[10] mailom

OKRESNÝ
ÚRAD
BRATISLAVA

odbor starostlivosti o životné prostredie
oddelenie ochrany prírody
a vybraných zložiek životného prostredia
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3

Okresný úrad Bratislava
Odbor starostlivosti o ŽP
Bc. Peter Krištofiak

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
OU-BA-OSZP3-2026/548867-002/ 19.08.2026	OÚ-BA-OSZP3-2026/563816-2/BAK	Mgr. Barus /46693	16.09.2026

Vec
„MIRABELLA RESIDENCE“
- záväzné stanovisko z hľadiska ochrany prírody a krajiny k navrhovanej činnosti v znení zákona č. 24/2006 Z. z.

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

Spracovateľ dokumentácie: EKOJET s.r.o., Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava

Miesto stavby: ul. Frankovská v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, k. ú. Vinohrady. Plocha riešeného územia o výmere 15 590 m^2 je umiestňovaná na parcelách reg. C-KN s parc. č.: 4846, 4847 (vinica), 4848/1 (ostatná plocha), 4849 (trvalý trávny porast), 4853/1 (ostatná plocha), 4853/2 (ostatná plocha), 4853/3 (ostatná plocha), 4854/7 (ostatná plocha) mimo zastavaného územia k. ú. Rača.

Predmet zámeru: Predmetom zámeru je výstavba dvoch bytových domov SO-01 a SO-02 s tromi nadzemnými podlažiami, pričom tretie nadzemné podlažie bude ustúpené. Súčasťou stavieb budú tri podzemné podlažia, z toho dve budú slúžiť ako podzemná garáž a na prvom podzemnom podlaží budú umiestnené bytové jednotky.

Zastavaná plocha objektami: 2 389,94 m^2; hrubá podlažná plocha nadzemných podlaží: 6 349,69 m^2 a podzemných častí stavby: 7 036,2 m^2; parkovanie: 149 stojísk v podzemnej garáži; spevnené plochy: 1 607,5 m^2; plochy zelene: 11 083,5 m^2.

Na riešenom území bolo vyhodnotených 6 ks drevín a 4 skupiny krov, ktoré podliehajú súhlasu na výrub podľa platnej legislatívy. Bude potrebné odstrániť 4 ks stromov a 2 skupiny krov, zostávajúce 2 ks drevín a 2 skupiny krov budú zachované.

Zámer obsahuje jeden variant navrhovanej činnosti.

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.

Požiadavky orgánu ochrany prírody na ďalší stupeň projektovej dokumentácie:

- 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.

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.

Mgr. Jaroslava Grambličková
vedúca odboru