnutia o povinnom posudzovaní, sa týkala odlišného návrhu stavby / odlišný investor. Aktuálne predkladaný zámer je spracovaný pre nové riešenie navrhovanej činnosti, pričom pri jeho príprave boli zohľadnené relevantné skutočnosti a doplnené informácie a odborné štúdie týkajúce sa vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie. Aktuálny zámer tak obsahuje podrobnejšie informácie a vyhodnotenia, ktorých účelom je poskytnúť dostatočný podklad na posúdenie predpokladaných vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie v rámci zisťovacieho konania.
V rámci aktuálne predkladaného zámeru bol vyhodnotený súlad navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a Územným plánom zóny Podhorský pás, pričom súlad je potvrdený príslušným záväzným stanoviskom (viď prílohy zámeru). Pre aktuálne

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická
38

KÓPIA

navrhovanú činnosť bol taktiež spracovaný inžinierskogeologický posudok a hydrogeologický posudok, ktorých závery boli zohľadnené pri spracovaní aktuálneho návrhu (viď prílohy zámeru). Zároveň boli spracované odborné štúdie a posudky ako akustická štúdia, dopravno-kapacitné posúdenie a svetlotechnické posúdenie, ktoré poskytujú odborný podklad pre vyhodnotenie relevantných vplyvov navrhovanej činnosti.

Do aktuálneho zámeru boli zapracované opatrenia smerujúce k minimalizácii negatívnych vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie, najmä prvky zelenej infraštruktúry, vegetačné (zelené) strechy, vegetačné úpravy a ďalšie opatrenia zamerané na zlepšenie mikroklimatických podmienok a hospodárenie so zrážkovými vodami.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny navrhovaná činnosť nezasahuje do chránených území ani do iných osobitne chránených prvkov prírody a krajiny a nezasahuje ani do identifikovaných biokoridorov. V rámci predmetného konania bolo zároveň vydané stanovisko Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska ochrany prírody a krajiny, v ktorom nebola požadovaná potreba ďalšieho posudzovania navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Predložený zámer tak zohľadňuje relevantné požiadavky a dopĺňa nedostatky identifikované v rámci predchádzajúceho procesu a obsahuje doplnené a aktualizované odborné podklady a vyhodnotenia, ktorých účelom je poskytnúť dostatočný podklad na posúdenie predpokladaných vplyvov aktuálne navrhovanej činnosti na životné prostredie v rámci zisťovacieho konania. Čo potvrdzujú aj stanoviska dotknutých orgánov doručené v rámci zisťovacieho konania, ktoré netrvajú na ďalšom posudzovaní.

11. Žiadny z týchto dôvodov od roku 2022 neodpadol. Prístupová komunikácia je tá istá (bod III. nižšie), územný plán zóny Podhorský pás z roku 2006 sa nezmenil a strategicky posúdený nebol, zámer opäť nehodnotí zdravotné riziká z elektromagnetického poľa, hoci sám uvádza, že „riešené územie zasahuje do ochranného pásma nadzemného vedenia vysokého napätia (VVN), ktoré prechádza jeho východnou časťou" (kap. III. 1.7.4), a zároveň tvrdí, že „žiarenie a iné fyzikálne polia sa v súvislosti s prevádzkou hodnotenej činnosti nevyskytujú" (kap. IV.2.5). Zaťaženie územia sa naopak zvýšilo dokončením ďalšej výstavby v okolí (podľa rozhodnutia z roku 2022 o. i. objekty ELEVEN, Nová Koliba, Park pod Kolibou, Grand Koliba, Roličky, Bellavita; od roku 2022 pribudli ďalšie rodinné domy v lokalite Vtáčnik) a samo dopravno-kapacitné posúdenie navrhovateľa počíta do roku 2037 s ďalšími cca 450 parkovacími miestami v zóne. Namiesto správy o hodnotení podľa § 31 zákona o posudzovaní, ktorú mal navrhovateľ na základe rozhodnutia z roku 2022 predložiť, sa tá istá činnosť predkladá pod novým názvom a novým navrhovateľom do nového zisťovacieho konania, a to už len v jednom variante (v roku 2021 boli predložené dva realizačné varianty).

Odpoveď:
Navrhovaná činnosť vychádza z nového projektového riešenia a jej vplyvy boli opätovne vyhodnotené v rámci zámeru na základe aktuálnych odborných podkladov. Podľa § 22 odsek 2 zákona 24/2006 zámer obsahuje jeden variant navrhovanej činnosti. Okrem navrhovaného variantu bol v predloženom zámere posudzovaný aj variant nulový, t.j. stav, ktorý by nastal ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala. V rámci konania bolo vydané aj stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva (č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12855/32021/2026), ktorý z hľadiska ochrany verejného zdravia ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti nepožaduje.

12. Podávatelia preto žiadajú, aby príslušný orgán pri rozhodovaní v tomto zisťovacom konaní vychádzal zo skutkových a právnych záverov rozhodnutia z roku 2022 a aby v odôvodnení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania konkrétne uviedol, či a v čom sa okolnosti oproti tomuto právoplatnému rozhodnutiu zmenili. Určenie, že v podstate rovnaká činnosť na rovnakom mieste sa posudzovať nebude, bez vysporiadania sa s predchádzajúcim právoplatným rozhodnutím toho istého orgánu, by bolo nepreskúmateľné (§ 29 ods. 17 písm. b) zákona o posudzovaní) a v

KÓPIA

rozpore so zásadou legitímnych očakávaní a predvídateľnosti rozhodovania orgánov verejnej správy, ako aj so zmyslom zisťovacieho konania podľa § 3 písm. c) zákona o posudzovaní. Postup navrhovateľa je zároveň obchádzaním právoplatného rozhodnutia a zákona o posudzovaní.

Odpoveď:
Ako sme už zmienili vyššie, v rámci zámeru EIA boli spracované odborné štúdie preukazujúce realizovateľnosť navrhovanej činnosti. Súlad navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a Územným plánom zóny Podhorský pás je potvrdený záväzným stanoviskom Hlavného mesta SR Bratislava (viď prílohy zámeru).

III. Dopravné napojenie zámeru vedie výlučne cez komunikáciu v spoluvlastníctve podávateľa 2, bez súhlasu spoluvlastníkov a bez akéhokoľvek právneho titulu

13. Podľa zámeru (kap. II.8.4 a IV.1.4.1) má byť dopravná obsluha navrhovanej činnosti - podzemné garáže so 149 stojiskami pre 79 bytov a ich návštevníkov, ako aj celá stavenisková doprava počas dvoch rokov výstavby (03/2027 - 03/2029) vrátane odvozu výkopovej zeminy z troch podzemných podlaží so základovou škárou v hĺbke -10,82 m - zabezpečená napojením „na existujúcu cestnú infraštruktúru na ulicu Frankovská". Dopravno-kapacitné posúdenie (AFRY Slovakia s.r.o., 03/2025) toto napojenie opisuje ako napojenie „do Frankovskej ulice v existujúcej križovatke s ulicou Na Roličkách". Touto „existujúcou infraštruktúrou" je obslužná komunikácia SO 211 vybudovaná v rámci projektu BD Grand Koliba, ktorá je spolu s pozemkami pod ňou (LV č. 7908) v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov na Frankovskej ulici, teda aj podávateľa 2. Nejde o miestnu cestu vo vlastníctve obce; sám príslušný orgán v rozhodnutí z roku 2022 zaznamenal, že táto komunikácia bola vybudovaná ako dočasná komunikácia v zúženom profile, mestská časť ju pre nesplnenie požiadavky územného plánu zóny na komunikáciu kategórie 8/30 neprevzala a nezodpovedá stavebno-technicky prevádzke nákladných vozidiel a stavebných mechanizmov.

14. Podávateľ 2 výslovne vyhlasuje, že navrhovateľovi neudelil súhlas na užívanie komunikácie SO 211 ani pozemkov v jeho spoluvlastníctve na účely výstavby navrhovanej činnosti (stavenisková doprava, prejazd stavebnej techniky, uloženie prípojok inžinierskych sietí) ani na účely trvalého dopravného napojenia navrhovanej činnosti, a že takýto súhlas neudelí. Podávateľom nie je známe, že by súhlas udelili ostatní spoluvlastníci alebo že by navrhovateľ disponoval iným právnym titulom (vecné bremeno, zmluva o práve prechodu a prejazdu, rozhodnutie o obmedzení vlastníckeho práva). Podávateľ 1 ako konateľ podávateľa 2 vyhlasuje, že s navrhovateľom ani s osobami s ním prepojenými o takomto súhlase nerokoval.

15. Zámer o právnom titule k dopravnému napojeniu mlčí, hoci ide o zásadnú podmienku realizovateľnosti činnosti. Že o probléme navrhovateľ vie, vyplýva zo záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIC 60655/2025-585194/Kut zo dňa 30.09.2025 (príloha č. 8 zámeru): mestská časť Bratislava-Nové Mesto vo svojom vyjadrení č. 29242/9356/2025/RUIC/M1KB zo dňa 18.09.2025 podmienila súhlas s činnosťou povinnosťou „preukázať splnenie náležitostí § 17a VZN predložením písomnej dohody na obsluhe územia iným spôsobom, ako je v územnoplánovacej dokumentácii zóny", pretože územný plán zóny Podhorský pás počíta s obsluhou týchto pozemkov cez výhľadovú dopravnú stavbu 1 /D 1/1.5.1/ar a nie cez súkromnú komunikáciu BD Grand Koliba; hlavné mesto si zároveň vyhradilo „právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru" pre prípad, „ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru". Žiadna takáto dohoda v zámere predložená nie je.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická | 40

KÓPIA

16. Dopravné riešenie zámeru je preto právne nepodložené a v predloženej podobe nerealizovateľné. Dôsledkom je, že sú nepodložené aj všetky odborné podklady, ktoré z tohto dopravného riešenia vychádzajú - dopravno-kapacitné posúdenie, akustická štúdia (AKUSTA s.r.o., 03/2026) aj hodnotenie zdravotných rizík (kap. IV.4 zámeru). Ak navrhovateľ právny titul k napojeniu nezíska, bude nútený riešiť dopravnú obsluhu inak (inou trasou, vybudovaním komunikácie podľa územného plánu zóny, inou kapacitou), čo sú alternatívy so zásadne odlišnými a v zámere vôbec neposúdenými vplyvmi na životné prostredie. Táto skutočnosť sama osebe vylučuje záver, že vplyvy navrhovanej činnosti boli v zisťovacom konaní spoľahlivo a úplne vyhodnotené.

Odpoveď:
Uvedené skutočnosti berieme na vedomie. V rámci predloženého zámeru EIA boli vyhodnotené vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie a verejné zdravie, pričom dopravné napojenie bolo posúdené aj v rámci dopravno-kapacitného posúdenia, ktoré preukázalo jeho realizovateľnosť z hľadiska dopravnej kapacity. Vlastnícke a majetkovoprávne vzťahy k existujúcej komunikácii a pozemkom, ako aj právny titul na ich využívanie, nie sú predmetom zisťovacieho konania a budú riešené v rámci príslušných povoľovacích konaní. Predmetom je variant uvedený v zámere.

17. Dopravno-kapacitné posúdenie navyše posudzuje výlučne križovatky Sliačska - Tupého a Tupého - Frankovská; úsek komunikácie SO 211 medzi Frankovskou ulicou a vjazdmi do garáží navrhovanej činnosti, jeho šírkové a smerové pomery, sklon, absenciu oddelených peších trás a jeho vhodnosť pre staveniskovú dopravu neposudzuje vôbec. Posúdenie vychádza z dopravného prieskumu zo dňa 04.10.2023, počíta so 164 parkovacími stojiskami (zámer uvádza 149) a samo hlavné mesto v záväznom stanovisku konštatovalo, že „smerovanie dopravy generovanej rozvojom širšieho zázemia v križovatkách v roku 2037 pre obe špičkové hodiny nekorešponduje s tabuľkovými hodnotami". Práve neriešené dopravné napojenie cez dočasnú komunikáciu BD Grand Koliba bolo v roku 2022 jedným z hlavných dôvodov nariadenia posudzovania; zámer „MIRABELLA RESIDENCE" tento nedostatok neodstránil, iba ho zamlčal.

18. Komunikácia SO 211 bola vybudovaná a dimenzovaná pre obsluhu bytových domov Grand Koliba. Jej zaťaženie staveniskovou dopravou (ťažké mechanizmy, odvoz výkopku z troch podzemných podlaží na ploche 2 899 m2 zastavanej plochy, betonáž) a následne trvalou prevádzkou ďalších 149 parkovacích stojísk predstavuje pre podávateľa 2 a ostatných spoluvlastníkov neprimeraný zásah do vlastníckeho práva (čl. 20 Ústavy SR) a pre podávateľa 1 a ostatných obyvateľov bytových domov Grand Koliba priamy zásah do kvality bývania a zdravia (hluk, prach, vibrácie, bezpečnosť chodcov na komunikácii, poškodenie cestného telesa a oporného múru SO 211.1). Tieto vplyvy zámer nehodnotí vôbec.

Odpoveď:
K dopravnej kapacite uvádzame, že dopravno-kapacitné posúdenie bolo vypracované odborne spôsobilou osobou a pri posudzovaní vychádzalo z predpokladanej budúcej dopravnej záťaže, pričom dopravná záťaž bola zohľadnená s rezervou. Výsledky posúdenia preukázali, že posudzované križovatky sú z hľadiska kapacity vyhovujúce.

K tvrdeniam týkajúcim sa vlastníckych vzťahov, stavebno-technického stavu komunikácie, jej prípadného poškodenia a organizácie staveniskovej dopravy uvádzame, že tieto otázky nie sú predmetom zisťovacieho konania a budú riešené v ďalších stupňoch projektovej prípravy a povoľovania. Stavba bude realizovaná v súlade s podmienkami uvedenými v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania, v súlade s príslušným stavebným povolením a v súlade s POV.

IV. Ďalšie nedostatky zámeru, pre ktoré nemožno vylúčiť významný nepriaznivý vplyv

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

19. Hluk. Akustická štúdia zaraďuje vonkajšie prostredie do II. kategórie chránených území (prípustné hodnoty 50/50/45 dB), pričom vlastné merania spracovateľa preukazujú, že v lokalite sú prípustné hodnoty už dnes prekročené (miesto merania MI: 61,7/61,6/60,8 dB; M7: 61,8/60,5/58,0 dB pre deň/večer/noc). Kumulatívny nárast hluku po výstavbe štúdia vyhodnocuje len vo výpočtových bodoch MI až M3 „na opačnej strane komunikácie Frankovská, kde v súčasnosti existujú rodinné domy". Bytové domy obytného súboru Grand Koliba vrátane bytového domu Frankovská 11, 11 A, popred ktoré vedie prístupová komunikácia a ktoré sú od riešeného územia vzdialené cca 10 m, štúdia ako výpočtové body nehodnotí; nehodnotí ani hluk zo staveniskovej dopravy a zo stavebnej činnosti (trvanie dva roky, tri podzemné podlažia) pred fasádami existujúcich bytov, a obmedzuje sa na všeobecné odporúčania pre projekt organizácie výstavby. Záver štúdie, že prevádzka „nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt pred fasádami existujúcich bytových domov", tak nie je podložený výpočtom pre bytové domy, ktoré sú činnosťou dotknuté najviac.

Odpoveď:
Vplyvy hluku boli vyhodnotené v rámci spracovanej akustickej štúdie, ktorá bola vypracovaná odborne spôsobilou osobou a zohľadňuje existujúcu aj predpokladanú hlukovú záťaž a vplyv navrhovanej činnosti. Zo záverov štúdie vyplýva, že kumulatívne zvýšenie hlukovej záťaže bude minimalne. Z hľadiska ochrany verejného zdravia bolo zároveň v rámci zisťovacieho konania vydané stanovisko RÚVZ, v ktorom sa ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti nepožaduje.

20. Svetlotechnické pomery. Svetlotechnický posudok (3S - Projekt, s.r.o., 01/2026) hodnotí vplyv na preslnenie a denné osvetlenie existujúcej zástavby len v jednom kontrolnom bode „P" v bytovom dome východne od navrhovanej výstavby a v bytovom dome na pare. č. 4845/1 (Frankovská 5); ostatné bytové domy obytného súboru Grand Koliba vrátane bytového domu Frankovská 11, 11A (pare. č. 4828) posudok nehodnotí vôbec, s odôvodnením, že sú „dostatočne ďaleko". Podávatelia žiadajú preukázateľné posúdenie preslnenia a denného osvetlenia všetkých obytných miestností v bytových domoch Grand Koliba orientovaných k riešenému územiu vrátane bytu č. 20.

Odpoveď:
Vplyv navrhovanej činnosti na denné osvetlenie a preslnenie okolitej zástavby bol posúdený v rámci svetlotechnického posudku, ktorý bol vypracovaný odborne spôsobilou osobou. Zo záverov posudku vyplýva, že navrhovaná činnosť nebude mať nepriaznivý vplyv na denné osvetlenie a preslnenie susediacich objektov. V rámci zisťovacieho konania bolo zároveň vydané stanovisko RÚVZ, v ktorom sa ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti z hľadiska ochrany verejného zdravia nepožaduje.

21. Kumulatívne a synergické vplyvy. Zámer v kap. IV.8.1 konštatuje, že „významné negatívne synergické a kumulatívne pôsobenie nebolo identifikované", avšak žiadnu inú existujúcu ani pripravovanú činnosť v území konkrétne nehodnotí. Rozhodnutie z roku 2022 identifikovalo v tej istej lokalite kumuláciu s objektmi ELEVEN, Nová Koliba, Park pod Kolibou, Grand Koliba, Roličky a Bellavita; dopravno-kapacitné posúdenie navrhovateľa počíta do roku 2037 s ďalšími cca 450 parkovacími miestami v zóne Podhorský pás. Akustická štúdia ani hodnotenie zdravotných rizík tieto kumulatívne vplyvy nezohľadňujú. Kumulácia vplyvov s inými činnosťami je pritom výslovným kritériom zisťovacieho konania podľa prílohy č. 10 zákona o posudzovaní.

Odpoveď:
Kumulatívne a synergické vplyvy boli posúdené v rámci priložených odborných štúdií, dopravno-kapacitného posúdenia a akustickej štúdie, ako aj v samotnom zámere v kapitole IV.8 a IV.8.1. Na základe uvedených podkladov neboli identifikované významné negatívne kumulatívne ani synergické vplyvy navrhovanej činnosti. Uvedené podklady preukázali, že realizáciou navrhovanej

KÓPIA

činnosti nedôjde k významnému negatívnemu kumulatívnemu ani synergickému pôsobeniu na okolité územie. V rámci konania bolo vydané aj stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva (č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12855/32021/2026), ktorý z hľadiska ochrany verejného zdravia ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti nepožaduje.

22. Elektromagnetické pole vedenia VVN. Riešené územie zasahuje do ochranného pásma nadzemného vedenia veľmi vysokého napätia (kap. III. 1.7.4 zámeru). Zámer napriek tomu neobsahuje žiadne posúdenie zdravotných rizík z elektromagnetického poľa pre budúcich obyvateľov ani pre okolie, hoci absencia práve tohto posúdenia bola jedným z výslovných dôvodov rozhodnutia z roku 2022.

Odpoveď:
V dotknutej časti ochranného pásma vedenia VVN sa navrhuje iba obslužná komunikácia, nie obytné priestory navrhovanej činnosti. V stanovisku RÚVZ k navrhovanej činnosti nie je uvedená požiadavka na posúdenie rizika elektromagnetického poľa vedenia VVN ani požiadavka na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti z tohto hľadiska. Súlad navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a Územným plánom zóny Podhorský pás je potvrdený záväzným stanoviskom Hlavného mesta SR Bratislava (viď prílohy zámeru).

23. Vodné pomery a vplyv stavebnej jamy na susedné stavby. Podľa hydrogeologického posudku (DRILL, s. r. o., 07/2026) „v riešenom území nie je možné vsakovanie zrážkových vôd", preto majú byť všetky vody z povrchového odtoku z 2 899 m2 zastavanej plochy a 1 607,5 m2 spevnených plôch odvádzané do existujúcej jednotnej kanalizácie DN 600. To je v priamom rozpore s podmienkami záväzného stanoviska hlavného mesta (zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou, zachytávať dažďové vody s možnosťou vsakovania či retencie) a so záverom rozhodnutia z roku 2022 o možnom narušení vodných pomerov územia; zámer neobsahuje bilanciu zaťaženia kanalizácie ani návrh retencie. Výkop stavebnej jamy do hĺbky cca 11 m v puklinovom skalnom prostredí s očakávanými prítokmi puklinovej podzemnej vody (kap. IV.3.2.4 zámeru) v tesnej blízkosti existujúcich bytových domov a oporného múru SO 211.1 nie je posúdený z hľadiska vplyvu na stabilitu svahu a statiku susedných stavieb, hoci zámer sám uvádza, že cca 300 m západne sa nachádza rajón potenciálne nestabilných území.

Odpoveď:
Vodné pomery v riešenom území boli posúdené v rámci hydrogeologického posudku, podľa ktorého vzhľadom na nízke filtračné vlastnosti horninového prostredia nie je v riešenom území možné vsakovanie zrážkových vôd. K navrhovanej činnosti bolo zároveň vydané stanovisko príslušného orgánu štátnej vodnej správy, ktorý nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti. Konkrétne riešenie nakladania so zrážkovými vodami, vrátane ich odvádzania a prípadnej retencie, bude riešené v ďalších stupňoch projektovej prípravy a povoľovania. V ďalšom stupni bude zároveň doložené vyjadrenie Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s. k navrhovanému spôsobu odvádzania vôd.
Pokiaľ ide o realizáciu stavebnej jamy a jej vplyv na horninové prostredie a okolité stavby, na základe odborného vyjadrenia spracovateľa inžinierskogeologického prieskumu (zo dňa 25.09.2026 viď prílohy) bolo posúdené založenie navrhovanej činnosti a rozsah zásahu do horninového prostredia. V celom profile sa nachádza skalné a poloskalné masívne horninové prostredie, pričom vzhľadom na tieto geologické pomery sa založenie objektu nepredpokladá ako významný zásah do horninového prostredia.
V rámci realizovaného inžinierskogeologického prieskumu nebola zistená hladina podzemnej vody. V závere geologickej správy sa uvádza, že v období vysokého úhrnu zrážok sa môžu vyskytnúť prítoky puklinovej podzemnej vody do stavebnej jamy, pričom je odporúčané použitie tlakovej vodotesnej izolácie a v prípade prítokov podzemnej vody uvažovať s jej čerpaním zo stavebnej jamy.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum prijatia	Forma originálu
OU-BA-OSZP3-2026/548867	019	0465128/2026	22.10.2026	43 hodnoverná elektronická

KÓPIA

Uvedené skutočnosti boli a budú zohľadnené v rámci opatrení (viď kapitola zámeru IV. 10.) v ďalších stupňoch projektovej prípravy.

24. Súlad s územnoplánovacou dokumentáciou. Zámer sám priznáva rozpor medzi územným plánom zóny Podhorský pás a územným plánom hlavného mesta (funkčná plocha 1130 - ochranná a izolačná zeleň nie je v územnom pláne zóny zohľadnená). Podľa záväzného stanoviska hlavného mesta dosahuje navrhovaná stavba hraničné hodnoty regulatívov (KZP 0,299 pri maximálne 0,3; KVZP 0,607 pri minimálne 0,6). Zámer označuje prvé podzemné podlažie oboch objektov, na ktorom sú umiestnené byty s oknami a z ktorého je riešený vjazd z Frankovskej ulice, za podzemné podlažie; podávatelia žiadajú preveriť, či pri svahovitom teréne toto podlažie spĺňa definíciu podzemného podlažia podľa územného plánu zóny (úroveň podlahy najmenej 1 300 mm pod najnižším bodom upraveného priľahlého terénu) a či počet nadzemných podlaží skutočne neprekračuje regulatív „2 + ustúpené podlažie". Územný plán zóny z roku 2006 zároveň dodnes nebol strategicky posúdený, čo príslušný orgán v roku 2022 vyhodnotil ako dôvod na posudzovanie.

Odpoveď:
K navrhovanej činnosti bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k súladu navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a Územným plánom zóny Podhorský pás (viď prílohy zámeru).

25. Záber poľnohospodárskej pôdy a krajinný ráz. Činnosť sa navrhuje mimo zastavaného územia obce, s trvalým záberom cca 1,05 ha poľnohospodárskej pôdy (druh pozemku vinica a trvalý trávny porast) v území historických vinohradníckych terás Podhorského pásu, v dotyku so zvyškovými plochami viníc (pare. č. 4845/8, 4845/9 a 4897/3 v spoluvlastníctve podávateľa 2). Vplyv na krajinný ráz vinohradníckej krajiny a na zvyškové vinice zámer vyhodnocuje len konštatovaním, že pôda, je zanedbávaná".

Odpoveď:
Riešené územie je podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy určené na zastavanie a navrhovaná činnosť predstavuje funkčnú reprofiláciu územia v súlade s jeho stanoveným funkčným využitím. K navrhovanej činnosti bolo zároveň vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k súladu navrhovanej činnosti s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a Územným plánom zóny Podhorský pás (viď prílohy zámeru).
Z uvedeného dôvodu nemožno samotný záber poľnohospodárskej pôdy považovať za významný negatívny vplyv na krajinný ráz, keďže navrhovaná činnosť je umiestnená v území určenom platnou územnoplánovacou dokumentáciou na zastavanie. Vplyvy navrhovanej činnosti na krajinu boli zároveň v rámci zisťovacieho konania zohľadnené a príslušný orgán ochrany prírody nepožaduje ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti. Vyňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bude riešené v zmysle platnej legislatívy.

26. Jediný variant. Zámer obsahuje jediný realizačný variant, hoci v roku 2021 boli pre tú istú lokalitu predložené dva. Vzhľadom na body III. a IV. tohto stanoviska je nevyhnutné posúdiť reálne alternatívy - najmä dopravného napojenia v súlade s územným plánom zóny a objemového riešenia s nižšou intenzitou - čo je možné iba v posudzovaní podľa zákona s určeným rozsahom hodnotenia (§ 29 ods. 13 zákona o posudzovaní).
Odpoveď:
Podľa § 22 odsek 2 zákona 24/2006 zámer obsahuje jeden variant navrhovanej činnosti. Okrem navrhovaného variantu bol v predloženom zámere posudzovaný aj variant nulový, t.j. stav, ktorý by nastal ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická
44

KÓPIA

27. Uvedené skutočnosti napĺňajú kritériá pre zisťovacie konanie podľa prílohy č. 10 zákona o posudzovaní (povaha a rozsah činnosti a jej kumulácia s inými činnosťami, umiestnenie v území mimo zastavaného územia s už dnes prekročenými hlukovými limitmi a v ochrannom pásme vedenia VVN, pravdepodobnosť, rozsah a trvanie vplyvov na obyvateľstvo v bezprostrednom susedstve). Navrhovateľ rovnako ako v roku 2022 nepreukázal, že navrhovaná činnosť nemôže mať významný nepriaznivý vplyv na životné prostredie; aj s ohľadom na princíp predbežnej opatrnosti podľa § 13 zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí je preto nevyhnutné jej posudzovanie podľa zákona.

Odpoveď:
Kritériá uvedené v prílohe č. 10 zákona č. 24/2006 Z. z. budú v rámci zisťovacieho konania zohľadnené a vyhodnotené vo vzťahu k charakteru, rozsahu a umiestneniu navrhovanej činnosti, ako aj k možným vplyvom na okolité územie a obyvateľstvo. Aktuálne navrhovaná činnosť predstavuje nové stavebno-technické riešenie, ktoré sa od predchádzajúceho projektového riešenia odlišuje svojím rozsahom a konkrétnym technickým riešením.
V porovnaní s predchádzajúcim projektovým riešením boli v aktuálne predloženom zámere doplnené a aktualizované odborné podklady a vyhodnotenia, najmä inžinierskogeologický a hydrogeologický prieskum, posúdenie z hľadiska ochrany prírody a krajiny a vyhodnotenie ďalších relevantných vplyvov navrhovanej činnosti. Zároveň boli zohľadnené opatrenia na podporu zelenej infraštruktúry vrátane strešnej zelene.
Z vyhodnotenia z hľadiska ochrany prírody a krajiny vyplýva, že navrhovaná činnosť nezasahuje do biokoridorov ani do iných identifikovaných prvkov ochrany prírody a krajiny. V priebehu zisťovacieho konania boli doručené aj stanoviská dotknutých orgánov. Z doručených stanovísk zároveň nevyplynula požiadavka na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti.

