

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. stupňa príslušný podľa § 15 ods. 1) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Stavebný zákon“) v spojitosti s § 7a zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného konania vedeného v súlade s § 35 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) rozhodla takto:

podľa §§ 37, 39, 39a stavebného zákona v spojení s prechodným ustanovením § 84 ods. 4 Stavebného zákona, § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a §§ 32, 46, 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva

územné rozhodnutie

na umiestnenie stavby „**GREEN PARK**“, v lokalite Krasovského ulica – Viedenská cesta, hlavné stavebné objekty podľa textu žiadosti na pozemkoch registra "C-KN" parc. č. 5199, 5203/10 a 5203/2 v katastrálnom území Petržalka a ostatné stavebné objekty aj na pozemkoch registra "C-KN" parc. č. 5105/37, /276, /300, /435, /557, /568, /569, /570, /571, 5136/5, 5192/5, 5195, 5201/2, /8, /9, 5202/2, 5202/11, 5203/1, 5203/5, 5203/47, 5203/48, pozemkoch registra "E-KN" 5842/1, 5845, 5846, 5849, 6034, 6039, 6053 v katastrálnom území Petržalka, na návrh spol. **GRAFOBAL GROUP development, a. s.**, sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 44 269 340.

Objektová skladba:

SO 01 PRÍPRAVA ÚZEMIA

- SO 01.1 PREKLÁDKA IS - Slovak Telekom
- SO 01.2 PREKLÁDKA IS - BENESTRA
- SO 01.3 PREKLÁDKA IS - SWAN
- SO 01.4 PREKLÁDKA IS - Turk Telekom
- SO 01.5 PREKLÁDKA IS - ŽSR
- SO 01.6 PREKLÁDKA IS - VEREJNÉ OSVETLENIE

SO 02 POLYFUNKČNÝ OBJEKT GREEN PARK

- SO 02.1 PARKOVACIA GARÁŽ
- SO 02.2 ADMINISTRATÍVNA BUDOVA F
- SO 02.3 POLYFUNKČNÝ OBJEKT E
- SO 02.4 POLYFUNKČNÝ DOM D
- SO 02.5 POLYFUNKČNÝ DOM C
- SO 02.6 POLYFUNKČNÝ DOM B
- SO 02.7 POLYFUNKČNÝ DOM A



- SO 04 KOMUNIKÁCIE, PARKOVISKÁ A SPEVNENÉ PLOCHY
 - SO 04.1 OKRUŽNÁ KOMUNIKÁCIA
 - SO 04.2 SEVERNÁ KOMUNIKÁCIA - PREDĽŽENIE VIEDENSKEJ CESTY
 - SO 04.3 ÚPRAVA KOMUNIKÁCIE KRASOVSKÉHO ULICA

- SO 05 PEŠIE CHODNÍKY A NÁSTUPNÉ PLOCHY
 - SO 05.1 PEŠIE KOMUNIKÁCIE NEVEREJNÉ
 - SO 05.2 PEŠIE KOMUNIKÁCIE VEREJNÉ
 - SO 05.3 CYKLISTICKÉ TRASY

- SO 06 ROZŠÍRENIE STL PLYNOVODU
 - SO 06.1 PLYNOVÁ PRÍPOJKA

- SO 07 ROZŠÍRENIE VEREJNÉHO VODOVODU
 - SO 07.1 VODOVODNÁ PRÍPOJKA
 - SO 07.1.1 VODOVODNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.2
 - SO 07.1.2 VODOVODNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.3
 - SO 07.1.3 VODOVODNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.4 - SO 02.7

- SO 08 ROZŠÍRENIE VEREJNEJ KANALIZÁCIE
 - SO 08.1 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA
 - SO 08.1.1 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.2+ SO 02.4
 - SO 08.1.2 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.3
 - SO 08.1.3 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.5 - SO 02.7
 - SO 08.2 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
 - SO 08.2.1 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA PRE SO 02.2
 - SO 08.2.2 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA PRE SO 02.3
 - SO 08.2.3 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA PRE SO 02.4 - SO 02.7
 - SO 08.3 CESTNÁ KANALIZÁCIA

- SO 09 ELEKTRO PRÍPOJKA VN
 - SO 09.1 MIESTNA DISTRIBUČNÁ SIETĚ (MDS)

- SO 10 TRAFOSTANICE
 - SO 10.1 TRAFOSTANICA 3 - ADMINISTRATÍVNA BUDOVA F
 - SO 10.2 TRAFOSTANICA 2 - POLYFUNKČNÝ OBJEKT E
 - SO 10.3 TRAFOSTANICA 1 - 4 POLYFUNKČNÉ OBJEKTY ABCD

- SO 11 ROZVODY NN
 - SO 11.1 AREÁLOVÉ OSVETLENIE

- SO 12 VEREJNÉ OSVETLENIE

- SO 13 SLABOPRÚDOVÁ PRÍPOJKA
 - SO 13.1 SLABOPRÚDOVÁ TELEKOMUNIKAČNÁ PRÍPOJKA
 - SO 13.2 SLABOPRÚDOVÁ DÁTOVÁ PRÍPOJKA

- SO 14 KRAJINNO-ARCHITEKTONICKÉ ÚPRAVY

- SO 15 STUDNE PRE TEPELNÉ ČERPADLÁ



Druh stavby: novostavba

Účel stavby:

SO 02 POLYFUNKČNÝ OBJEKT GREEN PARK - nebytová budova – prevládajúca funkcia administratíva,

1. doplnková funkcia - bývanie,
2. doplnková funkcia - ubytovacie zariadenie na krátkodobý pobyt.

Účel jednotlivých stavebných podobjektov, ktoré sú súčasťou stavby **SO 02 POLYFUNKČNÝ OBJEKT GREEN PARK**:

SO 02.3 POLYFUNKČNÝ OBJEKT E - nebytová časť stavby – ubytovacie zariadenie/hotel, s doplnkovou funkciou bývania na 20.-25.NP (22 bytov)

SO 02.4 POLYFUNKČNÝ DOM D - bytová časť stavby – bývanie

SO 02.5 POLYFUNKČNÝ DOM C - bytová časť stavby – bývanie

SO 02.6 POLYFUNKČNÝ DOM B - bytová časť stavby – bývanie

SO 02.7 POLYFUNKČNÝ DOM A - bytová časť stavby – bývanie

SO 02.2 ADMINISTRATÍVNA BUDOVA F - nebytová časť stavby – administratíva

Vo vzťahu k predmetnej stavbe sa uskutočnilo zisťovacie konanie pre zmenu navrhovanej činnosti „**GREEN PARK**“, ku ktorému bolo dňa 10.01.2025 vydané Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky, sekciou environmentálneho posudzovania a povoľovania pod č. 7357/2025-11.1/fr 285/2025 287/2025-int. rozhodnutie v zisťovacom konaní, právoplatné dňa 13.04.2025, podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Uvedené dokumenty sú uverejnené na webovej stránke: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/green-park--1>

I.

Stavba sa umiestňuje podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala spol. EXPO LINE s.r.o., IČO: 31 342 167, zodpovedný projektant Ing. arch. Karol Kállay, autorizovaný architekt – reg. č. *1258AA*, v termíne 08/2023, resp. podľa situačného výkresu č. C4 Koordinačná situácia, revidovaného v termíne 09/2025, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia, pri rešpektovaní podmienok tohto rozhodnutia.

Popis stavby:

Predmetom územného rozhodnutia je umiestnenie novostavby polyfunkčného objektu s funkčnou náplňou pozostávajúcou z občianskej vybavenosti, ubytovacieho zariadenia - hotela, administratívy a bývania s plnohodnotným parkovacím zázemím v spoločnom suteréne. Riešené územie sa nachádza na území hlavného mesta SR Bratislavy v katastrálnom území Petržalka, v jej severnej časti. Hranicu riešeného územia tvorí zo západu Krasovského ulica, z juhu novovybudovaná komunikácia medzi Krasovského ulicou a Jantárovou cestou, z východu Jantárová cesta na Starý most a zo severnej strany Viedenská cesta (na ploche bývalého futbalového štadióna Artmédia). Z hľadiska urbanistickej kompozície je areál riešený tak, aby bol vhodne zakomponovaný do novovznikajúceho Celomestského centra - časť Petržalka a existujúceho Sadu Janka Kráľa. K Sadu Janka Kráľa je orientovaný parter s občianskou vybavenosťou. Osadenie objektu je na kóte **0,000 = 135,075** m n.m. Terénne úpravy sú v minimálnej miere k nivelete terénu.

SO 02 Polyfunkčný objekt GREEN PARK - nebytová budova v podzemnej časti tvorená spoločnou podnožou dvoch podzemných podlaží a v nadzemnej časti členená na 6 stavebných podobjektov.

SO 02.1 Parkovacia garáž - má navrhnuté dve podzemné podlažia. Hlavným funkčným využitím podzemných podlaží je parkovanie, doplnkovými funkciami sú technické zázemie objektu, skladové priestory a komunikačné priestory súvisiace so stavbou.



SO 02.2 Administratívna budova F - je 11 podlažný objekt situovaný v juhovýchodnej časti komplexu v priamej nadväznosti na Jantárovú cestu. Na úrovni 1.NP je hmota budovy redukovaná na komunikačné jadrá so vstupnými priestormi, obchodno-spoločenskými priestormi a nevyhnutnými nosnými konštrukciami - stĺpmi po obvode budovy vnímateľnými v exteriéri. Priestor ustúpenej hmoty tvorí kryté verejné priestory. V ďalších nadzemných podlažiach sa nachádzajú veľkoplošné kancelárie a v rámci 2.NP je navrhnutá spoločná jedáleň s vlastným zázemím. V 3.NP-10.NP sa nachádzajú administratívne priestory a na 11.NP sa nachádzajú východy na strechu.

SO 02.3 Polyfunkčný objekt E - 25 podlažný objekt obdĺžnikového tvaru situovaný v severovýchodnej časti komplexu v priamej nadväznosti na Viedenskú cestu Na úrovni 1-2.NP sa nachádzajú vstupné priestory, sobášna sála, hotelová reštaurácia a administratíva hotela, na 3-17.NP sa nachádzajú hotelové izby, na 18.NP sa nachádza hotelové wellness a fitness, na 19.NP sa nachádza posledné hotelové podlažie a na 20-25.NP sa nachádzajú byty. Max. výška stavebného objektu je 224,625 m n.m. Bpv.

