

 K.T. plus		
Mestská časť Bratislava-Petržalka		
Kutlíkova 17, Petržalka 851 02		
☐ Osobne	☐ Otvorené	☒ Vzdialene
Dátum dňa: 17. 09. 2025		
38376 / 5	Číslo projektu:	
20	Výstavuje:	

K.T. Plus, s.r.o.
 Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
 IČO: 35 958 766
 IČ DPH: SK2022072107

Mestská časť Bratislava-Petržalka
 oddelenie stavebného poriadku
 Kutlíkova 17
 852 12 Bratislava

V Bratislave dňa:
 17. 9. 2025

Vybavuje:

Telefónne č.:

VEC: Žiadosť o vydanie rozhodnutia zmeny stavby pred jej dokončením v rámci stavby s názvom:
 „Južné Mesto – Zóna C0 - 1.etapa, Viacpodlažná bytová výstavba, Petržalka, Bratislava“:
 Stavebné povolenie č. 150/2021/05-UKSP/Vč-50 zo dňa 30.11.2021, právoplatné dňa 20.01.2022

V zastúpení stavebníka: SLNEČNICE INVEST, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava IČO: 51 788 781, ako právny nástupca pôvodného stavebníka Eltraco, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 50 098 721, si Vás dovoľujeme požiadať o vydanie rozhodnutia zmeny stavby pred jej dokončením v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) znení neskorších predpisov a vyhlášky 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, pre stavbu s názvom „Južné Mesto – Zóna C0 – 1.etapa, Viacpodlažná bytová výstavba, Petržalka, Bratislava“

Stavebník: SLNEČNICE INVEST, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 51 788 781 ako právny nástupca pôvodného stavebníka Eltraco, s.r.o.

Miesto stavby: Janíkovské pole, Azúrová, Bratislava-Petržalka

Parcelné č.: 3027/3, 3027/10, 3027/6, 3027/30, 3027/32, 3027/34, 3027/35 v k. ú. Petržalka, v k. ú. Petržalka, druh pozemku: Ostatná plocha vo vlastníctve JM – K, s.r.o., Zuzany Chalupovej 8, 851 07 Bratislava, IČO: 47 254 661

Projektant: Ing. Ivan Bučko – ORPIS, Sabinovská 14, 821 02 Bratislava
 autorizovaný stavebný inžinier – reg.č. 4190 A1 (ZSPD dňa 07/2025)

Spôsob uskutočnenia stavby: dodávateľsky

Druh stavby: novostavba- zmena stavby pred dokončením

Účel stavby: Pozemná stavba – bytová budova

Na stavbu bolo vydané územného rozhodnutie pod ev.č.578/2017/10-UKSP/Vč-7 zo dňa 1/3/2017 právoplatným dňa 22/4/2017. následne bolo vydané stavebné povolenie Mestskou časťou Bratislava Petržalka pod. ev.č.150/2021/05-UKSP/Vč-50 zo dňa 30/11/2021, právoplatným dňa 20/1/2022.

Na zmenu navrhovanej činnosti bolo vydané rozhodnutie Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky pod č. 6292/2015-3.4/ml zo dňa 21.08.2015, právoplatné dňa 28.9.2015.

Zdroj: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/juzne-mesto-zona-c0-i-etapa>

Predmetom riešenia zmeny stavby pred dokončením je sektor C0, tvorený bytovými domami SO-01 až SO-04. Rozprestiera sa na západ od cesty I/2 (Bratislava – Rusovce) a urbanizuje úpätie Petržalského navážkového valu. Zóna C0 je po zóne C1, C2 ďalšou zónou sektoru C. Na riešené územie bola vypracovaná v marci 2018 PD „Južné mesto, Zóna CO – 1. etapa, Viacpodlažná bytová výstavba. Predkladaná projektová dokumentácia Zmeny stavby pred dokončením rieši stavebné úpravy hlavných stavebných objektov, pri ktorých sa zachováva vonkajšie aj výškové ohraničenie stavby.

Porovnanie pôvodnej dokumentácie na stavebné povolenie a dokumentácie Zmeny stavby pred dokončením:

Porovnanie bilancie jednotlivých bytov a ich kategórie

	DSP	ZSPD
1-izbový byt	26	26
1,5-izbový byt	51	50
2-izbový byt	178	182
3-izbový byt	58	65
4-izbový byt	30	23
Apartmány	4	1
Spolu	347	347

Porovnanie bilancie parkovacích miest

	DSP	ZSPD
Parkovanie na teréne	233	240
Parkovanie v garáži SO-01	117	93
Parkovanie v garáži SO-02	50	71
Parkovanie v garáži SO-03	24	23
Parkovanie v garáži SO-04	24	21
Celkový počet parkovacích miest	448	448

Popis navrhovaného riešenia :

Obytný súbor sa skladá zo 4 stavebných objektov. Ide o samostatné stavebné celky. Zvolený konštrukčný modul 7,5x7,5 m s doplnkovým modulom 5,1 m vyhovuje kombinácii parkovacích plôch v suteréne/prízemí a bytov na nadzemných podlažiach s ohľadom na flexibilitu ich dispozícií. Konštrukčná výška typických obytných podlaží sa zmenila z pôvodných 3,0 m na 2,97 m. Konštrukčná výška garáží 3,2 m sa v objektoch SO 01 a SO 02 zmenila v 1.p.p. na výšku 3,0 m a na 1.p.p. na výšku 3,24– 3,315m. V objektoch SO 03 a SO 04 sa zmenila konštrukčná výška 1.p.p. (garáže) na 3,36 - 3,41m.