V. Žiadosť

28. Na základe uvedeného podávatelia žiadajú, aby Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, v zisťovacom konaní k zámeru navrhovanej činnosti „MIRABELLA RESIDENCE":
a) vydal záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania podľa § 29 ods. 11 a 13 zákona o posudzovaní, ktorým určí, že navrhovaná činnosť „MIRABELLA RESIDENCE" sa bude posudzovať podľa zákona o posudzovaní;
b) v rozsahu hodnotenia podľa § 29 ods. 13 v spojení s § 23 ods. 5 zákona o posudzovaní uložil navrhovateľovi najmä: (i) preukázať právny titul k dopravnému napojeniu navrhovanej činnosti (súhlas všetkých spoluvlastníkov komunikácie SO 211 a pozemkov na LV č. 7908, resp. iný riadny právny titul), alebo predložiť a vyhodnotiť reálne uskutočniteľný variant dopravného napojenia v súlade s územným plánom zóny Podhorský pás vrátane dopravno- kapacitného posúdenia celého úseku medzi Frankovskou ulicou a vjazdmi do garáží; (ii) vyhodnotiť hluk z výstavby aj prevádzky a svetlotechnické pomery vo výpočtových bodoch pred fasádami všetkých bytových domov obytného súboru Grand Koliba vrátane bytového domu Frankovská 11, 11 A; (iii) vyhodnotiť kumulatívne vplyvy s existujúcou a pripravovanou výstavbou v zóne Podhorský pás; (iv) posúdiť zdravotné riziká z elektromagnetického poľa vedenia VVN; (v) posúdiť vplyv stavebnej jamy a trvalého odvodnenia na stabilitu svahu, na susedné stavby a oporný múr SO 211.1 a navrhnúť hospodárenie so zrážkovými vodami s retenciou; (vi) preukázať súlad počtu nadzemných podlaží a intenzity zástavby s regulatívmi územného plánu zóny; (vii) predložiť najmenej dva realizačné varianty činnosti;
c) sa v odôvodnení záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania vysporiadal so skutkovými a právnymi závermi právoplatného rozhodnutia č. OU-BA-OSZP3- 2022/028125 zo dňa 26.05.2022 (Rezidencia Horizont Bratislava) a so všetkými námietkami uvedenými v tomto stanovisku (§ 29 ods. 6, 8 a 17 zákona o posudzovaní);
d) s podávateľmi ďalej konal ako s dotknutou verejnosťou a účastníkmi konania, doručoval im písomnosti v konaní (aj prostredníctvom právneho zástupcu), upovedomil ich o termíne ústneho pojednávania a umožnil im účasť na ňom.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

29. Podávatelia zároveň upozorňujú, že podľa § 38 ods. 3 zákona o posudzovaní povoľujúci orgán nesmie vydať rozhodnutie bez záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania, a žiadajú, aby príslušný orgán o tejto skutočnosti upovedomil Stavebný úrad mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, na ktorom je vo veci tejto stavby vedené konanie č. k. 1560/2026/SU/VODP o žiadosti navrhovateľa podanej dňa 31.03.2025.

30. Pre prípad, že by príslušný orgán určil, že navrhovaná činnosť sa posudzovať nebude, podávatelia si vyhradzujú právo podať odvolanie podľa § 30 zákona o posudzovaní a následne správnu žalobu podľa § 29 ods. 20 zákona o posudzovaní a § 178 ods. 3 Správneho súdneho poriadku.

Odpoveď:
Ku všetkým skutočnostiam, námietkam a požiadavkám uvedeným v podaní sme sa vyjadrili v predchádzajúcej časti.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Záver

V rámci prípravy projektu sa primerane ku stavu poznania a rozpracovanosti projektovej dokumentácie spracovala dokumentácia EIA.

Proces hodnotenia vplyvov na životné prostredie je predprojektová príprava stavieb a účelom tohto kroku je odborné a verejné posudzovanie predpokladaných vplyvov na životné prostredie pred zahájením povoľovacích konaní. Celý vychádza z určitého rozpracovania projektovej dokumentácie a preto sa logicky počíta s tým, že pre následné povoľovacie konania budú projektové riešenia spresnené a spodrobnené do úrovne požadovanej povoľovacím konaním.

Je zrejmé, že v rámci zisťovacieho konania vzišli pripomienky, avšak ich ďalšie spodrobnenie je viazané na ďalšie projekčné práce a následné povoľovacie procesy. Zámer bol spracovaný na základe odborných podkladov a štúdií, ktoré sú jeho súčasťou. Súlad zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou je potvrdený záväzným stanoviskom hlavného mesta SR. V rámci zisťovacieho konania zo stanovísk dotknutých orgánov nevyplynula žiadna požiadavka na ďalšie posudzovanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Na základe uvedeného môžeme konštatovať, že proces posudzovania vplyvov splnil svoje požiadavky v rámci zisťovacieho konania navrhovanej činnosti a jeho pokračovanie nevnesie nové pohľady na predloženú činnosť, domnievame sa, že pripomienky s oporou v zákonoch treba riešiť v ďalších stupňoch povoľovacích konaní.

S pozdravom



Ing. Ján Schvarcz
na základe plnej moci

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická | 47

KÓPIA

Prílohy:
Príloha č.1: Odborného vyjadrenia spracovateľa inžinierskogeologického prieskumu (zo dňa 25.09.2026)
Príloha č.2: Dendrologický posudok (Ing. Takáčová Zuzana – VERT, 06/2026)
Príloha č.3: Návrh vegetačných úprav (Ing. Takáčová Zuzana – VERT, 03/2026)
Príloha č.4: Zadržiavania a odvádzania dažďových vôd (Architectural Studio Zeppelin s.r.o. a P.S. ARCH s.r.o.)
Príloha č.5: Koordinačná situácia s retenciou (Architectural Studio Zeppelin s.r.o. a P.S. ARCH s.r.o.)

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická 48

DRILL, s.r.o.
Inžinierska geológia
Hydrogeológia
Geológia životného prostredia

Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík
Architectural Studio Zeppelin s.r.o.

Dátum: 25. 09. 2026

VEC: „Bratislava - Frankovská ulica, MIRABELLA RESIDENCE“

Váženy pán Černík, reagujem na list č. OU-BA-OSZP3-2026/548867-002 zo dňa 19. 08. 2026, vec MIRABELLA RESIDENCE:

- ...nie je predpoklad vzniku zmien objemu a štruktúry zemín (zmrašťovanie, presadanie, namŕzanie, sufózia atď.) je príliš jednoznačné a tri podzemné podlažia samy osebe nie sú dôvodom na tvrdenie, že tieto javy nevzniknú.

Keďže geologickým prieskumom boli overené skalné a poloskalné horniny, uvedené javy nemôžu vznikať, týkajú sa len zemín zrnitostne charakteru siltov a ílov.

- K pozemnej vode:

Geologickým prieskumom nebola narazená hladina podzemnej vody. V závere geologickej správy je napísané: - hladina podzemnej vody nebola v čase vŕtania zistená, no v obdobiach vysokého úhrnu zrážok sa môžu vyskytnúť prítoky puklinovej podzemnej vody do stavebnej jamy, odporúčame použiť tlakovú vodotesnú izoláciu. Pri prítokoch podzemnej vody v skalnom masíve je potrebné uvažovať s čerpaním vody zo stavebnej jamy. V dnešnom extrémnom klimatickom období globálne otepľovania nie je možné uvažovať so sezónnymi výkyvmi.

- K významným zásahom do horninového prostredie:

Podľa informácii projektanta bola predpokladaná hĺbka základovej škáry do 7 m až 10 m pod jestvujúcim terénom. Keďže ide prakticky v celom profile o skalný a poloskalný masív kryštalických hornín bratislavského granodioritového masívu nepovažujeme založenie stavebných objektov za významný zásah do horninového prostredia. Tak, ako je uvedené v geologickom prieskume, je horninový masív nepravidelne zvetraný v horizontálnom i vertikálnom smere, čo bolo potvrdené vrtmi geologického prieskumu.

Aj v prípade zakladania vo väčšej hĺbke (10,82 m) budú tvoriť základovú škáru v miestach vrtov VS-1 a VS-2 obdobne zvetrané poloskalné horniny, granity triedy R6,

R5. Podstatne je dostatočné zhutnenie základovej škáry, ako je uvedené v závere inžinierskogeologického prieskumu. Nie je potrebné realizovať doplnkový inžinierskogeologický prieskum.

Bratislave 25. 09. 2026

Vypracoval: RNDr. Rudolf Holzer, 0903442270
konatel spoločnosti

DRILL, s.r.o.
Gruzínska 9
821 05 Bratislava
IČO 35 966 445
IČ DPH: SK 2022089486

[redacted]

KÓPIA

ateliér
zelene
VERT

MIRABELLA RESIDENCE

DENDROLOGICKÝ PRIESKUM



Číslo spisu
OU-BA-OSZP3-2026/548867
Por.č.záznamu
019
Číslo záznamu
0465128/2026
Dátum prijatia
22.10.2026
Forma originálu
hodnoverná elektronická

KÓPIA

MIRABELLA RESIDENCE
DENDROLOGICKÝ PRIESKUM

1. Základné údaje

OBJEDNÁVATEĽ:

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

ZHOTOVITEĽ:

Ing. Takáčová Zuzana – VERT
Padlých hrdinov 36
821 06 Bratislava

Tel.: +421 948 303 686
e-mail: zuzana.vert@gmail.com

IČO: 37145894
DIČ: 1043388093

Ing. Zuzana Takáčová - VERT
-zapísaná pod číslom F115/2013 ako fyzická osoba v zozname odborne spôsobilých osôb podľa § 55 zákona č.543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a je oprávnená vyhotovovať dokumentáciu ochrany prírody - dokumenty starostlivosti o dreviny

Dátum spracovania: jún 2026/oprava

Účel a obsah spracovania dendrologického prieskumu:
Spracované dielo sa použije ako doklad a dokumentácia slúžiaca na rozhodnutie a výrube drevín v rámci dotknutých pozemkoch na par. registra „C" KN s parc. č.: 4846, 4847, 4853/3, 4853/2, 4849, 4848/1, 4853/1, 4854/7 pre príslušný správny orgán na úseku ochrany životného prostredia k správnemu konaniu a vydaniu výrubového povolenia pre účely stavebného rozhodnutia.

Spracovaná dokumentácia dokladuje existenciu listnatých stromov a krovitých opadavých skupín rastúcich v dendrologicky riešenom území rozdelenom na dva dendrologicky hodnotené úseky A, B. Dendrologický prieskum dokladuje ich druhovú skladbu, priestorové umiestnenie, zhodnotenie zdravotného stavu a stupňa poškodenia a definuje spoločenskú hodnotu drevín.

Dendrologický prieskum je spracovaný podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Dátum terénneho prieskumu:
Dendrologický prieskum bol realizovaný mimo vegetačnom období v januári 2026.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

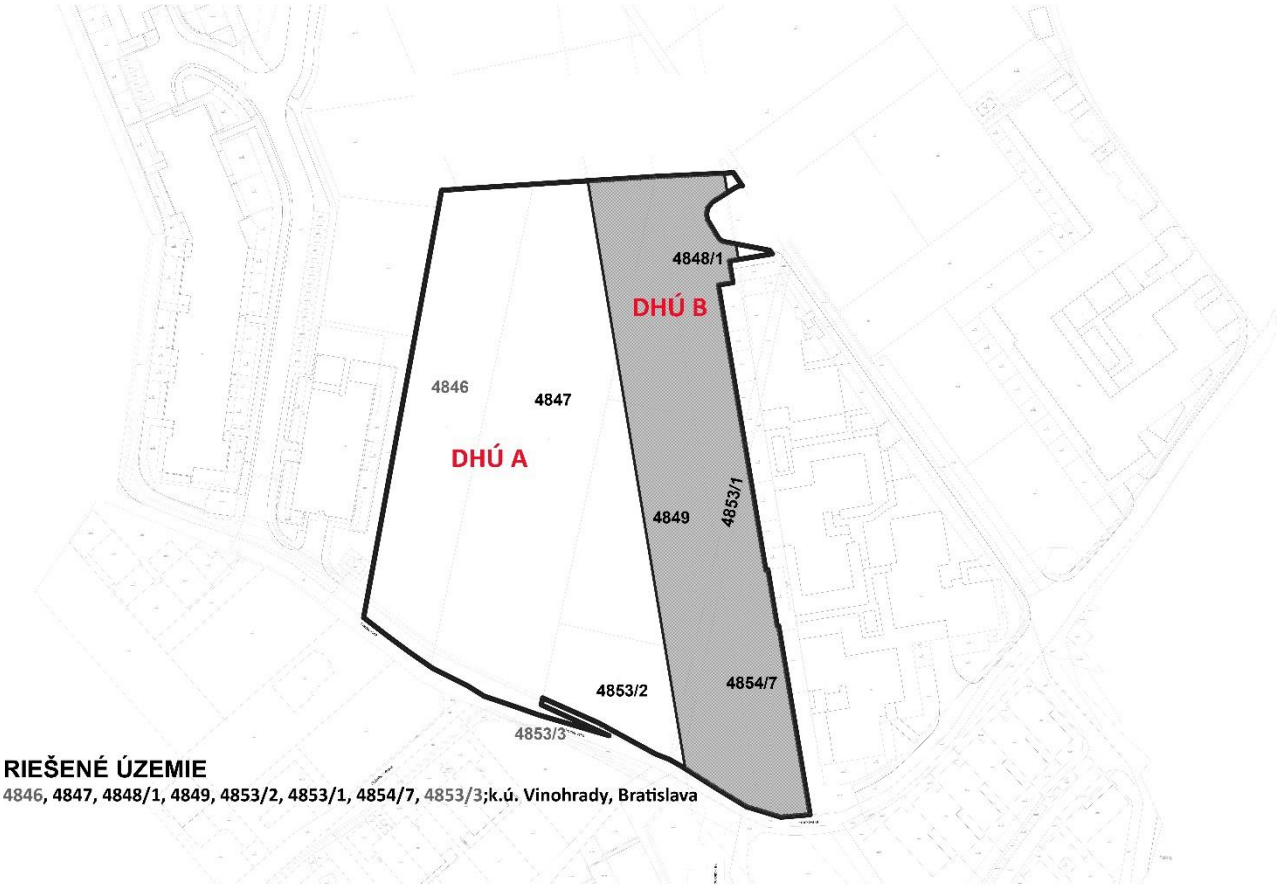
2. VYMEDZENIE DENDROLOGICKY RIEŠENÉHO ÚZEMIA.

Názov stavby: **„MIRABELLA RESIDENCE“**

Stupeň PD: Projekt pre stavebné povolenie
Kraj: Bratislavský
Okres: Bratislava III
Obec: Bratislava - Nové Mesto
Katastrálne územie: Vinohrady
Miesto stavby: Frankovská ulica, Bratislava - Vinohrady
Parcely registra „C-KN“, druh p.:
C“ KN s parc. č.: 4846, 4847, 4853/3, 4853/2, 4849, 4848/1, 4853/1, 4854/7
Stupeň územnej ochrany: 1. stupeň (všeobecná ochrana prírody a krajiny)
Umiestnenie hodnotených pozemkov: mimo zastavaného územia obce
Druh chránenej nehnuteľnosti: Neexistuje záznam
Pamiatková ochrana: Nie

Dendrologicky hodnotené územie bolo z dôvodu trasovania nadzemného vysokonapäťového elektrického vedenia (VN) a príslušného ochranného pásma rozdelené na dva samostatne posudzované dendrologické úseky A, B.

Dendrologicky hodnotený úsek A – územie nachádzajúce sa mimo ochranného pásma VN
Dendrologicky hodnotený úsek B- územie nachádzajúce sa v ochrannom pásma VN



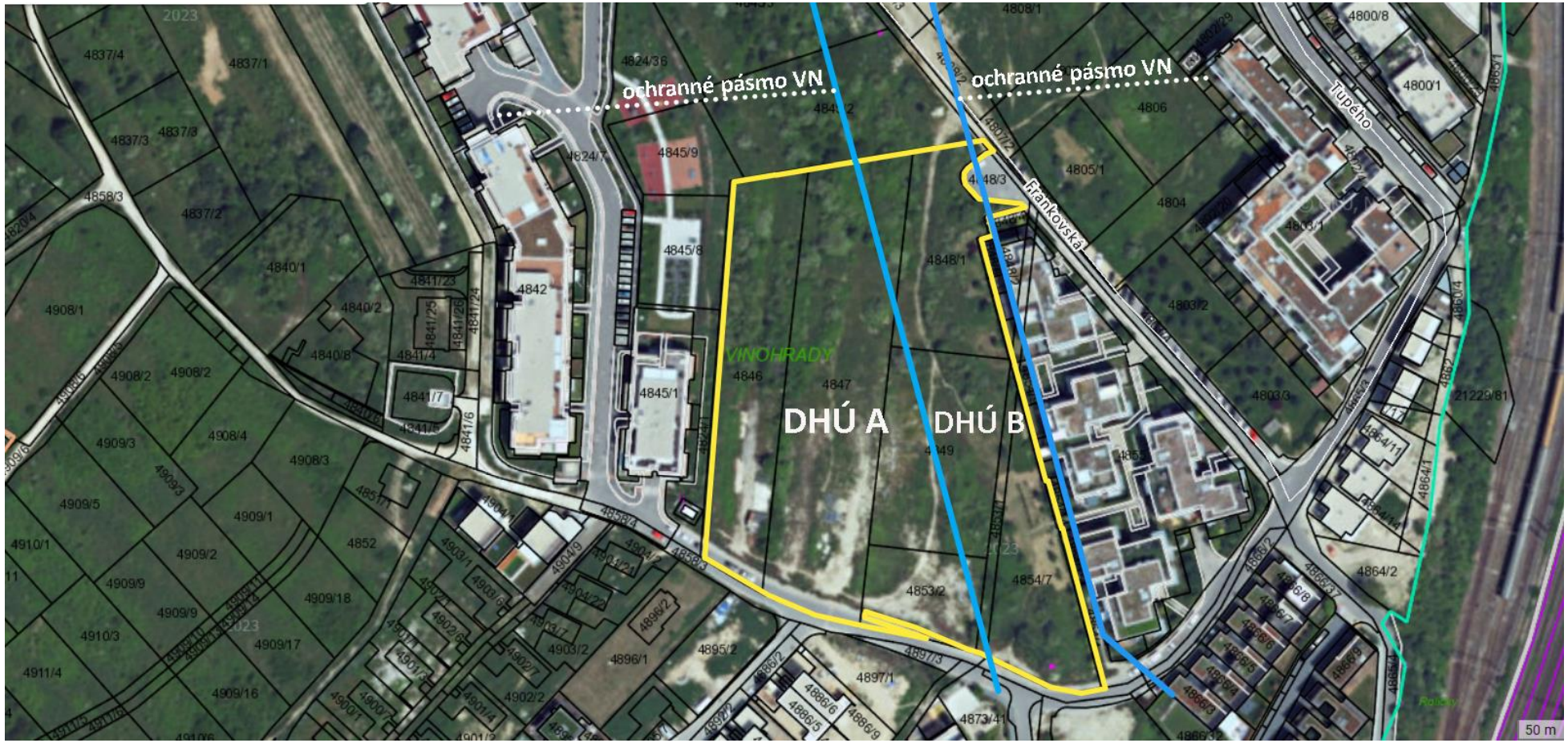
RIEŠENÉ ÚZEMIE
4846, 4847, 4848/1, 4849, 4853/2, 4853/1, 4854/7, 4853/3;k.ú. Vinohrady, Bratislava

KÓPIA



Dendrologicky hodnotené územie- spolu dendrologicky hodnotený úsek A + dendrologicky hodnotený úsek B

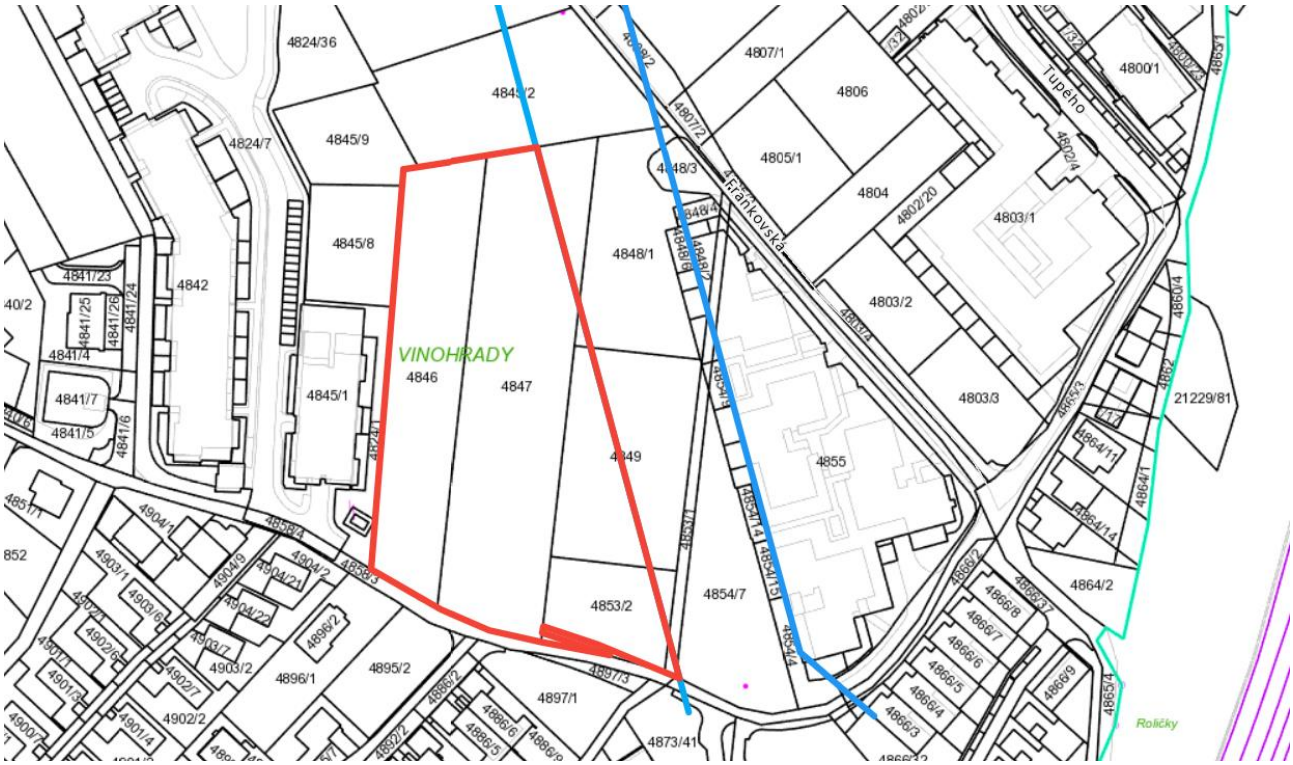
KÓPIA



Dendrologicky hodnotené územie- spolu dendrologicky hodnotený úsek A + dendrologicky hodnotený úsek B

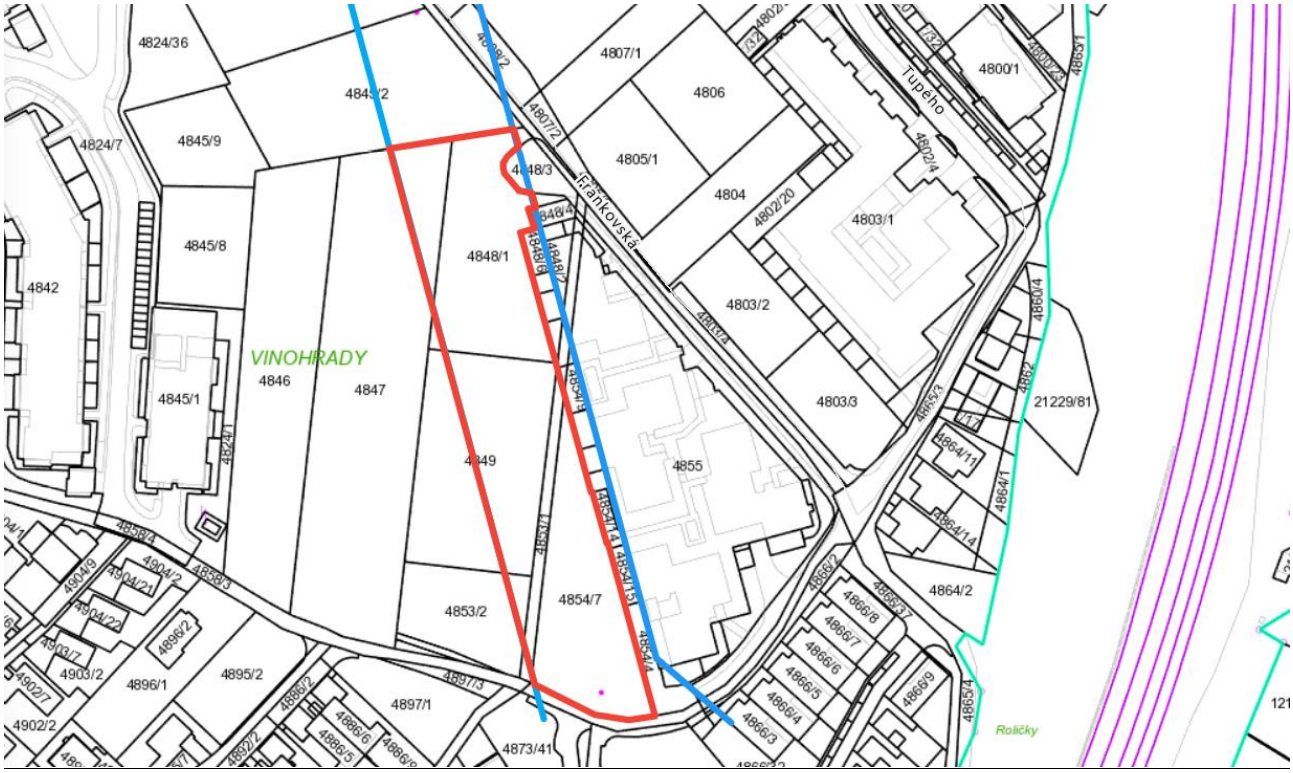
KÓPIA

Dendrologicky hodnotený úsek A – územie nachádzajúce sa mimo ochranného pásma VN		
Parcela registra „C“ KN s parc. č.:	**Vlastník pozemku**	**Link kataster portál**
4846	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4846?pos=48.170931,17.119382,19
4847	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4847?pos=48.170904,17.119748,19
4853/2	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4853_2?pos=48.170301,17.120126,19
4853/3	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4853_3?pos=48.170216,17.119970,19
4849	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4849?pos=48.170886,17.120584,18
4848/1	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4848_1?pos=48.171311,17.120248,18



KÓPIA

Dendrologicky hodnotený úsek B- územie nachádzajúce sa v ochrannom pásma VN		
Parcela registra „C“ KN s parc. č.:	**Vlastník pozemku**	**Link kataster portál**
4847	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4847?pos=48.170904,17.119748,18
4848/1	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4848_1?pos=48.171311,17.120248,18
4849	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4849?pos=48.170729,17.120187,18
4853/1	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4853_1?pos=48.170557,17.120434,18
4854/7	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4854_7?pos=48.170465,17.120590,19
4853/2	Alpha Rental s.r.o.Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4853_2?pos=48.170301,17.120126,18



KÓPIA

Vlastné vymedzenie dendrologicky hodnoteného územia:

Dendrologicky hodnotené územie sa nachádza v obci Bratislava v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, v k. ú. Vinohrady. Severovýchodná hranica je ohraničená ulicou Frankovská, ktorá sa v dolnej časti územia napája na ulicu Tupého. Západná a juhozápadná hranica sa dotýka sa novovybudovanej obytnej zóny a prístupových komunikácií (bytové domy na parcelách č. 4845/1 a susediacich). Zo severu hraničí územie s nelesnou drevinou vegetáciou.
Dendrologicky hodnotené územie je vymedzené parcelami registra „C“ KN s parc. č.: 4846, 4847, 4853/3, 4853/2, 4849, 4848/1, 4853/1, 4854/7.
Dotknuté parcely sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce.
Riešené územie je oplotené a nie je voľne prístupné.

Dendrologicky hodnotené územie bolo z dôvodu trasovania nadzemného vysokonapäťového elektrického vedenia (VN) a príslušného ochranného pásma rozdelené na dva samostatne posudzované dendrologické úseky A, B.

Dendrologicky hodnotený úsek A – územie nachádzajúce sa mimo ochranného pásma VN
Parc. č. “C KN 4846, 4847, 4853/2, 4853/3, 4849, 4848/1, k.ú. Vinohrady

Dendrologicky hodnotený úsek B- územie nachádzajúce sa v ochrannom pásma VN
Parc. č. “C KN 4847, 4848/1, 4849, 4853/1, 4854/7, 4853/2, k.ú. Vinohrady

V riešenom území sa nenachádzajú chránené ani inak vzácne druhy drevín a platí v ňom prvý stupeň územnej ochrany prírody a krajiny. V prvom stupni ochrany sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

3. POUŽITÉ PODKLADY.

Pri spracovaní dendrologického prieskumu boli použité nasledovné podklady:

Navrhovaná koordinačná architektonická situácia **MIRABELLA RESIDENCE“**

- Autori projektu: Ing. Arch. Mgr. Art Silvester Černík, Ing. Arch. Pavol Škombár
- Katastrálna mapa a listy vlastníctva dotknutých parciel,
- Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
- Obce a ochrana drevín, ŠOP SR, 2003,
- STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, 2005,
- Arboristický štandard č. 2 „Ochrana drevín pri stavebnej činnosti“,
- Princípy a štandardy starostlivosti o zeleň 2023,
- Krajinné prvky chránené v zmysle GAEC, upravené v zmysle DA
- Vlastný terénny prieskum / január 2026
  Dreviny (listnaté dreviny a opadavé krovité porasty) určené na dendrologické posúdenie stanovil objednávateľ.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

4. POSTUP A METÓDA SPRACOVANIA DENDROLOGICKÉHO PRIESKUMU.

1. Dendrologický prieskum bol vypracovaný štandardnými postupmi, ktorých základom je terénny prieskum s využitím jestvujúcich metodík na hodnotenie drevín od rôznych autorov (Machovec, Juhásová, Pejchal, Uško, Kuki, Čaplota a pod.) a vlastné hodnotenie drevín.

