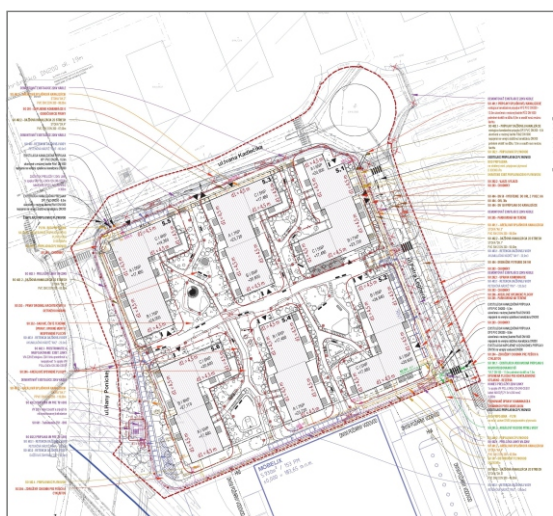


Navrhovateľ:

**Bory Home, s.r.o.**

Digital Park II, Einsteinova 25  
851 01 Bratislava



## „BORY BÝVANIE etapa 5“

### *Správa o hodnotení Všeobecne zrozumiteľné záverečné zhrnutie*

**Január 2023**

Spracovateľ dokumentácie:

**EKOJET, s.r.o.**  
priemyselná a krajinná ekológia



Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava, Slovenská republika  
Tel.: (+421 2) 45 69 05 68  
e-mail: info@ekojet.sk  
www.ekojet.sk

## X. Všeobecne zrozumiteľné záverečné zhrnutie

### 1. Základné informácie o navrhovanej činnosti

Predmetom tejto Správy o hodnotení vplyvov činnosti na životné prostredie je posúdenie vplyvu výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti: „**BORY BÝVANIE etapa 5**“.

Navrhovaná činnosť pozostáva z činnosti, ktorá spadá do povinného hodnotenia, podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ide o nasledovnú činnosť:

#### A. Statická doprava

Pre bod 9. Infraštruktúra, položku 16b): Projekty rozvoja obcí vrátane – statickej dopravy platia nasledovné prahové hodnoty:

- od 100 – 500 stojísk, zisťovacie konanie – časť B
- od 500 stojísk, povinné hodnotenie – **časť A**

Navrhovaná činnosť bude vo variante č. 2m obsahovať celkovo 586 parkovacích stojísk, z toho 578 bude umiestnených v podzemných častiach stavby a 8 parkovacích stojísk bude umiestnených na teréne v areáli navrhovanej činnosti. Vo variante č. 1 bude v areáli navrhovanej činnosti celkovo 604 parkovacích stojísk, z toho 596 bude umiestnených v podzemných častiach stavby a 8 parkovacích stojísk bude umiestnených na teréne.

Okrem toho navrhovaná činnosť pozostáva z činnosti:

#### B. Objekty bývania s prvkami občianskej vybavenosti s prislúchajúcim zázemím

Pre bod 9. Infraštruktúra, položku 16a): Projekty rozvoja obcí vrátane – pozemných stavieb alebo ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy, platia nasledovné prahové hodnoty:

- v zastavanom území od 10 000 m<sup>2</sup> podlahovej plochy, mimo zastavaného územia od 1 000 m<sup>2</sup> podlahovej plochy zisťovacie konanie – **časť B**

Navrhovaná činnosť s prislúchajúcim zázemím bude obsahovať celkovú výmeru podlahovej plochy na úrovni 46 968,6 m<sup>2</sup> (variant č. 2m), resp. 47 074,9 m<sup>2</sup> (variant č. 1).

Účelom navrhovanej činnosti je vybudovanie nového rezidenčného komplexu s vlastným zázemím za účelom reprofiliácie riešeného územia s využitím jeho funkčného potenciálu v zmysle regulatívov územného plánu dotknutého sídla a s cieľom dotvárať už existujúcu, či súčasne realizovanú zástavbu predchádzajúcich etáp bytových domov a to tak aby bol vhodné a efektívne naplnený potenciál hustoty zástavby tohoto územia - avšak v súlade s vytvorením kvalitných svetlotechnických a pobytových kvalít využívania jednak stavieb, a taktiež priestoru medzi nimi. Realizáciou komplexu dôjde k rozšíreniu ponuky priestorov pre bývanie v mestskej časti Bratislava – Lamač pre širšie vrstvy obyvateľstva a vytvoreniu príjemného priestoru pre budúcich obyvateľov a návštevníkov lokality, kde sa v súčasnosti nachádza nevyužívaná plocha.