Osadenie hlavných stavebných objektov v rámci pozemku bolo zachované, dokumentácia nemení hmotový ani plošný rozsah existujúcich stavieb. Predmetom riešenia tejto projektovej dokumentácie je úprava hlavných stavebných objektov (bytových domov), pričom riešenie rešpektuje navrhnutú technickú infraštruktúru (vonkajšie rozvody inžinierskych sietí). Predmetom zmeny stavby sú čiastočné konštrukčné zmeny a dispozičné zmeny priestorov.

Členenie stavby podľa stavebných objektov:

SO-01	Bytový dom
SO-02	Bytový dom
SO-03	Bytový dom
SO-04	Bytový dom
SO-05	Stojiská pre komunálny odpad

SO-07	Komunikácie a spevnené plochy na streche garáže – nepodstatné zmeny (nie je predmetom žiadosti)
SO-09	Prípojka vodovodu a areálový vodovod – nepodstatné zmeny (nie je predmetom žiadosti)
SO-12	Prípojky splaškovej kanalizácie – nepodstatné zmeny (nie je predmetom žiadosti)
SO-15.1	Chránička VTL plynovodu – nepodstatné zmeny (nie je predmetom žiadosti)
SO-15.2	Plynovod a prípojky plynu- nepodstatné zmeny (nie je predmetom žiadosti)
SO-18	NN prípojky
SO-19.1	Verejné osvetlenie
SO-20	Areálové osvetlenie
SO-22	Sadové úpravy
SO-23	Tepluvod

Popis zmien:

SO-01 Bytový dom:

Bytový dom má sedem nadzemných podlaží, pričom siedme je čiastočne ustupujúce. Na 1. NP sú parkovacie státi, technická vybavenosť, pivničné kobky a spoločné priestory. Na 2. NP až 7. NP sú byty. Atika strechy je vo výške +21,5 m od $\pm 0,000 = 134,00$ m n. m.. V objekte sa nachádza aj pôdorys suterénu, ktorý je určený pre parkovacie státi.

Úroveň prízemí objektu sa zmenila na kótu -0,150 v nadmorskej výške +133,85 m n. m. B.p.v. Zníženie úrovne podlahy z 0,000 na -0,150 bolo vyvolané potrebou zvýšenia svetlej výšky 1n.p. kvôli inštalacným rozvodom pod stropnou doskou a zachovaniu minimálnej podchodnej výšky. Znížením podlahy pod úroveň + 0,000 bola zachovaná výška objektu a nedošlo k navýšeniu výšky atiky.

V bytovom dome sa nachádza:

Byt: v počte 133

Nebytový priestor pre krátkodobé ubytovanie (svetlotechnický apartmán): v počte 1

Nebytový priestor sklad/kobka: v počte 75 + 1

Nebytový priestor garáž

SO-02 Bytový dom:

Bytový dom má šesť nadzemných podlaží, pričom šieste je čiastočne ustupujúce. Na 1. NP sú parkovacie státi, technická vybavenosť, pivničné kobky a spoločné priestory. Na 2. NP až 6. NP sú byty. Atika strechy je vo výške +18,5 m od úrovne $\pm 0,000 = 134,00$ m n. m.. V objekte sa nachádza aj pôdorys suterénu, ktorý je určený pre parkovacie státi.

Úroveň prízemí objektu sa zmenila na kótu -0,150 v nadmorskej výške +133,85 m n. m. B.p.v. Zníženie úrovne podlahy z $\pm 0,000$ na -0,150 bolo vyvolané potrebou zvýšenia svetlej výšky 1n.p. kvôli inštalacným rozvodom pod stropnou doskou a zachovaniu minimálnej podchodnej výšky. Znížením podlahy pod úroveň + 0,000 bola zachovaná výška objektu a nedošlo k navýšeniu výšky atiky.

V bytovom dome sa nachádza:

Byt: v počte 55

Nebytový priestor pre krátkodobé ubytovanie (svetlotechnický apartmán): v počte 0

Nebytový priestor sklad/kobka: v počte 57 + 1

Nebytový priestor garáž

SO-03 Bytový dom:

Bytový dom má jedno podzemné podlažie, sedem nadzemných podlaží, siedme čiastočne ustupuje. V suteréne sú parkovacie státi, technická vybavenosť, pivničné kobky a spoločné priestory. Na 1. NP až 7. NP je celkovo 79 bytov. Atika strechy je vo výške +21,25 m a všetky od úrovne $\pm 0,000 = 137,25$ m n. m.).