   Dendrologický prieskum bol spracovaný podľa zákona č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

2. V zmysle § 47 ods.4 Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov sa súhlas na výrub drevín nevyžaduje:

   a) na stromy s obvodom kmeňa do 60 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 20 m2, ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa do 80 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 100 m2, ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré nie sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa do 90 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 200 m2, ak ide o drevinu rastúcu za hranicami zastavaného územia obce,“.
   Ustanovenie odseku 4 písm. a) sa nepoužije, ak drevina rastie na cintorínoch, v zastavanom území obce na miestach voľne prístupných verejnosti (ďalej len „verejná zeleň“) alebo ako solitér, stromoradie, súčasť ako súčasť aleje a remízy.
   b) pri obnove produkčných ovocných drevín na účely výsadby nových ovocných drevín, ak sa ich výsadba uskutoční do 18 mesiacov odo dňa výrubu,
   c) pri bezprostrednom ohrození zdravia alebo života človeka alebo pri bezprostrednej hrozbe vzniku značnej škody77) na majetku,
   d) **výrub povolí alebo nariadi orgán štátnej správy podľa osobitných predpisov, 78)**
   e) ak je výrub preukázateľne nevyhnutný na zabezpečenie starostlivosti o osobitne chránenú časť prírody a krajiny a ak ho vykonáva organizácia ochrany prírody alebo ňou poverený subjekt,
   f) ak orgán ochrany prírody vopred písomne určí, že výrub je preukázateľne nevyhnutný na zabezpečenie starostlivosti o osobitne chránenú časť prírody a krajiny,
   g) ak sa výrub vykonáva v súvislosti s odstraňovaním inváznych nepôvodných druhov drevín uvedených v zoznamoch podľa osobitných predpisov,[58a]).
   h) na porasty rýchlorastúcich drevín založené na poľnohospodárskej pôde v súlade s osobitným predpisom[78a)] a plantáže vianočných stromčekov a okrasných drevín,
   i) na územiach so štvrtým alebo piatym stupňom ochrany, kde je výrub drevín zakázaný [§ 15 ods. 1 písm. e) a § 16 ods. 1 písm. a)],
   j) ak sa výrub uskutočňuje v súvislosti s plnením úloh obrany štátu vo vojenských obvodoch a územiach potrebných na zabezpečenie úloh obrany štátu alebo slúžiacich na zabezpečenie úloh obrany štátu, ktoré spravuje ministerstvo obrany alebo právnická osoba v jeho zakladateľskej alebo zriaďovateľskej pôsobnosti,
   k) na krovité porasty, ak rastú vo viniciach,78aa) za účelom výsadby nového viniča,
   l) na krovité porasty, ak rastú na svahom tvorenom medziradí ovocných sadov78aa) alebo viníc (ďalej len „terasový stupeň“).

KÓPIA

3. Vlastná inventarizácia drevín pozostávala z **dvoch fáz:**

A/ Terénny prieskum - pozostával z lokalizácie jednotlivých vegetačných prvkov do podkladovej mapy. Každému vegetačnému prvku v mape zodpovedá zápis o získaných údajoch do inventarizačnej tabuľky priamo v teréne. Každý vegetačný prvok má svoje identifikačné číslo (IDČ). Týmto spôsobom sa získala základná podkladová mapa s lokalizáciou stromov a krovitých skupín v hodnotenom území s tabuľkovou databázou nameraných dendrometrických údajov.

B/ Spracovanie terénnych poznatkov - pozostávalo z vypracovania kompletného zoznamu nameraných drevín s hodnotiacou inventarizačnou tabuľkou, grafickým výstupom (výkres súčasného priestorového umiestnenia hodnotených drevín, plán výrubu) a textovou správou.

4. **Inventarizačná tabuľka** obsahuje nasledovné údaje:
Identifikačné číslo - poradové číslo (IDČ): v tabuľkovej časti je každý strom a ker označený jediným identifikačným číslom, ktoré zodpovedá poradovému číslu pri hodnotení vegetácie. Číslovanie bolo vykonané priebežne tak, ako zhotoviteľ realizoval prieskum.
Určenie druhu: zaznamenaný bol latinský a slovenský názov druhu, prípadne kultivar.

Určenie dendrometrických údajov hodnotených stromov:

- **Podľa § 22 ods. 8 písm. d) vyhlášky o OPAK je predmetom hodnotenia druh dreviny, počet, zdravotný stav, obvod kmeňa meraný vo výške 130 cm nad zemou alebo tesne pod miestom jeho rozkonárenia, ak túto výšku nedosahuje, alebo výmera krovitého porastu. Veľkosť krov a krovitých porastov sa zisťuje meraním plošného priemetu vymedzeného jednotlivou alebo spoločnou korunou a meraním výšky krov. Pri zoskupení krovín rovnakého druhu sa vypočíta priemerná výška z nameraných hodnôt. Za ker sa považuje drevina s rozkonárenou stonkou spravidla už od bázy a za krovitý porast taká skupina krov, pri ktorej viac ako 50 % jednotlivých krov sa vzájomne korunami dotýka alebo spon medzi jednotlivými krami je menší ako 2 m.**
- **Obvod kmeňa:** meraný vo výške 130 cm, u stromov rozkonárujúcich sa vo výške menšej ako 130 cm tesne pod ich rozkonárením. Za strom sa považuje drevina s diferencovanou stonkou, v dolnej časti vytvárajúcou priamy, nerozkonárený kmeň, ktorý v hornej časti prechádza do rozkonárenej koruny.
- Pri stromoch, ktoré sa rozkonárujú vo výške menšej ako 130 cm, sa meria obvod kmeňa tesne pod jeho rozkonárením.
- **Výška stromov:** bola zisťovaná odborným odhadom, udávaná je v metroch s presnosťou na 5 m. Ako oporné body slúžili okolité stavby a technické prvky so známou výškou.
- **Priemer koruny:** bol zisťovaný vizuálne, udávaný je v metroch s presnosťou na 2 m.
- **Určenie dendrometrických parametrov krovitých skupín:**
  Určenie druhu: zaznamenaný bol latinský a slovenský názov druhu, prípadne kultivar.
  Typ: Pri krovitých skupinách („KS“) sú použité skratky („LK“- listnaté kry, „IK“- ihličnaté kry, „SK“- stálo zelené kry, „PK“- popínavé kry).
  Výška: bola zisťovaná odborným odhadom, udávaná je v metroch s presnosťou na 1 m
  Ako oporné body slúžili okolité stavby a technické prvky so známou výškou.
  Plocha pokrytia: udáva plošný priemet krov na plochu, solitérnych krov i zapojených skupín. Plocha pokrytia bola zistená laserovým diaľkomerom a následne výpočtom v grafickom programe. Udáva sa v $m^{2.}$.
  Veľkosť krov a krovitých porastov sa zisťuje meraním plošného priemetu vymedzeného jednotlivou alebo spoločnou korunou a meraním výšky krov. Pri zoskupení krovín rovnakého druhu sa vypočíta priemerná výška z nameraných hodnôt.
  Za ker sa považuje drevina s rozkonárenou stonkou spravidla už od bázy a za krovitý porast taká skupina krov, pri ktorej viac ako 50 % jednotlivých krov sa vzájomne korunami dotýka alebo ak je spon medzi jednotlivými krami menší ako 2 m.

KÓPIA

Sadovnícka hodnota, Percentuálny rozsah poškodenia: hodnotenie ako pri listnatých, ihličnatých a stálo zelených stromoch.

Spoločenská hodnota drevín: je uvedená podľa druhu drevín a ich veľkosti podľa vyhlášky MŽP SR č. 170/2021, ktorou sa vykonáva zákon č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov v prílohe č. 36. Spoločenská hodnota nižších taxonomických jednotiek druhov drevín je uvedená druhovým menom dreviny, od ktorej nižšia taxonomická jednotka pochádza. Ak taxonomické znaky neumožňujú zatriedenie konkrétneho jedinca k druhu podľa prílohy č. 36, použije sa jeho zatriedenie podľa príbuzného druhu.
Spoločenská hodnota drevín sa upravuje prirážkovým indexom podľa vyhlášky MŽP SR č. 170/2021, ktorou sa vykonáva zákon č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov v prílohe č. 38. Spoločenská hodnota drevín sa vypočíta tak, že sa spoločenská hodnota uvedená v prílohe č. 36 vynásobí súčinom prirážkových indexov uvedených v prílohe č. 38.

Prirážkové indexy:

1* - prirážkový **index dlhovekosti** bol vypočítaný podľa prílohy č. 36, vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z.
z., ktorou sa vykoná zákon č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

2* - prirážkový index **ak je drevina poškodená** alebo je iným spôsobom znížená jej fyziologická hodnota. Index poškodenia sa vypočíta podľa prílohy č. 38 vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

3* - prirážkový index ak drevina rastie v stromoradiach, v brehových porastoch, vo vetrolamoch, v parkoch, v botanických záhradách, v arborétach, v zoologických záhradách, v okolí priemyselných, poľnohospodárskych alebo iných hospodárskych objektov, v okolí sociálnych alebo zdravotníckych zariadení, v cintorínoch alebo je **súčasťou verejnej zelene.**

4* - prirážkový index ak dreviny drevina **predstavuje taxón alebo taxonoid** guľovitého, previsnutého
alebo vertikálneho tvaru, taxón s odlišnosťou v tvare alebo farbe listov alebo kvetov, taxón pomaly rastúci a zakrslý alebo taxón vzácny z hľadiska introdukcie alebo taxonomicky alebo geograficky vzácny.

Relatívne dosiahnuteľný vek - Index relatívne dosiahnuteľného veku:

1.1	výrazne vysoký vek (nad 500 rokov)	1,1 - dlhoveké
1.2	vysoký vek (200 - 500 rokov)	1,1 - dlhoveké
2.1	stredný vek (100 - 200 rokov)	1,0 - strednoveké
3.1	nízky vek (50 - 100 rokov)	0,9 - krátkoveké
3.2	veľmi nízky vek (do 50 rokov)	0,9 - krátkoveké

KÓPIA

Index poškodenia drevín:

1 drevina nie je poškodená 0-10 % (zdravá drevina),
0,8 drevina je poškodená alebo je iným spôsobom znížená jej fyziologická hodnota v rozpätí 11-25 % (slabé poškodenie),
0,6 drevina je poškodená alebo je iným spôsobom znížená jej fyziologická hodnota v rozpätí 26-60 % (stredné poškodenie),
0,4 drevina je poškodená alebo je iným spôsobom znížená jej fyziologická hodnota v rozpätí nad 61-90 % (ťažké poškodenie),
0,2 drevina je veľmi ťažko poškodená 91-99 % (hynúca drevina),
0,1 drevina je veľmi ťažko poškodená 100 % (odumretá drevina)

Percentuálny rozsah poškodenia:

Percentuálne vyjadrenie celkového poškodenia dreviny abiotickými a biotickými činiteľmi.

Stupeň	Rozsah poškodenia	%	Index poškodenia
0	drevina nie je poškodená	0-10 %	1
1	slabé poškodenie	11-25 %	0,8
2	stredné poškodenie	26-60 %	0,6
3	ťažké poškodenie	61-90 %	0,4
4	hynúce dreviny	91-99 %	0,2
5	odumretá drevina	100 %	0,1

Spoločenská hodnota drevín sa upravuje prirážkovým indexom:

0,1 - 0,2 drevina je odumretá - zohľadňuje sa jej biotická funkcia v krajine.
0,4 drevina je poškodená alebo je iným spôsobom znížená jej fyziologická hodnota v rozpätí nad 60 % - ťažké poškodenie.
0,5 je jednoznačne preukázaný nepriaznivý vplyv dreviny na statiku budov alebo iných objektov alebo drevín, ohrozenie prevádzkyschopnosti inžinierskych sietí, zatienenie nad hodnoty povolené normami alebo spôsobenie nadmernej vlhkosti budov alebo iných objektov.
0,6 drevina je poškodená alebo je iným spôsobom znížená jej fyziologická hodnota v rozpätí 26 - 60 % - stredné poškodenie.
0,8 drevina je poškodená alebo je iným spôsobom znížená jej fyziologická hodnota v rozpätí 11 - 25 % – slabé poškodenie.
0,9 ide o krátkoveké drevinu.
1,1 ide o dlhovekú drevinu.
1,3 ak drevina rastie v stromoradiach, v brehových porastoch, vo vetrolamoch, v parkoch, v botanických záhradách, v arborétach, v zoologických záhradách, v okolí priemyselných, poľnohospodárskych alebo iných hospodárskych objektov, v okolí sociálnych alebo zdravotníckych zariadení, v cintorínoch alebo je súčasťou verejnej zelene.
1,4 ak drevina predstavuje taxón alebo taxonoid guľovitého, previsnutého alebo vertikálneho tvaru, taxón s odlišnosťou v tvare alebo farbe listov alebo kvetov, taxón pomaly rastúci a zakrslý alebo taxón vzácny z hľadiska introdukcie alebo taxonomicky alebo geograficky vzácny.
1,5 ak drevina rastie v chránenom území alebo jeho ochrannom pásme s druhým stupňom ochrany, v chránenom vtáčom území s prvým stupňom ochrany alebo obecnom chránenom území.
2,0 ak drevina rastie v chránenom území alebo jeho ochrannom pásme s tretím stupňom ochrany.
2,5 ak drevina rastie v chránenom území alebo jeho ochrannom pásme so štvrtým alebo piatym stupňom ochrany.
3,0 ak drevina je vyhlásená za chránený strom.

KÓPIA

Fyziologická vitalita - zhodnotenie zdravotného stavu a stupňa poškodenia

Charakterizuje strom z hľadiska jeho fyziologickej aktivity. Hodnotia sa hlavne parametre poukazuje na jeho životaschopnosť - schopnosť reagovať na okolité vplyvy prostredia a brániť sa tak napadnutiu patogénnymi organizmami z prostredia. Hlavným hodnoteným parametrom je defoliácia koruny, malformácia vetvenia na periférnych častiach koruny, vývoj sekundárnych výhonov v korune po neodbornom oreze dreviny. Princípom hodnotenia fyziologickej vitality drevín je zachytiť dlhodobý priebeh a vylúčiť akútne krátkodobé vplyvy prostredia - ako napríklad jednorázovú defoliáciu v dôsledku orežú hmyzom.

0. **(zdravotný stav výborný)** - dreviny zdravé, plne vitálne, prípadný výskyt hubových ochorení alebo živočíšnych škodcov je obmedzený len na asimilačné orgány, a to v rozsahu, ktorý je z hľadiska poškodzovania dreviny zanedbateľný, tvorba kalusu pri orezávaných jedincoch alebo po prípadnom poškodení je dobrá, dreviny dlhodobo perspektívne, stupeň poškodenia **0-10 %**.

1. **(zdravotný stav dobrý)** - dreviny plne zdravé, alebo len mierne narušené s výskytom hubových ochorení alebo živočíšnych škodcov na asimilačných orgánoch v rozsahu, ktorý môže viesť k oslabeniu jedinca (v značnom rozsahu) až dreviny, ktorých zhoršenie zdravotného stavu sa prejavuje defoliáciou koruny, ktorá nepresahuje 25%, alebo prítomnosť výtoku živice malej intenzity na kmeni po oreze ihličnanov, tvorba kalusu pri orezávaných jedincoch alebo prípadnom poškodení je dobrá, prejavy zníženia vitality môžu byť dočasné, dreviny perspektívne s predpokladom ďalšieho rastu a vývoja,
   stupeň poškodenia **11-25 %**.

2. **(zdravotný stav zhoršený)** - dreviny so zreteľne narušeným, alebo s zhoršeným zdravotným stavom, kde defoliácia presahuje 25%, alebo je zrejmé preschnutie koruny v minimálnom rozsahu (do 10%), alebo prítomnosť poranení s iniciálnym štádiom vzniku dutiny na kmeni alebo hrubých konároch, alebo výtok živice veľkej intenzity na kmeni, alebo tvorba kalusu pri orezávaných jedincoch alebo prípadnom poškodení je slabá až žiadna, nastáva stagnácia rastu, presychanie koruny na periférnych častiach dreviny, dreviny perspektívne s predpokladom ďalšieho rastu a vývoja po ošetrení defektov na kmeni, v korune a v koreňovom priestore, stupeň poškodenia **26-60 %**.

3. **(zdravotný stav zlý)** - dreviny s výrazne zlým a narušeným zdravotným stavom, kde preschnutie koruny je v rozsahu do 50 %, alebo prítomnosť dutiny na kmeni alebo hrubých konároch, ktoré nepresahujú rozsah 2/3 ich hrúbky, alebo prítomnosť plodníc parazitických drevokazných húb na kmeni alebo hrubých konároch začína sa prejavovať ustúp koruny, odumretý vrcholec, pri obmedzení vonkajších negatívnych vplyvov prostredia (chemické, mechanické poškodenie) sa dá očakávať čiastočné zlepšenie po ošetrení defektov na kmeni, v korune a v koreňovom priestore, stupeň poškodenia **61-90 %.**

4. **(zdravotný stav veľmi zlý)** - dreviny s výrazným presychaním až hynúce jedince, zbytková vitalita, väčšia časť koruny odumretá a nedá sa očakávať zlepšenie, dreviny sú na stanovisku neperspektívne, nebezpečne a ohryzujúce svojim rastom a umiestnením okolie a aj priestor v ktorom sa nachádzajú, stupeň poškodenia **91-99 %**.

5. **(Odumretá drevina, torzo stromu)** - drevina bez prejavov fyziologickej vitality, havarijní a veľmi nebezpečný stav, drevine hrozí zánik, drevina ohrozuje okolitý priestor v ktorom sa nachádza, stupeň poškodenia **100 %.**

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | *Por.č.záznamu* 019 | *Číslo záznamu* 0465128/2026 | *Dátum prijatia* 22.10.2026 | *Forma originálu* hodnoverná elektronická

KÓPIA

6. <u>Určenie sadovníckej perspektívy:</u>

Pod sadovníckou perspektívou (životnosťou, funkčnou stabilitou, vitalitou) rozumieme spravidla schopnosť dreviny plniť svoje ekologické, environmentálne a estetické funkcie. Je to subjektívna veličina, pre stanovenie ktorej vyhodnocujeme prejavy a ukazovatele drevín, napr. charakter vetvenia kostrových konárov, presychanie koruny, prítomnosť poranenia koreňových nábehov alebo kmeňov alebo kostrových konárov a reakcia na poranenie alebo prítomnosť infekcie v mieste poranenia, tvorba výmladkov, spôsob a miesto mechanického poškodenia, rozsah, lokalizáciu a charakter hniloby či dutiny, prítomnosť plodníc drevokaznej huby, prípadne jej vlastnosti, naklonenie stromu a umiestnenie ťažiska stromu, ďalej vhodnosť výsadby vzhľadom na ekologické nároky (priestor, svetlo a iné) podľa individuálnej náročnosti druhu a kombináciu týchto faktorov. Do úvahy je potrebné zobrať aj prípadné ďalšie vzájomné vzťahy medzi drevinami, čiže alelopatické vzťahy, prítomnosť negatívnych faktorov životného prostredia a antropické vplyvy na konkrétne jedince, napr. polohu dreviny citlivej na emisie v blízkosti frekventovanej cestnej komunikácie, nevhodnosť výsadby z hľadiska vzdialenosti k budove, asfaltovej komunikácii, elektrickému vedeniu, výkopu v blízkosti dreviny, ďalej zvýšené nebezpečenstvo olamovania konárov atraktívnych drevín vrátane posúdenia vplyvu fenofázy v čase poškodenia alebo výsadbu svetlomilnej dreviny na zatienené stanovište, príliš hustú výsadbu, ktorá v budúcnosti znemožní optimálny rast jedincov, ale aj ďalšie skutočnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na prirodzený rast. Do úvahy sa berú aj pozitívne vplyvy (ošetrenie alebo vhodné biotechnické opatrenia na zlepšenie stavu dreviny.

1. **(výborná perspektíva)** - drevina je plne schopná dlhodobej existencie s potenciálom dlhodobo si udržať súčasný zdravotný stav a sadovnícku hodnotu. Takéto jedince môžu tvoriť základ, ktorý sa pri prípadnej revitalizácii či rekonštrukcii dendrologického objektu (parku) nemení, ale ponecháva sa spravidla bez zásahu.

2. **(dobrá perspektíva)** - drevina schopná dlhodobej existencie s potenciálom strednodobo až dlhodobo si udržať súčasný zdravotný stav a sadovnícku hodnotu. Perspektívu dreviny znižujú buď príznaky, ktoré pri dlhodobej prezentácii môžu drevinu v priebehu rokov oslabiť (napr. biotický škodcovia, sadovnícky neošetrené zlé vetvenie, mechanické poškodenie alebo poškodzovanie a pod.), alebo vlastnosti, ktoré za určitých okolností znamenajú pre jedinca riziko poškodenia (napr. zle umiestnené ťažisko, mierny náklon, výsadba realizovaná bez akceptovania nárokov druhu a pod.).

3. **(zhoršená perspektíva)** - drevina schopná strednodobej existencie (niekoľko desiatok rokov) so zníženou schopnosťou udržať si súčasný zdravotný stav a sadovnícku hodnotu. Drevine možno v niektorých prípadoch správnym ošetrením zlepšiť sadovnícku hodnotu a pomôcť pri udržaní si zdravotného stavu. Táto kategória drevín spravidla pri revitalizácii či rekonštrukcii dendrologického objektu vyžaduje náklady na ošetrenie alebo sa ponecháva na dožitie bez väčších zásahov.

4. **(zlá perspektíva)** - drevina bezprostredne ohrozená úhynom, len s perspektívou krátkej existencie (niekoľko rokov, prípadne desiatok rokov) s perspektívou zhoršovania zdravotného stavu a sadovníckej hodnoty. Ošetrenie za účelom zlepšenia sadovníckej hodnoty a udržania zdravotného stavu má len krátkodobý efekt alebo je zbytočné. Takto hodnotené dreviny nemôžeme vnímať ako stabilné časti výsadieb, v historických objektoch sa vyskytujú najmä v rozpadávajúcich sa kompozíciách a pri revitalizácii či rekonštrukcii dendrologického objektu sa ich zotrvanie musí hodnotiť aj z hľadiska bezpečnosti a buď ostávajú na dožitie alebo sú nahrádzané novými jedincami.

5. **(veľmi zlá perspektíva)** - drevina bezprostredne ohrozená úhynom, bez perspektívy ďalšej existencie vykazujúca najhoršie známky zdravotného stavu a sadovníckej hodnoty. Takéto jedince sa spravidla navrhujú na výrub, pokiaľ nemajú výnimočnú historickú hodnotu, alebo iný dôležitý pamätný význam.

KÓPIA

Výskyt drevín:

1. **Solitér** - Samostatne stojaci strom rastúci na funkčnej vegetačnej ploche alebo pri ornej pôde s minimálnym priemerom koruny 4 metre. Solitéry rastúce na lesnom pôdnom fonde, pri spevnených cestách, železniciach, vodných útvaroch, stavbách a intraviláne nie sú chránené v zmysle GAEC.

2. **Stromoradie/vetrolam** - Rad stromov tvorený najmenej piatimi jedincami rastúcimi na funkčnej vegetačnej ploche alebo pri ornej pôde. Stromoradia a vetrolamy majú spravidla rovnaký rozostup a pravidelný spon. Stromoradia a vetrolamy rastúce na lesnom pôdnom fonde (plniace funkcie lesa), pri spevnených cestách, železniciach, vodných útvaroch, stavbách a intraviláne nie sú chránené v zmysle GAEC.

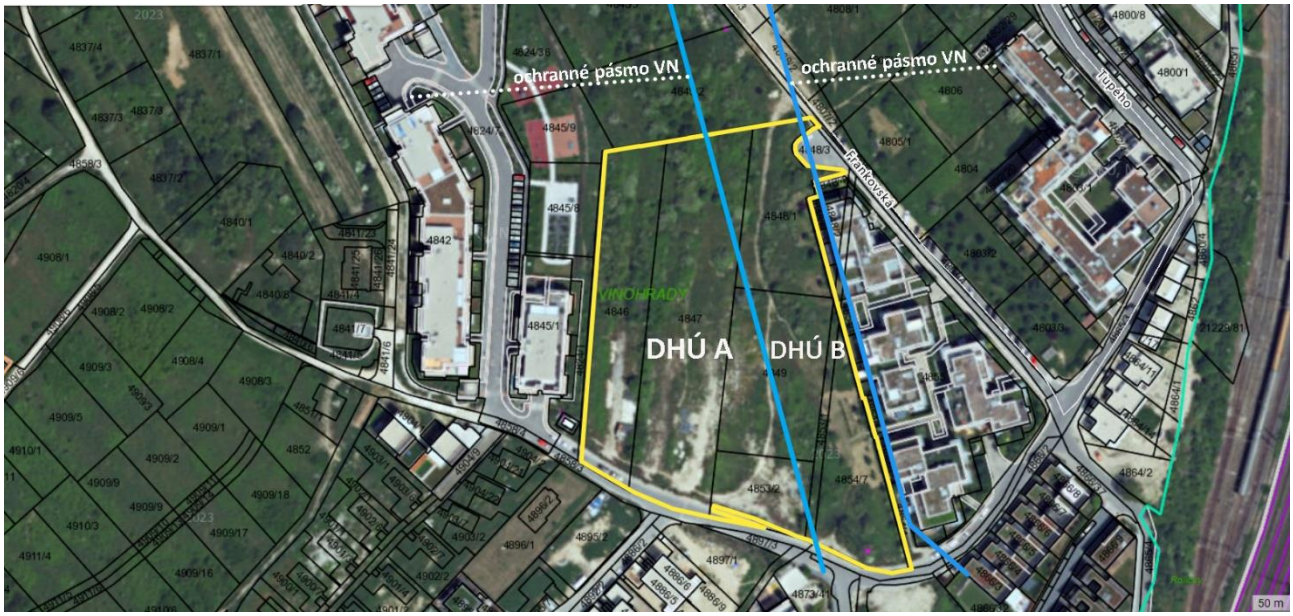
3. **Skupina stromov** - Dreviny rastúce v korunnom zápoji. Porast tvorený najmenej tromi stromami, rastúci na funkčnej vegetačnej ploche alebo pri ornej pôde s maximálnou výmerou 3000 m2. Skupina stromov rastúca na lesnom pôdnom fonde (plniaca funkcie lesa) nie je chránená v zmysle GAEC.

4. **Medza** - Trávnatá línia nachádzajúca sa na funkčnej vegetačnej ploche alebo pri ornej pôde, často pokrytá stromami alebo kríkmi, slúžiaca predovšetkým k znižovaniu vodnej alebo veternej erózie s minimálnou dĺžkou 20 metrov a so šírkou spravidla do 20 metrov.

KÓPIA

5. CHARAKTERISTIKA HODNOTENÝCH DREVÍN RASTÚCICH V DENDROLOGICKY HODNOTENOM ÚSEKU A

Dendrologicky hodnotený úsek A (DHÚ A) sa nachádza mimo ochranného pásma **nadzemného vysokonapäťového elektrického vedenia (VN) a je vymedzený parcelami č.** "C KN 4846, 4847, 4853/2, 4853/3, 4849, 4848/1, k.ú. Vinohrady, Bratislava.



Z hľadiska legislatívneho rámca ochrany prírody a krajiny sa na dendrologicky hodnotený úsek A ktorý je situovaný mimo zastavaného územia obce (extravilán), vzťahuje ustanovenie **§ 47 ods. 4 písm. a) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov**. Na základe tohto ustanovenia nepodlieha výrub drevín spĺňajúcich zákonom stanovené rozmerové kritériá (stromy s obvodom kmeňa do 90 cm meraným vo výške 130 cm nad zemou a súvislé krovité porasty s výmerou do 200 m²) schvaľovaciemu konaniu orgánu ochrany prírody."

Z hľadiska zákona ochrany prírody a krajiny sa uplatňuje v tomto území § 47 ods.4 písm. a) Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

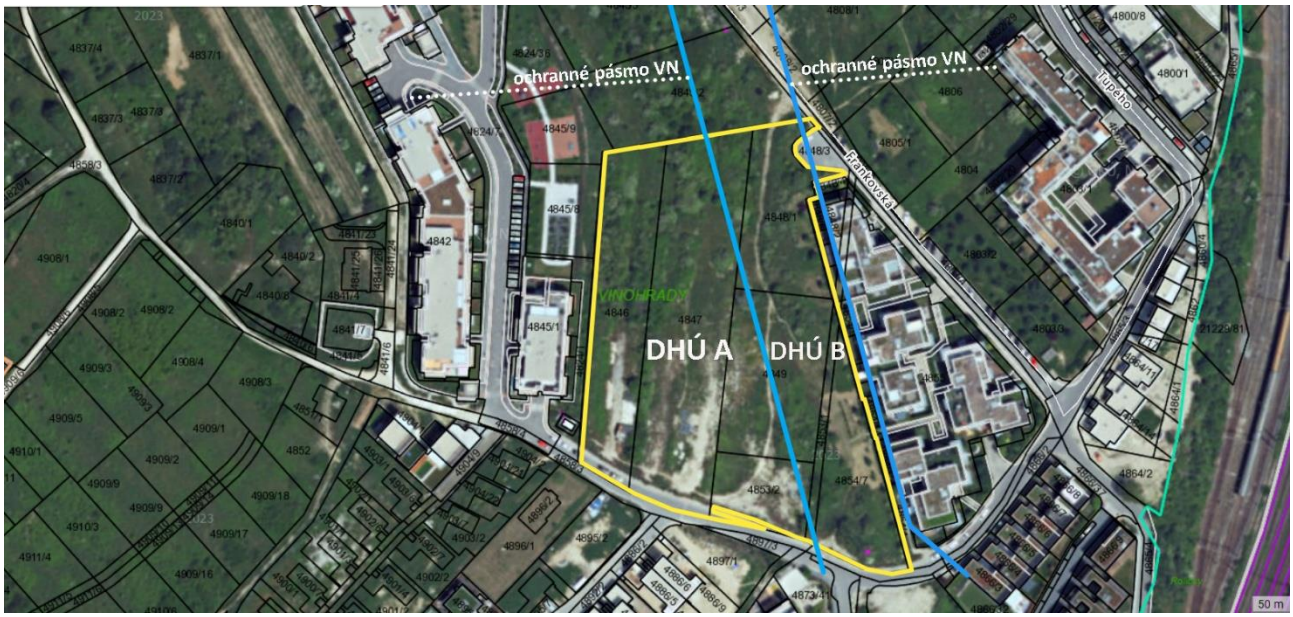
a) na stromy s obvodom kmeňa do 60 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 20 m2, ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa do 80 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 100 m2, ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré nie sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa do 90 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 200 m2, ak ide o drevinu rastúcu za hranicami zastavaného územia obce,".
Ustanovenie odseku 4 písm. a) sa nepoužije, ak drevina rastie na cintorínoch, v zastavanom území obce na miestach voľne prístupných verejnosti (ďalej len „verejná zeleň") alebo ako solitér, stromoradie, súčasť ako súčasť aleje a remízy.