Hodnotená činnosť je umiestnená v Bratislavskom kraji, v zastavanej časti hlavného mesta Slovenskej republiky, Bratislavy, v okrese Bratislava IV, v mestskej časti Bratislava – Lamač, v k.ú. Lamač.

Plocha riešeného územia o výmere 24 052,0 m<sup>2</sup> je umiestňovaná na parcelách registra C, č.: 644/312 (ostatná plocha), 644/363 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/364 (zastavaná plocha

a nádvorie), 644/376 (ostatná plocha), 644/377 (ostatná plocha), 644/529 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/530 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/533 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/580 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/581 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/582 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/583 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/584 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/587 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/586 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/457 (ostatná plocha), 644/593 (zastavaná plocha a nádvorie), 644/585 (zastavaná plocha a nádvorie) a 644/756 (ostatná plocha). Dotknuté výstavbou súvisiacej technickej a dopravnej infraštruktúry budú aj parcely registra C, č.: 641/13 (ostatná plocha), 641/39 (zastavaná plocha a nádvorie), 2683/2 (orná pôda), 2684 (orná pôda), 2691/1 (orná pôda) a 2691/2 (trvalý trávnatý porast).

Dotknutý pozemok nie je v súčasnosti funkčne využívaný, predstavuje plochu zarastenú ruderalizovanou vegetáciou, ktorá je udržiavaná kosením, aby sa zabránilo jej zarastaniu náletovou vegetáciou. Na ploche riešeného územia sa nenachádzajú žiadne nadzemné stavebné objekty, ktoré by bolo potrebné asanovať ani drevinová zeleň, ktorú by bolo potrebné odstrániť.

Správa o hodnotení je vypracovaná podľa rozsahu hodnotenia vydaného Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcia environmentálneho hodnotenia a odpadového hospodárstva, Odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie (č. 8299/2022-11.1.2/fr, 70913/2022, 75777/2022, zo dňa 19.12.2022, zverejnené na stránke [www.enviroportal.sk](http://www.enviroportal.sk) dňa 21.12.2022). Pre ďalšie, podrobnejšie hodnotenie vplyvov navrhovanej činnosti sa na základe rozsahu hodnotenia určuje:

- o Nulový variant - stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila.
- o Varianty uvedené v zámere EIA (04/2022) – variant č.1 a variant č. 2.

Na základe došlých stanovísk dotknutých orgánov, relevantných pripomienok zainteresovanej verejnosti k zámeru EIA (04/2022) a vydaného rozsahu hodnotenia, došlo počas vypracovania správy o hodnotení k vzniku modifikovaného variantu (variant č.2m), ktorý rozpracováva variant č.2 posudzovaný v zámere EIA. Variant č.1 sa nemení, ďalej sa nerozpracovával.

#### Nulový variant (stav ak by sa navrhovaná činnosť nerealizovala)

V prípade, že sa navrhovaná činnosť nezrealizuje, zostane riešené územie v súčasnom stave so súčasnými vstupmi a výstupmi do všetkých zložiek životného prostredia. Nerealizáciou navrhovanej činnosti nedôjde k reprofiliácii riešeného územia a nedôjde k využitiu funkčného a priestorového potenciálu riešeného územia. V území nedôjde k skultúrnemu riešeného územia a vytvoreniu nových obytných plôch a k vytvoreniu nových plôch udržiavanej zelene. Funkčný potenciál riešeného územia v zmysle územného plánu bude aj ďalej nevyužitý. V prípade nerealizovania navrhovanej činnosti taktiež nedôjde k vytvoreniu nových pracovných miest, ku skvalitneniu služieb a rozvoju bývania v dotknutej mestskej časti.

Ak sa činnosť nebude realizovať bude v území dochádzať k postupnej sukcesii náletovými drevinami za predpokladu, že nebude dochádzať k udržiavaniu dotknutých plôch.