SO 02.4 Polyfunkčný dom D; SO 02.5 Polyfunkčný dom C; SO 02.6 Polyfunkčný dom B; SO 02.7 Polyfunkčný dom A - sú 7 podlažné objekty štvorcového tvaru situované v západnej časti komplexu v priamej nadväznosti na Krasovského ulicu. Na 1.NP sa nachádzajú vstupné priestory a polyfunkčné prevádzky, na 2.NP-7.NP sa nachádzajú byty a nebytové priestory.

Pre dopravné napojenie areálu je navrhnuté dobudovanie nových komunikácií, ktoré zokruhujú celý areál GREEN PARKU.

Pre pokrytie nárokov statickej dopravy je navrhnutých spolu 920 parkovacích miest, v garáži na 1. PP (433) a 2. PP (487).

II.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

A. Podmienky umiestnenia:

Stavba - hlavný stavebný objekt **SO 02 POLYFUNKČNÝ OBJEKT GREEN PARK** sa umiestňuje na pozemkoch registra "C-KN" parc. č. 5199, 5203/10 a 5203/2 v katastrálnom území Petržalka a ostatné stavebné objekty aj na pozemkoch registra "C-KN" parc. č. 5105/37, /276, /300, /435, /557, /568, /569, /570, /571, 5136/5, 5192/5, 5195, 5201/2, /8, /9, 5202/2, 5202/11, 5203/1, 5203/5, 5203/47, 5203/48, pozemkoch registra "E-KN" 5842/1, 5845, 5846, 5849, 6034, 6039, 6053 v katastrálnom území Petržalka, ako je zakreslené na priloženom koordinačnom výkrese č. C4 v mierke 1:1000 a č. výkresu C2 situácia na podklade katastrálnej mapy M 1:1000, kde je označené polohové umiestnenie všetkých navrhovaných objektov stavby.

Základné plošné bilancie stavby:

Plocha riešeného územia:	40 458 m ²
Plocha územia investora:	24 531 m ²
Zastavaná plocha:	6 824,00 m ²
Hrubá podlažná plocha nadzemných častí:	69 844,32 m ²
Hrubá podlažná plocha pozemných častí:	31 288,50 m ²
Hrubá podlažná plocha nadzemných častí prislúchajúca funkcii bývania (byty):	20 280,72 m ² (29,04 %)
Hrubá podlažná plocha nadzemných častí prislúchajúca ostatným funkciám:	49 563,60 m ² (70,96 %)
Čistá úžitková plocha nadzemných častí:	60 224,53 m ²
Čistá úžitková plocha pozemných častí:	29 917,60 m ²



Plocha zelene na území investora:	8 258,30 m ²
z toho:	
- plocha zelene na teréne:	3 419,07 m ²
- plocha zelene nad podzemnou konštrukciou	
- s hrúbkou substrátu nad 2,0 m:	3 069,44 m ² x 0,9 = 2 762,49 m ²
- s hrúbkou substrátu nad 1,0 m:	1 769,79 m ² x 0,5 = 884,90 m ²
Započítateľná plocha zelene na pozemku investora:	7 066,46 m ²

Vodná plocha na území investora:	421,00 m ²
Spevnené plochy na území vo vlastníctve investora:	9 027,70 m ²
Celkový počet bytov:	111
Celkový počet izieb a apartmánov v ubytovacom zariadení - hotely:	240
Odhadovaný počet zamestnancov v ubytovacom zariadení - hotely:	30
Čistá úžitková plocha kancelárskych priestorov v administratíve:	4 975 m ²
Odhadovaný počet zamestnancov v administratíve:	1 327
Čistá úžitková plocha predajných plôch polyfunkčných priestorov:	1 670 m ²
Odhadovaný počet zamestnancov v polyfunkcii:	40
Počet parkovacích státí v garáži na 1.PP:	433
Počet parkovacích státí v garáži na 2.PP:	487
Celkový počet parkovacích státí:	920

Odstupové vzdialenosti (minimálna vzdialenosť od vonkajšej hrany obvodových stien ku najbližšej hranici pozemku) nadzemných častí stavby SO 02 POLYFUNKČNÝ OBJEKT GREEN PARK od susedných pozemkov:

SO 02.2 ADMINISTRATÍVNA BUDOVA F

od pozemku parc. č. 5203/48 (z južnej strany) – 7,690 m

od pozemku parc. č. 5203/47 (z východnej strany) – 8,140 m

Výškové osadenie SO 02.2 ADMINISTRATÍVNA BUDOVA F

Podlažnosť 11 NP

± 0,00 = 135,075 m n.m.

max. výška výtahová šachta/technológia + 46,925 m od ± 0,00 = 182,000 m n.m.

SO 02.3 POLYFUNKČNÝ OBJEKT E

od pozemku parc. č. 5203/47 (z východnej strany) – 24,250 m

od pozemku parc. č. 5136/5 (zo severnej strany) – 24,890 m

Výškové osadenie SO 02.3 POLYFUNKČNÝ OBJEKT E

Podlažnosť 25 NP

± 0,00 = 135,075 m n.m.

max. výška výtahová šachta/technológia + 89,550 m od ± 0,00 = 224,625 m n.m.

SO 02.4 POLYFUNKČNÝ DOM D

od pozemku parc. č. 5109/1 (zo západnej strany) – 2,980 m

od pozemku parc. č. 5202/11 (z južnej strany) – 1,010 m

Výškové osadenie SO 02.4 POLYFUNKČNÝ DOM D

Podlažnosť 6+1 NP

± 0,00 = 135,075 m n.m.

max. výška výtahová šachta/technológia + 24,100 m od ± 0,00 = 159,175 m n.m.

SO 02.5 POLYFUNKČNÝ DOM C

od pozemku parc. č. 5202/10 (zo západnej strany) – 4,800 m

Výškové osadenie SO 02.5 POLYFUNKČNÝ DOM C

Podlažnosť 6+1 NP

± 0,00 = 135,075 m n.m.

max. výška výtahová šachta/technológia + 24,450 m od ± 0,00 = 159,525 m n.m.



SO 02.6 POLYFUNKČNÝ DOM B

od pozemku parc. č. 5202/10 (zo západnej strany) – 6,460 m

Výškové osadenie SO 02.6 POLYFUNKČNÝ DOM B

Podlažnosť 6+1 NP

± 0,00 = 135,075 m n.m.

max. výška výtahová šachta/technológia + 24,800 m od ± 0,00 = 159,875 m n.m.

SO 02.7 POLYFUNKČNÝ DOM A

od pozemku parc. č. 5136/5 (zo severnej strany) – 6,400 m

od pozemku parc. č. 5202/2 (zo západnej strany) – 7,560 m

Výškové osadenie SO 02.7 POLYFUNKČNÝ DOM A

Podlažnosť 6+1 NP

± 0,00 = 135,075 m n.m.

max. výška výtahová šachta/technológia + 25,150 m od ± 0,00 = 160,225 m n.m.

Podmienky napojenia stavby SO 02 POLYFUNKČNÝ OBJEKT GREEN PARK na inžinierske siete:

- SO 06 ROZŠÍRENIE STL PLYNOVODU
- bod napojenia na verejný plynovod je na pozemku parc. č. reg. „E-KN“ 6039 („C-KN“ 5109/1),
- SO 07 ROZŠÍRENIE VEREJNÉHO VODOVODU
- bod napojenia na verejný vodovod je na pozemku parc. č. 5105/37,
- SO 08 ROZŠÍRENIE VEREJNEJ KANALIZÁCIE
- bod napojenia na verejnú kanalizáciu je na pozemku parc. č. 5105/37,
- SO 09 ELEKTRO PRÍPOJKA VN
- bod napojenia je na pozemku parc. č. 5105/557
- zásobovanie teplom:
- kotolňa spaľujúca zemný plyn

- dopravné napojenie:

Pre dopravné napojenie areálu je navrhnuté dobudovanie nových komunikácií, ktoré zokruhujú celý areál GREEN PARKU, z ktorých sú pripojené vjazdy a výjazdy hromadných garáží v suterénoch navrhovaných objektov. Komunikácie navrhované v rámci projektu sú definované ako miestne cesty - „Okružná cesta“ (SO 04.1) aj „Predĺženie Viedenskej cesty“ (SO 04.2), ktoré sú prostredníctvom stykových križovatiek pripojené na existujúcu komunikáciu Krasovského, ktorá sa bude stavebne upravovať. Z Krasovského ulice sa v rozsahu stavby GREEN PARKU vytvorí pešia zóna s regulovaným vstupom všetkých motorových vozidiel. V zmysle platného ÚPN-Z - Celomestské centrum - časť Petržalka, územie medzi Starým a Prístavným mostom (ďalej len ÚPN-Z CMC) je tiež navrhnuté v rámci stavby GREEN PARK vybudovanie predĺženia Viedenskej cesty po estakádu pre električky (SO 04.2).

Dopravný prístup ku navrhovaným objektom stavby GREEN PARK je, aj bude, po dobudovaní nových vyššie spomínaných ciest, možný z prístupových ciest a to:

- z cesty I/2 Einsteinova po miestnej ceste Krasovského;
- z cesty I/2 Einsteinova po miestnej ceste Krasovského od obchodného centra Aupark;
- z Jantárovej cesty od križovatky Jantárová, Bosáková, Farského po miestnej ceste Krasovského;
- z Viedenskej cesty od cesty 1/61 Viedenská cesta (jednosmerná smerom k navrhovanej stavbe);

SO-04.1 Okružná komunikácia

Predmetná pozemná komunikácia je projektovaná ako miestna cesta vo funkčnej triede C3 kategórie MO (miestna obslužná) 8,5/30. Komunikácia je na južnej strane napojená stykovou križovatkou na Krasovského ulicu (SO 04.3) a v severnej časti je napojená stykovou križovatkou



(v oblúku) na objekt SO 04.2 Predĺženie Viedenskej cesty, ktorá sa v zmysle platného ÚPN-Z má ďalej predĺžiť pre ďalšiu navrhovanú výstavbu za estakádou.