Na základe vykonanej terénnej obhliadky sa v dendrologicky hodnotenom úseku A (DHÚ A) nenachádzajú žiadne listnaté a ihličnaté stromy s obvodom kmeňa nad 90 cm (meraným vo výške 130 cm nad zemou) a taktiež žiadne súvislé krovité porasty s celkovou výmerou presahujúcou 200 m^2.
Územie je pokryté ruderálnou bylinnou vegetáciou a mladými náletmi listnatých stromov druhu *Populus canescens- topoľ sivý a Robinia pseudoacacia – agát biely.* Ide o prirodzene sa vyvíjajúce plochy zelene bez údržby, na ktorých prebieha sukcesia. Charakteristickým znakom sú spontánne vzniknuté porasty drevín a bylín

KÓPIA

6. CHARAKTERISTIKA HODNOTENÝCH DREVÍN RASTÚCICH V DENDROLOGICKY HODNOTENOM ÚSEKU B

Dendrologicky hodnotený úsek B (DHÚ B) je priestorovo determinovaný priebehom ochranného pásma nadzemného vysokonapäťového elektrického vedenia (VN) a je vymedzený parcelami registra „C“ KN č. 4847, 4848/1, 4849, 4853/1, 4854/7, 4853/2, k.ú. Vinohrady.



Z hľadiska legislatívneho rámca ochrany prírody a krajiny sa na dendrologicky hodnotený úsek B ktorý je situovaný mimo zastavaného územia obce (extravilán), vzťahuje ustanovenie **§ 47 ods. 4 písm. d) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov**.

d) výrub povolí alebo nariadi orgán štátnej správy podľa osobitných predpisov, 78)

Na dreviny, ktorých výrub nariadi orgán štátnej správy podľa osobitných predpisov sa nevyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody (§ 47 ods. 4 písm. d) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, t. z. **vypočítaná spoločenská hodnota má iba informatívny charakter.**

Ten, kto chce z dôvodu uvedeného v odseku 4 písm. d) vyrúbať drevinu, je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť orgánu ochrany prírody najmenej 15 pracovných dní pred uskutočnením výrubu; oznamovacia povinnosť sa nevzťahuje na prípady podľa § 9 ods. 1 písm. l). Orgán ochrany prírody môže v tejto lehote:

a) určiť podrobnejšie podmienky uskutočnenia výrubu alebo
b) výrub obmedziť, ak je v rozpore s požiadavkami na ochranu drevín, chránených druhov alebo prírodných biotopov.

Výrub drevín v ochrannom pásme nadzemných a podzemných elektrických vedení vyplýva zo zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (§11 ods. 1. písm. b) v spojení s § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike.

KÓPIA

Na základe vykonanej terénnej obhliadky bolo v dendrologicky hodnotenom úseku B (DHÚ B) identifikovaných celkovo 6 ks listnatých stromov a 4 samostatné krovité porasty s celkovou výmerou 636 m^2. Hodnotené dreviny môžeme charakterizovať ako zeleň NDV (nelesnej drevinnej vegetácie). Ide o rozptýlenú alebo mimo lesnú zeleň, ktorú tvoria stromy a kry rastúce mimo súvislých lesných porastov. Ide o prirodzene sa vyvíjajúce plochy zelene bez údržby, na ktorých prebieha sukcesia. Charakteristickým znakom sú spontánne vzniknuté porasty drevín a bylín. Jedná sa prevažne o dreviny náletového charakteru. Dreviny rastú v území v jednotlivých skupinách a solitérne.

Zdravotný stav bol hodnotený vizuálne. Súčasný vek dreviny odhadujeme na cca 5 - 50 rokov. Z hľadiska fyziologického veku a zdravotného stavu sa dreviny nachádzajú v štádiu mladých náletových jedincov a dospelých jedincov u ktorých sa začína prejavovať začínajúca stagnácia rastu a presychanie koruny z dôvodu nedostatku vlahy v krajine.

Z hľadiska zdravotného stavu sú hodnotené listnaté dreviny a krovité porasty v zdravotnom stave, ktorý zodpovedá umiestneniu drevín rastúcich na sukcesných plochách zelene (suché konáre v korune/SKK, presychanie koruny z dôvodu nedostatku vlahy v krajine, mierny náklon kmeňa z dôvodu rastu za svetlom, vysoko vyvetvený kmeň dreviny).
Z hľadiska dlhovekosti ide prevažne o dreviny stredne dlhoveké a krátkoveké.

Rozdelenie drevín podľa aktuálneho stupňa poškodenia:
U drevín s hodnoteným miernym poškodením (**11-25%**) bolo pozorované mierne presychanie konárov a menšie suché vetvy v korune**.** Spolu bolo hodnotených **5 ks.**
IDČ: 1,2,3,4,5

U drevín s hodnoteným stredným poškodením (**26-60%**) bolo pozorované stredné až výraznejšie presychanie konárov a menšie suché vetvy v korune**.** Spolu bolo hodnotených **1 ks.**
IDČ: 6

Druhová vegetačná skladba - listnaté stromy: spolu 9 ks.
Populus × canescens - topoľ sivý (1 ks), *Robinia pseudoacacia* - agát biely (4 ks), *Celtis occidentalis – brestovec západný* (1ks)

Druhová vegetačná skladba - krovité porasty: spolu 4 ks / 636 m^2.
Cornus sanguinea - drieň krvavý, *Rosa canina* - ruža šípová, *Prunus laurocerasus* - vavrínovec lekársky, *Rubus fruticosus* - ostružina černicová, *Sambucus nigra* - baza čierna.

KÓPIA

6. FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE VÝRUB DREVÍN

- **Preštíhlený kmeň stromu** - preštíhlený kmeň je stav, keď je narušený pomer medzi výškou a priemerom kmeňa. Výška je príliš veľká alebo priemer príliš malý, najčastejšie v dôsledku konkurenčného boja o svetlo, či nepravidelného vyvetvenia. Pomer výšky ku hrúbke kmeňa je definovaný tzv. štíhlostným koeficientom, ktorý sa vypočíta ako podiel celkovej výšky stromu (H) v metroch a hrúbky kmeňa (D) v metroch. Pokiaľ je výsledok H/D < 50 tak sa jedná o strom stabilný, pri H/D ≥ 50 tak je strom preštíhlený s rizikom spontánneho zlomu. Optimálna hodnota H/D je 30 a menej. Preštíhlenie kmeňa sa zisťuje buď výpočtom, alebo pozorovaním a kvalifikovaním dohadom. Vytiahli rast stromu, vysoké ťažisko a nedostatočná hrúbka kmeňa môže spôsobiť zlom kmeňa, obzvlášť vtedy keď je strom vystavený záťažovým vplyvom počasia. Významné zvýšené disko bez adekvátnej dimenzie kmeňa môže viesť zlomeniu stromu i bez ďalších chatrných defektov. Spravidla sa jedná o stromy rýchlo exponovaného vetvenia napríklad po odstránení okolitých jedincov. Vplyv habituálneho defektu solitérnych stromov sa dá analyzovať pomocou metódy WLA.

- **Nepravidelné vetvenie koruny stromu rezom** - Neprimerané a neprirodzené vyzdvihnutie (vyvetvenie) koruny (jeho ťažiska) v dôsledku rezu živých konárov. Disproporcia medzi výškou kmeňa a výškou koruny môže viesť až k mechanickému zlyhaniu, alebo k narušeniu hormonálnej a energetickej bilancii stromu.

- **Kmeň stromu s konflikte s prekážkou** - Viditeľný, trvalý konflikt kmeňa s prekážkou obmedzujúci rast kmeňa a zabraňujúci jeho hrubnutiu, zarastanie do objektu, alebo naopak poškodenie spôsobené kmeňom na prekážke (stena budovy, oporné múry, zábradlia, ploty, konštrukcie stavieb a podobne.)

- **Obnaženie koreňov spôsobené eróziou pôdy** - Obnaženie koreňov (jednorazové, alebo dlhodobé), ku ktorému prišlo k odstráneniu povrchových, humóznych vrstiev pôdy. Najčastejšie sa jedná o odplavenie, alebo zosuv pôdy vo svahovitom teréne, prípadne u stromov vysadených na vyvýšených miestach (kopce, svahovitý terén, terasy, medze), z ktorých sa postupom času odplavili/odplavuje, alebo jednorazovo zosunuli vrchné vrstvy pôdy. Môže zahrňovať aj prípady podmytia tečúcou vodou a odplavenie pôdy spôsobené prívalovým dažďom (brehové porasty, záplavy a podobne).

- **Výtok živice** - Výtok živice (najčastejšie sa vyskytuje na báze kmeňa) nastáva hlavne u ihličnatých stromov, buď v dôsledku mechanického poškodenia, alebo pôsobením chorôb a škodcov.

- **Zrezaná koruna** - radikálne obnovenie zrezanej koruny ktoré neodpovedá charakteru stabilizačného rezu - ďalší rez stromu. Dôsledkom je vývoj sekundárnej koruny ktorá bez ďalších zásahov podlieha dynamickej destabilizácii v čase.

- **Torzo** - kompletne zosadená koruna s ponechaním iba torza kmeňa je najčastejším zásahom, ktorý má charakter poškodenej dreviny rastúcej mimo les. Ponechaním týchto torz drevín v okolí frekventovaných komunikácií nie je vhodné, pretože na týchto miestach je veľmi ťažké kontrolovať vývoj ich stability.

- **Poškodenie dreviny nevhodným rezom** - rany po odstránení veľkých časti kostrových konárov z priemerom nad 20 cm na kmeni a v oblasti kostrových konárov, ktoré nezodpovedajú zásadám stabilizačného rezu drevín.

- **Mechanické poškodenie** - poškodenie povrchových pletív (kôra, lyko a vrchné letokruhy dreva) kmeňa, kostrových konárov, alebo silnejších konárov nemajú väčšinou vplyv na stabilitu jedinca, ale predstavujú bránu vniknutia infekcie drevokazných húb.

KÓPIA

- **Odlomená časť koruny** - visiace odlomené časti zavesené v korune stromu vznikajú spravidla v dôsledku extrémneho preťaženia pri extrémnych vplyvoch. Odlomené hrubé konáre či podstatné časti koruny vedú jednak ku vzniku masívneho poškodenia a jednak ku zmene aerodynamického tvaru koruny.

- **Povrchové poškodenie koreňov** - spravidla k nemu dochádza činnosťou automobilov, trávnych kosačiek a častým prechodom chodcov v situáciách kde sú v okolí stromu prítomné štrukturálne korene vychádzajúce nad povrch pôdy.

- **Konflikt s okolitými štruktúrami** - zarastanie koreňu, kmeňa alebo kostrových častí konárov do okolitých prekážok (okraj vozovky, zvodidla, oplotenie a podobne), dochádza k postupnej deštrukcii štruktúry radiálnym prerastaním kmeňa. Pri oslabení štruktúry môže dôjsť i k destabilizácii stromu, ktorý túto štruktúru zaradil do svojho biomechanického systému.

- **Trhliny v nosných prvkoch** - jedná sa o defekty vznikajúce často v súvislosti s kôrnou spálou ako dôsledok vodových redukcii koruny alebo náhlej expozície časti koruny. Trhliny v smere osí konáru vznikajú najčastejšie v dôsledku ich preťaženia. Často v súvislosti s ďalšími defektami. Príčiny trhliny môžu byť indikáciou havarijného stavu dreviny.

- **Rastová depresia** - môže byť dôsledkom odumretia kambia v určitých častiach nosných prvkov (kmeň, kostrové konáre, konáre), ďalej často v súvislosti s kolonizáciou interných častí dreviny s drevokaznými hubami.

- **Defektné zrastenie miesta štiepenia podnožu a vrubľu** - Na kmeni niektorých stromov zostáva patrné miesto zrastenia podnožu a vrúbľa. Pokiaľ takéto vzrastenie kmeňa vykazuje zásadné známky nekompatibility, pripadne ak podnož v mieste štepenia menej dynamicky prirastá, môže to byť dôvod k výrubu strom.

- **Hrubé suché konáre** - odumierajúce konáre s rizikom odlomenia a pádu na komunikáciu musia byť odstraňované z bezpečnostného dôvodu pádu na príjazdovú komunikáciu, cestné teleso, chodník, detské ihrisko a podobne. U nízkych ovocných stromov, alebo u starých a odumierajúcich jedincoch môžeme zvážiť aj aj zapracovanie konárov alebo ich ponechanie v koruny dreviny (v miestach, kde nepredstavujú bezpečnostné riziko) za účelom podpory biodiverzity v krajine.

- **Tlakové vetvenie** - jeden z najčastejších rastových defektov ktorý vzniká v dôsledku príliš úzkeho vetvenia, zarastania kôry medzi dva profily. Vo vyššom veku je dôsledkom tohto typu vetvenia zvýšená tendencia k rozpadu dreviny. Obdobný vplyv na stabilitu vetvenia môže mať i zarastanie prekážky medzi dva kostrové konáre, prípadne ďalšie typy rastových inkonzistencií.

- **Kríženie konárov** - križujúce sa konáre sú fenoménom, ďa ktorý môže v prípade pevného zrastenia pôsobiť ako stabilizačný element. Často však u konárov v kontakte dochádza k ich vzájomnému poškodzovaniu a infekcií vzniknutých rán.

- **„Dog leg“** - konáre rastúce skoro v pravom uhle vznikajú spravidla v dôsledku zakracovania konárov vo veľmi skorom jarnom období, v niektorých prípadoch ešte pred začiatkom vegetácie. Zvýšená pravdepodobnosť preťaženia miesta neharmonického rastu dreviny.

- **Konáre vyčnievajúce z habitu** - ojedinele konáre stranové či výškové vyčnievajúce z habitu koruny vznikajú spravidla v dôsledku odlomenia či odstránenia postranných častí koruny, prípadne ako súčasť procesu retrenchmentu (pri procese prevodu primárnej koruny na sekundárnu vo fáze senescentného stromu). Zvýšenou pravdepodobnosťou ich vylomenia v dôsledku dynamického preťaženia je treba spravidla riešiť realizáciou stabilizačného zásahu.

KÓPIA

- **Prítomnosť reakčného dreva** - známky neharmonického kompenzačného prírastku v oblasti koreňového nábehu môžu ukazovať na kolonizáciu bázy kmeňa drevokaznými hubami. Na kmeni AV oblasti kostrového vetvenia môže kompenzačný prírast indikovať reakciu na jednostrannú externú záťaž prípadne reakciu na interný defekt.

- **Prerastená sekundárna koruna** - sekundárne koruny vznikajú spravidla ako dôsledok obvodovej redukcie, prípadne tvarovania korún stromu. Sekundárne výhony bez ďalších pestovateľských zásahov nadmerne prirastajú, hustým rastom si konkurujú a v dôsledku nedostatku svetelných podmienok sa dynamický destabilizujú.

- **Asymetrická koruna** - vychýlené ťažisko koruny stranou mimo vertikálnu os kmeňa. Ucho je spravidla spôsobené fototropním rastom (rastom za svetlom), alebo antropogennimi zásahami (rezom spôsobujúcim asymetrický rast dreviny). Zvyšuje namáhanie nosných štruktúr v dôsledku torzného zaťaženia.

- **Vysoko vyvetvená koruna** - zvýšené ťažisko koruny buď v dôsledku zatienenia spodných častí koruny okolitým porastom alebo antropogénnym zásahom. Zvyšuje pohybový moment pri silnom náraze vetra.

- **„Lion tailing“** - zvýšené ťažisko jednotlivých vetví alebo konárov v korune stromu spravidla v dôsledku extenzívneho presvetľovacieho rezu vo vnútorných častiach koruny. Zvýšili riziko vylomenie jednotlivých konárov v dôsledku dynamického preťaženia.

- **Náklon kmeňa** - kompenzovaný náklon kmeňa nevykazuje zmenu priemeru kmeňa v smeroch na sebe kolmých. Nepatrná ani zmena smeru rastu terminálneho výhonu. Môže sa tak jednať o symptómy postupného vyvracania stromu alebo nestability svahu a terénu v ktorom drevina rastie.

- **Škrtiace koreň** - v dôsledku nevhodného typu výsadby, spravidla tzn voľnokorenných stromov alebo stromov pestovaných v kontajneri môže dochádzať k zhrubnutiu korenia obrastajúcich bázu kmeňa. Dôsledkom procesu je destabilizácia, ktorá môže viesť k vyvráteniu stromu.
- **Výmladky z pňa** - stromy, ktoré vznikli z prerastených pňových výmladkov, vykazujú spravidla už od skorej mladosti infekciu na báze kmeňa v dôsledku prechodu kolonizácie drevokazných húb z oslabeného koreňového systému a pôvodného pňa.

- **Zasypaná báza kmeňa** - spravidla je indikovaná absencia zjavných koreňových nábehov. Zasypanie koreňového systému vedie k nedostatku kyslíka v hlbších vrstvách (hypo až anoxie), ktoré vedie k odumretiu koreňov a ich kolonizácii drevokaznými hubami.

- **Stopy stavebnej činnosti** - výkopy, na vážky a ďalšie zásahy do koreňového systému stromu v jeho ochrannom pásme spravidla vedú k poškodeniu Jeho koreňovej sústavy a ich kolonizáciou drevokaznými hubami. Časté je aj ovplyvnenie vodnej bilancie stromu znížením hladiny spodnej vody či zvýšením povrchového toku vody z okolia.

- **Symptómy kolonizácia drevokaznými hubami** - vývoj plodníc a ďalších známok indikujúcich kolonizáciu koreňov drevokaznými hubami. Po konštatovaní vplyvu na stabilitu stromu musí prísť k identifikácii drevokaznej huby a zisteniu rozsahu kolonizácie na drevine.

- **Rakovinové útvary** - jedná sa o nádory a šíriace sa nekrotické lézie na kmeňoch a silných častiach konárov, ktoré spôsobujú spravidla určité typy drevokazných húb a baktérií. Vplyv na statiku je závislý na mieste zistenia.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum prijatia	Forma originálu
OU-BA-OSZP3-2026/548867	019	0465128/2026	22.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

- **Dutiny na kmeni** - jednoznačný symptóm kolonizácie drevokaznými hubami. Vplyv na stabilitu stromu nemusí byť zásadný (závisí na dimenzii kmeňa, lokalizácie a rozsahu zbytkovej steny drevený). Veľmi hodnotné prostredie z pohľadu biodiverzity. Je nutné posudzovaní zdravotného stavu dreviny odborným arboristom.

- **Výletové otvory** - hlavne v kostrových aj silných konároch indikuje interný rozklad drevokaznými hubami. Je nutné posúdenie stability napadnutých častí drevený. Z pravidla možnosť riešiť formou redukcie časti koruny. Sú to malé až stredne veľké otvory na kmeni stromu a v korunách, ktorými sa z dreva dostáva na svet dospelý chrobák a na miestach, kde sa už odlúpla kôra, môžeme pozorovať veľké chodby, ktoré na rozhraní živého a mŕtveho dreva vyžierajú jeho larvy.

- **Napadnutie drevených hmyzom** - známky napadnutia podkôrnym, alebo listom zdravým hmyzom sa spravidla prejavuje na vitalite stromu. Druhy žijúce v dreve môžu narušovať aj mechanickú integritu nosných častí dreviny (stabilitu). Rada druhov je zákonom chránená, a preto je nutná konzultácia postupu s entomológom.

- **Kolonizácia koruny hemiparazitami** - napadnuté časti koruny imelom alebo imelovcom európskym spravidla spôsobuje postupné odumieranie časti korún. V dôsledku ich nadmerného rastu na drevine môže vzniknúť aj preťaženie kostrových častí konárov a následne ich zlom pod ťiahou hemiparazita, alebo olamovanie veľkých časti vetvy stromu v zimnom a v predjarnom období spôsobené nepriaznivými poveternostnými podmienkami (silný vietor, námraza, mrznúci dážď, ťažký mokrý sneh a podobne).

- **Verejná technická infraštruktúra (VTI) v korenie stromu** - časti koruny alebo koreňového systému zasahujúce do ochranného alebo bezpečnostného pásma VTI (hlavne v smere k nadzemnému vedeniu nízkeho alebo vysokého napätia) predstavujúci častý problém, ktorý je nutné evidovať a včas riešiť lokálnou redukciou koruny.

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum prijatia	Forma originálu
OU-BA-OSZP3-2026/548867	019	0465128/2026	22.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

9. VÝSLEDKY A ZÁVEREČNÉ ZHODNOTENIE

Dendrologicky hodnotený úsek A (DHÚ A) sa nachádza mimo ochranného pásma **nadzemného vysokonapäťového elektrického vedenia (VN) a je vymedzený parcelami č.** "C KN 4846, 4847, 4853/2, 4853/3, 4849, 4848/1.
Na základe vykonanej terénnej obhliadky sa v dendrologicky hodnotenom úseku A (DHÚ A) nenachádzajú žiadne listnaté a ihličnaté stromy s obvodom kmeňa nad 90 cm (meraným vo výške 130 cm nad zemou) a taktiež žiadne súvislé krovité porasty s celkovou výmerou presahujúcou 200 m^2.

Z hľadiska legislatívneho rámca ochrany prírody a krajiny sa na dendrologicky hodnotený úsek A ktorý je situovaný mimo zastavaného územia obce (extravilán), vzťahuje ustanovenie **§ 47 ods. 4 písm. a) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov**. Na základe tohto ustanovenia nepodlieha výrub drevín spĺňajúcich zákonom stanovené rozmerové kritériá (stromy s obvodom kmeňa do 90 cm meraným vo výške 130 cm nad zemou a súvislé krovité porasty s výmerou do 200 m^2) schvaľovaciemu konaniu orgánu ochrany prírody."

Dendrologicky hodnotený úsek B (DHÚ B) je priestorovo determinovaný priebehom ochranného pásma nadzemného vysokonapäťového elektrického vedenia (VN) a je vymedzený parcelami registra „C" KN č. 4847, 4848/1, 4849, 4853/1, 4854/7, 4853/2, k.ú. Vinohrady.

Z hľadiska legislatívneho rámca ochrany prírody a krajiny sa na dendrologicky hodnotený úsek B ktorý je situovaný mimo zastavaného územia obce (extravilán), vzťahuje ustanovenie **§ 47 ods. 4 písm. d) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov**.
d) výrub povolí alebo nariadi orgán štátnej správy podľa osobitných predpisov, 78)

Na dreviny, ktorých výrub nariadi orgán štátnej správy podľa osobitných predpisov sa nevyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody (§ 47 ods. 4 písm. d) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, t. z. **vypočítaná spoločenská hodnota má iba informatívny charakter.**

Ten, kto chce z dôvodu uvedeného v odseku 4 písm. d) vyrúbať drevinu, je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť orgánu ochrany prírody najmenej 15 pracovných dní pred uskutočnením výrubu; oznamovacia povinnosť sa nevzťahuje na prípady podľa § 9 ods. 1 písm. l). Orgán ochrany prírody môže v tejto lehote:

a) určiť podrobnejšie podmienky uskutočnenia výrubu alebo
b) výrub obmedziť, ak je v rozpore s požiadavkami na ochranu drevín, chránených druhov alebo prírodných biotopov.

Výrub drevín v ochrannom pásme nadzemných a podzemných elektrických vedení vyplýva zo zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (§11 ods. 1. písm. b) v spojení s § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike.

Na základe vykonanej terénnej obhliadky bolo v dendrologicky hodnotenom úseku B (DHÚ B) identifikovaných celkovo 6 ks listnatých stromov a 4 samostatné listnaté krovité porasty s celkovou výmerou 636 m^2. Hodnotené dreviny môžeme charakterizovať ako zeleň NDV (nelesnej drevinnej vegetácie). Ide o rozptýlenú alebo mimo lesnú zeleň, ktorú tvoria stromy a kry rastúce mimo súvislých lesných porastov. Ide o prirodzene sa vyvíjajúce plochy zelene bez údržby, na ktorých prebieha sukcesia. Charakteristickým znakom sú spontánne vzniknuté porasty drevín a bylín. Jedná sa prevažne o dreviny náletového charakteru. Dreviny rastú v území v jednotlivých skupinách a solitérne.

KÓPIA

Navrhovaný výrub hodnotených drevín rastúcich v dendrologicky hodnotenom úseku B je nevyhnutný z dôvodu kolízie medzi plánovanou realizáciou novo stavby **„MIRABELLA RESIDENCE“** vrátane vybudovania príslušných spevnených plôch, dopravnej obsluhy a technickej infraštruktúry. Dreviny sa nachádzajú v priestore, ktorý je určený na stavebné zásahy, pričom ich poloha neumožňuje technické ani priestorové riešenie, ktoré by zabezpečilo ich bezpečné a dlhodobé zachovanie.

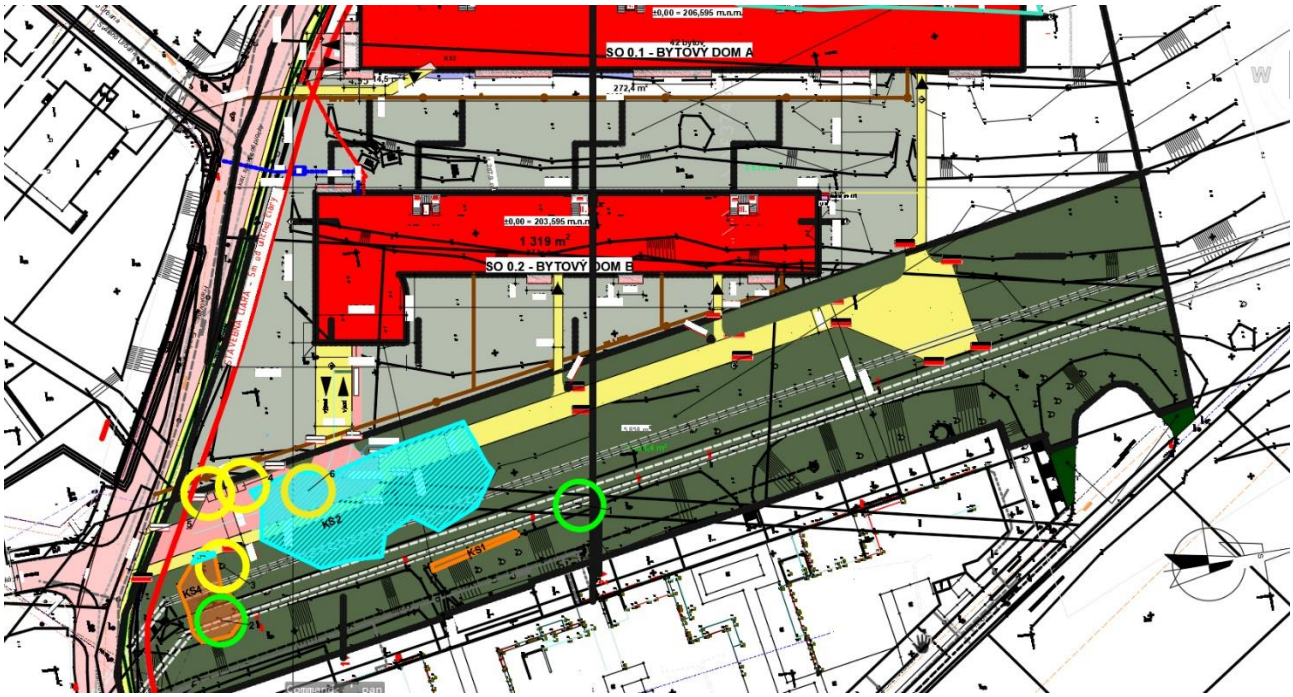
Poškodenie koreňového systému pri výstavbe môže viesť k postupnej degradácii vitality stromov, zníženiu ich kotviacej schopnosti a k zvýšenému riziku vývratu či lomu koruny, najmä pri zhoršených poveternostných podmienkach (silný vietor, prívalové dažde, snehová záťaž). V takýchto prípadoch by mohlo dôjsť k ohrozeniu majetku, novo vybudovanej infraštruktúry, ako aj zdravia a bezpečnosti osôb pohybujúcich sa v okolí. Z uvedených dôvodov je výrub hodnotených drevín odôvodnený ako preventívne bezpečnostné opatrenie, ktoré je zároveň nevyhnutné na realizáciu plánovanej investičnej činnosti v predmetnom území.

