KÓPIA

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Okresný úrad Bratislava
Odbor starostlivosti o ŽP
Tomášikova 46
832 05 Bratislava 3

Váš list	Naše poradové číslo	Vybavuje / Linka	V Bratislave
173/2026 zo dňa 31.07.2026	**MAGS OEaTI 60138/2026 -558373**	**Mgr. Jana Hrabovská**	**07.09.2026**

VEC: **„MIRABELLA RESIDENCE" - stanovisko k zámeru**

Listom č. OU-BA-OSZP3-2026/548867-002 zo dňa 19.08.2026 ste nám ako príslušný orgán podľa § 3 písm. l) a § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon") zaslali podľa § 29 ods. 4 zákona zámer **„MIRABELLA RESIDENCE"**, navrhovateľa RDV 2, s. r. o., Jelačičova 8, 821 08 MČ Bratislava - Ružinov (ďalej len „zámer") a požiadali ste nás ako dotknutú obec, aby sme zámer bezodkladne zverejnili spôsobom v mieste obvyklým po dobu najmenej 21 dní.

Na základe Vašej žiadosti sme zámer zverejnili na našej úradnej tabuli v dňoch od **21.08.2026** do **12.09.2026**.

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,**

KÓPIA

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

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 $l.s^{-1}.ha^{-1}$ 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.

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.

Číslo spisu | Por. č. záznamu | Číslo záznamu 039364/2026 | Dátum prijatia 9.9.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická
3

KÓPIA

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.

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.

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.

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.

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 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 hydro-geologického 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.".*

Číslo spisu | Por.č.záznamu | Číslo záznamu 0393641/2026 | Dátum prijatia 9.9.2026 | Forma originálu 4 hodnoverná elektronická

KÓPIA

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.

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.

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).

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 Bratiislavy k investičnému zámeru Mirabella Residence.

Číslo spisu | Por.č.záznamu | Číslo záznamu 039364/2026 | Dátum prijatia 9.9.2026 | Forma originál/hodnoverná elektronická
5

KÓPIA

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.

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.

Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt mesta

Číslo spisu | Poradie záznamu | Číslo záznamu 0393641/2026 | Dátum prijatia 9.9.2026 | Forma originálu hodnoverná elektronická
6

Doručenka

KÓPIA

Odosielateľ a prijímateľ

Odosielateľ	ico://sk/00603481
Prijímateľ	ico://sk/00151866_10010

Informácie o doručovaní

Dátum a čas doručenia	09.09.2026 09:58:51

Doručovaná správa

Identifikátor správy	d25a1459-ee46-4ff3-bfae-30ba5163d80a

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	DSvOl65ohDYVIFKhqepGHaQb1xGXqaVWjypytAd1Z1k=

Prílohy

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu	cdda3312-3a0d-4f07-89d3-8f23c11289b1

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu	919d6463-0136-4d97-92c1-a1c966df5cbd