Pozdĺž komunikácie je navrhnutá od napojenia na Krasovského segregovaná cyklotrasa a chodník, cyklochodník následne križuje cestu, od tohto miesta až po druhý vjazd do 1.PP je navrhnutý verejný chodník šírky 2,5 m. Ďalej pokračuje združená cyklotrasa. Verejný chodník, cyklochodník a združený cyklochodník sú súčasťou objektu SO 05.2 a SO 05.3. Zriadenie vjazdov, ktoré sa navrhujú ako verejné účelové cesty, ktoré budú prepájať miestnu cestu a rampy do podzemných garáží sú riešené na južnej strane obojsmernou priamou rampou obojsmernou rampou šírky 6,0 m. Navrhované vjazdy budú stykovo pripojené na miestnu cestu okružná cez vyvýšený prah, tak aby nebola prerušená niveleta chodníka. Výškovo navrhovaná cesta bude rešpektovať existujúce výškové nivelety ciest v mieste napojenia.

SO-04.2 Severná komunikácia - Predĺženie Viedenskej cesty

Táto pozemná komunikácia je navrhnutá ako miestna cesta vo funkčnej triede C3 kategórie MO 8,5/40. Začiatok miestnej cesty je tvorený priesečnou križovatkou kde je prepojený smer Viedenská cesta - Predĺženie Viedenskej cesty a Tyršovo nábrežie - Krasovského ulica. V rámci stavebných úprav sa navrhuje v rámci tohto objektu výmena obrusnej a ložnej asphaltovej vrstvy na úsekoch miestnych ciest Klokočova a Viedenská cesta, kde sa dobudujú aj chodníky pre peších a zelené dopravné ostrovčeky.

Pozdĺž celého objektu z oboch strán je navrhnutý chodník a cesta pre cyklistov. Chodci a cyklisti sú napojení na existujúcu komunikáciu, ktorá vedie na estakádu. Taktiež sú napojení smerom na Viedenskú cestu, Krasovského ulicu, Tyršovo nábrežie a na objekt SO 04.1 Okružná komunikácia. Chodníky a cyklochodníky sú súčasťou objektu SO 05.2 a SO 05.3. Výškovo navrhovaná cesta bude rešpektovať existujúce výškové nivelety ciest v mieste napojenia.

SO-04.3 Úprava Krasovského komunikácie

Existujúca miestna cesta Krasovského je zaradená vo funkčnej triede C3 kategórie MO 8,5/40. Začiatok stavebných úprav v rámci navrhovanej stavby bude v priesečnej križovatke s existujúcou Viedenskou cestou - navrhovaným predĺžením Viedenskej cesty a miestnou cestou Klokočova, ktorá vedie smerom na Tyršovo nábrežie. Koniec stavebných úprav bude v križovatke s Krasovského za nadjazdom na estakádu - Jantárovou cestou.

V rámci predmetného objektu sa vykonajú nasledovné stavebné úpravy:

- miestna cesta bude kompletne vybúraná a kryt sa nahradí materiálom vhodnejším pre pešiu zónu
- križovatka s navrhovanou okružnou cestou a Jantárovou cestou sa upraví pomocou vyvýšených prahov do výškovej úrovne chodníka a bude slúžiť ako pešia zóna (s regulovaným a pomocou dopravného značenia obmedzeným vjazdom pre motorové vozidlá)
- v navrhovanej pešej zóne sa odstráni 6 existujúcich stojísk pre vozidlá údržby Sadu Janka Kráľa
- doplní sa nástupná hrana pre zastávku formou kasselských obrubníkov

Chodníky a cyklochodníky sú súčasťou objektu SO 05.2 a SO 05.3. Výškovo navrhovaná cesta bude rešpektovať existujúce výškové nivelety ciest v mieste napojenia. Podrobné výškové riešenie cesty bude predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie. Odvodnenie bude zabezpečené z časti pomocou uličných vpustov do DK a navrhovaná pešia zóna bude pomocou strechovitého sklonu odvodnená do okolitého rastlého terénu.

B. Podmienky stavebného úradu a podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií:

- Stavbu je možné realizovať až na základe právoplatného stavebného povolenia, vydaného príslušným stavebným resp. špeciálnym stavebným úradom.
- rešpektovať ochranné pásma existujúcich vedení technického vybavenia územia,
- križovania a súbeh podzemných vedení technického vybavenia územia riešiť v súlade s platnými technickými normami,
- V zmysle § 19 ods. 2 a 4 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách sa vymedzuje budúce pásmo ochrany navrhovaných verejných inžinierskych sietí.



Pásma ochrany sa vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane.

- Stavebník je povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov a organizácií vyplývajúce z týchto stanovísk vydaných v priebehu vypracovania a prerokovania projektovej dokumentácie stavby:

Hlavné mesto SR Bratislava, záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 57802/2023-573545 zo dňa 12.12.2023:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia:

- • pre nadzemné časti SO 02.4 - SO 02.7 považujeme navrhované výšky atiky za maximálne (viď prílohu záväzného stanoviska „Rez A-A“) v nadväznosti na koruny stromov v Sade J. Kráľa. Koruny stromov je potrebné rešpektovať ako prírodnú dominantu parku a jeho okolia;

- vzhľadom na exponovanosť a význam územia na streche SO 02.3, žiadame neumiestňovať nad strešnou konštrukciou žiadne zariadenia, ktoré budú vnímateľné a budú presahovať max. výšku výťahových šácht 224,625 m n.m. Bpv;

- kladne hodnotíme „SO 03 - Investície verejných priestorov“ - nachádzajúcich sa pod telesom estakády, ktorej cieľom je revitalizácia verejných priestorov na pozemkoch hlavného mesta (mimo bilancované územie), nadväzujúcich na plánovanú výstavbu. Cieľom je zlepšenie kvality exteriérových pobytových priestorov slúžiacich pre širšiu verejnosť ako aj budúcich obyvateľov územia, zároveň ide o veľmi vhodné prepojenie s plánovanou zónou Nového lida. Hlavné mesto navrhovanú revitalizáciu plôch víta, vnímame ju najmä ako prevádzkovú súčasť novej štvrte GREEN PARK a zároveň ako prepojenie s územím na východ od Starého mostu, túto časť zámeru odporúčame koordinovať a ďalej rozvíjať v spolupráci so sekciou verejných priestorov Mestského inštitútu Bratislavy (MIB). Nakoľko navrhovaný stavebný objekt nie je vyvolanou investíciou, ale výsledkom urbanistického riešenia predloženého IZ vo výnimočnej polohe, v ktorej sa riešené územie nachádza, jeho súčasťou by mali byť pre lokalitu atraktívne, upravené a kvalitné verejné priestory. Stavebný objekt je potrebné riešiť samostatným projektom a pri tvorbe verejných priestorov je potrebné postupovať podľa manuálov MIB;

- v rámci sadových úprav v ďalšom stupni PD požadujeme zachovať, resp. revitalizovať líniu stromových porastov pozdĺž komunikácie Krasovského;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- **podmieňujúcou investíciou k stavbe GREEN PARK** sú stavebné objekty a ich podobjekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:

SO 04 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy

SO 04.1 Okružná komunikácia -f.t. 03, kat. MO 8,5/30

SO 04.2 Severná komunikácia - predĺženie Viedenskej cesty - f.t. C3, kat. 8,0/40

SO 04.3 Úprava komunikácie Krasovského ulica - f.t. C2, kat. 8,5/30

SO 05 Pešie chodníky a nástupné plochy

SO 05.1 Pešie komunikácie neverejné

SO 05.2 Pešie komunikácie verejné

SO 05.3 Cyklistické trasy

- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe GREEN PARK je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k miestnym cestám (vrátane chodníkov a zastávok MHD), a to konkrétne miestna cesta III. triedy, SO-04.1 Okružná komunikácia, f.t. C3, kat. MO 8,5/30, miestna cesta III. triedy SO 04.2 Severná komunikácia -predĺženie Viedenskej cesty, f.t. C3, kat. 8,0/40 a tiež miestna cesta II. triedy SO 04.3. Úprava komunikácie Krasovského



ulica, f.t. C2 8,5/30 vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe GREEN PARK, **s hlavným mestom**;

- navrhované cyklotrasy (SO 05.3) požadujeme umiestniť ako účelové verejné cesty;

• **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe GREEN PARK je podmienené:

- realizáciou všetkých podmieňujúcich investícií definovaných v bode 1. -1, j.:

SO 04 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy

SO 04.1 Okružná komunikácia-f.t. C3, kat. MO 8,5/30

SO 04.2 Severná komunikácia - predĺženie Viedenskej cesty-f.t. C3, kat. 8,0/40

SO 04.3 Úprava komunikácie Krasovského ulica - f.t. C2, kat. 8,5/30

SO 05 Pešie chodníky a nástupné plochy

SO 05.1 Pešie komunikácie neverejné

SO 05.2 Pešie komunikácie verejné

SO 05.3 Cyklistické trasy

- zaradením miestnych ciest II. a III. triedy - do siete miestnych ciest hl. mesta -1, j.: miestna cesta III. triedy, SO-04.1 Okružná komunikácia, f.t. C3, kat. MO 8,5/30; miestna cesta III. triedy SO 04.2 Severná komunikácia - predĺženie Viedenskej cesty, f.t. C3, kat. 8,0/40; miestna cesta II. triedy SO 04.3. Úprava komunikácie Krasovského ulica, f.t. C2 8,5/30;

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie - t.j. v dokumentácii pre stavebné povolenie (DSP) žiadame za **hromadnú dopravu doriešiť nasledovne**:

• zastávky požadujeme riešiť podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Konceptiou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 - 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov - Princípy a štandardy zastávok MHD a Princípy a štandardy povrchov nástupíšť MHD spracovaných Metropolitným inštitútom Bratislavy;

• zastávky požadujeme riešiť s dĺžkou nástupnej hrany 20 metrov;

• zastávku umiestnenú pri športových ihriskách na okružnej komunikácii je potrebné smerovo oddeliť tak, aby nebolo umožnené obehovanie vozidla stojaceho v zastávke;

• po spresnení výškového zamerania riešiť v maximálnej možnej miere napriamenie chodníka, a teda skrátenie pešej trasy od autobusovej zastávky pri športových ihriskách v smere k električkovej zastávke;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

• upozorňujeme, že vsakovacie objekty musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice cudzích pozemkov;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.

- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid' Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

• zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;

• vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;



- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky - napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Hlavné mesto SR Bratislava, stanovisko č. MAGS SSUC 56872/2024-489587/ROSSC-201 zo dňa 08.01.2025:

1. Dodržíte podmienky uvedené v Závaznom stanovisku hl. m. SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ č. 57802/2023-573545 zo dňa 12.12.2023.
2. Pri prácach sa budete riadiť a dodržiavať detaily, ktoré určujú Technické listy mesta Bratislava zverejnené na stránke bratislava.sk, Princípy a štandardy MIB, vrátane dodržania zonácie verejných priestorov (odsúhlasíť s MIB-om)..
3. Nivelety všetkých dotknutých komunikácií - existujúcich aj navrhovaných (vrátane plôch navrhovaných BUS zastávok) v miestach jednotlivých stykov žiadame plynulo prepojiť tak, aby bol zabezpečený dobrý odtok povrchových vôd, t. z., aby v miestach napojenia a ich okolí nestála voda. Platí aj pre prepojenie nivelety navrhovaných a existujúcich chodníkov a cyklotrás.
4. Pri prácach žiadame dodržať TP 01/2014 (pôvodne TP 079) „Navrhovanie a realizácia dodatočných jazdných pruhov, napojenia vozoviek a priečných rozkopávok cestných komunikácií vydaných Ministerstvom dopravy SR.
5. V miestach prepojenia pôvodných a nových konštrukcií vozoviek, chodníkov a cyklotrás žiadame existujúcu povrchovú úpravu zarezať kolmo na os vozovky, chodníka a cyklotrasy tak, aby bol spoj pôvodnej a novej povrchovej úpravy v jednej priamke cez celú šírku dotknutej konštrukcie.
6. Odvod povrchových vôd z navrhovaných komunikácií žiadame riešiť tak, aby nevytekali na komunikácie v správe a údržbe SSUC.
7. Žiadame zabezpečiť dostatočné odvodnenie na všetkých dotknutých komunikáciách (existujúcich aj navrhovaných) - vybudovať dostatočný počet uličných vpustov (aj na ul. Viedenská - Klokočová).
8. Navrhované uličné vpusty žiadame osadiť vždy k obrubníkom v navrhovanej (novej) polohe, musia byť osadené mimo priechodu pre peších a mimo plôch BUS zastávok tak, aby UV neboli v jazdnej dráhe.
9. Existujúce UV v miestach rozšírenia vozoviek žiadame osadiť vždy k obrubníkom v novej polohe.
10. Pri realizácii uličných vpustov (UV) žiadame na ich napojenie (prípojky) na odvodňovací systém (aj pri predĺžení prípojok) použiť rúry min. Ø 200 mm a preveriť funkčnosť existujúcich aj nových prípojok a v prípade potreby zabezpečiť ich opravu. Pred zásypom prizvať správcu komunikácie obvodu BA - 5 ku kontrole prác.
11. Na uličné vpusty žiadame použiť rámy s pántovým uchytením mreží. Mreže osadiť tak, aby pri prejazde cyklistu nedošlo k zaseknutiu kolesa do škáry na mreži.



12. Odporúčame vhodne doplniť prvky statickej dopravy pre cyklistickú dopravu - cyklostojany, chránené stojiská a pod.
13. Žiadame striktno dodržať konštrukčné vrstvy cyklochodníka a obrusnú AB vrstvu (povrch cyklochodníka) s pigmentom v dopravnej červenej položiť na ložnú AB vrstvu.
14. Čo sa týka samotného trasovania cyklochodníka, ako riziková sa nám javí ostrá - pravouhlá zákruta v južnej časti Krasovského ul.
15. V miestach priechodov pre peších žiadame vybudovať bezbariérové úpravy v zmysle TP 048 Navrhovanie debariérizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách a Technic. listov mesta Bratislava.
16. Bezbariérové úpravy na priechodoch pre chodcov musia zabezpečovať plynulý prechod z pešej plochy na komunikáciu so sklonom maximálne 1:12, bez výškového prevýšenia od nivelety príľahlej vozovky. V mieste prechádzania chodcov sú podľa uvedených noriem a predpisov použité hmatateľné prvky pre nevidiacich - varovný a signálny pás antracitovej farby. V prípade priechodu pre chodcov dlhšieho ako 8 000 mm sa v rámci vodorovného dopravného značenia musí podľa uvedených technických predpisov umiestniť vodiaci pás široký najmenej 400 mm, ktorý musí bezpodmienečne nadväzovať na varovný a signálny pás na chodníku.
17. Na navrhovaných cestných ostrovčekoch s vnútornou časťou - výplňou s priepustnými vrstvami žiadame druh a spôsob výsadby odsúhlasiť na oddelení tvorby mestskej zelene (OTMZ), sekcia ŽP hl. m. SR Bratislava.
18. Pri napojení pôvodných a nových konštrukcií vozoviek žiadame dodržať platné predpisy, STN a TP 01/2014 (pôvodne TP 079), pri previazaní betónovej konštrukčnej vrstvy existujúcich a nových vozoviek (aj navrhovaného rozšírenia) použiť klzné trny, dodržať previazanie jednotlivých konštrukčných vrstiev min. po 30 cm (každej vrstvy), medzi jednotlivé konštrukčné vrstvy použiť spojovací penetračný náter s obsahom asfaltu 0,5 kg/ m², použiť modifikované asfalty PMB 45/80-75. Poslednú - obrusnú vrstvu PÚ hr. 5 cm položiť súvislo na celú šírku každého dotknutého jazdného pruhu a na celú dĺžku dotknutého úseku s predĺžením + 1 m na koncoch úseku. V miestach pracovných spojov - škár pred položením novej PÚ vložiť asfaltovú spojovaciu pásku, alebo škáry zaliat' asfaltovou zálievkovou hmotou.
19. Pred začatím prác v zmysle cestného zákona požiadate príslušný cestný správny orgán o povolenie na zvláštne užívanie z dôvodu výkopových a pretlakových prác (povolenie rozkopávky) s platným POD.
20. Rozkopávky (s platným POD) zrealizujete v zmysle platných predpisov a technologických postupov v období od 15. marca do 15. novembra bežného roka v najkratšom technologicky a časovo možnom rozsahu.
21. Rozkopávkové práce realizované na pozemkoch a objektoch v správe Hl. m SR - SSÚC budete vykonávať len na základe rozkopávkového povolenia a musia byť po ukončení prevzaté správcom komunikácie a správcom cestnej zelene do preberacieho konania (kolaudácie) stavby.
22. Všetky šachty a meracie zariadenia na prípojkách IS žiadame osadiť mimo objektov (vozovky, chodníkov a cyklotrás) v správe SSÚC.
23. Dotknutú cestnú zeleň (CZ) v správe SSÚC žiadame upraviť tak, aby po dažďoch nedošlo k deformácii jej nivelety - dodržať niveletu okolitého terénu - aj sklony svahov a odvodňovaciu funkčnosť zelene, terén po úprave vyčistiť, rozprestrieť humus min. hr. 20 cm tak, aby pri dažďoch nedochádzalo k splavovaniu zeminy na príľahlý chodník, cyklotrasu a vozovku, terén zatrávniť, trávnik po zapestovaní pred odovzdaním odburiniť a pokosiť.
24. V mieste rozhrania spevnených plôch (chodníkov, cyklotrás) a zelene žiadame osadiť záhonové obrubníky hr. 8 cm.
25. O určenie dopravného značenia (DZ) počas realizácie prác požiadajte 30 dní pred realizáciou prác príslušný cestný správny orgán.
26. Ak dôjde k úprave existujúceho dopravného značenia žiadame ho po ukončení prác osadiť a upraviť v zmysle platnej dopravnej situácie.
27. Žiadame, aby dočasné aj trvalé vodorovné a zvislé (DZ) v zmysle platného POD a zákona č. 8/2009 zrealizovala odborne spôsobilá firma.
28. Žiadame predložiť na vyjadrenie aj PD SO 03 „Investície verejných priestorov“.
29. Novovybudované komunikácie preberieme do správy a údržby SSUC len ak budú zatriedené do siete miestnych ciest I., alebo II. triedy.



30. Vzhľadom k výstavbe žiadame zrealizovať novú povrchovú úpravu ACo8 hr. 4 cm aj na chodníku od konca navrhovaného úseku (pri Sade Janka Kráľa) až po priechod pre chodcov pri ČSPHM, vrátane opravy obrubníkov - poškodené obrubníky vymeniť za nové, chýbajúce obrubníky doplniť a všetky výškovo upraviť, použiť obrubníky rovnakej kvality, farby a rozmerov.
31. Všetky práce žiadame zrealizovať bez zásahu do objektov estakády (opory, svahu, pilierov atď. V prípade potreby zásahu riešenie žiadame PD riešenia predložiť na vyjadrenie SSUC - správcovi mostných objektov.
32. V ďalšom stupni PD žiadame upresniť druh navrhovaných obrubníkov, uličných vpustov, vsakovacích zariadení, zmenu zatriedenia Krasovského ul. v mieste riešenia pešej zóny, v mieste pešej zóny žiadame zosúladiť druh použitej dlažby a obrubníkov (obrubníky použiť podľa typu použitej dlažby - betón, alebo kameň, zosúladiť v zmysle zonácie verejných priestorov a odsúhlasiť s MIBom), doplniť riešenie - náhradu 6 existujúcich stojísk pre vozidlá údržby Sadu Janka Kráľa, atď.
33. K výrubu drevín a k navrhovanej výsadbe (riešeniu zelene) musíte o vyjadrenie požiadať odd. tvorby mestskej zelene hl. m. SR Bratislava.
34. Objekty ktoré mieni investor po kolaudácii odovzdať do správy a údržby SSUC hl. m. SR Bratislava žiadame riešiť ako samostatné časti PD.
35. PD musíte predložiť na vyjadrenie aj na Technické siete Bratislava, a.s. - správcovi verejného osvetlenia a správcovi optických sietí.
36. K zásahu do objektov a pozemkov ktoré SSUC - hl. m. SR Bratislava nespravuje, musíte o vyjadrenie k PD požiadať ich správcu (príp. vlastníka).
37. Ďalší stupeň PD so zapracovanými podmienkami žiadame predložiť na vyjadrenie