Na základe navrhovanej architektonickej situácie bol vypracovaný nasledovný plán výrubu:
Listnaté stromy navrhovaný počet drevín na výrub 4 ks/IDC 3, 4, 5, 6
Pri predmetných listnatých stromoch je potrebné žiadať o povolenie na výrub podľa § 47 ods. 4. písm. d) v zmysle zákona č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Listnaté stromy navrhované na zachovanie 2 ks/IDC 1, 2

Hodnotené listnaté krovité skupiny navrhované na výrub je spolu 2 ks/ celková plocha pokrytia 533 m^2 IDC/KS2, KS3
Pri predmetných listnatých krovitých skupinách je potrebné žiadať o povolenie na výrub podľa § 47 ods. 4. písm. d) v zmysle zákona č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Listnaté krovité skupiny navrhované na zachovanie 2 ks/ celková plocha pokrytia 103 m^2 IDC/KS1, KS4



KÓPIA

Tabuľka **všetkých** hodnotených drevín rastúcich v dendrologicky hodnotenom úseku B **navrhované na výrub**, pri ktorých je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody na výrub podľa **§ 47 ods. 4. písm. d)** Zákona č. 543/2002 Z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov				
Hodnotený vegetačný prvok Hodnotené druhy drevín, krovitých skupín, Inváznych druhov drevín a drevín určených na výrub, zachovanie, alebo presadenie.	**Dreviny (ks)**	**Krovité skupiny ks/m²**	**Základná spoločenská hodnota (€)**	**Upravená spoločenská hodnota (€)**
Hodnotené listnaté stromy navrhované na výrub pri ktorých **je potrebný** súhlas orgánu ochrany prírody na výrub podľa § 47 ods. 4. písm. d) Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. **IDC:3,4,5,6**	4	0	5896,00	2197,20
Hodnotené listnaté stromy navrhované na zachovanie IDC:1, 2	2	0	2672,00	1015,36
Hodnotené listnaté krovité dreviny navrhované na výrub pri ktorých **je potrebný** súhlas orgánu ochrany prírody na výrub podľa § 47 ods. 4. písm. d) Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. **IDC:KS2, KS3**	0	2 ks/533 m²	9863,00	3550,68
Listnaté krovité skupiny navrhované na zachovanie IDC: KS1, KS4	0	2 ks/103 m²	1932,00	695,52
Spolu (€)	**6**	**4ks/ 636 m²**	**20 363,00**	**7458,76**

Z inventarizácie drevín a návrhu ich spoločenského ohodnotenia vyplýva, že súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny je podľa § 47 ods. 4. písm. d) Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov potrebný na výrub 4 ks listnatých stromov s celkovou upravenou spoločenskou hodnotou vo výške 2197,20 € a 2 ks listnatých krovitých skupín s plochou pokrytia 533 m² a s celkovo spoločenskou hodnotou vo výške 3550,68 €.

Celková upravená spoločenská hodnota drevín navrhnutých na výrub predstavuje 5747,88 €.

Na dreviny, ktorých výrub nariadi orgán štátnej správy podľa osobitných predpisov sa nevyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody (§ 47 ods. 4 písm. d) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, t. z. **vypočítaná spoločenská hodnota má iba informatívny charakter.**

Ten, kto chce z dôvodu uvedeného v odseku 4 písm. d) vyrúbať drevinu, je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť orgánu ochrany prírody najmenej 15 pracovných dní pred uskutočnením výrubu; oznamovacia povinnosť sa nevzťahuje na prípady podľa § 9 ods. 1 písm. l). Orgán ochrany prírody môže v tejto lehote:

a) určiť podrobnejšie podmienky uskutočnenia výrubu alebo
b) výrub obmedziť, ak je v rozpore s požiadavkami na ochranu drevín, chránených druhov alebo prírodných biotopov.

Dendrologické posúdenie je spracované v zmysle Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a Vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Súčasťou dendrologického posúdenia je návrh spoločenskej hodnoty podľa § 36 vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., pričom spoločenská hodnota môže byť upravená príslušným orgánom ochrany prírody a krajiny.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

<u>Zhotoviteľ dendrologického posudku</u> nezodpovedá za hmotné a zdravotné škody spôsobené nečinnosťou pri údržbe predmetných drevín (okamžité odstránenie suchých konárov, pravidelná každoročná údržba a kontrola, redukcia sekundárnych výhonov, kontrola napadnutia stromu drevokaznými hubami) a následne ponechaním hodnotených stromov rastúcich na stanovisku solitérne, alebo bodovo a ich vývratom pri stavebnej činnosti na susedné pozemky, príjazdovú komunikáciu a hodnotený pozemok v prípade nepriaznivých poveternostných podmienok (silný nárazový vietor, mokrá snehová pokrývka, námraza, dážď, zásah bleskom).

V Bratislave, dňa 11.06.2026 **Ing. Zuzana Takáčová - VERT**

KÓPIA

DENDROLOGICKÝ PRIESKUM: MIRABELLA RESIDENCE **TAB 1**

DENDROLOGICKY HODNOTENÝ ÚSEK: B

Tabuľka všetkých hodnotených listnatých stromov navrhovaných na výrub a zachovanie

IDČ.	Vedecký názov	Slovenský názov	Obvod kmeňa (cm)	Výška (m)	Šírka koruny (m)	Poškodenie (%)	Perspektíva dreviny v riešenom území (1,2,3,4,5)	Vymedzenie chráneného koreňového priestoru (m) (obvod kmeňa x 4)	Parcela registra „C“ KN s parc. č.:	Územie	Výskyt	Základná spol. hodnota (€)	Prirážkové indexy			Upravená spol. hodnota (€)	Poznámka	Plán výrubu
													1*	2*	3*			
1	*Populus × canescens*	topoľ sivý	112	0-5	4	11-25	1	4,48	4853/1	DHÚ B	Solitér	1336	0,9	0,8	0,5	480,96	SKK, Y, rastie v tráve na úpätí svahu, trpí suchom.	Z
2	*Robinia pseudoacacia*	agát biely	120	0-5	4	11-25	1	4,80	4854/7	DHÚ B	Solitér	1336	1	0,8	0,5	534,40	SKK, orez suchých, poškodených a zlomených konárov v korune dreviny, rastie v tráve na úpätí svahu, trpí suchom.	Z
3	*Robinia pseudoacacia*	agát biely	145	0-5	4	11-25	1	5,80	4854/7	DHÚ B	Solitér	1612	1	0,8	0,5	644,80	SKK, orez suchých, poškodených a zlomených konárov v korune dreviny, rastie v tráve na úpätí svahu, trpí suchom.	VSP/D
4	*Robinia pseudoacacia*	agát biely	126	0-5	4	11-25	1	5,04	4853/1	DHÚ B	Solitér	1474	1	0,8	0,5	589,60	SKK, Y, orez suchých, poškodených a zlomených konárov v korune dreviny, trpí suchom.	VSP/D
5	*Robinia pseudoacacia*	agát biely	110	0-5	4	11-25	1	4,40	4853/1	DHÚ B	Solitér	1198	1	0,8	0,5	479,20	SKK, orez suchých, poškodených a zlomených konárov v korune dreviny, trpí suchom.	VSP/D
6	*Celtis occidentalis*	topoľ kanadský	135	0-5	8	26-60	2	5,40	4853/1	DHÚ B	Solitér	1612	1	0,6	0,5	483,60	SKK, orez suchých, poškodených a zlomených konárov v korune dreviny, rozložitá koruna trpí suchom.	VSP/D
SPOLU: 6 ks.												**8569**				**3212,56**		

Číslo spisu *OU-BA-OSZP3-2026/548867* *Por.č.záznamu* *019* *Číslo záznamu* *0465128/2026* *Dátum prijatia* *22.10.2026* *Forma originálu* *hodnoverná elektronická* 77

KÓPIA

DENDROLOGICKÝ PRIESKUM: MIRABELLA RESIDENCE **TAB 2**

DENDROLOGICKY HODNOTENÝ ÚSEK: B

Tabuľka všetkých hodnotených listnatých stromov navrhovaných na výrub pri ktorých **je potrebný** súhlas orgánu ochrany prírody na výrub podľa § 47 ods. 4. písm. d) Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

IDČ.	Vedecký názov	Slovenský názov	Obvod kmeňa (cm)	Výška (m)	Šírka koruny (m)	Poškodenie (%)	Perspektíva dreviny v riešenom území (1,2,3,4,5)	Vymedzenie chráneného koreňového priestoru (m) (obvod kmeňa x 4)	Parcela registra „C“ KN s parc. č.:	Územie	Výskyt	Základná spol. hodnota (€)	Prirážkové indexy			Upravená spol. hodnota (€)	Poznámka	Plán výrubu
													1*	2*	3*			
3	*Robinia pseudoacacia*	agát biely	145	0-5	4	11-25	1	5,80	4854/7	DHÚ B	Solitér	1612	1	0,8	0,5	644,80	SKK, orez suchých, poškodených a zlomených konárov v korune dreviny, rastie v tráve na úpätí svahu, trpí suchom.	VSP/D
4	*Robinia pseudoacacia*	agát biely	126	0-5	4	11-25	1	5,04	4853/1	DHÚ B	Solitér	1474	1	0,8	0,5	589,60	SKK, Y, orez suchých, poškodených a zlomených konárov v korune dreviny, trpí suchom.	VSP/D
5	*Robinia pseudoacacia*	agát biely	110	0-5	4	11-25	1	4,40	4853/1	DHÚ B	Solitér	1198	1	0,8	0,5	479,20	SKK, orez suchých, poškodených a zlomených konárov v korune dreviny, trpí suchom.	VSP/D
6	*Celtis occidentalis*	topoľ kanadský	135	0-5	8	26-60	2	5,40	4853/1	DHÚ B	Solitér	1612	1	0,6	0,5	483,60	SKK, orez suchých, poškodených a zlomených konárov v korune dreviny, rozložitá koruna trpí suchom.	VSP/D
SPOLU: 4 ks.												**5896,00**				**2197,20**		

KÓPIA

DENDROLOGICKÝ PRIESKUM: MIRABELLA RESIDENCE																		TAB 3
DENDROLOGICKY HODNOTENÝ ÚSEK: B																		
Tabuľka všetkých hodnotených listnatých drevín navrhovaných na zachovanie																		
IDČ.	**Vedecký názov**	**Slovenský názov**	**Obvod kmeňa (cm)**	**Výška (m)**	**Šírka koruny (m)**	**Poškodenie (%)**	**Perspektíva dreviny v riešenom území (1,2,3,4,5)**	**Vymedzenie chráneného koreňového priestoru (m) (obvod kmeňa x 4)**	**Parcela registra „C“ KN s parc. č.:**	**Územie**	**Výskyt**	**Základná spol. hodnota (€)**	**Prirážkové indexy**			**Upravená spol. hodnota (€)**	**Poznámka**	**Plán výrubu**
													1*	**2***	**3***			
1	*Populus × canescens*	topoľ sivý	112	0-5	4	11-25	1	4,48	4853/1	DHÚ B	Solitér	1336	0,9	0,8	0,5	480,96	SKK, Y, rastie v tráve na úpätí svahu, trpí suchom.	Z
2	*Robinia pseudoacacia*	agát biely	120	0-5	4	11-25	1	4,80	4854/7	DHÚ B	Solitér	1336	1	0,8	0,5	534,40	SKK, orez suchých, poškodených a zlomených konárov v korune dreviny, rastie v tráve na úpätí svahu, trpí suchom.	Z
SPOLU: 2 ks.												**2672,00**				**1015,36**		

DENDROLOGICKÝ PRIESKUM: MIRABELLA RESIDENCE																TAB 4
DENDROLOGICKY HODNOTENÝ ÚSEK: B																
Tabuľka všetkých hodnotených listnatých krov																
IDČ	**Vedecký názov**	**Slovenský názov**	**Plocha pokrytia (m^2)**	**Výška (m)**	**Poškodenie (%)**	**Perspektíva dreviny v riešenom území (1,2,3,4,5)**	**Parcela registra „C“ KN s parc. č.: (územie)**	**Územie / LOKALITA**	**Výskyt**	**Základná spol. hodnota (€)**	**Prirážkové indexy**			**Upravená spol. hodnota (€)**	**Poznámka**	**Plán výrubu**
											1*	**2***	**3***			
KS1	*Prunus laurocerasus*	vavrínovec lekársky	13	Do 2 M	11-25	1	4854/7	MZÚO	Skupina	276	0,9	0,8	0,5	99,36	rastie v tráve na úpätí svahu, **živý plot,** trpí suchom.	Z
KS2	*Rubus fruticosus*	ostružina černicová	530	Do 3M	11-25	1	4854/7, 4853/1, 4849, 4853/2	MZÚO	Skupina	9752	0,9	0,8	0,5	3510,72	rastie v tráve na úpätí svahu, trpí suchom.	VSP/D
KS3	*Rubus fruticosus, Cornus sanguinea, Sambucus nigra*	ostružina černicová, drieň krvavý, baza čierna	3	Do 2M	11-25	1	4854/6	MZÚO	Skupina	111	0,9	0,8	0,5	39,96	rastie v tráve na úpätí svahu, rastie pod SVVN, trpí suchom.	VSP/D
KS4	*Rubus fruticosus, Cornus sanguinea, Sambucus nigra*	ostružina černicová, drieň krvavý, baza čierna	90	Do 3	11-25	1	4854/6	MZÚO	Skupina	1656	0,9	0,8	0,5	596,16	rastie v tráve na úpätí svahu, rastie pod SVVN, trpí suchom.	Z
SPOLU: 4 ks/ 636 m^2.										**11795,0**				**4246,20**		

Číslo spisu *OU-BA-OSZP3-2026/548867* *Por.č.záznamu* *019* *Číslo záznamu* *0465128/2026* *Dátum prijatia* *22.10.2026* *Forma originálu* *hodnoverná elektronická*

KÓPIA

DENDROLOGICKÝ PRIESKUM: MIRABELLA RESIDENCE																TAB 5
DENDROLOGICKY HODNOTENÝ ÚSEK: B																
Tabuľka všetkých hodnotených listnatých krov navrhovaných na zachovanie																
IDČ	**Vedecký názov**	**Slovenský názov**	**Plocha pokrytia (m^2)**	**Výška (m)**	**Poškodenie (%)**	**Perspektíva dreviny v riešenom území (1,2,3,4,5)**	**Parcela registra „C“ KN s parc. č.: (územie)**	**Územie / LOKALITA**	**Výskyt**	**Základná spol. hodnota (€)**	**Prirážkové indexy**			**Upravená spol. hodnota (€)**	**Poznámka**	**Plán výrubu**
											1*	**2***	**3***			
KS1	*Prunus laurocerasus*	vavrínovec lekársky	13	Do 2 M	11-25	1	4854/7	MZÚO	Skupina	276	0,9	0,8	0,5	99,36	rastie v tráve na úpätí svahu, **živý plot,** trpí suchom.	Z
KS4	*Rubus fruticosus, Cornus sanguinea, Sambucus nigra*	ostružina černicová, drieň krvavý, baza čierna	90	Do 3	11-25	1	4854/6	MZÚO	Skupina	1656	0,9	0,8	0,5	596,16	rastie v tráve na úpätí svahu, rastie pod SVVN, trpí suchom.	Z
SPOLU: 2 ks/ 103 m^2										**1932,00**				**695,52**		

DENDROLOGICKÝ PRIESKUM: MIRABELLA RESIDENCE																TAB 6
DENDROLOGICKY HODNOTENÝ ÚSEK: B																
Tabuľka všetkých hodnotených listnatých krov navrhovaných na výrub pri ktorých **je potrebný** súhlas orgánu ochrany prírody na výrub podľa § 47 ods. 4. písm. d) Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.																
IDČ	**Vedecký názov**	**Slovenský názov**	**Plocha pokrytia (m^2)**	**Výška (m)**	**Poškodenie (%)**	**Perspektíva dreviny v riešenom území (1,2,3,4,5)**	**Parcela registra „C“ KN s parc. č.: (územie)**	**Územie / LOKALITA**	**Výskyt**	**Základná spol. hodnota (€)**	**Prirážkové indexy**			**Upravená spol. hodnota (€)**	**Poznámka**	**Plán výrubu**
											1*	**2***	**3***			
KS2	*Rubus fruticosus*	ostružina černicová	530	Do 3M	11-25	1	4854/7, 4853/1, 4849, 4853/2	MZÚO	Skupina	9752	0,9	0,8	0,5	3510,72	rastie v tráve na úpätí svahu, trpí suchom.	VSP/D
KS3	*Rubus fruticosus, Cornus sanguinea, Sambucus nigra*	ostružina černicová, drieň krvavý, baza čierna	3	Do 2M	11-25	1	4854/6	MZÚO	Skupina	111	0,9	0,8	0,5	39,96	rastie v tráve na úpätí svahu, rastie pod SVVN, trpí suchom.	VSP/D
SPOLU: 2 ks/ 533 m^2										**9863,00**				**3550,68**		

Indexy podľa prílohy č. 36, 38, vyhlášky č. MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

1* - prirážkový index relatívne dosiahnuteľného veku (**index dlhovekosti**),

2* - prirážkový index ak je drevina **poškodená** alebo iným spôsobom znížená jej spoločenská hodnota,

3* - prirážkový index ak je jednoznačne preukázaný nepriaznivý vplyv dreviny na statiku budov alebo iných objektov alebo drevín, **ohrozenie prevádzkyschopnosti inžinierskych sietí**, zatienenie nad hodnoty povolené normami alebo spôsobenie nadmernej vlhkosti budov alebo iných objektov

Číslo spisu *OU-BA-OSZP3-2026/548867* *Por.č.záznamu* *019* *Číslo záznamu* *0465128/2026* *Dátum prijatia* *22.10.2026* *Forma originálu* *hodnoverná elektronická*

KÓPIA

Vysvetlivky ku skratkám v tabuľke:

VÝSKYT:

Solitér,
Skupina,
Stromoradie,
Radová výsadba.

ÚZEMIE:

ZÚO - zastavané územie obce,
MZÚO - mimo zastavaného územia obce,
I - intravilán obce,
EX - extravilán obce,
H - hranica riešeného územia.

PLÁN VÝRUBU:

VBP - výrub bez povolenia,
VSP - výrub s povolením,
VSP/A - výrub dreviny podľa § 47 ods. 4. písm. a),
VSP/D - výrub dreviny podľa § 47 ods. 4. písm. d),
VSP/ID - výrub dreviny podľa § 47 ods. 4. písm. h),
Z - zachovať,
P - presadiť

PERSPEKTÍVA DREVINY V RIEŠENIM ÚZEMÍ:

1 - výborná perspektíva
2 - dobrá perspektíva
3 - zhoršená perspektíva
4 - zlá perspektíva
5 - veľmi zlá perspektíva

Vysvetlivky ku skratkám v poznámke:

KOREŇ:

KN - koreňové nábehy,
OK - odhalené korene,
OKSEP - obnaženie koreňov spôsobené eróziou pôdy,
PPK - povrchové poškodenie koreňov,
ŠK - škrtiace korene,
VZP - výmladky z pňa.

KMEŇ:

PKS - Preštíhlený kmeň stromu,
MPR - meraný pod rozkonárením,
KOBRA - kmeň dreviny obrastený brečtanom,
KOP - kmeň obrastený plamienkom,
KSKP - kmeň stromu s konflikte s prekážkou,
DNK - dutiny na kmeni,
RÚ - rakovinové útvary,
VO - výletové otvory.

KORUNA:

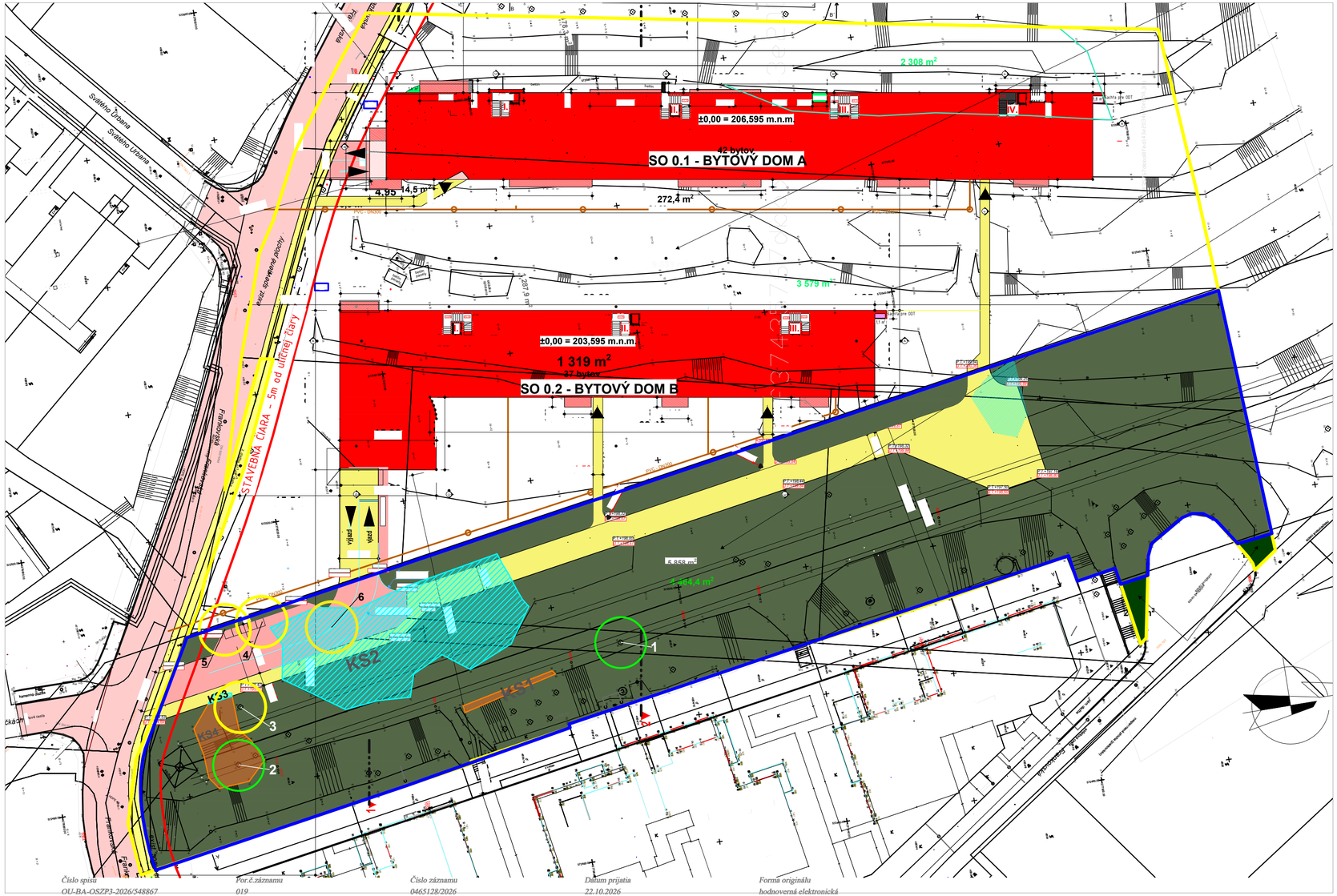
VVK - vysoko vyvetvená koruna,
SKK - suché konáre v korune,
JZK - jednostranne zavetvená koruna,
Y - tlakové vetvenie v hlavnom rozkonárení,
ZK - zrezaná koruna,
PSK - prerastená sekundárna koruna,
AK - Asymetrická koruna,
RKZ - rastie v korunnom zápoji,
NOK - neodborne orezaná koruna,
NEV - koruna dreviny zasahuje do elektrického vedenia,
VŽ - výtok živice,
H - huby ktoré asanujú drevinu.
3.1 - cicavý hmyz,
3.2 - mravce,
3.3 - imelo.

INÉ DEFEKTY DREVINY:

MP - mechanické poškodenie dreviny,
CHP - chemické poškodenie dreviny,
VŽ - výtok živice,
KK - kríženie konárov,
VTI - Verejná technická infraštruktúra,
VVN - veľmi vysoké napätie,
TS - trpí suchom,
NDS - neperspektívna drevina na stanovisku,
DZS - dočasné zachovanie na stanovisku.

Vymedzenie koreňové priestoru dreviny.

- **Koreňová zóna je priestor pôdneho profilu plošne vymedzený okrajovou líniou koruny stromu a rozšírený o 1,5 m. Pri taxónoch so stĺpovitou formou habitu je východiskový rozmer rozšírený o 5 m.**
  Zásahy vykonávané v priestore koreňovej zóny priamo ovplyvňujú stav a perspektívu stromu na stanovišti.
- Zásah do chráneného koreňového priestoru je akákoľvek výkopová činnosť (bez ohľadu na hĺbku výkopu), navážky zeminy, uskladnenie materiálu a prevádzka ťažkých mechanizmov.
- **Chránený koreňový priestor stromu predstavuje kruhová plocha s polomerom rovnajúcim sa štvornásobku obvodu kmeňa vo výške 1,3 m nad povrchom, najmenej však 2,5 m.**



LEGENDA- DENDROLOGICKÝ PRIESKUM

Dendrologicky hodnotený úsek A - územie nachádzajúce sa mimo ochranného pásma VN
Parc. č. "C KN 4846, 4847, 4853/2, 4853/3, 4849, 4848/1, k.ú. Vinohrady

Dendrologicky hodnotený úsek B - územie nachádzajúce sa v ochrannom pásma VN
Parc. č. "C KN 4847, 4848/1, 4849, 4853/1, 4854/7, 4853/2, k.ú. Vinohrady

LEGENDA- DENDROLOGICKY HODNOTENÉ ÚZEMIE B

Hodnotené listnaté stromy rastúce v ochrannom pásme VVN navrhované na výrub pri ktorých je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody na výrub podľa § 47 ods. 4. písm. d) Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov
IDC/ 3,4,5,6

Hodnotené listnaté stromy rastúce v ochrannom pásme VVN navrhované na zachovanie
IDC/ 1,2

KS2, KS3

Hodnotené listnaté krovité skupiny rastúce v ochrannom pásme VVN navrhované na výrub pri ktorých nie je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody na výrub podľa § 47 ods. 4. písm. d) Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov
IDC/ KS2,KS3

KS1, KS4

Hodnotené listnaté krovité skupiny rastúce v ochrannom pásme VVN navrhované na zachovanie
IDC/ KS1,KS4

NÁZOV STAVBY: MIRABELLA RESIDENCE

ČASŤ: Dendrologický prieskum

NÁZOV VÝKRESU:Plán výrubu listnatých stromov a listnatých krovitých skupín navrhovaných na výrub a zachovanie

MIESTO STAVBY: MČ - NOVÉ MESTO,K.Ú VINOHRADY, BRATISLAVA
PARC. Č: "C" KN .: 4846, 4847, 4853/3, 4853/2, 4849, 4848/1, 4853/1, 4854/7

SPRACOVATEĽ:

Ing. Zuzana Takáčová - VERT
Padlých hrdinov 36
Bratislava 821 06
+ 421 948 303 686
e-mail : zuzana.vert@gmail.com

INVESTOR:

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

FORMÁT	420 x 640 mm
MIERKA	1:500
VÝKRES Č.	1
DÁTUM	jún 2026
STUPEŇ	DSP

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867
Por.č.záznamu 019
Číslo záznamu 0465128/2026
Dátum prijatia 22.10.2026
Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

ateliér
zelene
VERT

"MIRABELLA RESIDENCE"

NÁVRH VEGETAČNÝCH ÚPRAV



03/2026

Číslo spisu	Por.č.záznamu	Číslo záznamu	Dátum prijatia	Forma originálu
OU-BA-OSZP3-2026/548867	019	0465128/2026	22.10.2026	hodnoverná elektronická

KÓPIA

MIRABELLA RESIDENCE

NÁVRH VEGETAČNÝCH ÚPRAV V STUPNI DSP

1. Základné údaje

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

ZHOTOVITEĽ:
Ing. Takáčová Zuzana – VERT
Padlých hrdinov 36
821 06 Bratislava

Tel.: +421 948 303 686
e-mail: zuzana.vert@gmail.com

IČO: 37145894
DIČ: 1043388093

Ing. Zuzana Takáčová - VERT
-zapísaná pod číslom F115/2013 ako fyzická osoba v zozname odborne spôsobilých osôb podľa § 55 zákona č.543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a je oprávnená vyhotovovať dokumentáciu ochrany prírody - dokumenty starostlivosti o dreviny

Účel a obsah spracovania dokumentácie:
Spracované dielo – návrh vegetačných úprav bude slúžiť ako podklad v stupni – dokumentácia pre stavebné povolenie.

Dátum spracovania: marec 2026
V Bratislave 23.3.2026 Ing. Zuzana Takáčová

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

1.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE NAVRHOVANEJ ČINNOSTI

Názov stavby: **MIRABELLA RESIDENCE**
Stupeň PD: projekt pre stavebné povolenie
Kraj: Bratislavský
Okres: Bratislava III.
Obec: Bratislava – Nové Mesto
k. ú Vinohrady
Parcely registra „C-KN“ **4846, 4847, 4853/2, 4848/1, 4849, 4853/1, 4853/3, 4854/7**

Umiestnenie pozemkov: Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce
Stupeň územnej ochrany: 1. stupeň (všeobecná ochrana prírody a krajiny)

Riešené územie – plochy zelene situované mimo ochranného pásma VVN Plochy zelene navrhované na výsadbu		
Parcela registra „C“ KN s parc. č.:	**Vlastník pozemku**	**Link kataster portál**
„C“ KN 4846	Alpha Rental s.r.o., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4846?pos=48.171063,17.120875,18
„C“ KN 4847	Alpha Rental s.r.o., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4847?pos=48.170904,17.119748,18
„C“ KN 4853/2	Alpha Rental s.r.o., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4853_2?pos=48.170301,17.120126,20

Riešené územie – plochy zelene situované v ochrannom pásme VVN Plochy zelene nie sú predmetom vegetačných úprav		
Parcela registra „C“ KN s parc. č.:	**Vlastník pozemku**	**Link kataster portál**
„C“ KN 4848/1	Alpha Rental s.r.o., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4848_1?pos=48.171311,17.120248,19
„C“ KN 4849	Alpha Rental s.r.o., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4849?pos=48.170729,17.120187,19
„C“ KN 4853/1	Alpha Rental s.r.o., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4853_1?pos=48.170557,17.120434,19
„C“ KN 4854/7	Alpha Rental s.r.o., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava	https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/804380/4854_7?pos=48.170465,17.120590,19

V riešenom území sa nenachádzajú chránené ani inak vzácne druhy drevín a platí v ňom prvý stupeň územnej ochrany prírody a krajiny. V prvom stupni ochrany sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona č. 543/2002 Z. z o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu 85 hodnoverná elektronická

KÓPIA

VLASTNÉ VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA:

Navrhovaný stavebný zámer je situovaný na pozemkoch parc. č. „C -KN“ **4846, 4847, 4848/1, 4853/2, 4849, 4853/1, 4853/3, 4854/7,** ktoré sú umiestnené medzi bytovými domami na Frankovskej ulici v Bratislave.



