[9]

KÓPIA

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Starosta mestskej časti

Okresný úrad Bratislava
Odbor opravných prostriedkov
Tomášikova 3349/46
832 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naša značka	Vybavuje/☎/@	Bratislava
	27421/1449/2026/STAR/SLAD	Slahučka David Filip Mgr. 49 253 269/david.slahucka@banm.sk	02.09.2026

Vec: **Stanovisko k navrhovanej činnosti „Mirabella Residence“ v rámci procesu EIA**

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto ako dotknutá obec v rámci procesu posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti „Mirabella Residence“ uplatňuje k predloženému zámeru nasledovné pripomienky a požiadavky:

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 II/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.

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.

KÓPIA

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.
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.

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

KÓPIA

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.

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.

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava–Nové Mesto

☎/fax
02/49 253 512
02/45 529 459
e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
00603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰
Streda 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰
Piatok 8⁰⁰ - 12⁰⁰

Doručenka

KÓPIA

Odosielateľ a prijímateľ

Odosielateľ	ico://sk/00603317
Prijímateľ	ico://sk/00151866_10010

Informácie o doručovaní

Dátum a čas doručenia	04.09.2026 16:22:25

Doručovaná správa

Identifikátor správy	dbaf464b-3bb0-4078-a697-d7110c462696

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	DLCvHylGm9+xiZ7p/DCEC20hgSNHKn7BX+33yS3At9g=

Prílohy

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu	309b0ec1-7fdd-4376-93fc-98ecb9d9f6b7

Príloha

Identifikátor elektronického dokumentu	4844e765-43a0-4f20-a875-2bcba9b89863