Hlavné mesto SR Bratislava, stanovisko č. MAGS ODP 43593/2025-587819 zo dňa 29.09.2025:

1. Predmetnou stavbou sú dotknuté miestne cesty II. triedy, kde príslušný cestným správny orgánom je Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“).
2. Navrhované pripojenia na miestne cesty nesmú ohroziť dotknuté miestne cesty a bezpečnosť cestnej premávky na nich, a to najmä zväzdaním a odtokaním povrchových vôd na cestné teleso.
3. Pri navrhovanom pripojení na miestne cesty zabezpečiť dobrý odtok povrchových vôd, t. z., aby v mieste pripojenia a v jeho okolí nestála voda.
4. Dodržať podmienky vo vydanom súhlasom Záväznom stanovisku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OUIK 57802/2023-573545 zo dňa 12.12.2023.
5. Dodržať podmienky vo vydanom stanovisku k projektovej dokumentácii pre územné konanie MAGS SSUC 56872/2024-489587/ROSSC-201 zo dňa 08.01.2025.
6. Dodržať podmienky v stanovisku Ministerstva vnútra SR Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Bratislave Krajský dopravný inšpektorát, Špitálska 14, 812 28 Bratislava č. KRPZ- BA-KDI3-85-001/2025-S zo dňa 30.01.2025.
7. V prípade zásahu mimo hranicu dotknutého územia do chodníka a vozovky miestnych ciest za účelom vykonávania výkopových príp. pretlakových prác z dôvodu vybudovania a preložiek podzemných sietí, podlieha povoleniu na zvláštne užívanie miestnych ciest od príslušného cestného správneho orgánu v zmysle cestného zákona.
8. V prípade záberu chodníka, vozovky a cestnej zelene miestnych ciest v rámci realizácie stavby je potrebné požiadať o povolenie na zvláštne užívanie príslušný cestný správny orgán v zmysle cestného zákona.
9. Výkopové príp. pretlakové práce je potrebné si naplánovať v období od 15. marca do 15. novembra bežného kalendárneho roka v najkratšom možnom technologickom časovom rozsahu, v dostatočnom predstihu pred plánovaným začatím prác s priloženým projektom organizácie dopravy (ďalej len „POD“), ktorý bude prerokovaný a v zápisnici Komisie na prerokovanie návrhov použitia dopravného značenia a dopravných zariadení bude označený ako určený.
10. Ak dôjde počas realizácie stavby k obmedzeniu plynulosti cestnej premávky na dotknutej miestnej ceste je potrebné požiadať príslušný cestný správny orgán o povolenie uzávierky v zmysle cestného zákona v dostatočnom časovom predstihu s prerokovaným POD a s určeným dočasným dopravným značením.



11. O určenie dočasného dopravného značenia, požiadajte 30 dní pred uskutočnením stavebných prác príslušný cestný správny orgán.
12. Skládku materiálov a zariadenie staveniska umiestniť mimo miestnych ciest.
13. V zmysle cestného zákona je stavebník povinný počas stavby udržiavať čistotu na stavbu znečisťovaných komunikáciách, verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez prerušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej a pešej premávky.
14. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie predložiť na stanovisko hlavnému mestu ako vlastníkovi a správcovi miestnej cesty.

Magistrát hl. m. SR Bratislavy, stanovisko správcu VO č. MAG 547791/2022 zo dňa 15.12.2022:

1. Pred predložením dokumentácie k stavebnému povoleniu, resp. k realizácii stavby žiadame predložiť projekt realizácie verejného osvetlenia a konzultovať v rozpracovanosti.
2. Technické riešenie žiadame konzultovať so správcom verejného osvetlenia (Oddelenie sieťovej infraštruktúry) a prevádzkovateľom verejného osvetlenia.
3. Návrh a realizáciu VO požadujeme vykonať v súlade s princípmi a štandardmi verejného osvetlenia.
4. Súčasťou projektovej dokumentácie musí byť o.i. aj svetelno-technický výpočet v zmysle STN EN 13201-3.
5. Pri vypracovaní projektovej dokumentácie žiadame používať štandardné prvky verejného osvetlenia v Bratislave (typy stožiarov, svietidiel, elektro výzbroje, kabeláže, ako aj ich spôsob osadenia/uloženia).

Bratislavský samosprávny kraj, ako špeciálny stavebný úrad, záväzné stanovisko č. 12917/2025/ŠSMD/47042-2 zo dňa 03.12.2025:

1. Stavba sa nachádza v obvode dráhy na Jantárovej ulici.
2. Stavba sa nachádza v ochrannom pásme dráhy na Jantárovej ulici.
3. Podľa § 4 ods. 1 zákona o dráhach je v obvode dráhy zakázané bez povolenia špeciálneho stavebného úradu umiestňovať stavby, reklamné, propagačné a informačné zariadenia, ktoré nesúvisia s prevádzkou dráhy ani s dopravou na dráhe.
4. V prípade, že stavba si bude vyžadovať činnosti v obvode dráhy, ktoré by mohli ohroziť dráhu alebo dopravu na nej, a/alebo činnosti, ktoré nesúvisia s prevádzkou dráhy a ani s dopravou na dráhe, je na tieto činnosti potrebné si vyžiadať súhlas prevádzkovateľa dráhy.
5. Na činnosti v ochrannom pásme podľa §105 ods. 1 písm. g) zákona o dráhach je potrebné si vyžiadať súhlas na činnosti v ochrannom pásme mestských dráh od príslušného dráhového správneho orgánu.
6. Vysádzať a pestovať stromy a kry s výškou presahujúcou tri metre možno v ochrannom pásme dráhy len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nemôžu poškodiť súčasti dráhy.
7. V prípade kolízie uložených ovládacích a napájacích káblov dráhy s investičnými zámermi stavebníka vypracuje oprávnená osoba projekt na prekládku ovládacích a napájacích káblov, ktorú je príslušný povoliť špeciálny stavebný úrad.
8. Stavebné práce nesmú poškodiť alebo narušiť statiku trakčného zariadenia.
9. V prípade prác na trakčných zariadeniach mestskej dráhy, tieto je príslušný povoliť Bratislavský samosprávny kraj ako špeciálny stavebný úrad.
10. Kríženia a súběhy inžinierskych sietí musia byť riešené v súlade s STN 73 6005.
11. Stavebník je povinný pri navrhovaní, umiestňovaní a zriaďovaní inžinierskych sietí v obvode dráhy a v ochrannom pásme dráhy dodržať podmienky uvedené v § 15 zákona o dráhach.

Bratislavský samosprávny kraj, ako príslušný dráhový správny orgán, záväzné stanovisko č. 5947/2025/CDD/48092 zo dňa 10.12.2025:

1. Stavbou alebo prácami súvisiacimi s ňou nesmie dôjsť k poškodeniu alebo narušeniu statiky trakčného zariadenia mestskej (električkovej) dráhy „Nosný systém MHD, prevádzkový úsek Janíkov Dvor - Šafárikovo námestie, 1. časť Bosákova ul. - Šafárikovo námestie" popri Jantárovej ceste.



2. Stavebník preverí, či realizáciou predmetnej stavby nemôže dôjsť ku styku s podzemnými vedeniami mestskej dráhy a v prípade potreby následne zabezpečí ich zameranie so správcom sietí DPB, a. s.
3. Stavebník zabezpečí, aby stavebná činnosť v žiadnom prípade nespôsobila zastavenie premávky na mestskej dráhe, t. z., že stavebná činnosť nesmie spôsobiť napäťovú ani dopravnú výluky.
4. Pri prácach v blízkosti trakčných vedení, napájacích a ovládacích káblov je nutné dodržať STN 34 31 12 najmä čl. 112, 117 a 120, podľa ktorých bezpečnostná vzdialenosť od živých častí trakčného vedenia je minimálne 1,0 m, čo je potrebné bezpodmienečne dodržiavať.
5. V ochrannom pásme trakčného zariadenia nesmie byť vykonávaná žiadna činnosť (napr. manipulácia stavebného materiálu so žeriavom,...) bez napäťovej výluky po dohode so správcom dráhy a jej súčastí.
6. Kríženia a súběhy inžinierskych sietí musia byť riešené v súlade s STM 73 6005.
7. Taktiež uvádzame, že pokiaľ by predmetnou stavbou alebo prácami súvisiacimi s ňou malo dôjsť k činnostiam v ochrannom pásme mestskej (električkovej) dráhy, stavebník najneskôr do vydania povolení Bratislavský samosprávny kraj, ako orgán verejnej správy vo veciach dráh v zmysle § 101 písm. c) zákona o dráhach, a ako prenesený výkon štátnej správy v zmysle § 105 ods. 1 písm. g) zákona o dráhach v konaní o stavebnom zámere pre stavby v ochrannom pásme dráhy, ktoré neslúžia na prevádzkovanie dráhy ani na dopravu na dráhe, požiada na základe predloženého súhlasu prevádzkovateľa dráhy a záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu pre mestské dráhy o vydanie súhlasu na vykonávanie činností v ochrannom pásme dráhy. Podľa § 5 ods. 1 zákona o dráhach „Ochranné pásmo dráhy je priestor po oboch stranách obvodu dráhy vymedzený zvislými plochami vedenými v určenej vzdialenosti od hranice obvodu dráhy; zriaďuje sa na ochranu dráhy, jej prevádzky a dopravy na nej.“ Podľa § 5 ods. 3 písm. b) zákona o dráhach „Ak rozhodnutie o stavebnom zámere neurčuje inak, hranica ochranného pásma dráhy je pre ostatné koľajové dráhy 15 m od osi krajnej koľaje“.

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2024/456940-002 zo dňa 13. 08. 2024:

1. Držiteľ odpadov je povinný:
 - zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom,
 - zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho:
 - prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
 - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
 - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
 - zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
 - odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
 - viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi na Evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidencnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti,
 - ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať ohlásené údaje.
2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemného kontajnera), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi.



3. Držiteľ odpadov pred začatím stavebných prác predloží tunajšiemu úradu spôsob nakladania s odpadom 17 05 06 výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05.