Zo severnej strany je riešené územie ohraničené nelesnou drevinnou vegetáciou, z juhu Frankovskou ulicou, zo západu bytovým komplexom Grand Koliba Rezidence z východu bytovým rezidenčným komplexom Riešené územie predstavuje voľnú pôdu s mladou náletovou vegetáciou sukcesného charakteru. Na predmetných pozemkoch sa nenachádzajú stromy ani krovité skupiny, ktoré by podliehali výrubovému povoleniu podľa vyhlášky MŽP SR č.: 170/2021, ktorou sa vykonáva zákon č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

2. Použité podklady

Pri spracovaní sadových úprav boli použité nasledovné podklady:

- **Navrhovaná koordinačná situácia: MIRABELLA RESIDENCE**
- Projektová dokumentácia v stupni stavebné povolenie,
- Hlavný architekti projektu: Ing. Arch. Mgr. Art Silvester Černík, Ing. Arch. Pavol Škombár
- Katastrálna mapa a listy vlastníctva dotknutých parciel,
- Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu 86 hodnoverná elektronická

KÓPIA

3. KONCEPCIA RIEŠENIA VEGETAČNÝCH ÚPRAV

Súčasný stav vegetačných prvkov: Riešené územie predstavuje voľnú pôdu s mladou náletovou vegetáciou sukcesného charakteru. Ide o prirodzene sa vyvíjajúce plochy zelene s občasnou údržbou/kosením, na ktorých prebieha sukcesia. Charakteristickým znakom sú spontánne vzniknuté porasty drevín a bylín.

Na riešených pozemkoch sa nenachádzajú stromy ani krovité skupiny, ktoré by podliehali výrubovému povoleniu podľa vyhlášky MŽP SR č.: 170/2021, ktorou sa vykonáva zákon č. 202/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Riešené plochy zelene navrhované pri bytových domoch SO-01/Bytový dom A a SO -02/Bytový dom B sú situované na pozemkoch parc. č. „C“KN 4846, 4874, 4853/2 mimo ochranného pásma VVN.

Plochy zelene nachádzajúce sa na pozemkoch parc. č. „c“ KN 4848/1, 4849, 4853/1, 4854/7 sú situované v ochrannom pásme VVN.



Hlavná myšlienka návrhu vegetačných úprav je postavená na založení prírode blízkeho prostredia, ktoré začlení navrhované stavebné objekty bytových domov SO-01/Bytový dom A a SO -02/Bytový dom B do okolitého prostredia. Návrh vegetačných úprav vychádza tiež z posilnenia ekostabilizačnej funkcie zelene v území, pomocou založenia skupín vzrastlých listnatých stromov s podrastovými skupinami krov, suchomilných trvalkových záhonov v kombinácii s nízkymi stálozelenými drevinami a plošných ekostabilizačných prvkov v území/trávnatých lúčnych spoločenstiev (bylinný trávnik, lúčny trávnik, štrkový trávnik).

KÓPIA

Koncept usporiadania zelene na plochách zelene umiestnených na rastlom/prirodzenom teréne vychádzal z prepojenia navrhovaných vegetačných prvkov:

Skupinové výsadby listnatých stromov: (skupinové výsadby listnatých stromov s podsadbou stálozelených pôdopokryvných a nižších krovitých skupín na svahu v západnej časti územia, skupinové výsadby bielo kvitnúcich listnatých stromov/uplatnenie výrazného jarného kvitnúceho akcentu s podsadbou lúčneho trávnika, skupinové výsadby listnatých stromov v predzáhradkach pri bytových domoch s podsadbou bylinného trávnika).

Plošné vegetačné prvky: (bylinný trávnik, lúčne trávnaté spoločenstvá v lineárnych pásoch zelene pri ulici Frankovská, výsadba suchomilného trvalkového záhona v kombinácii so stálozelenými nižšími krovitými skupinami, štrkový trávnik/rekreačné plochy zelene prepojené nespevnenou cestou zo štrkového trávnika.

Prepojením skupinových výsadieb listnatých stromov s plošnými vegetačnými prvkami/bylinno-trávnatými plochami vznikne v riešenom území ucelený zelený systém zelene.

Koncept usporiadania zelene na plochách zelene na umiestnených na strešnej konštrukcii vychádzal z prepojenia navrhovaných vegetačných prvkov:

Plošné vegetačné prvky: intenzívna strešná zeleň vo forme biodiverzitnej strešnej zelene
výška navrhovaného substrátu 1300 mm

Hlavné kompozičné vegetačné prvky/celky

- **Okrajová vegetačná plocha zelene na svahu v západnej časti územia, ktoré s ekostabilizačnou, izolačnou a protieróznou funkciou**
- **Okrajové vegetačné plochy v severozápadnej a severnej časti riešeného územia s výsadbou listnatých stromov s bielym kvetom a podsadbou lúčneho trávnika**
- **Nízke lúčne trávnaté spoločenstvá vo forme vegetačných pásov s ekostabilizačnou funkciou umiestnené pri Frankovskej ulici**
- **Predzáhradky pri bytových domoch vo forme skupinových výsadieb listnatých stromov s podsadbou bylinného trávnika**
- **Pobytové rekreačné vegetačné plochy vo forme centrálneho parku v strede územia medzi bytovými domami SO-01/Bytový dom A a SO -02/Bytový dom B**

Druhová skladba drevín je navrhnutá tak, aby boli plochy zelene počas celého roka premenlivé a farebne atraktívne. Pri výbere druhovej skladby listnatých stromov a krov sa prednostne vyberali druhy znášajúce extrémne vegetačné podmienky /sucho, zimné zasolenie, silný slnečný úpal, zadláždenie/. Dôraz sa kládol aj na navrhnutie listnatých stromov kvitnúcich na jar bielym kvetom, ktorý pripomína na bielo kvitnúce mirabelly. Cieľom bolo dosiahnuť bielo kvitnúci akcent jarného ovocného sadu a zároveň podporiť výsadbu ovocných kvitnúcich stromov, ktoré sa v danom území nachádzajú.

KÓPIA

Navrhovaná druhová skladba drevín je podriadená klimatickým, pôdnym a funkčno – priestorovým vzťahom na pozemku. Výsadba zelene a jej umiestnenie rešpektuje súčasné a navrhované inžinierske siete a ich ochranné pásma.
V návrhu náhradnej výsadby sú navrhnuté vegetačné prvky v týchto rastových formách:

- Dlhoveké listnaté stromy ktoré budú tvoriť kostru zelene v budúcnosti v kombinácii s nižšími stredne dlhovekými a krátkovekými na bielo kvitnúcimi ovocnými a okrasnými stromami
- Plošné výsadby stálozelených krovitých skupín vysadené na svahu v západnej časti územia s protieróznou funkciou.
- Suchomilmný trvalkový záhon v kombinácii s nízkymi stálozelenými kvitnúcimi kríkmi
- Bylinný trávnik, lúčny trávnik druhovo pestrá zmes, štrkový trávnik

3.1 Limity priestorového usporiadania vegetačných plôch:

Koncepcia návrhu sadových úprav vychádzala z nasledovných kritérií a limitov:

- Umiestnenie navrhovaných stavebných objektov/bytových domov **SO-01/Bytový dom A a SO -02/Bytový dom B**
- Umiestnenie navrhovaných vegetačných plôch, spevnených plôch
- Limit v podobe výhľadu do križovatky pri výjazde automobilov z podzemných garáží na Frankovskú ulicu
- Limity v podobe rozvodu navrhovaných inžinierskych sietí a ich ochranných pásiem,
- Výber rastlinného materiálu prispôsobený daným ekologickým a pôdnym podmienkam (tvar/výška v dospelosti, šírka koruny v dospelosti, ekologické nároky na pôdu a vodu, čas a farba kvitnutia)
- Plochy zelene s extenzívnou údržbou (jarná a jesenná údržba) a nižším výparom vody v porovnaní s trávnatými plochami (výsadba pôdopokryvných stálozelených krov a bylinno trávnych spoločenstiev).
- Vegetácia na streche – výška navrhovaného substrátu na strešnej konštrukcii vo výške 1300 mm

KÓPIA

Na základe navrhovaného architektonického riešenia a budúcich prevádzkových vzťahov na pozemku sme riešený priestor rozdelili na 7 funkčno priestorových celkov:

A. **Vegetačné úpravy navrhované v západnej časti územia na svahu s ekostabilizačnou, izolačnou a protieróznu funkciou.**
B. **Lineárne bylinno - trávnaté pásy/lúčny trávnik umiestnené súbežné s Frankovskou ulicou**
C. **Pobytovo rekreačné vegetačné plochy vo forme centrálneho parku umiestneného medzi navrhovanými stavebnými objektami SO-01/Bytový dom A a SO -02/Bytový dom B**
D. **Skupinové výsadby listnatých stromov na okrajových vegetačných plochách v severnej časti územia**
E. **Skupinové výsadby listnatých stromov s podsadbou bylinného trávnika v predzáhradkach pred bytovými domami**
F. **Suchomilný trvalkový záhon v kombinácii s nízkymi kvitnúcimi stálozelenými drevinami**
G. **Výsadba zelene na strešných konštrukciách vo forme biodiverzitnej vegetačnej strechy**



Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

A. Vegetačné úpravy navrhované v západnej časti územia na svahu s ekostabilizačnou, izolačnou a protieróznu funkciou.

Navrhovaná plocha zelene PZ4 - plošná výmera 705,00 m^2

Navrhované vegetačné prvky : listnaté stromy 28 ks

Kostrové listnaté stromy: *Quercus frainetto 'Trump'*- dub balkánsky S16/navrhovaný počet 4 ks

Fraxinus americana 'Skyline' – jaseň americký S3/3 ks

Výplňové- doplnkové listnaté stromy:

Acer campestre ´RED SHINE´- javor poľný S2/7 ks, *Prunus cerasifera* -slivka čerešňoplodá S10/9 ks, *Pyrus communis 'Beech Hill'*- hruška obyčajná S13/5 ks

Podrast pod listnatými stromami- krovitá skupina/ KS1

Navrhovaná druhová skladba vtrúsené listnaté kry: *Viburnum fragrans kalina voňavá, Forsythia x intermedia Lynwood- zlatovka prostredná , Chaenomeles speciosa – dulovec nádherný.*

Navrhovaná druhová skladba stálozelené a listnaté pôdopokryvné kry: *Cotoneaster dammeri ´Coral Beauty´, Jasminum nudiflorum- jasmín nahý*

Navrhovaná plocha zelene PZ4 je umiestnená v západnej časti územia. Terén vegetačnej plochy je svahovitý so stúpaním k opornému múru za ktorým sa nachádza výstavba bytových domov Grand Koliba Rezidence. Navrhovaná skupinová výsadba listnatých stromov bude mať protieróznu, optickú a hygienickú funkciu. Hlavnú dlhodobú kostru budú tvoriť dlhoveké stredne dlhoveké stromy druhu *Quercus frainetto 'Trump´- dub balkánsky*/S16/4 ks a *Fraxinus americana 'Skyline' –jaseň americký* S3/3 ks. Medzi hlavné kostrové stromy navrhujeme výsadbu menších listnatých stromov druhu *Acer campestre ´RED SHINE´*- S2/7 ks a na jar na bielo kvitnúcich listnatých stromov *Prunus cerasifera - slivka čerešňoplodá* S10/9 ks, *Pyrus communis 'Beech Hill'- hruška obyčajná* S13/5 ks.

Pod listnaté stromy navrhujeme z dôvodu stabilizácie svahu výsadbu stálozelených pôdopokryvných krov druhu *Cotoneaster dammeri ´Coral Beauty- skalník dammerov´, Jasminum nudiflorum- jazmín nahý*. Medzi pôdpokrvyné stlozelené kry navrhujeme vtrúsenú výsadbu na jar kvitnúcich listnatých krov druhu *Viburnum fragrans – kalina voňavá, Forsythia x intermedia Lynwood- zlatovka prostredná , Chaenomeles speciosa – dulovec nádherný.*

Na vegetačnú plochu zelene nadväzuje plocha zelene PZ5 s výsadbou bylinného trávnika.

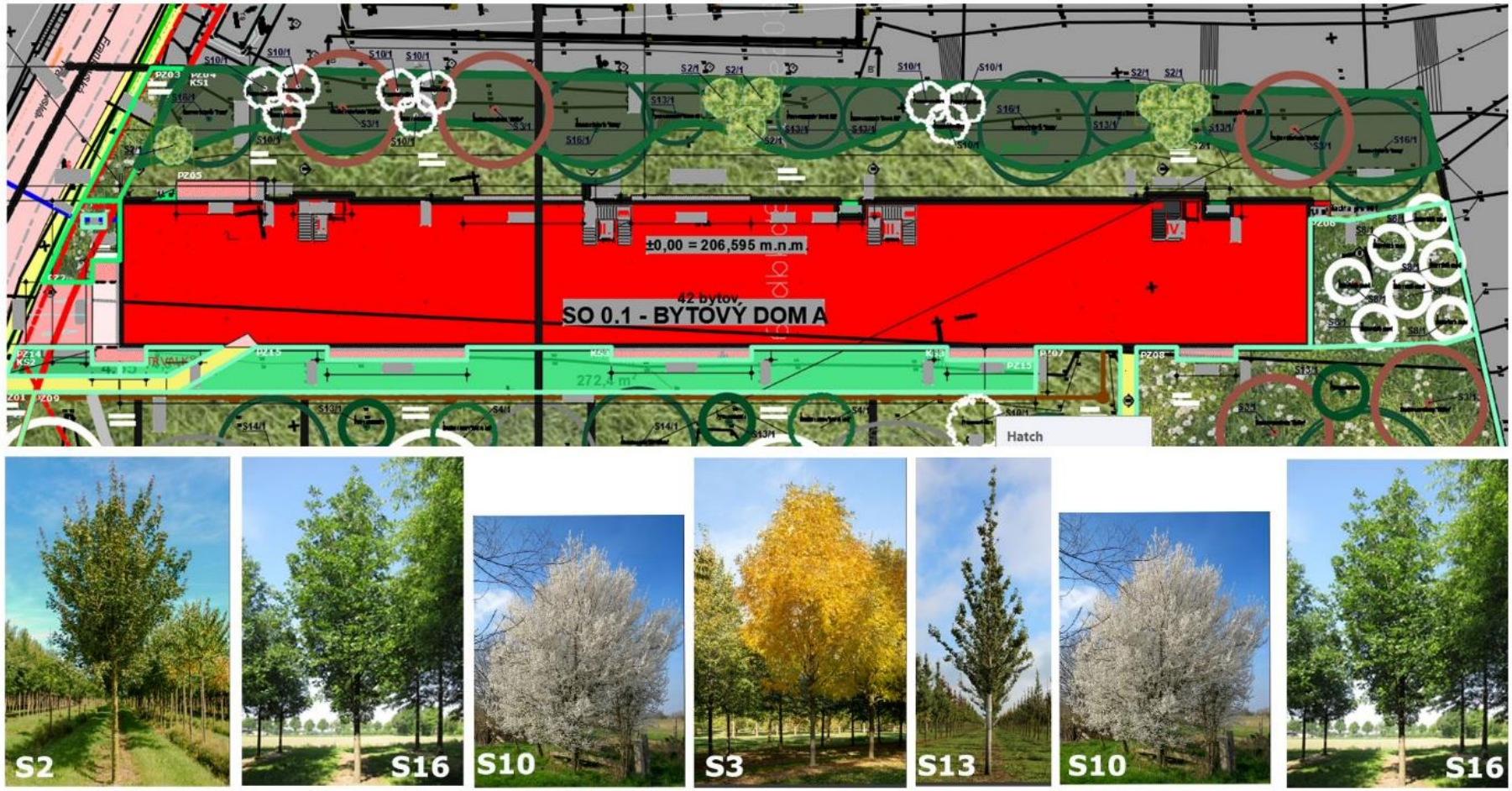
Navrhovaná plocha zelene PZ5 - plošná výmera 583,50 m^2

Vegetačnú plochu PZ5 navrhujeme vo forme nízkeho bylinného trávnika. Plocha zelene bude mať funkciu voľnej prechodovej plochy pri bytovom dome SO – 01/bytový dom A. V prípade požiaru bude táto plocha prechodná/prejazdná po celej dĺžke bytového domu. Na plochu zelene nenavrhujeme žiadne dreviny z dôvodu osvetlenia bytových jednotiek.

Bylinný trávnik RSM 2.4

RSM 2.4. – BYLINNÝ TRÁVNIK – je zmes vhodná pre všetky stanovištia, okrem extrémne suchých a na živiny chudobných pôd. Postačuje malá starostlivosť bez hnojenia. Využíva sa pre verejnú zeleň, sídliska, rodinné záhrady a s obľubou okolo chát a chalúp, kde sa predpokladá extenzívna starostlivosť. Vďaka svojmu adaptabilnému zloženiu sa hodí aj do polotieňa. Znáša početnejšie nízke kosenie.

KÓPIA



Plocha zelene PZ4 – navrhované vegetačné prvky /listnaté stromy

KÓPIA

B. Lineárne bylinno - trávnaté pásy/lúčny trávnik umiestnené súbežné s Frankovskou ulicou

Navrhované plochy zelene PZ1- plošná výmera 206,70 m^2

Navrhované plochy zelene PZ2- plošná výmera 35 m^2

Navrhované plochy zelene PZ3- plošná výmera 41,50 m^2

Spolu plošná výmera vegetačných plôch: 283,20 m^2

Na predmetné vegetačné plochy zelene navrhujeme vysiať druhovo pestrý lúčny trávnik.

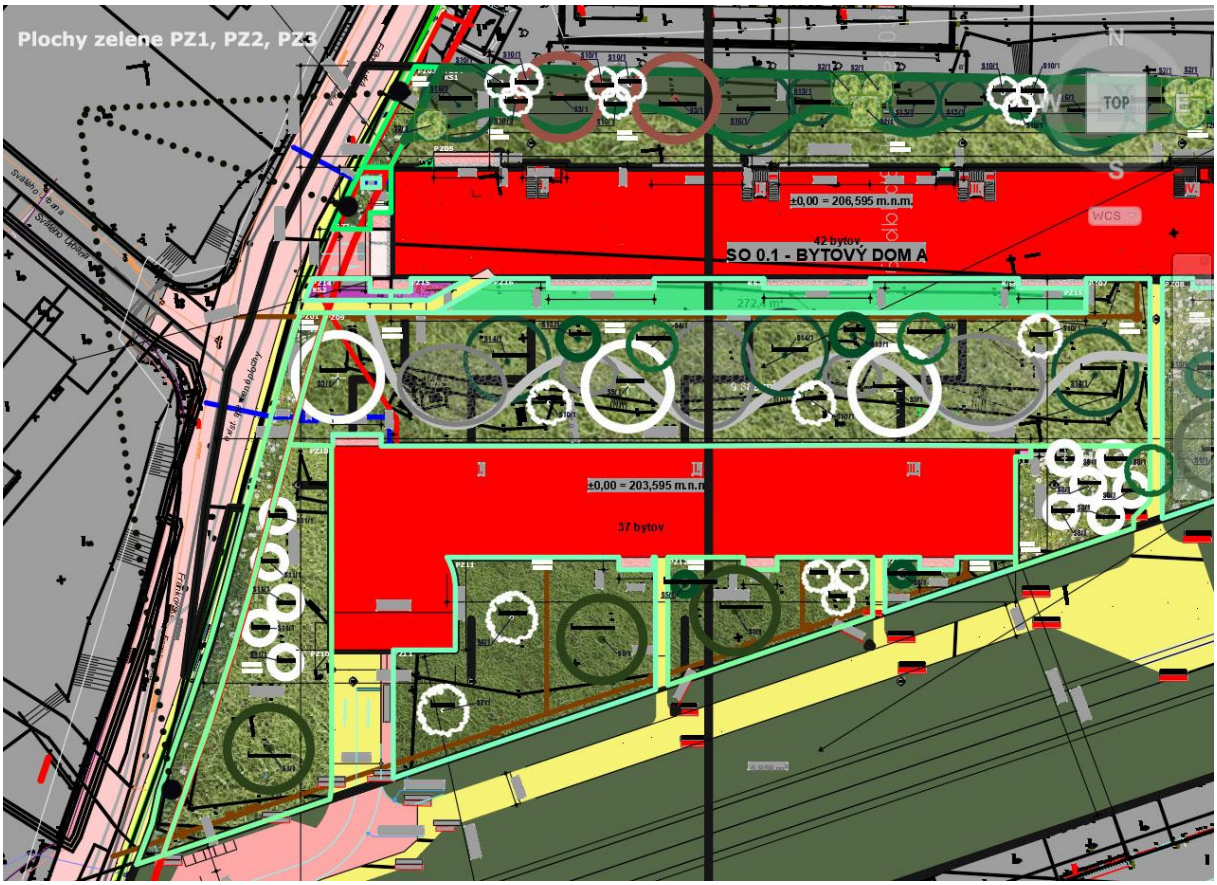
https://www.agrostisobchod.sk/panonie---druhovo-pestra-zmes-do-sucha/

PANONIE – Druhovo pestrá zmes do sucha

Obsahuje 36 rastlinných druhov. Zmes je zostavená na základe výskumu s cieľom podporiť druhovú diverzitu v extrémne suchých oblastiach. Zmes je vhodná pre použitie na strešných záhradách a do voľnej krajiny. Od roku 2015 je táto zmes chránená PATENTOM. Zloženie tejto zmesi je výsledkom dlhoročného výzkumu vlastností rastlinných druhov s cieľom podporiť druhovú diverzitu v extrémne suchých oblastiach.

Na vegetačné plochy zelene nenavrhujeme žiadne dreviny z dôvodu dodržania výhľadu na prístupovú komunikáciu Frankovská pri výjazde z podzemných garáží.

Druhovo pestrá zmes lúčna zmes bude plniť ekostabilzačnú funkciu v území/ úkryt pre drobný hmyz a živočíchy, zachovnanie bylinno trávnych spoločenstiev v území.



Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

C. Pobytovo rekreačné vegetačné plochy vo forme centrálneho parku umiestneného medzi navrhovanými stavebnými objektami SO-01/Bytový dom A a SO -02/Bytový dom B

Navrhovaná plocha zelene PZ7- plošná výmera 1683,00 m^2

Navrhované vegetačné prvky : listnaté stromy 13 ks

Kostrové listnaté stromy: *Quercus cerris 'Marvellous'*-dub cérový S14/3 ks, *Prunus avium 'Plena'* – čerešňa vtáčia– S9/3 ks

Výplňové- doplnkové listnaté stromy: *Fraxinus ornus 'Louisa Lady'* - jaseň mánnový– S4/2 KS

Prunus cerasifera -slivka čerešňoplodá S10/3 ks, *Pyrus communis/hruška domáca*, menší strom na slabo rastúcom podpníku - S12/2 ks

Navrhovaná vegetačná plocha zelene sa nachádza v prieluke medzi navrhovaný bytovými domami SO-01/Bytový dom A a SO -02/Bytový dom B.

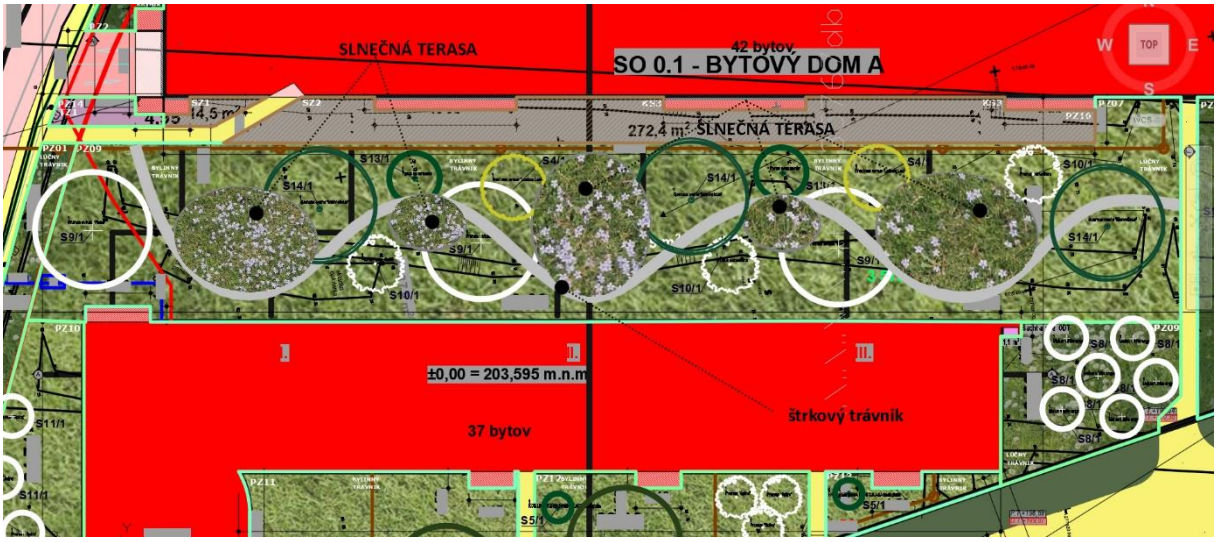
Vegetačnú plochu navrhujeme riešiť ako centrálny park s pobytovo rekreačnou funkciou pre rezidentov.

Cez stred plochy zelene navrhujeme prechodový chodník vo forme štrkového trávnika, ktorý bude nadväzovať na hlavné prístupové chodníky v území a prepájať tak oba bytové domy. Prechodový chodník bude prechádzať cez päť rôzne veľkých odpočinkových plôch/slnečných terás s lavičkami, detským ihriskom. Odpočinkové plochy navrhujeme vo forme štrkových trávnikov ktoré budú zároveň zadržiavať vodu v území.

Kostrové listnaté stromy druhu *Quercus cerris 'Marvellous'*- dub cérový S14/3 ks, *Prunus avium 'Plena'* – čerešňa vtáčia– S9/3 ks navrhujeme vo forme solitérov. Čerešňu vtáčiu navrhujeme na vegetačnú plochu z dôvodu vytvorenia bieleho kvitnúceho jarného akcentu v území a zachovania ovocných stromov danom území.

Medzi kostrové listnaté stromy navrhujeme výsadbu výplňových/doplnkových listnatých stromov : *Fraxinus ornus 'Louisa Lady'* - jaseň mánnový– S4/2 KS, *Prunus cerasifera -slivka čerešňoplodá* S10/3 ks, *Pyrus communis/hruška domáca*, menší strom na slabo rastúcom podpníku - S12/2 ks.

Slivka čerešňoplodá/mirabella a hruška obyčajná bude spolu s čerešňami vytvárať v území výrazný bielo kvitnúci akcent.



Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

D. Skupinové výsadby listnatých stromov na okrajových vegetačných plochách v severnej časti územia

Navrhovaná plocha zelene PZ6- plošná výmera 170,00 m^2

Skupinová výsadba listnatých stromov: *Malus ´WHITE ANGEL´*- S8/7 ks

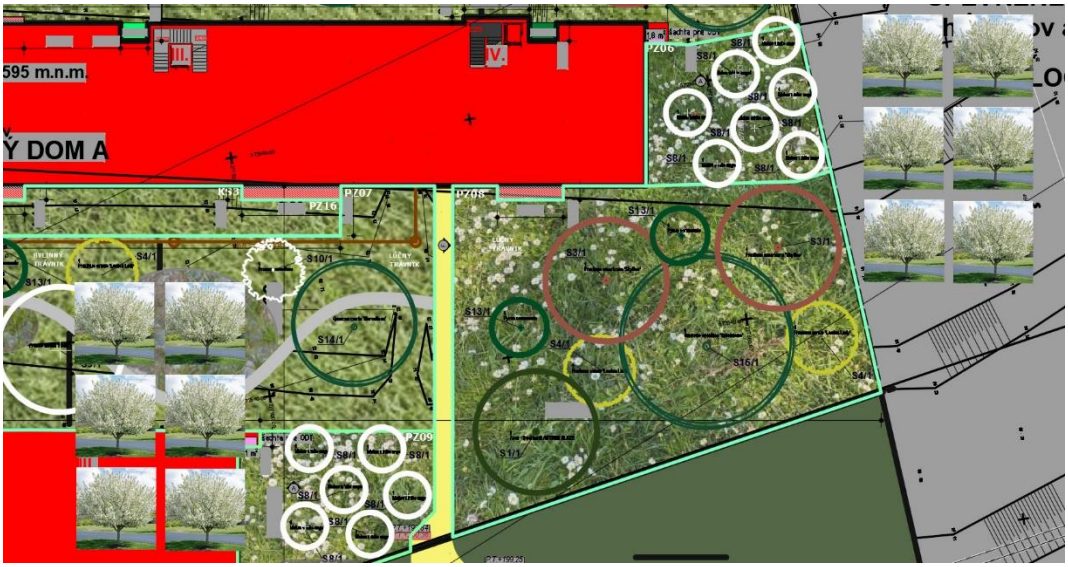
Na vegetačnú plochu zelene PZ6 navrhujeme skupinu bielo kvitnúcich okrasných jabloní.