#### Variant č.1 - (EIA, 04/2022)

Vo variante č.1 sa na ploche riešeného územia uvažuje s vyčlenením 7 926 m<sup>2</sup> plochy na vegetačné úpravy (započ. plocha cca 5 479,0 m<sup>2</sup>). Vody z povrchového odtoku zo spevnených plôch a striech bytových domov budú po prečistení cez ORL odvedené priamo do existujúcej verejnej dažďovej kanalizácie a následne do recipientu Dúbravčický potok. Vodozádržné opatrenia sa vo variante č.1 nenavrhujú. Vo variante č. 1 bude v areáli navrhovanej činnosti

celkovo 604 parkovacích stojísk. Navrhovaná činnosť bude vo variante č. 1 obsahovať celkovú výmeru podlahovej plochy na úrovni 47 074,9 m<sup>2</sup>.

Na základe došlých stanovísk dotknutých orgánov, relevantných pripomienok zainteresovanej verejnosti k zámeru EIA (04/2022) a vydaného rozsahu hodnotenia, došlo počas vypracovania správy o hodnotení k vzniku modifikovaného variantu (variant č.2m), ktorý rozpracováva variant č.2 posudzovaný v zámere EIA.

#### Variant č.2m

Vo variante č. 2m sa na ploche riešeného územia navrhuje výsadba zelene v celkovej výmere na úrovni 9 144,9 m<sup>2</sup> (započ. plocha 6 071 m<sup>2</sup>), z toho cca 4 473,5 m<sup>2</sup> bude tvoriť zeleň nad na rastlom teréne. Dažďové vody zo striech bytových domov a spevnených plôch (prečistené cez ORL) budú odvádzané do 4 retenčných nádrží s celkovým objemom 442,3 m<sup>3</sup>, ako aj do navrhovanej dažďovej záhrady s retenčným objemom 50,0 m<sup>3</sup>. Dažďová záhrada bude prietočná a v prípade jej preplnenia bude môcť nadbytočná voda odtekať ďalej do jednej z retenčných nádrží lokalizovanej na dotknutom pozemku. Z retenčných nádrží budú dažďové vody regulovane odvádzané cez existujúcu verejnú dažďovú kanalizáciu do príslušného recipientu v súlade s príslušnými podmienkami správcu toku.

Súčasťou retenčných prvkov navrhovanej činnosti budú aj 2 podzemné akumulačné nádrže s objemom 20,0 m<sup>3</sup>, ktoré budú slúžiť pre účely zavlažovania novej zelene na dotknutom pozemku. Variant č.2m obsahuje vyššiu výmeru zelene o + 1 218,9 m<sup>2</sup>, voči variantu č.1, zároveň počíta s výsadbou extenzívnych zelených striech stavby, ako aj s realizáciou zatrávených polopriepustných dlažieb a dažďových záhrad. Celková výmera podlahovej plochy vo variante č. 2m je na úrovni 46 968,6 m<sup>2</sup>, celkový počet parkovacích miest je 586 stojísk.

Vo variante č.2m sa oproti variantom posudzovaným v zámere počíta so znížením počtu parkovacích miest o 18 stojísk v podzemných garážach a tiež došlo k miernemu zníženiu celkovej podlahovej (úžitkovej) plochy (o 106,3 m<sup>2</sup>). V rámci variantu č.2m došlo k rozpracovaniu návrhu adaptačných opatrení k zmierneniu negatívnych dôsledkov zmeny klímy v podobe prvkov sivej, zelenej a modrej infraštruktúry (viď príloha č. 5).

Oba varianty sú funkčne identické, rozdielnosť variantov je v miernych úpravách plošných bilancií stavby, v stavebno-technickom riešení stavby, vo výmere nových zelených plôch, v spôsobe hospodárenia s dažďovými vodami, ako aj v rozpracovaní návrhu adaptačných opatrení na zmenu klímy.

Variant č. 2m je environmentálne vhodnejší ako variant č. 1, nakoľko navrhuje väčšiu plochu zelene a hospodárnejší spôsob riešenia odvádzania dažďových vôd z dotknutého pozemku. Ide o realizáciu areálovej dažďovej kanalizácie s retenčnými a akumulačnými prvkami, ktoré budú zadržiavať dažďové vody na dotknutom pozemku, čím sa zmierni dopad klimatických zmien a mikroklimatické podmienky v riešenom území budú priaznivejšie ako vo variante č.1. V rámci variantu č.2m došlo k rozpracovaniu návrhu adaptačných opatrení k zmierneniu negatívnych dôsledkov zmeny klímy. Konštatujeme, že pripravenosť projektu voči prejavom a dôsledkom zmeny klímy je lepšia vo variante č.2m oproti variantu č.1. Odporúčame realizáciu navrhovaného variantu č. 2m.