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, vyjadrenie orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU-BA-OSZP3-2025/423665-002 zo dňa 07.05. 2025:

1. Navrhovaná stavba sa plánuje realizovať na pozemkoch nachádzajúcich sa v zastavanom území obce, pre ktoré platí 1.stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.
2. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) je riešené územie situované v kontakte s genofondovo významnou plochou flóry (dendrologický význam) i fauny (pre druhy Amphibia a Aves) a biocentrom regionálneho významu č. 37. Sad Janka Kráľa Sadu a tiež v blízkosti provincionálneho biokoridoru č. XIII. Dunaj.
3. Navrhovanou výstavbou nebudú dotknuté záujmy územnej ani druhovej ochrany.
4. Navrhovaná činnosť nie je v predmetnom území zakázaná.
5. Podľa predloženej dokumentácie sa v priestore navrhovanej stavby nachádzajú dreviny.
6. V zmysle ustanovení § 47 ods. 4 písm. a) zákona sa súhlas na výrub dreviny nevyžaduje na stromy s obvodom kmeňa do 60 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 20 m², ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa do 80 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 100 m², ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré nie sú územným plánom obce určené na zastavanie.
7. V prípade realizácie stavby v blízkosti drevín, ktoré ostávajú zachované, je nutné rešpektovať ich ochranu podľa § 47 ods. 1 zákona opatreniami podľa STN 83 7010 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie. Podľa bodu 4.1 pri stavebných prácach sa drevina chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok sa musí dbať na minimalizáciu poškodenia drevín. Nadväzujúce ošetrovanie a iné opatrenia v závislosti od druhu dreviny sa realizujú hneď po skončení stavebných prác. Podľa bodu 4.2.4 sa hĺbenie výkopov nesmie vykonávať v koreňovom priestore stromov. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení výkopov sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné miesta zahľadia a ošetria. V koreňovom priestore nie je možné budovať nijaké stavebné konštrukcie uzatvárajúce pôdny povrch, nepriepustné konštrukcie nesmú pokrývať viac ako 30 % koreňového priestoru stromu, priepustné konštrukcie musia pokrývať viac ako 50 % koreňového priestoru odrasteného stromu. Pri stavebných úpravách nie je dovolené v koreňovej zóne neprimerane zhutňovať pôdu, navážať zeminu, stavebný odpad alebo stavebný materiál, ani znižovať terén odkopávkami zeminy. Pred mechanickým poškodením je potrebné ochrániť strom odebnením kmeňa do výšky najmenej 2 m (body 4.2.1,4.2.2,4.2.3 a 4.3 citovanej STN). V uvedených bodoch sú uvedené aj ochranné opatrenia, ktoré je potrebné realizovať pri nevyhnutných zásahoch v koreňovej sústave.

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, vyjadrenie orgánu štátnej vodnej správy č. OU-BA-OSZP3-2024/064437-006 zo dňa 20.11.2024:

1. Stavebné objekty „4.2.1 Zabezpečenie stavebnej jamy, 7.5 SO 07 Rozšírenie verejného vodovodu, 7.6 SO 08 Rozšírenie verejnej kanalizácie, 9.4 Vykurovacie telesá a vykurovacie prvky - tepelné čerpadla systém voda/voda, 9.7 SO 15 Studne pre tepelné čerpadlá,“, majú podľa § 52 vodného zákona charakter vodnej stavby a na ich uskutočnenie sa vyžaduje povolenie orgánu štátnej vodnej správy v zmysle § 26 vodného zákona.
2. Umiestnenie „Trafostanica TS1, TS2, TS3, Transformátory T1, T2, T3 “ si vyžaduje súhlas orgánu štátnej vodnej správy v zmysle § 27 ods.1 písm. c) vodného zákona.

Uskutočnenie a užívanie stavby je možné za nasledovných podmienok:

1. Spolu so žiadosťou o vydanie povolenia na uskutočnenie vodnej stavby je potrebné požiadať orgán štátnej vodnej správy aj o povolenie na čerpanie podzemných vôd a ich vypúšťanie do podzemných vôd podľa § 21 ods. 1 písm. g) vodného zákona pri zakladaní stavby.



2. K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť doklady podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a stanovisko vlastníka verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.
3. Napojenie na existujúcu vodovodnú sieť je potrebné prerokovať s jej budúcim odborným prevádzkovateľom a vlastníkom.
4. K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť doklady podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona spolu s vyjadrením SVP, š. p., OZ Bratislava, a hydrogeologický posudok, k čerpacím studniam a k vsakovacím studniam; záverečnú správu s výpočtom množstiev podzemných vôd schválenú Ministerstvom životného prostredia, ak sa predpokladá, že množstvá odoberaných podzemných vôd budú väčšie ako 1 250 m³/mesiac resp. 15 000 m³/rok.
5. Spolu so žiadosťou o povolenie na uskutočnenie vodných stavieb je potrebné požiadať orgán štátnej vodnej správy o vydanie povolenia na odber podzemných vôd a vypúšťanie odpadových vôd do podzemných vôd pre technológiu tepelného čerpadla podľa § 21 vodného zákona.
6. Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
7. Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
8. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

II. s ú h l a s podľa § 27 ods. 1 písm. c) vodného zákona na objekty „Trafostanica TS1, TS2, TS3, Transformátory TI, T2, T3“, ktoré sú súčasťou hlavnej stavby „GREEN PARK“ v Bratislave na pozemkoch registra „C-KN“ parc. č. 5105/37, 5105/276, 5105/300, 5105/435, 5105/557, 5105/568, 5105/569, 5105/570, 5105/571, 5136/5, 5192/5, 5195, 5201/2, 5201/8, 5201/9, 5202/1, 5202/2, 5202/7, 5202/10, 5202/11, 5202/12, 5202/18, 5202/20, 5203/1, 5203/5, 5203/44, 5203/47, 5203/48, 5203/84, 5203/92, 5199, 5203/1, 5203/2, 5203/10, 5109/1, 5223/11 a na pozemkoch registra „E-KN“ parc. č. 5842/1, 5845, 5846, 5849, 6034, 6039, 6053; k. ú. Petržalka, pre investora GRAFOBAL GROUP Development s.r.o., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava.

Uskutočnenie stavby je možné za nasledujúcich podmienok:

1. Súhlas platí za predpokladu, že nedôjde ku zmenám v predloženej projektovej dokumentácii, ktorú vypracoval Ing. arch. Karol Kállay, autorizovaný architekt v 09/2022.
2. Počas stavebných prác nesmie prísť k úniku znečisťujúcich látok, alebo znečisteniu povrchových a podzemných vôd.
3. Počas prevádzky objektu dodržiavať ustanovenia § 39, § 41 a § 42 vodného zákona.
4. Pravidelne vykonávať kontroly, skúšky tesnosti nádrží a ich pravidelnú údržbu a opravu.
5. Zabezpečiť, aby nebezpečný odpad bol likvidovaný oprávnenou organizáciou na základe zmluvy, ktorá bude podpísaná najneskôr ku dňu kolaudácie stavby.

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, vyjadrenie orgánu štátnej správy ochrany ovzdušia/súhlas na umiestnenie zdroja znečisťovania ovzdušia č. OU-BA-OSZP3-2024/458120-003 zo dňa 26. 09. 2024:

Vymedzenie zdroja:

Kotolňa spaľujúca zemný plyn, umiestnená na 1. PP objektu SO.02 Polyfunkčný objekt GREEN PARK. Povoľovaný zdroj je začlenený ako stredný zdroj.

Popis navrhovaného technologického zariadenia:

Predmetom investičného zámeru je výstavba objektov s funkčnou náplňou pozostávajúcou z občianskej vybavenosti, ubytovacieho zariadenia - hotela, administratívy a bývania s plnohodnotným parkovacím zázemím v spoločnom suteréne.

V kotolni bude inštalované nasledovné technologické zariadenie:

- 6 ks stacionárny plynový kondenzačný kotol s menovitým tepelným príkonom 542 kW,
- celkový menovitý tepelný príkon zdroja: 3252 kW,
- palivo: zemný plyn,
- odvod spalín: je vždy od dvojice kotlov 3 ks komínových telies ukončením vo výške 25,9 m, s vyústením 1,5 m nad atiku plochej strechy.



Podmienky súhlasu:

Predmetný zdroj znečisťovania ovzdušia musí spĺňať podmienky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok podľa vyhlášky MŽPSR č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia:

1. V stupni stavebného projektu je potrebné predložiť výkres - rez odvodu spalín v súlade s bodom č. 1.

Povinnosti investora:

1. K povoleniu stredného zdroja znečisťovania ovzdušia je potrebné požiadať tunajší úrad o súhlas podľa § 26 ods. 1 písm. a) zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Okresný úrad, odbor krízového riadenia, záväzné stanovisko č. OU-BA-OKR1-2024/457023/2 zo dňa 19.08.2024:

V rámci spracovania projektovej dokumentácie pre vydanie stavebného povolenia Okresný úrad Bratislava požaduje dopracovať návrh riešenia požiadaviek civilnej ochrany na ukrytie v súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 535/2006 Z.z..

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12337/33365/2024 zo dňa 07.11.2024:

1) Rešpektovať závery a odporúčania Hlukového posúdenia z 21.03.2024, vypracovaného spoločnosťou Klub ZPS vo vibroakustike, s.r.o., V. Tvrdeho 23, Žilina, zodpovedný riešiteľ Ing. Ján Simo, CSc., a to konkrétne:

a) nepriezvučnosti obvodových plášťov vrátane zasklenia navrhnuť tak, aby spĺňali požiadavky STN 73 0532-2 Akustika. Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Časť 2: Požiadavky., vyhl. 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 v znení neskorších predpisov a NV SR č. 115/2006 Z.z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na ochranu zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou hluku v znení neskorších predpisov,

b) navrhnuť účinný spôsob vetrania všetkých chránených priestorov bez potreby otvárania okien (výmena vzduchu 25 m³/os/hod.) v súlade s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov, pri súčasnom zabezpečení vyhovujúcich mikroklimatických podmienok,

c) horizontálne a vertikálne deliace konštrukcie medzi jednotlivými bytmi a medzi bytovými a nebytovými priestormi navrhnuť tak, aby spĺňali požiadavky STN 73 0532-2 Akustika. Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Časť 2: Požiadavky.,

d) všetky technické zariadenia zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom nadmerného hluku pre chránené vlastné a okolité prostredie v zmysle vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie) a v zmysle požiadaviek NV SR č. 115/2006 Z.z. (cit. vyššie).