Pod listnaté stromy navrhujeme vysiať druhovo pestrý lúčny trávnik.

https://www.agrostisobchod.sk/panonie---druhovo-pestra-zmes-do-sucha/

PANONIE – Druhovo pestrá zmes do sucha

Obsahuje 36 rastlinných druhov. Zmes je zostavená na základe výskumu s cieľom podporiť druhovú diverzitu v extrémne suchých oblastiach. Zmes je vhodná pre použitie na strešných záhradách a do voľnej krajiny. Od roku 2015 je táto zmes chránená patentom. Zloženie tejto zmesi je výsledkom dlhoročného výzkumu vlastností rastlinných druhov s cieľom podporiť druhovú diverzitu v extrémne suchých oblastiach.



Navrhovaná plocha zelene PZ8- plošná výmera 785 m^2

Navrhované vegetačné prvky : skupinová výsadba listnatých stromov- spolu 8 ks

Skupinová výsadba listnatých stromov: *Quercus coccinea 'Splendens'*- S15/1 ks

Pyrus communis/hruška domáca, menší strom na slabo rastúcom podpníku - S12/2 ks

Fraxinus ornus 'Louisa Lady' – S4/2 KS, *Fraxinus americana 'Skyline'* – S3/2 ks

Acer × freemanii ´AUTUMN BLAZE´- S1/1 ks

Na vegetačnú plochu zelene PZ6 navrhujeme skupinu bielo kvitnúcich okrasných jabloní.

Pod listnaté stromy navrhujeme vysiať druhovo pestrý lúčny trávnik.

https://www.agrostisobchod.sk/panonie---druhovo-pestra-zmes-do-sucha/

PANONIE – Druhovo pestrá zmes do sucha

Obsahuje 36 rastlinných druhov. Zmes je zostavená na základe výskumu s cieľom podporiť druhovú diverzitu v extrémne suchých oblastiach. Zmes je vhodná pre použitie na strešných záhradách a do voľnej krajiny. Od roku 2015 je táto zmes chránená patentom. Zloženie tejto zmesi je výsledkom dlhoročného výzkumu vlastností rastlinných druhov s cieľom podporiť druhovú diverzitu v extrémne suchých oblastiach.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická
95

KÓPIA

E. Skupinové výsadby listnatých stromov s podsadbou bylinného trávnika v predzáhradkach pred bytovými domami

Navrhovaná plocha zelene PZ9- plošná výmera 190 m^2

Navrhovaná plocha zelene PZ10- plošná výmera 543,00 m^2

Navrhovaná plocha zelene PZ11- plošná výmera 591 m^2

Navrhovaná plocha zelene PZ12- plošná výmera 215,00 m^2

Navrhovaná plocha zelene PZ13- plošná výmera 56,00 m^2

spolu plošná výmera 1595,00 m^2

Vegetačné úpravy na ploche zelene v predzáhradkách pri bytovom dome SO – 02/Bytový dom B navrhujeme riešiť vo forme skupinových výsadieb listnatých stromov s podsadbou bylinného trávnika.

Dominantným prvkom na riešených plochách bude solitérne rastúci druh listnatého stromu *Acer × freemanii ´AUTUMN BLAZE´ - javor freemanov S1/4ks.* Strom navrhujeme vysadiť na každú vegetačnú plochu v predzáhradkách. Navrhovaný druh listnatého stromu má na jeseň výrazné červené sfarbenie lístia. Stromy sú navrhnuté v rade zasebou budú vytvárať štrukturálny rytmus a v jesennom období budú vytvárať farebný rytmus.

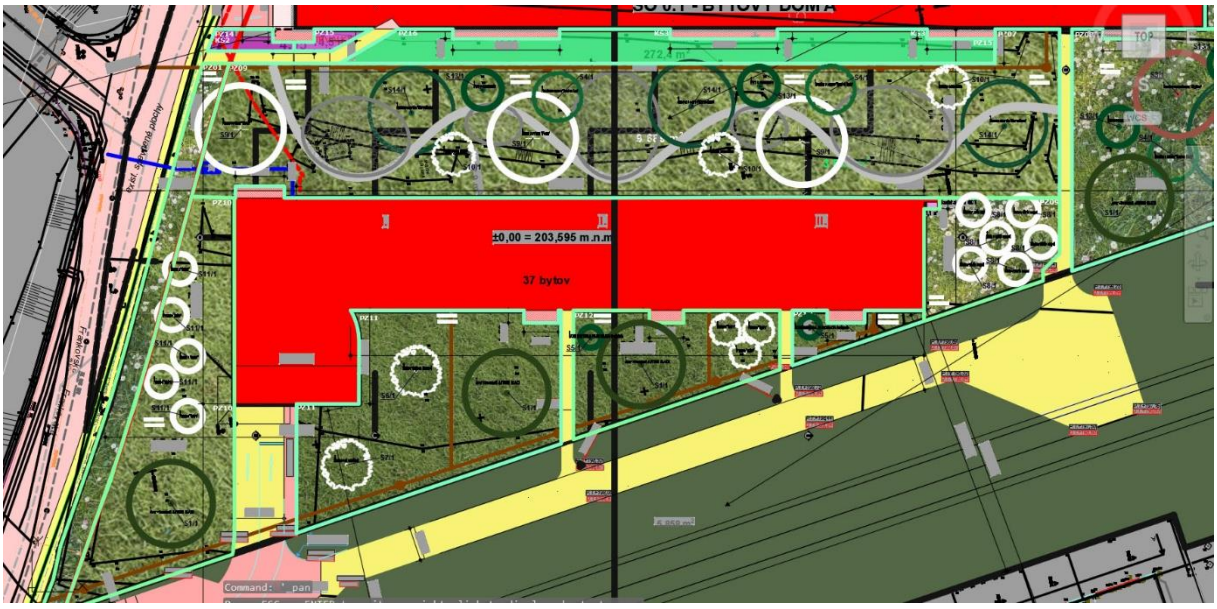
Ako výplňové dreviny navrhujeme na vegetačné plochy zelene PZ9 a PZ10 výsadbu menších listnatých stromov druhu *Prunus 'Spire'*/S11/5 ks a *Malus ´WHITE ANGEL´/S8/6ks*

Na vegetačné plochy zelene PZ11, PZ12, PZ13 navrhujem menšie výplňové stromy

Malus ´RED SENTINEL´ S7/1 ks, *Malus 'Golden Hornet´* S6/1ks, *Koelreuteria paniculata ´FASTIGIATA´* S5/2ks, *Prunus 'Spire'*/S11/3 ks. Pod listnaté stromy navrhujeme bylinný trávnik.

Bylinný trávnik RSM 2.4

RSM 2.4. – BYLINNÝ TRÁVNIK – je zmes vhodná pre všetky stanovištia, okrem extrémne suchých a na živiny chudobných pôd. Postačuje malá starostlivosť bez hnojenia. Využíva sa pre verejnú zeleň, sídliska, rodinné záhrady a s obľubou okolo chát a chalúp, kde sa predpokladá extenzívna starostlivosť. Vďaka svojmu adaptabilnému zloženiu sa hodí aj do polotieňa. Znáša početnejšie nízke kosenie.



Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická
96

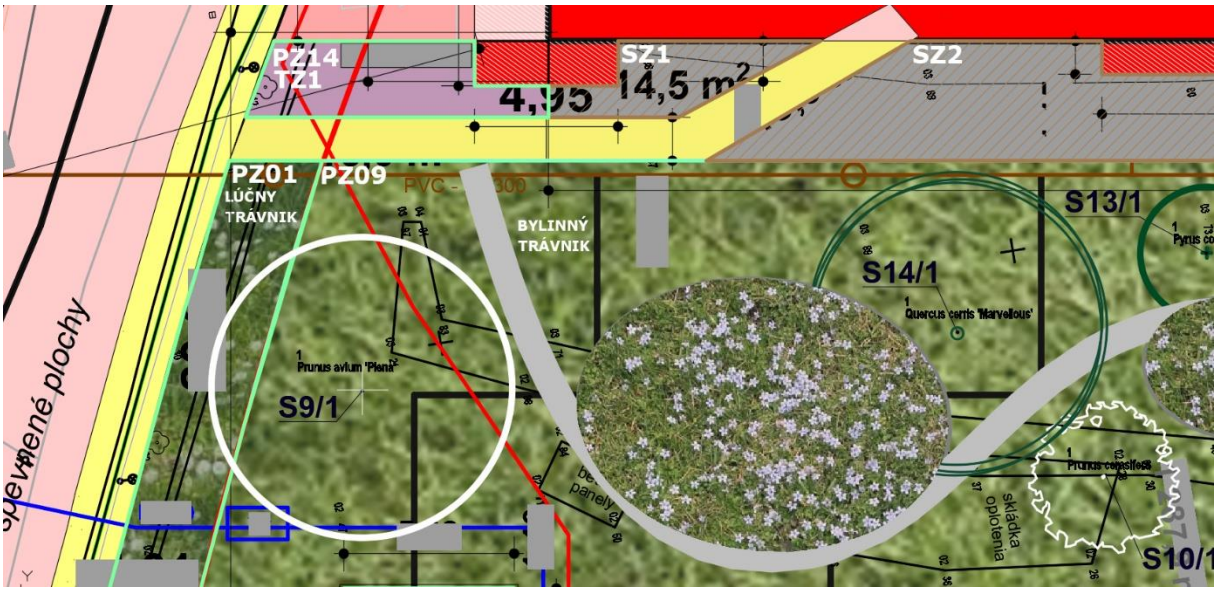
KÓPIA

F. Suchomilné trvalkové záhony v kombinácii s nízkymi kvitnúcimi stálozelenými drevinami a bylinno trávnatý pás

Navrhovaná plocha zelene PZ14- plošná výmera m^2

spolu plošná výmera 22,88 m^2

Vegetačná plocha zelene je umiestnená v blízkosti vstupu do podzemných garáži. Plocha zelene má lineárny/obdĺžnikový charakter. Výsadbu navrhujeme vo forme suchomilného trvalkového záhona z vtrúsenými stálozelenými nízkymi kríkmi druhu *Hypericum x calicinum, Potentilla fruticosa, Lavandula angustifolia.*



G.Výsadba zelene na strešných konštrukciách vo forme biodiverzitnej vegetačnej strechy

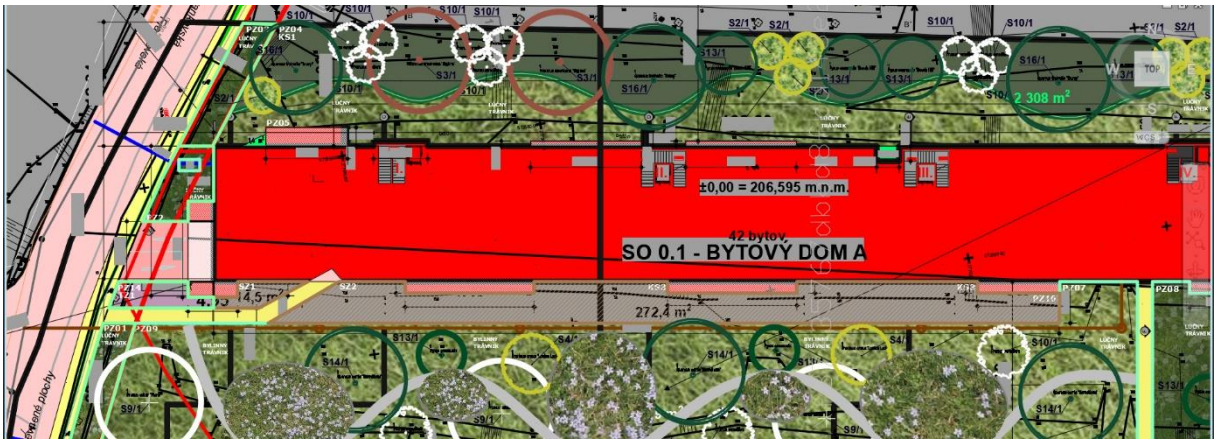
Navrhovaná plocha zelene SZ1- plošná výmera 14,50 m^2

Navrhovaná plocha zelene SZ2- plošná výmera 272,40 m^2

Navrhovaná plocha zelene SZ3- plošná výmera 3,40 m^2

Navrhovaná plocha zelene SZ4- plošná výmera 3,40 m^2

spolu plošná výmera 293,70 m^2



Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická | 97

KÓPIA

Intenzívnu strešnú zeleň navrhujeme vo forme biodiverzitnej vegetačnej strechy s výškou substrátu 1300 mm.

Biodiverzitná strecha je typ zelenej strechy špeciálne navrhnutý tak, aby sa zvyšovala, podporovala biologická rozmanitosť a vytvárali stanoviská, ktoré priťahujú a udržujú širokú škálu rastlín a živočíchov.

Z rastlinných druhov je tu vysoká rozmanitosť druhov bylín a tráv na ktoré sú viazané určité druhy živočíchov. Na výsev navrhujeme druhovo pestrú zmes: Bylinná biodiverzitná zmes pre zelené strechy a kvetinové záhony.

https://www.agrostis.sk/produkt/bylinna-biodiverzitna-zmes-pre-zelene-strechy-a-kvetinove-zahony

Druhové zloženia: rebíček obyčajný (*Achillea millefolium*) 3 %, rumanovec farbiarsky (*Anthemis tinctoria*) 4,2 %, orlíček obyčajný (*Aquilegia vulgaris*) 1,1 %, zvonček broskyňolistý (*Campanula persicifolia*) 0,5 %, nevädza poľná (*Centaurea cyanus*) 2,7 %, nevädzovec lúčny (*Centaurea jacea*) 3,6 %, čekanka obyčajná (*Cichorium intybus*) 0,9 %, klinček kartuziánský pravý (*Dianthus carthusianorum*) 4,5 %, klinček slzičkový (*Dianthus deltoides*) 3,8 %, hadinec obyčajný (*Echium vulgare*) 2,8 %, lipkavec biely (*Galium album*) 2,4 %, lipkavec pravý (*Galium verum*) 2,6 %, devätorník veľkokvetý pravý (*Helianthemum grandiflorum*) 2,5 %, ľubovník bodkovaný (*Hypericum perforatum*) 4,1 %, chrastavec roľný (*Knautia arvensis*) 4,8 %, margaréta biela (*Leucanthemum vulgare*) 4,9 %, ľan rakúský (*Linum austriacum*) 2,3 %, ľan konáristy (*Linum perenne*) 2,2 %, smolnička obyčajná (*Lychnis viscaria*) 5,1 %, rumanček pravý (*Matricaria chamomilla*) 0,2 %, pamajorán obyčajný (*Origanum vulgare*) 3,7 %, mak vlčí (*Papaver rhoeas*) 0,3 %, skorocel prostredný (*Plantago media*) 2,3 %, nátržník strieborný (*Potentilla argentea*) 1 %, nátržník rovný (*Potentilla recta*) 4,8 %, čiernohlávok veľkokvetý (*Prunella grandiflora*) 3,2 %, čiernohlávok obyčajný (*Prunella vulgaris*) 3,5 %, šalvia hájna (*Salvia nemorosa*) 3,9 %, šalvia praslenatá (*Salvia verticillata*) 3,2 %, krvavec menší (*Sanguisorba minor*) 2,2 %, hlaváč žltkastý (*Scabiosa ochroleuca*) 2,1 %, silenka ovisnutá (*Silene nutans*) 2,8 %, silenka obyčajná (*Silene vulgaris*) 3,5 %, dúška vajcovitá pravá (*Thymus pulegioides*) 1,7 %, divozel veľkokvetý (*Verbascum densiflorum*) 0,1 %, divozel čierny (*Verbascum nigrum*) 0,2 %, veronika hrdobárkovitá (*Veronica teucrium*) 2,3 %

KÓPIA

4. POSTUP ZALOŽENIA SADOVNÍCKYCH ÚPRAV

Na výsadbu sa použijú škôlkarské výpestky I. triedy akosti, t.j. vysádzané dreviny musia byť zdravé, bez chorôb a škodcov, ich habitus (vzrast a vzhľad) musí zodpovedať znakom daného druhu (kultivaru). Dreviny nesmú mať deformácie a znaky poškodenia teplom, suchom, zimou, vetrom, zlým zaobchádzaním pri vyzdvihovaní a preprave, bez mechanického poškodenia, s nesúdržným balom alebo nádobou.

Založenie vegetačných úprav musí byť realizované odbornou záhradníckou firmou a musí byť v súlade s platnými normami STN (STN 83 7010 Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, STN 83 7017 Technológia vegetačných úprav v krajine Trávniky a ich zakladanie, STN 83 7016 Technológia vegetačných úprav v krajine. Rastliny a ich výsadba, STN 83 7015 Technológia vegetačných úprav v krajine.

A. TECHNOLOGICKÝ POSTUP VÝSADBY VZRASTLÝCH STROMOV

Návrh výsadby stromov rešpektuje inžinierske siete prechádzajúce riešeným územím a ich ochranné pásma, preto je treba dodržať navrhované miesta výsadby!

Priestorové umiestnenie navrhnutých drevín je graficky znázornené vo výkrese priestorové umiestnenie navrhovaných vegetačných prvkov. Vzrastlé stromy musia byť predpestované v špecializovanej sadovej škôlke a minimálne 3x podrezané a presádzané. Koreňový bal musí byť dostatočne prekorenený a musí zodpovedať veľkosti stromu. Korunka musí byť hustá, rovnomerne rozvetvená, tvarovo zodpovedajúca habitusu daného kultivaru. Kmeň musí byť rovný bez poškodenia a rán na kôre s korunkou nadsadenou vo výške 220 cm.

Stromy budú vysádzané do vopred pripravenej jamy, minimálne o 1/3 väčšej než je koreňový bal. V prípade nedostatočnej priepustnosti podložia bude dno jamy vysypané štrkopieskovou vrstvou. Dreviny budú zasypané zmesou kvalitného záhradného substrátu a vykopanej zeminy v pomere 1:1 a prihnojené tabletkovým hnojivom.

Statické zaistenie stromov po výsadbe je dôležité ako ochrana pred vetrom a poškodením.

A) Statické zaistenie stromov - podzemné kotvenie:

Stromy doporučujeme zakotviť moderným systémom kotvenia pod zemou.
KSB- Z1- kotvenie stromu s obvodom kmeňa od 8 do 20 cm pri výške kmeňa 3 do 5 m
Výhody kotvenia stromov podzemným kotvením:
- absencia nadzemných prvkov kotvenia
- systém neobmedzuje strom vo voľnom raste, nie je nutná následná údržba a odstraňovanie kotviacich systémov,
- dostatočne dlhá životnosť kotvenia,
- rôzne varianty systémov kotvenia, ktoré umožnia kotviť stromy i na malej vrstve substrátu.

KÓPIA

B) Statické zaistenie stromov - kotvením opornými kolmi:
Statické zaistenie stromov po výsadbe je dôležité ako ochrana pred vetrom a poškodením. Každý strom bude ukotvený 3 kolmi o priemere 80/100 mm.

Pri výsadbe do rastlého terénu musí byť kmeň ku kolom pripevnený pomocou väzby z popruhu. Väzba musí fixovať strom proti pohybom do strán, ale nesmie brániť pohybu smerom dolu (sadanie pôdy). Oporné koly sa zatlčú do dna jamy, nad zemou by mali presahovať do výšky 1,50 m. Optimálna dĺžka kolov je teda 2,5m. Aby sa znížil výpar a zároveň sa ochránil kmeň stromu proti mechanickému a mrazovému poškodeniu v prvých rokoch po výsadbe, bude na kmeň použitá jutová bandáž. Pre dobrý rast je dôležitá údržba stromov aspoň 3 roky po výsadbe. Údržba spočíva predovšetkým v pravidelnej a dostatočnej zálievke. Priebežne je potrebné kontrolovať ukotvené stromy a po 2 rokoch úväzok povoliť, po 3-4 rokoch odstrániť kotviace koly.

Pre dobrý rast je dôležitá údržba stromov aspoň 3 roky po výsadbe. Údržba spočíva predovšetkým v pravidelnej a dostatočnej zálievke. Priebežne je potrebné kontrolovať ukotvené stromy a postupne uvoľnovať úväz na rákosovej rohoži.

Založenie vegetačných úprav musí byť realizované odbornou záhradníckou firmou a musí byť v súlade s platnými normami STN. Starostlivosť o dreviny z náhradnej výsadby realizovanej na pozemku žiadateľa vyplýva z § 47 ods. 2 Zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

PREHĽAD PRÁC A MATERIÁLU NA VÝSADBU JEDNÉHO STROMU NA RASTLOM TERÉNE:
Práca

- hĺbenie jamy pre výsadbu dreviny s výmenou pôdy na 50%
- výsadba dreviny s balom do vopred vyhĺbenej jamy so zaliatím
- hnojenie tabletkovým hnojivom
- zhotovenie obalu kmeňa z bambusovej rohože/zabránenie dopadu priameho slnečného žiarenia na kmeň počas prvých dvoch rokov po výsadbe
- zakotvenie stromov špeciálnym podzemným kotvením KSB- Z1
- úprava výsadbovej misy

Materiál:

- Listnatý strom podľa špecifikácie
- Substrát pre výmenu zeminy v jame
- Tabletkové hnojivo
- Rákosová rohož

Číslo spisu *OU-BA-OSZP3-2026/548867* | *Por.č.záznamu* *019* | *Číslo záznamu* *0465128/2026* | *Dátum prijatia* *22.10.2026* | *Forma originálu* *hodnoverná elektronická*

KÓPIA

IDC	Navrhovaný vegetačný prvok - listnaté stromy	navrhovaný počet ks	šírka koruny v dospelosti (m)	LINK INTERNET
S1	*Acer × freemanii ´AUTUMN BLAZE´*	4	9-12 m	https://www.vdberk.sk/stromy/acer-freemanii-autumn-blaze-jeffersred/
S2	*Acer campestre ´RED SHINE´*	7	4-5 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/accrshin-acer-campestre-red-shine/
S3	*Fraxinus americana 'Skyline'*	5	8-10 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/fraskyli-fraxinus-americana-skyline/
S4	*Fraxinus ornus 'Louisa Lady'*	4	4-5 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/frollady-fraxinus-ornus-louisa-lady/pdf/
S5	*Koelreuteria paniculata ´FASTIGIATA´*	2	1-2 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/kopfasti-koelreuteria-paniculata-fastigiata/
S6	*Malus 'Golden Hornet´*	1	4-6 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/maghorne-malus-golden-hornet/
S7	*Malus ´RED SENTINEL´*	1	4- 6 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/maghorne-malus-golden-hornet/
S8	*Malus ´WHITE ANGEL´*	13	4-6 m	https://www.missouribotanicalgarden.org/PlantFinder/PlantFinderDetails.aspx?taxonid=274737&isprofile=0&
S9	*Prunus avium 'Plena'*	3	8-10 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/praplena-prunus-avium-plena/
S10	*Prunus cerasifera*	12	4-5 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/prcerasi-prunus-cerasifera/
S11	*Prunus 'Spire'*	8	3-4 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/prspire-prunus-spire/
S12	*Pyrus communis/hruška domáca na slaborastúcom podpníku*	4	3-4 m	https://ovocnystrom.sk/ovocna-skolka/
S13	*Pyrus communis 'Beech Hill'*	5	4-6 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/pycbhill-pyrus-communis-beech-hill/
S14	*Quercus cerris 'Marvellous'*	3	5-10 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/qucmarve-quercus-cerris-marvellous/
S15	*Quercus coccinea 'Splendens'*	1	12-15 m	https://www.ebben.nl/en/treeebb/qucsplen-quercus-coccinea-splendens/pdf/
S16	*Quercus frainetto 'Trump'*	4	10-15	https://www.ebben.nl/en/treeebb/quftrump-quercus-frainetto-trump/
	SPOLU KS	**77**		
IDC	**Navrhovaný vegetačný prvok - krovité skupiny**			
KS1	*nízke listnaté a stálozelené pôdopokyrvné kry*	704,39		plocha zelene PZ4
TZ1	*nízke listnaté a stálozelené kry + suchomilné trvalky*	22,88		plocha zelene PZ14
	SPOLU m2	**727,27**		

Číslo spisu *OU-BA-OSZP3-2026/548867* *Por.č.záznamu* *019* *Číslo záznamu* *0465128/2026* *Dátum prijatia* *22.10.2026* *Forma originálu* *hodnoverná elektronická* 101

KÓPIA

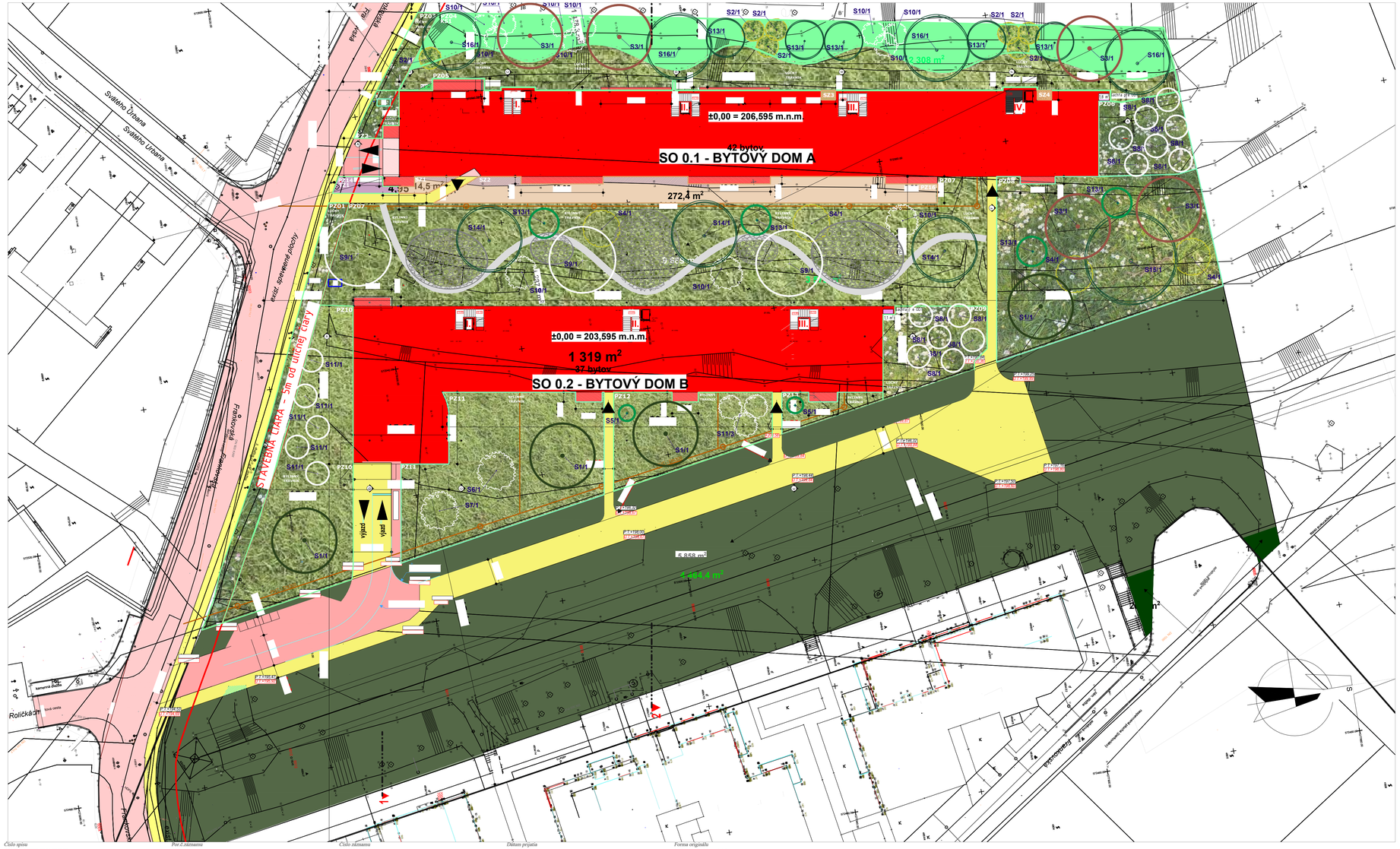
PLOCHY ZELENE RASTLÝ PRIRODZENY TERÉN	PLOŠNÁ VÝMERA/M2	NAVRHOVANÝ VEGETAČNÝ PRVOK
PZ1	206,7	lúčny trávnik-PANONIE – Druhovo pestrá zmes do sucha
PZ2	35	lúčny trávnik-PANONIE – Druhovo pestrá zmes do sucha
PZ3	41,5	lúčny trávnik-PANONIE – Druhovo pestrá zmes do sucha
PZ4	705	výsadba listnatých stromov svah v západnej časti RÚ/28 ks s podsadbou stálozelených pôdpokryvných a kvitnúcich listnatých krovitých skupín KS1
PZ5	583,5	bylinný trávnik- Bylinný trávnik RSM 2.4
PZ6	170	výsadba bielo kvitnúcich listnatých stromov/7 ks spodsadbou lúčneho trávnika PANONIE – Druhovo pestrá zmes do sucha
PZ7	1683	centrálny parkový priestor so skupinovou výsadbou listnatých stromov 13 ks a bylinným trávnikom
PZ8	785	okrajová vegetačná plocha so skupinovou výsadbou stromov /8ks a lúčneho trávnika PANONIE – Druhovo pestrá zmes do sucha
PZ9	190	skupinová výsadba bielo kvitnúcich listnatých stromov/6 ks s podsadbou lúčneho trávnika PANONIE – Druhovo pestrá zmes do sucha
PZ10	543	skupinová výsadba bielo kvitnúcich listnatých stromov/5 ks s podsadbou bylinného trávnika bylinný trávnik- Bylinný trávnik RSM 2.4 výsadba solitérne rastúceho listnatého stromu 1ks
PZ11	591	skupinová výsadba listnatých stromov/3 ks s podsadbou bylinného trávnika
PZ12	275	skupinová výsadba listnatých stromov/4 ks s podsadbou bylinného trávnika
PZ13	56	skupinová výsadba listnatých stromov/1 ks s podsadbou bylinného trávnika
PZ14	22,88	suchomilný trvalkový záhon v kombinácii s nízkymi stálozelenými kríkmi
SPOLU/M2	**5887,58**	