Úroveň prízemí objektu sa zmenila na kótu -0,500 v nadmorskej výške +136,75 m n. m. B.p.v..

V bytovom dome sa nachádza:

Byt: v počte 79

Nebytový priestor pre krátkodobé ubytovanie (svetlotechnický apartmán): v počte 0
Nebytový priestor sklad/kobka: v počte 17 + 1
Nebytový priestor garáž

SO-04 Bytový dom:

Bytový dom má jedno podzemné podlažie, sedem nadzemných podlaží, siedme čiastočne ustupuje. V suteréne sú parkovacie státa, technická vybavenosť, pivničné kobky a spoločné priestory. Na 1. NP až 7. NP je celkovo 79 bytov. Atika strechy je vo výške +21,25 m od úrovne $\pm 0,000 = 137,25$ m n. m.. Úroveň prízemnia objektu sa zmenila na kótu $-0,500$ v nadmorskej výške +136,75 m n. m. B.p.v..

V bytovom dome sa nachádza:

Byt: v počte 79
Nebytový priestor pre krátkodobé ubytovanie (svetlotechnický apartmán): v počte 0
Nebytový priestor sklad/kobka: v počte 14
Nebytový priestor Kotelňa
Nebytový priestor garáž

SO-05 Stojiská pre komunálny odpad:

Predmetom sú dve stojiská pre komunálny odpad prístupné z obslužnej komunikácie. Predmetom zmeny je ich polohová modifikácia.

SO-18 NN prípojky:

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením spočíva v zmene počtu napájacích káblov jednotlivých objektov. Úprava trasy káblov. Pribudli rozvádzače RE-NAB drive, RE-NAB, RE RVO

SO-19.1 Verejné osvetlenie:

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením spočíva v čiastočnej úprave polohy a počtu svietidiel z 40 na 38. Doplnenie svietidiel na fasáde jednotlivých objektov nad garážovými bránami. Úprava trasy káblov 3ks stožiare 8m zmenené na 6m. Zmena svietidiel zo SITECO na PHILIPS.

SO-20 Areálové osvetlenie

Úprava polohy a počtu svietidiel – zvýšenie o 3 ks a čiastočná úprava trasy.

SO - 23 Teplovod

Z dôvodu postupnej výstavby jednotlivých stavebných objektov bytových domov bola presunutá miestnosť kotelne z objektu SO 01 do SO 04, ktorý bude realizovaný ako prvý. V objekte SO 01 je namiesto pôvodne umiestnenej kotelne navrhnutá miestnosť OST. Uvedené ovplyvnilo zmenu trasovania teplovodov.

Zoznam účastníkov konania:

1. K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766
2. SLNEČNICE INVEST, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 51 788 781
3. JM - K, s.r.o., Zuzany Chalupovej 8, 851 07 Bratislava, IČO: 47 254 661
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
5. Slovenská republika – správca Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava (parc. č. 3031/1) IČO: 31 364 501
6. Ing. Ivan Bučko – ORPIS, Sabinovská 14, 821 02 Bratislava
7. Združenie domových samospráv, o.z., Rovniakova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174

Výpočet správneho poplatku:

- SO-01 Bytový dom - 500 € pol. 60 písm. a) bod 2
- SO-02 Bytový dom - 500 € pol. 60 písm. a) bod 2
- SO-03 Bytový dom - 500 € pol. 60 písm. a) bod 2
- SO-04 Bytový dom - 500 € pol. 60 písm. a) bod 2
- SO-05 Stojiská pre komunálny odpad – 50 € pol. 60 písm. e) bod 5
- SO-18 NN prípojky - 0
- SO-19.1 Verejné osvetlenie 800 € pol. 60 písm. g) (náklady 98000 €)
- SO-20 Areálové osvetlenie 800 € pol. 60 písm. g) (náklady 95000 €)
- SO-22 Sadové úpravy náklady -
- SO-23 Teplovod 800 € pol. 60 písm. g) (náklady 80000 €)

.ava

K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15, 851 01 Bratislava
IČO: 35 958 766
IČ DPH: SK2022072107

Ivana Korbová
konateľ K.T.Plus s.r.o.

Prílohy:

- Splnomocnenie
- Zmluva o prevode práv a povinností
- Dodatok k zmluve o prevode práv a povinností
- Stavebné povolenie
- Stanovisko Hasičského a záchranného útvaru Hl.m.SR Bratislavy č. HZUBA3-2025/002436-002 zo dňa 21.07.2025
- Stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava č. RÚVZBA/OHŽPaZ/10388/22060/2025 zo dňa 11.07.2025
- Odborné stanovisko TUV SUD Slovakia s.r.o., č. 7165067137/50/BT/OS/DOK zo dňa 01.08.2025
- Rozhodnutie Ministerstva životného prostredia (EIA) č. 6292/2015-3.4/ml zo dňa 21.08.2015, právoplatné dňa 28.09.2015
- Vyhodnotenie súladu s EIA - doložíme