2) Jednotlivé priestory pracovísk v podrobnostiach riešiť v zmysle požiadaviek Nariadenia vlády SR č. 391/2006 Z.z. Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko v znení neskorších predpisov.

3) Trvalé pracovné miesta situovať výlučne do zón s dostatočným denným, resp. združeným osvetlením, v súlade s vyhláškou MZ SR č. 541/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci, v znení neskorších predpisov.

4) Bytovú časť polyfunkčných domov A - SO 02.7, B - SO 02.6, C - SO 02.5 a D - SO 02.4 riešiť v podrobnostiach v súlade s požiadavkami STN 73 4301 Bytové budovy (napr. riešiť miestnosť pre upratovačku, rešpektovať min. plochy miestností bytu a pod.).

5) V súlade so závermi Svetlotechnického posúdenia vypracovaného dňa 28.10.2024 spoločnosťou 3S - Projekt, s.r.o., zodpovedný riešiteľ Ing. Zsolt Straňák, preklasifikovať z dôvodu nevyhovujúceho preslnenia 5 bytov v polyfunkčnom dome A - SO 02.7 na 2. NP až 6. NP (označené ako A.B03) **na nebytové priestory.**



- 6) Hotelovú časť polyfunkčného objektu E - SO 02.3 riešiť v podrobnostiach v súlade s vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. (cit. vyššie).
- 7) Obytnú časť polyfunkčného objektu E - SO 02.3 (20. NP až 25. NP) **prevádzkovo oddeliť** od nebytovej hotelovej časti (1. NP až 19. NP), v súlade s STN 73 4301 Bytové budovy, napr. samostatne vyčleneným výťahom.
- 8) Dispozičné členenie a technologické vybavenie zariadenia verejného stravovania (reštaurácia na 2. NP polyfunkčného objektu E - SO 02.3) musí byť riešené v zmysle zákona NR SR č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 852 /2004 o hygiene potravín v platnom znení a Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva č. 533/2007 o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania v znení neskorších predpisov.
- 9) Vyústenie a technické zabezpečenie vetracích zariadení prevádzky verejného stravovania riešiť tak, aby neboli zdrojom obťažujúcich (pachových) látok a hluku pre dotknuté chránené prostredie.
- 10) Priestory plavárne, wellness a fitness na 18. NP polyfunkčného objektu E - SO 02.3 v podrobnostiach riešiť v súlade s vyhl. MZ SR č. 308/2012 Z. z. o požiadavkách na kvalitu vody, kontrolu kvality vody a o požiadavkách na prevádzku, vybavenie prevádzkových plôch, priestorov a zariadení na prírodnom kúpalisku a na umelom kúpalisku v znení neskorších predpisov, s vyhl. MZ SR č. 554/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia starostlivosti o ľudské telo v znení neskorších predpisov a s vyhl. MZ SR č. 525/2007 Z.z. o podrobnostiach a požiadavkách na telovýchovno-športové zariadenia v znení neskorších predpisov.
- 11) Ku kolaudácii stavby predložiť:
- protokoly z laboratórnych rozborov vzorky pitnej vody zo spotrebísk (z objektov A, B, C, D, E a F), ktorých výsledky preukážu ich súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 91/2023 Z.z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov,
 - protokol z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z vonkajších zdrojov (doprava príp. iné zdroje hluku) nebude negatívne vplyvať na navrhované chránené prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie),
 - protokol z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z navrhovaných technických zariadení objektu (TZB) nebude negatívne vplyvať na dotknuté vlastné a okolité chránené prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie),
 - protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytovými a nebytovými priestormi podľa STN 73 0532-2 (cit. vyššie).
 - protokol o funkčných skúškach VZT zariadenia z prevádzky zariadenia verejného stravovania - reštaurácie, ktorým sa preukáže prevádzky schopnosť a funkčnosť daného zariadenia.
 - Preukázať splnenie bodu č. 1.9 písm. b) prílohy k vyhláške MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie), ktorým sa preukáže, že v oddychovej zóne navrhovanej zástavby nie sú prekročené prípustné hodnoty hluku uvedené pre kategóriu územia III o viac ako 5 dB.

Dopravný úrad, vyjadrenie č. 24755/2024/ROP-002-P/58184 zo dňa 13.09.2024, s poukazaním na vydané záväzné stanovisko č. 6515/2023/ROP-002-P/58234 zo dňa 09.03.2023:

1) Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na strechách budov (komíny, vzduchotechnika, antény, reklamné zariadenia a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území a najvyšší bod stavebných mechanizmov (ďalej len „SM“) použitých pri realizácii (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, resp. maximálny zdvih autožeriava, betónovej pumpy a pod.), nesmie prekročiť výšku 100,0 m a viac nad terénom, t.j. nadmorskú výšku cca 236,0 m n.m.Bpv (najkritickejšie výškové obmedzenie v zmysle ustanovenia § 30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona) bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu. V prípade nutnosti použitia stavebných mechanizmov (žeriav, resp. mechanizmus použitý pri jeho montáži) s výškou 100,0 m od úrovne terénu a viac, musí byť táto skutočnosť prerokovaná s Dopravným úradom minimálne 60 dní pred dosiahnutím tejto výšky.



2) Stavebník je povinný **ihneď po dosiahnutí najvyššieho bodu** najvyššieho SM predložiť Dopravnému úradu správu, ktorá bude obsahovať fotodokumentáciu zachytávajúcu SM spolu so záberom na realizovanú stavbu a nasledujúce údaje najvyššieho SM [rovinné súradnice Y, X v systéme S-JTSK a zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 stredu vežového žeriava (ďalej len „VŽ“), resp. mobilného žeriava (ďalej len „MŽ“), nadmorské výšky (Bpv) päty, najvyššieho bodu SM a polomer jeho ramena].

Nakoľko stavba a stavebné mechanizmy použité pri jej realizácii by svojou výškou a umiestnením mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky vzhľadom na skutočnosť, že budú tvoriť význačnú leteckú prekážku (traťovú) v priestore „ŠTEFÁNIK CTR“ (tzn. riadený okrsok) a v ochranných pásmach Letiska M.R. Štefánika Bratislava, ale aj význačnú leteckú prekážku v prípade výskytu nízkych letov najmä vrtuľníkov vrtuľníkovej záchrannej zdravotnej služby, resp. silových zložiek štátu vzhľadom na blízkosť rieky Dunaj a taktiež vzhľadom na Heliport River Park časť E, Blok 3 (Hotel) v Bratislave. Dopravný úrad odporúča umiestniť a udržiavať letecké prekážkové značenie (ďalej len „LPZ“) na stavbe a najvyššom zo stavebných mechanizmov používaných na stavbe - VŽ a ich montáže /v prípade použitia MŽ na montáž a demontáž VŽ/ v zmysle ustanovení nariadenia Komisie (EÚ) č. 139/2014 z 12. februára 2014, ktorým sa stanovujú požiadavky a administratívne postupy týkajúce sa letísk podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 216/2008, konkrétne EASA Access Rules for Aerodromes (Regulation EU) No. 139/2014, publikované v januári 2018 (ďalej len „EASA ADR Rules for Aerodromes“), Hlava Q (Vizuálne prostriedky na značenie prekážok), a to nasledovne:

- pre stavbu:

a) najvyšší objekt označiť v úrovni okrajových rohov objektu (atika) umiestnením návestidlá malej svietivosti typu B (červené, stále), a to uhlopriečne na západnom a východnom rohu objektu a tak, aby vystihovali celkový obrys/charakter prekážky a prekážka bola rozpoznateľná z každého smeru a neboli tienené žiadnymi zariadeniami umiestnenými na streche;

b) v prípade umiestnenia ďalších zariadení alebo mechanizmov na streche najvyššej budovy (zdvíhací mechanizmus na čistenie fasád a pod.) označiť tento mechanizmus v najvyššom bode umiestnením návestidlá malej svietivosti typu B (červené, stále);

- pre stavebné mechanizmy:

c) najvyšší VŽ tak, aby na jeho veži bolo umiestnené jedno duálne prekážkové svetelné návestidlo (ďalej len „návestidlo“) strednej svietivosti typu A (biele, zábleskové) a typu B (červené, zábleskové) a na konci dlhšej časti jeho ramena bolo umiestnené jedno návestidlo malej svietivosti typu B (červené, stále) a prípadne aj nižšie VŽ tak, aby na konci dlhšej časti jeho ramena bolo umiestnené jedno návestidlo malej svietivosti typu B (červené, stále);

d) MŽ v úrovni najvyššieho bodu jeho ramena umiestniť jedno duálne návestidlo strednej svietivosti;

e) návestidlá je nutné umiestniť tak, aby vystihovali celkový obrys / charakter prekážky a prekážka bola rozpoznateľná z každého azimutu a zostal zachovaný celkový charakter označovanej prekážky;

f) zapínanie návestidiel by malo byť zabezpečené tak, aby boli:

S návestidlo strednej svietivosti typu B (červené, zábleskové) a návestidlá malej svietivosti typu B (červené, stále) zapnuté ihneď, ako hodnota osvetlenia klesne pod 50 cd/m² a vypnuté, ak osvetlenie dosiahne hodnotu 50 cd/m²;

S návestidlo strednej svietivosti typu A (biele, zábleskové) zapnuté ihneď ako hodnota osvetlenia dosiahne 50 cd/m² a vypnuté pri poklese pod 50 cd/m²;

g) použiť návestidlá spĺňajúce požiadavky EASA ADR Rules for Aerodromes, Hlava Q;

h) zaistiť bezpečný prístup k návestidlám pre prípad výmeny zdrojov svetla a čistenia farebných filtrov návestidiel a zaistiť, aby bola zabezpečená plynulá prevádzka, údržba, prípadne okamžitá obnova osvetlenia svetelným LPZ stavebných mechanizmov.