Číslo spisu *OU-BA-OSZP3-2026/548867*
Por.č.záznamu *019*
Číslo záznamu *0465128/2026*
Dátum prijatia *22.10.2026*
Forma originálu *hodnoverná elektronická*
102

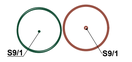
KÓPIA

PLOCHY ZELENE INTENZÍVNA STRECHA	PLOŠNÁ VÝMERA/M2	NAVRHOVANÝ VEGETAČNÝ PRVOK
SZ1	14,5	navrhovaná výška substrátu 1,30 m, navrhovaná vegetácia biodiverzitná strešná zeleň
SZ2	272,4	navrhovaná výška substrátu 1,30 m, navrhovaná vegetácia biodiverzitná strešná zeleň
SZ3	3,4	navrhovaná výška substrátu 1,30 m, navrhovaná vegetácia biodiverzitná strešná zeleň
SZ4	3,4	navrhovaná výška substrátu 1,30 m, navrhovaná vegetácia biodiverzitná strešná zeleň
SPOLU/M2	**293,7**	

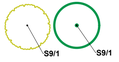
Číslo spisu *OU-BA-OSZP3-2026/548867*
Por.č.záznamu *019*
Číslo záznamu *0465128/2026*
Dátum prijatia *22.10.2026*
Forma originálu *hodnoverná elektronická*
103



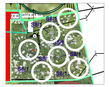
LEGENDA- NÁVRH VEGETAČNÝCH ÚPRAV



Navrhované vzrastlé listnaté stromy
kostra navrhovaných vegetačných úprav
$S_{x/x}$ks- poradové číslo/navrhovaný počet ks



Navrhované vzrastlé listnaté stromy
výplňové dreviny/nižšie listnaté stromy
$S_{x/x}$ks- poradové číslo/navrhovaný počet ks



Navrhované vzrastlé listnaté stromy
na bielo kvitnúce - jarný biely akcent v území
$S_{x/x}$ks- poradové číslo/navrhovaný počet ks



Stálozelené a listnaté pôdopokryvné kry/KS1



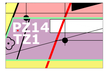
Trávnaté plochy - forma lúčny trávnik



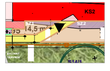
Trávnaté plochy - forma bylinný trávnik



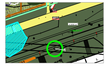
Trávnaté plochy - forma štrkový trávnik
rekreačné oddychové plochy zelene



Suchomilné trvalkové záhony /plocha zelene PZ14



Vegetačné plochy zelene na strešnej konštrukcii
forma intenzívna biodinamická strecha
plochy zelene SZ1, SZ2, SZ3, SZ4



Územie pod vedením VVN - ochranné pásmo VVN

NÁZOV STAVBY: MIRABELLA RESIDENCE

ČASŤ: Návrh vegetačných úprav

NÁZOV VÝKRESU:Navrhované priestorové umiestnenie vegetačných plôch zelene na rastlom/prirodzenom teréne a na strešných konštrukciách

MIESTO STAVBY: MČ - NOVÉ MESTO,K.Ú VINOHRADY, BRATISLAVA
PARC. Č "C" KN 4846, 4847, 4853/2

SPRACOVATEĽ:

Ing. Zuzana Takáčová - VERT
Padlých hrdinov 36
Bratislava 821 06
+ 421 948 303 686
e-mail : zuzana.vert@gmail.com

INVESTOR:

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

FORMÁT	**420 x 920 mm**
MIERKA	**1:300**
VÝKRES Č.	**1**
DÁTUM	**marec 2026**
STUPEŇ	**DSP**

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | *Por.č.záznamu* 019 | *Číslo záznamu* 046128/2026 | *Dátum prijatia* 22.10.2026 | *Forma originálu* hodnoverná elektronická

KÓPIA

1. Predmet a účel správy

Predmetom správy je návrh modelového riešenia zadržiavania a odvádzania dažďových vôd zo striech bytových domov v lokalite Bratislava–Frankovská ulica. Uvažuje sa celková zrážková plocha striech A = 2 897 m² a hodnotiace obdobie október až marec (6 mesiacov).

Dažďová voda zo striech bude odvádzaná do sústavy plytkých zatrávnených priehlbní – retenčných plôch, ktoré sú prepojené do kaskády. Retenčné plochy majú celkový návrhový záchytný objem V_ret = 850 m³. Po naplnení prvej plochy dôjde k preliatiu vody do ďalšej plochy; po naplnení celého retenčného systému bude nadbytok vody odvádzaný bezpečnostným prepadom do verejnej dažďovej kanalizácie.

Riešenie je koncipované ako dočasné povrchové zadržanie dažďovej vody s čiastočnou infiltráciou do vrchnej humóznej vrstvy a s odparovaním z vodnej hladiny a vlhkej vegetácie.

2. Východiskové údaje

Lokalita	Bratislava–Ahoj/Briežky
Zrážková plocha striech	2 897 m²
Hodnotiace obdobie	október až marec
Dĺžka obdobia	6 mesiacov
Návrhový záchytný objem retenčných plôch	850 m³
Spôsob zadržania	plytké zatrávnené priehlbne v kaskáde
Prepad	do verejnej dažďovej kanalizácie
Vrchná vrstva do hĺbky cca 0,8 m	Zemina,navážka, silt piesčitý, úlomky, sivohnedá
Klasifikácia vrchnej vrstvy	STN 72 1001
Hlbšie podložie	R6/S5, SC
Koeficient priepustnosti hlbšieho podložia	$k_f = 6{,}63 \times 10^{-7}$ až $8{,}85 \times 10^{-6}$ m/s

Vrchnej vrstve je možné pripísať určitú infiltráciu, avšak vzhľadom na nízku priepustnosť hlbšieho podložia R6/S5 nemožno počítať s vysokou trvalou vsakovacou schopnosťou. Pre návrh je preto infiltrácia považovaná za podporný, nie rozhodujúci mechanizmus odvodu vody.

3. Výpočet podľa priemerných zrážok

Pre lokalitu Bratislava boli pre obdobie október až marec použité tieto priemerné mesačné úhrny zrážok:

Mesiac	Priemerný úhrn zrážok	Objem z plochy 2 897 m²
Október	50 mm	144,9 m³

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Mesiac	Priemerný úhrn zrážok	Objem z plochy 2 897 m²
November	46 mm	133,3 m³
December	40 mm	115,9 m³
Január	35 mm	101,4 m³
Február	33 mm	95,6 m³
Marec	42 mm	121,7 m³
Spolu	246 mm	712,7 m³

Výpočet objemu zrážok:

$$\boldsymbol{V_z = h \cdot A = 0,246\ \text{m} \times 2\,897\ \text{m}^2 = 712,7\ \text{m}^3}$$

Pri uvažovaní priemerných zrážok za obdobie október až marec pripadá na plochu striech približne 713 m³ dažďovej vody.

Návrhový záchytný objem retenčných plôch 850 m³ je preto pri priemerných klimatických podmienkach dostatočný. Rezerva objemu činí:

$$\boldsymbol{\Delta V = 850 - 712,7 = 137,3\ \text{m}^3}$$

čo predstavuje približne 19,3% nad objemom priemerných zrážok za uvažované obdobie.

4. Výpočet podľa intenzívneho dažďa

Pre posúdenie extrémnej situácie boli vyhodnotené krátkodobé a dlhšie trvajúce intenzívne zrážky nad celou zrážkovou plochou striech 2 897 m². Návrhový záchytný objem 850 m³ zodpovedá jednorazovému rovnomernému úhrnu približne 293 mm:

$$h_{max} = \frac{V_{ret}}{A} = \frac{850}{2\,897} = 0{,}293\ \text{m} = 293\ \text{mm}$$

Návrhový dážď	Úhrn zrážok	Objem z plochy 2 897 m²	Vzťah k retenčnému objemu 850 m³
Krátky intenzívny dážď, 15 minút	15 mm	43,5 m³	zadržateľné
Krátky intenzívny dážď, 15 minút	20 mm	57,9 m³	zadržateľné
Silný dážď, 60 minút	40 mm	115,9 m³	zadržateľné
Extrémny celodenný dážď, 24 hodín	80 mm	231,8 m³	zadržateľné

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | *Por.č.záznamu* 019 | *Číslo záznamu* 0465128/2026 | *Dátum prijatia* 22.10.2026 | *Forma originálu* hodnoverná elektronická

KÓPIA

Návrhový dážď	Úhrn zrážok	Objem z plochy 2 897 m²	Vzťah k retenčnému objemu 850 m³
Extrémny celodenný dážď, 24 hodín	150 mm	434,6 m³	zadržateľné
Extrémny celodenný dážď, 24 hodín	293 mm	848,8 m³	prakticky na hranici kapacity

Krátkodobý intenzívny dážď s úhrnom 15 až 20 mm za 15 minút predstavuje objem približne 43,5 až 57,9 m³ a je možné ho v retencii zadržať bez aktivácie prepadu. Silný dážď s úhrnom 40 mm za 60 minút predstavuje približne 115,9 m³ a extrémny 24-hodinový dážď s úhrnom 80 mm približne 231,8 m³; aj tieto objemy sú pod návrhovým retenčným objemom.

Prepad do verejnej dažďovej kanalizácie bude preto slúžiť predovšetkým ako bezpečnostný prvok pre prípad:

- kombinácie viacerých zrážkových udalostí;
- čiastočnej predchádzajúcej naplnenosti priehlbní;
- obmedzenej infiltrácie počas mrazového obdobia;
- nerovnomerného prítoku a hydraulických strát v kaskáde;
- mimoriadnej extrémnej zrážky presahujúcej úhrn približne 293 mm.

5. Odparovanie vody

Odpar z retenčných plôch

Celková plocha retenčných priehlbní je **1 442 m²**. Pre obdobie október až marec je uvažovaný priemerný výpar približne **115 mm**, teda 0,115 m.

$$V_E = 0{,}115\ \text{m} \times 1\,442\ \text{m}^2 = 165{,}8\ \text{m}^3$$

Scenár výparu	Súčet výparu	Objem z 1 442 m²
Chladnejšia zima, častejšia ľadová pokrývka	100 mm	144,2 m³
Priemerné podmienky	115 mm	165,8 m³
Teplejšia zima, menej ľadu	130 mm	187,5 m³

6. Infiltrácia do vrchnej vrstvy

Vrchnej vrstve do hĺbky cca 0,5 m je možné pripísať určitú infiltráciu. Pre konzervatívny návrh, s ohľadom na nízku priepustnosť podložia R6/S5, zamrznutie a čiastočné zanášanie povrchu, je vhodné uvažovať efektívnu infiltráciu **0,5 až 1,0 mm/deň**.

$$V_I = 0{,}0005 \text{ až } 0{,}001\ \text{m/deň} \times 1\,442\ \text{m}^2 \times 180\ \text{dní}$$

KÓPIA

$$V_I = 129{,}8 \text{ až } 259{,}6 \text{ m}^3$$

Efektívna infiltrácia	Objem za 6 mesiacov
0,5 mm/deň	129,8 m³
0,75 mm/deň	194,7 m³
1,0 mm/deň	259,6 m³

7. Vodná bilancia

Položka	Objem
Zrážky zo striech 2 897 m² za október–marec	712,7 m³
Retenčný objem	850 m³
Odpar z retenčných plôch	165,8 m³
Efektívna infiltrácia – konzervatívne	129,8 až 259,6 m³
Celková kapacita zadržania a odvodu	**cca 1 144 až 1 274 m³**

Pri priemerných zrážkach vznikne zo striech za uvažované obdobie **712,7 m³** vody.

Aj pri konzervatívnom započítaní odparu a infiltrácie je dostupná kapacita približne **1 144 až 1 274 m³**, čo predstavuje dostatočnú rezervu.

Prebytok vody na prepad pri priemerných podmienkach je:

$$V_{prepad} = 0 \text{ m}^3$$

Pri priemerných zrážkach je systém schopný zadržať celý objem zrážok zo striech. Retenčný objem 850 m³ pokrýva priemerný prírastok vody 712,7 m³ s rezervou 137,3 m³. Súčasne odpar a infiltrácia znižujú skutočnú naplnenosť priehlbní, takže riziko prepadu je pri priemerných podmienkach nízke.

Bilancia pri intenzívnom dáždi

Pri krátkom intenzívnom daždi s úhrnom 15 až 20 mm za 15 minút vznikne zo striech približne 43,5 až 57,9 m³ vody. Tento objem je možné zadržať v návrhovom objeme 850 m³, aj ak je systém pred dažďom čiastočne naplnený.

Pri silnom daždi s úhrnom približne 40 mm za 60 minút vznikne približne 115,9 m³ vody. Aj extrémny 24-hodinový dažď s úhrnom 80 mm predstavuje približne 231,8 m³, teda približne 27% návrhového retenčného objemu.

Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867 | Por.č.záznamu 019 | Číslo záznamu 0465128/2026 | Dátum prijatia 22.10.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická

KÓPIA

Prepad do dažďovej kanalizácie sa preto pri jednotlivých bežných návrhových zrážkach aktívovať nemusí. Jeho funkciou je najmä zabezpečiť bezpečné odvedenie nadbytku pri viacnásobných zrážkach za sebou, pri predchádzajúcej naplnenosti retencie alebo pri mimoriadnej zrážke presahujúcej kapacitu systému. V zimných mesiacoch sa neuvažuje s intenzívnou závlahou tak ako pri zvyšných 6m v roku.

8. Hydraulické riešenie kaskády

Retenčné plochy budú usporiadané ako kaskáda plytkých priehlbní. Voda zo striech bude privádzaná do prvej, najvyššie situovanej priehlbne. Po dosiahnutí návrhovej hladiny bude voda pretekať do nasledujúcej plochy.

Zásady riešenia:

- prelievacie hrany musia byť široké, stabilizované a odolné voči erózii;
- prepojenia medzi plochami navrhnúť ako plytké vegetované korýtka alebo kamenné preliatie;
- každá plocha musí mať možnosť kontroly hladiny a prípadného odvodnenia;
- posledná plocha musí byť vybavená bezpečnostným prepadom do verejnej dažďovej kanalizácie;
- pred prepadom je vhodné umiestniť element na zachytenie splavenín, napríklad štrkový lapač alebo vegetovaný sedimentačný priestor;
- návrhové hĺbky zaplavenia udržať v rozsahu približne 0,25 až 0,50 m;
- v miestach prívodu vody navrhnúť eróznu ochranu, napríklad kamennú rovninu alebo vegetovaný štrkový pás.

9. Návrh prevádzkových a bezpečnostných zásad

- Retenčné plochy musia byť prístupné pre údržbu a kontrolu.
- Trávny porast udržiavať bez hlbokého kosenia v čase očakávanej retencie.
- Po silných zrážkach kontrolovať preliatia, eróziu a sedimentáciu.
- Pravidelne odstraňovať usadeniny z prívodných a prepadových prvkov.
- Pred zimným obdobím skontrolovať priechodnosť prepadu a odvodnenia.
- Zabezpečiť, aby hladina v priehlbniach nepôsobila negatívne na okolité stavby, komunikácie alebo podzemné časti objektov.
- Prepad musí byť dimenzovaný tak, aby pri prekročení retenčného objemu nedochádzalo k zaplaveniu verejných alebo súkromných plôch.

10. Záver

Pre zrážkovú plochu striech 2 897 m² v lokalite Bratislava–Frankovská ulica predstavujú priemerné zrážky za obdobie október až marec približne 713 m³ vody.

Navrhovaný celkový záchytný objem plytkých zatrávnených priehlbní 850 m³ je pre priemerné podmienky dostatočný a poskytuje rezervu približne 137 m³. Súčasne odparovanie a čiastočná infiltrácia do vrchnej humóznej vrstvy znižujú skutočnú naplnenosť systému.

Číslo spisu *OU-BA-OSZP3-2026/548867* | *Por.č.záznamu* *019* | *Číslo záznamu* *0465128/2026* | *Dátum prijatia* *22.10.2026* | *Forma originálu* *hodnoverná elektronická*

KÓPIA

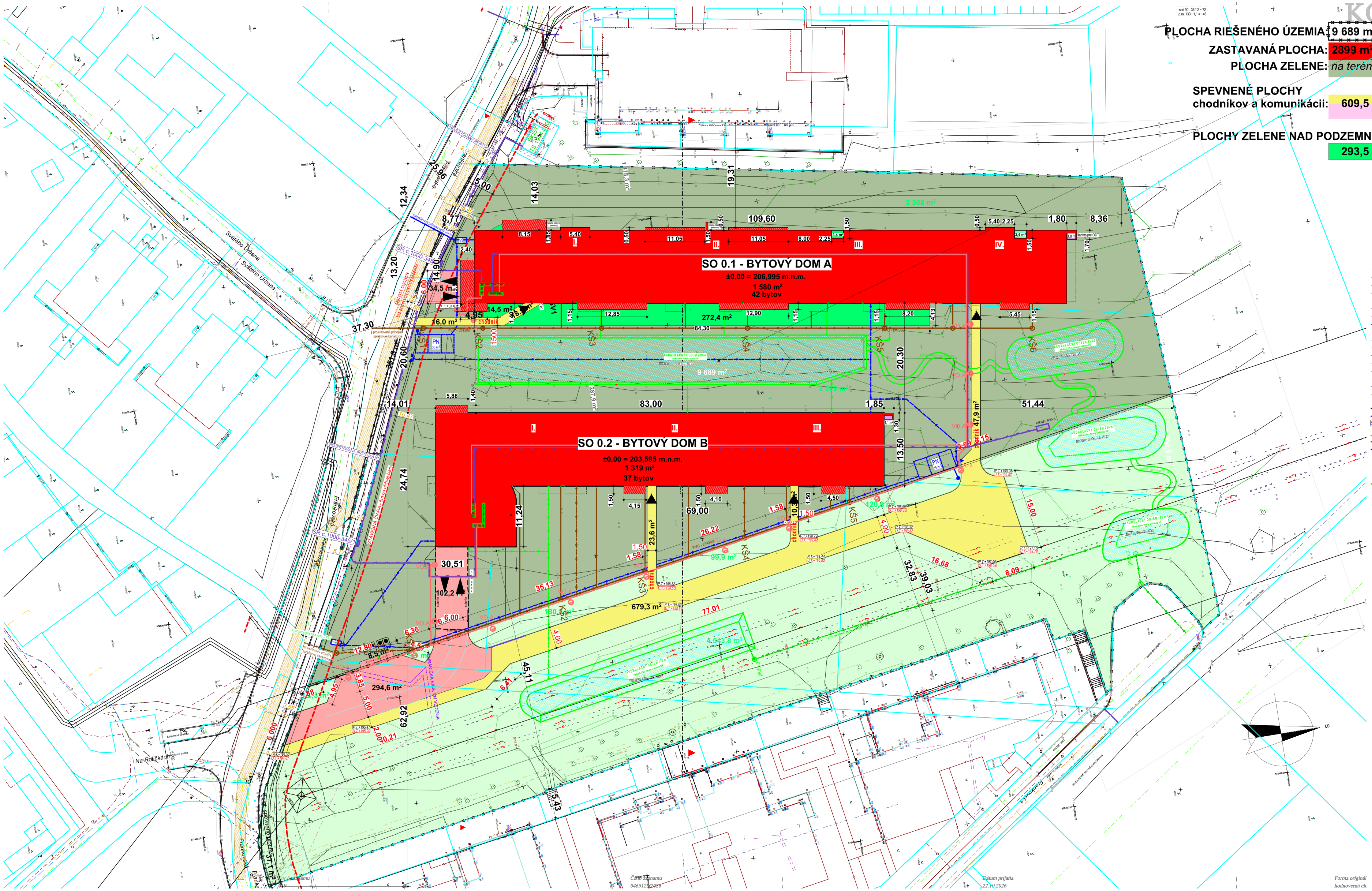
Návrhový objem 850 m³ zodpovedá jednorazovému rovnomernému úhrnu približne 293 mm. Preto sú v retencii bezpečne zadržateľné aj bežné intenzívne dážďové udalosti, vrátane 24-hodinového dažďa s úhrnom 80 mm, ktorý predstavuje približne 232 m³.

Prepad do verejnej dažďovej kanalizácie je potrebné ponechať ako bezpečnostný prvok pre mimoriadne situácie, predovšetkým pri viacerých po sebe idúcich zrážkach, predchádzajúcej naplnenosti retencie alebo extrémnej zrážke presahujúcej kapacitu systému.

Návrhované riešenie je preto hydrologicky vyvážené, ak bude spĺňať tieto podmienky:

- celkový užitočný retenčný objem minimálne 850 m³;
- kaskádovité prepojenie plôch s erózne odolnými preliatiami;
- funkčný a dostatočne dimenzovaný bezpečnostný prepad do dažďovej kanalizácie;
- zohľadnenie obmedzenej infiltrácie vzhľadom na nízku priepustnosť podložia R6/S5.





PLOCHA RIEŠENÉHO ÚZEMIA: 9 689 m² | f.p. 102

ZASTAVANÁ PLOCHA: 2899 m² | arkier

PLOCHA ZELENE: *na teréne* 5887 m²

SPEVNENÉ PLOCHY chodníkov a komunikácii: 609,5 m²

PLOCHY ZELENE NAD PODZEMNOU KONŠTRUKCIOU: nezapočítava sa 293,5 m²

- voda pitná podzemná neoverená
- voda úžitková podzemná neoverená
- kanalizácia jednotná podz. neoverená
- kanalizácia dažďová podz. neoverená
- plyn stredotlaký podz. neoverený
- silnoprúd NN podzemný neoverený
- silnoprúd VN podzemný neoverený
- silnoprúd VVN nadzemný
- silnoprúd VO podzemný neoverený
- slaboprúdový oznam. kábel podzemný neover.
- Trasa podz. vedení ST zameraná
- Trasa podz. vedení ST nezameraná
- podzemná sieť UPC neoverená
- podzemná sieť ORANGE neoverená
- podzemná sieť SLOVANETU neoverená
- podzemná sieť ORANGE neoverená
- podz. telekom. kábel MV SR neoverený
- hranice riešenej parcely
- navrhovaná prípojka NN
- SR c.1000-345 navrhovaná poistková skrinka
- VO.A navrhované vonkajšie osvetlenie
- KŠ navrhovaná prípojka splaškovej kanalizácie
- VŠ navrhovaná prípojka vody
- PN 35 m³ požiarná nádrž 35 m³ s odberným miestom DN 110
- bod pripojenia pre SHZ
- DŠ dažďová kanalizácia
- retenčné plochy terénne zelené priehlbne určené na zachytávanie zrážok, prepojené potôčikmi prepad napojený na verejnú kanalizáciu

P.S.ARCH s.r.o. architektúra + poradenstvo

Zeppelin Architectural Studio
www.zeppelinarchitects.com - mobil: +421 903 62 33 55

Autor návrhu
Ing. arch. Pavol Škombár
Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík

Zodpovedný projektant:
Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík
Architectural studio Zeppelin, s.r.o.
Zochova 10, Bratislava

Ing. arch. Mgr. art. Silvester ČERNÍK autorizovaný architekt [redacted] 1602 AA

Vypracoval:
Ing. arch. Pavol Škombár
Ing. Dávid Fellegi
Ing. Martina Čorbová

stavebník:
RDV2 s.r.o.,Jelačičova 8,
821 08 Bratislava

čísla parciel: 4846, 4847, 4848/1, 4849, 4853/1, 4853/2, 4853/3, 4854/7

katastrálne územie: k.ú. Vinohrady
obec: Bratislava - Nové Mesto
okres: Bratislava III

DSP	marec 2026	1:400
stupeň PD	dátum vydania:	mierka:

názov stavby:

MIRABELLA RESIDENCE

obsah:
Situácia koordinačná

číslo výkresu
C.2

POZN: Žiadosť o stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní bolo podané 31.marca 2025 na MČ Bratislava - Nové Mesto.
(Projektová dokumentácia pre príslušné konania podľa Stavebného zákona a ohlásenia vedené na stavebnom úrade. (Pre konania, na ktoré sa použijú predpisy účinné do 31.03.2025 v rozsahu § 40e ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a pre konania a ohlásenia)

KÓPIA
Číslo spisu OU-BA-OSZP3-2026/548867
Číslo záznamu 0465128/2026
Dátum prijatia 22.10.2026
Forma originál hodnoverná el

Potvrdenie o odoslaní podania

KÓPIA

Odosielateľ a prijímateľ

Odosielateľ	ico://sk/35734990
Názov odosielateľa	EKOJET, s.r.o.
Identifikátor odosielateľa	35734990
Prijímateľ	ico://sk/00151866_10010
Názov prijímateľa	Okresný úrad Bratislava
Identifikátor prijímateľa	00151866

Odoslaná správa

Identifikátor správy	4c50d490-7dcf-4935-a96e-af740a1bc0ab
Predmet správy	Všeobecná agenda
Značka odosielateľa	240/2026
Značka prijímateľa	OU-BA-OSZP3-2026/548867-014
Dátum a čas prijatia	22.10.2026 15:45

Doručenka

KÓPIA

Odosielateľ a prijímateľ

Odosielateľ	ico://sk/35734990
Prijímateľ	ico://sk/00151866_10010

Informácie o doručovaní

Dátum a čas doručenia	22.10.2026 15:46:29

Doručovaná správa

Identifikátor správy	4c50d490-7dcf-4935-a96e-af740a1bc0ab

Kontrolný súčet

Kanonikalizácia	http://www.w3.org/TR/2001/REC-xml-c14n-20010315
Typ digitálneho odlačku	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#rsa-sha256
Digitálny odtlačok správy	m38N9wh5fr8YbUmAw23E04RO3JtPl5QZ4hLnugx+Cdw=

Prílohy

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu	fda86533-6f97-429a-99d3-82c7aa0a16e3

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu	37f27951-5075-4111-8ed4-1def4ce1d763

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu	7b15e6b5-4ea2-42d0-83c4-ed615a6aedab

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu	303bcb3d-ccc6-4ec3-894a-7545d142d51d

Príloha

KÓPIA

Identifikátor elektronického dokumentu | a6f36745-1d83-4710-8c3a-e2138a2d8df4

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu | 4d3187ed-67fe-44e5-a1c8-151b1cbdcfce

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu | bd0970aa-b1f9-4236-bfc5-c5cd324960a5

KÓPIA

Výsledok informatívneho overenia podpisov a pečatí v elektronickej správe

Typ výsledku informatívneho overenia: Úplné

Informácie o overovanej správe

Predmet správy: Všeobecná agenda
Odosielateľ: ico://sk/35734990
Identifikátor správy: 4c50d490-7dcf-4935-a96e-af740a1bc0ab
Značka odosielateľa: 240/2026

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Vseobecna_agenda.xml

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
240_26_OÚ BA_Mirabella Residence_doplňujúce informácie.pdf

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Príloha č.1 Vyjadrenie k IGP.PDF

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Príloha č.2 Dendrológia Mirabella residence.pdf

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Príloha č.3 Vegetačné úpravy Mirabella residence.pdf

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Príloha č.4 Zadržiavania a odvádzania dažďových vôd.pdf

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Príloha č.5 Situácia koordinačná.pdf

Tento objekt nie je podpísaný

Služba overenia podpisov a pečatí nie je kvalifikovanou službou validácie kvalifikovaných elektronických podpisov a kvalifikovaných elektronických pečatí v zmysle článku 33 a 40 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 910/2014.

KÓPIA

Výsledok informatívneho overenia podpisov a pečatí v elektronickej správe

Typ výsledku informatívneho overenia: Predbežné

Informácie o overovanej správe

Predmet správy: Všeobecná agenda
Odosielateľ: ico://sk/35734990
Identifikátor správy: 4c50d490-7dcf-4935-a96e-af740a1bc0ab
Značka odosielateľa: 240/2026

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Vseobecna_agenda.xml

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
240_26_OÚ BA_Mirabella Residence_doplňujúce informácie.pdf

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Príloha č.1 Vyjadrenie k IGP.PDF

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Príloha č.2 Dendrológia Mirabella residence.pdf

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Príloha č.3 Vegetačné úpravy Mirabella residence.pdf

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Príloha č.4 Zadržiavania a odvádzania dažďových vôd.pdf

Tento objekt nie je podpísaný

Informácie o podpisoch a pečatiach v správe v objekte:
Príloha č.5 Situácia koordinačná.pdf

Tento objekt nie je podpísaný

Služba overenia podpisov a pečatí nie je kvalifikovanou službou validácie kvalifikovaných elektronických podpisov a kvalifikovaných elektronických pečatí v zmysle článku 33 a 40 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 910/2014.