Na ploche riešeného územia sa podľa vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení

neskorších predpisov, sa v riešenom území situovania navrhovanej činnosti nenachádzajú biotopy európskeho ani národného významu. Riešené územie nie je súčasťou prvkov kostry ÚSES a platí na jeho ploche 1. stupeň územnej ochrany prírody a krajiny.

Areál navrhovanej činnosti nie je v prekryve so žiadnymi lokalitami Natura 2000 (Chránené vtáčie územia a Územia európskeho významu) ani nie je zaradené do zoznamu Ramsarského dohovoru o mokradiach. Riešené územie navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti ani do vyhlásených pásiem hygienickej ochrany podzemných vôd (v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov).

Nosným ťažiskom navrhovanej činnosti je funkcia bývania s prislúchajúcim zázemím a parkovaním, čiže ide o činnosti, ktoré výrazne nezaťažia životné prostredie. Plocha riešeného územia v súčasnosti nie je obývaná. Najbližšia existujúca obytná zástavba sa nachádza cca 41 m severným smerom od navrhovanej obytnej budovy, resp. cca 10 m od hranice riešeného územia, kde sa nachádzajú viaceré bytové domy (Bory Bývanie 3, resp. Bory Promenáda - v súčasnosti vo výstavbe).

Vplyvy vyplývajúce z realizácie navrhovanej činnosti na obyvateľstvo sú posudzované na základe akustickej záťaže, emisnej záťaže a svetlotecnických podmienok v príľahlej obytnej zástavbe, dopravného riešenia stavby, ako aj z hľadiska environmentálnej záťaže dotknutého pozemku:

- a) Rozptylová štúdia (VALERON Enviro Consulting s.r.o., 10/2022, kap. B/II/1./1.1. Zdroje znečistenia ovzdušia) potvrdila dodržanie platných emisných limitov pre znečisťujúce látky pre cieľový stav.
- b) Výsledky akustickej štúdie (AKUSTA s.r.o., 10/2022, vid' aj kapitolu B/II./4. Hluk a vibrácie), že navrhovaná stavba nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku na existujúcich susedných pozemkoch, platných pre denný, večerný, ani pre nočný referenčný časový interval. Navrhovaná činnosť pri dodržaní zvukovoizolačných požiadaviek na konštrukčné prvky obvodového plášťa budovy bude spĺňať ustanovenie vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z.
- c) Závery dopravnej štúdie (DOTIS Consult s.r.o., 2022, vid' aj kapitolu B/I./5. Nároky na dopravu a inú infraštruktúru) preukázali možnosť napojenia navrhovanej činnosti na príľahlú dopravnú sieť v navrhovanom dopravnom riešení pri realizácii príslušných opatrení aj pri zohľadnení výhľadového stavu nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky.
- d) Závery svetlotecnického posúdenia (3S-Projekt, s.r.o., 11/2022) dokladujú, že plánovaná výstavba navrhovanej činnosti svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce preslnenie existujúcich a plánovaných okolitých bytov a denné osvetlenie okolitých existujúcich a plánovaných obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom ľudí.

Obyvatelia nadlimitne ovplyvnení prevádzkou navrhovanej činnosti v zmysle výsledkov spracovaných odborných štúdií, po realizácii príslušných technických opatrení neboli identifikovaní.

Z prevádzky navrhovanej činnosti nebudú vznikať odpadové látky takého charakteru a zloženia, aby mohli mať negatívny dopad na zdravotný stav budúceho, ako aj súčasného okolitého obyvateľstva. Počas prevádzky navrhovanej činnosti nebude dochádzať k ohrozeniu zdravia ani anomáliám v zdravotnom stave dotknutého obyvateľstva ani samotných

užívateľov. Stavba spolu s navrhovanými opatreniami bude realizovaná tak, aby príslušné hygienické limity boli splnené.

Plocha riešeného územia sa realizáciou navrhovanej činnosti funkčne zhodnotí a začlení do existujúcich urbanizovaných častí sídla, pričom dôjde k územnému rozšíreniu zastavaného územia MČ Bratislava – Lamač. Zástavba navrhovanej činnosti bude hmotovo dopĺňať priestor a vytvárať takú urbanistickú štruktúru, ktorá bude zohľadňovať prirodzené limity územia a zároveň organizovať územie tak, aby bola v riešení zabezpečená jasná hierarchia komunikácií a priestorov, ako aj dobrá a čitateľná orientácia v území.

Navrhovaná činnosť bude začlenená do krajiny prostredníctvom sadovníckych úprav, ktoré esteticky a kultúrne vyplnia priestor medzi objektmi s cieľom spríjemnenia danej plochy pre obyvateľov, ako aj pre jeho návštevníkov a denných pasantov lokality. Nové parkovo upravené plochy zelene budú udržiavané a zavlažované.

#### Pozitívne vplyvy

Medzi pozitívne vplyvy navrhovanej činnosti patria:

- výstavba nových bytových domov s prislúchajúcim zázemím,
- reprofilácia lokality s využitím funkčného potenciálu riešeného územia,
- zvýšenie atraktivity a bezpečnosti lokality,
- vplyv na územný rozvoj dotknutej MČ Bratislava – Lamač,
- nové plochy udržiavanej zelene,
- realizácia činnosti, ktorá výrazne nezaťažuje životné prostredie.

#### Nepriaznivé vplyvy

Medzi nepriaznivými vplyvmi prevádzky navrhovanej činnosti boli identifikované:

- negatívne vplyvy počas výstavby (hluk zo staveniskovej dopravy a stavebných mechanizmov, vznik emisií a prašnosti), ktoré budú krátkodobé a je možné ich minimalizovať použitím vhodnej technológie a stavebných postupov,
- mierne zvýšenie emisnej a hlukovej záťaže územia počas prevádzky pri splnení príslušných limitov,
- nové intenzity dopravy na príľahlej komunikačnej sieti bez prekročenia jej únosnosti.

Tieto vplyvy sú prevažne lokálneho významu, pričom vhodnými technicko-dopravnými, organizačnými a bezpečnostnými opatreniami je možná ich minimalizácia.

#### **Záverečné zhodnotenie:**

***Na základe vykonaného hodnotenia vplyvov činnosti na životné prostredie v hodnotenom území pri porovnaní variantu č.2m s nulovým variantom a variantom č.1 pri splnení opatrení na prevenciu, elimináciu, minimalizáciu a kompenzáciu vplyvov na životné prostredie, považujeme realizáciu navrhovanej činnosti vo variante č.2m za prijateľnú a z hľadiska vplyvov na životné prostredie a obyvateľstvo za realizovateľnú a v danom území únosnú.***

**Odporúčame realizáciu variantu č. 2m.**

Spracovateľom všeobecne zrozumiteľného záverečného zhrnutia je firma EKOJET, s.r.o., Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava. Kompletná dokumentácia správy o hodnotení „BORY BÝVANIE etapa 5“ vrátane jej prílohovej časti sa nachádza na [www.enviroportal.sk](http://www.enviroportal.sk).



Zoznam príloh:

- Mapa č. 1: Širšie vzťahy - umiestnenie navrhovanej činnosti
- Mapa č. 2: Ortofotomapa

# Mapa č. 1: Širšie vzťahy - umiestnenie navrhovanej činnosti



## Legenda:

-  hodnotené územie navrhovanej činnosti
-  riešené územie

## Navrhovateľ:

**Bory Home s. r. o.**  
Digital Park II. Einsteinova 25  
Bratislava 851 01

## Spracovateľ správy o hodnotení:

**EKOJET, s.r.o.**  
priemyselná a krajinná ekológia  
Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava, Slovenská republika  
Tel.: (+421 2) 45 69 05 68  
e-mail: info@ekojet.sk  
www.ekojet.sk

## Projektant:

**Studio Perspektiv s.r.o.**  
Belgická 32  
120 00 Praha 2

## Dátum:

december 2022



M 1 : 50 000



## Mapa č. 2: Ortofotomapa



### Legenda:

 riešené územie



M 1 : 6 500

### Dátum:

december 2022

### Navrhovateľ:

**Bory Home s. r. o.**  
Digital Park II. Einsteinova 25  
Bratislava 851 01

### Projektant:

**Studio Perspektiv s.r.o.**  
Belgická 32  
120 00 Praha 2

### Spracovateľ správy o hodnotení:

**EKOJET, s.r.o.**  
priemyselná a krajinná ekológia

Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava, Slovenská republika  
Tel.: (+421 2) 45 69 05 68  
e-mail: info@ekojet.sk  
www.ekojet.sk