Dopravný úrad, odpoveď na oznámenie o začatí územného konania č. 5314/2026/ROP-002-P/0529 zo dňa 22.01.2026:

Dopravný úrad na základe opätovného posúdenia predložených podkladov/informácie stavby s vydaním územného rozhodnutia o umiestnení stavby súhlasí s tým, že do jeho výrokovej časti žiada zapracovať nasledovné nové podmienky určené z hľadiska ochrany záujmov civilného



letectva a s dôrazom na zaistenie bezpečnej leteckej prevádzky vrtuľníkov vrtuľníkovej záchrannej zdravotnej služby, resp. integrovaného záchranného systému SR vzhľadom na blízkosť rieky Dunaj a taktiež vzhľadom na vyvýšený heliport River Park časť E, Blok 3 (Hotel) v Bratislave (s tým, že polohové a výškové zameranie stavby spolu s jej fotodokumentáciou je požadované za účelom evidencie prekážok v priestore v zmysle vykonávacieho nariadenia (EU) 201 7/373 v platnom znení („zber údajov o prekážkach, kde v danom priestore sa jedná o objekty > 77,5 m nad terénom “), prípadne publikácie leteckej prekážky.

1) Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na strechách budov (komíny, vzduchotechnika, antény, reklamné zariadenia a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území a najvyšší bod stavebných mechanizmov (ďalej len „SM“) použitých pri realizácii (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, resp. maximálny zdvih autožeriava, betónovej pumpy a pod.), nesmie prekročiť výšku 100,0 m a viac nad terénom, t. j. nadmorskú výšku cca 236,0 m n.m.Bpv (najkritickejšie výškové obmedzenie v zmysle ustanovenia § 30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona') bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu. V prípade nutnosti použitia stavebných mechanizmov (žeriav, resp. mechanizmus použitý pri jeho montáži) s výškou 100,0 m od úrovne terénu a viac, musí byť táto skutočnosť prerokovaná s Dopravným úradom minimálne 60 dní pred dosiahnutím tejto výšky.

2) Stavebník je povinný písomne oznámiť Dopravnému úradu, minimálne 14 dní vopred začatie stavby s predpokladaným harmonogramom výstavby a termínom použitia SM na stavenisku s výškou 60,0 m a viac nad terénom (úroveň vzťažného bodu Heliportu River Park časť E, Blok 3 (Hotel) v Bratislave - 195,9 m n.m. Bpv), popis s uvedením ich presných typov spolu s ich výškami (veža, tiahlo, maximálny zdvih daného žeriava a pod.) vrátane zákresu ich polohy s polomerom ramena daného žeriava, doby ich použitia a odporúčame predložiť podklady leteckého prekážkového značenia (ďalej len „LPZ“) SM (stačí zaslať elektronicky).

3) Stavebník je povinný minimálne 3 dni vopred potvrdiť Dopravnému úradu termín použitia SM s výškou nad 60,0 m a viac nad terénom, ako aj dobu ich použitia spolu s ich výškami (stačí zaslať elektronicky).

4) Stavebník je povinný preukázateľne informovať osobu zodpovednú za uskutočňovanie stavby o maximálnom výškovom obmedzení použitia SM, o povinnosti prijatia potrebných opatrení a odporúčaní Dopravného úradu.

5) Stavebník je povinný ihneď po dosiahnutí najvyššieho bodu najvyššieho žeriava predložiť Dopravnému úradu správu (stačí zaslať elektronicky), ktorá bude obsahovať fotodokumentáciu zachytávajúcu LPZ žeriava vrátane aj nižších spolu so záberom na realizovanú stavbu vrátane detailu na návěstidlo a nasledujúce údaje žeriava (rovinné súradnice Y,X v systéme S-JTSK a zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 stredú VŽ, skutočne zamerané nadmorské výšky (Bpv) päty, najvyššieho bodu VŽ a polomer jeho ramena), spracovanú geodetom.

6) Stavebník je povinný písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 3 dni vopred termín demontáže jednotlivých žeriavov presahujúcich výšku 60,0 m nad terénom (stačí elektronicky).

7) Stavebník je povinný predložiť Dopravnému úradu najneskôr do 7 dní od ukončenia stavby správu, ktorá bude obsahovať (stačí zaslať elektronicky):

a) dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby jednotlivých stavebných objektov presahujúcich výšku 60,0 m nad terénom a LPZ stavby potvrdenú oprávnenou osobou (stačí elektronicky - situáciu a rez, resp. pohľad s popisom výšok a pôdorys strechy)1,

b) fotodokumentáciu zachytávajúcu pohľad na celú stavbu v zábere širšieho okolia, strechu všetkých SO, skutočného vyhotovenia LPZ stavby, návěstidiel, ochrany pred bleskom tak, aby bolo možné pracovníkmi Dopravného úradu prekontrolovať splnenie podmienok (stačí elektronicky),

c) geodeticky elaborát, spracovaný a overený autorizovaným geodetom (pozn.: autorizačné overenie v rozsahu podľa ustanovenia § 6 písm. d) až j) zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii), ktorý musí obsahovať nasledujúce údaje stavby - najvyššieho objektu:

i) rovinné súradnice Y,X v systéme S-JTSK (rohy, resp. body vystihujúce pôdorys objektu, tvar nižšej a vyššej atiky/strechy objektu, stred opísanej kružnice pôdorysu objektu s jeho polomerom a údaje požadované v bode iii);

ii) zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 (údaje požadované v bode i, resp. iii);



iii) skutočne zamerané nadmorské výšky (Bpv) päty, atiky/strechy (bodov vystihujúcich tvar nižšej a vyššej atiky/strechy objektu), najvyššieho bodu objektu (vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche, antény a pod.) a najvyššieho bodu ochrany pred bleskom vrátane popisu jeho parametrov.

Geodetické práce požadujeme vykonať podľa „Postupu Dopravného úradu pre vykonávanie geodetických prác v civilnom letectve“, ktorého aktuálna verzia je zverejnená na internetovej stránke Dopravného úradu.

Podklady je potrebné predložiť v listinnej, ale aj v elektronickej forme uložené na elektronickom médiu.

Nakoľko stavba a stavebné mechanizmy použité pri jej realizácii by svojou výškou a umiestnením mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky vzhľadom na skutočnosť, že budú tvoriť význačnú leteckú prekážku (traťovú) v priestore „ŠTEFÁNIK CTR“ (tzn. riadený okrsok) a v ochranných pásmach Letiska M.R. Štefánika Bratislava, ale aj význačnú leteckú prekážku v prípade výskytu nízkych letov najmä vrtulníkov vrtulníkovej záchrannej zdravotnej služby, resp. silových zložiek štátu vzhľadom na blízkosť rieky Dunaj a taktiež vzhľadom na Heliport River Park časť E, Blok 3 (Hotel) v Bratislave, Dopravný úrad odporúča umiestniť a udržiavať letecké prekážkové značenie (ďalej len „LPZ“) na stavbe a najvyššom zo stavebných mechanizmov používaných na stavbe - VZ a ich montáže /v prípade použitia MŽ na montáž a demontáž VŽ/ s prihladením na požiadavky EASA (Agentúra Európskej únie pre bezpečnosť letectva) Easy Access Rules for Aerodromes (Regulation (EU) No 139/2014) v platnom znení, Hlava Q (Vizuálne prostriedky na značenie prekážok), a to nasledovne:

pre stavbu:

a) najvyšší objekt označiť v úrovni okrajových rohov objektu (atika) umiestnením návestidlá malej svietivosti typu B (červené, stále), a to uhlopriečne na západnom a východnom rohu objektu a tak, aby vystihovali celkový obrys/charakter prekážky a prekážka bola rozpoznateľná z každého smeru a neboli tienené žiadnymi zariadeniami umiestnenými na streche;

b) v prípade umiestnenia ďalších zariadení alebo mechanizmov na streche najvyššej budovy (zdvíhací mechanizmus na čistenie fasád a pod.) označiť tento mechanizmus v najvyššom bode umiestnením návestidlá malej svietivosti typu B (červené, stále);

pre stavebné mechanizmy:

c) najvyšší VZ tak, aby na jeho veži bolo umiestnené jedno duálne prekážkové svetelné návestidlo (ďalej len „návestidlo“) strednej svietivosti typu A (biele, zábleskové) a typu B (červené, zábleskové) a na konci dlhšej časti jeho ramena bolo umiestnené jedno návestidlo malej svietivosti typu B (červené, stále) a prípadne aj nižšie VZ tak, aby na konci dlhšej časti jeho ramena bolo umiestnené jedno návestidlo malej svietivosti typu B (červené, stále);

d) MŽ v úrovni najvyššieho bodu jeho ramena umiestniť jedno duálne návestidlo strednej svietivosti;

e) návestidlá je nutné umiestniť tak, aby vystihovali celkový obrys / charakter prekážky a prekážka bola rozpoznateľná z každého azimutu a zostal zachovaný celkový charakter označovanej prekážky;

- zapínanie návestidiel by malo byť zabezpečené tak, aby boli:

- návestidlo strednej svietivosti typu B (červené, zábleskové) a návestidlá malej svietivosti typu B (červené, stále) zapnuté ihneď, ako hodnota osvetlenia klesne pod 50 cd/m^2 a vypnuté, ak osvetlenie dosiahne hodnotu 50 cd/m^2 ;

- návestidlo strednej svietivosti typu A (biele, zábleskové) zapnuté ihneď ako hodnota osvetlenia dosiahne 50 cd/m^2 a vypnuté pri poklese pod 50 cd/m^2 ;

- použiť návestidlá spĺňajúce požiadavky EASA ADR Rules for Aerodromes, Hlava Q;

- zaistiť bezpečný prístup k návestidlám pre prípad výmeny zdrojov svetla a čistenia farebných filtrov návestidiel a zaistiť, aby bola zabezpečená plynulá prevádzka, údržba, prípadne okamžitá obnova osvetlenia svetelným LPZ stavebných mechanizmov.

Ako dotknutý orgán štátnej správy žiadame o doručenie územného rozhodnutia o umiestnení stavby.

Toto záväzné stanovisko v plnom rozsahu nahrádza záväzné stanovisko Dopravného úradu č. 10751/2021/ROP-002-P/16349 zo dňa 25.05.2021.



DOPRAVNÝ PODNIK BRATISLAVA, a.s., stanovisko 12969/13325/2024 P488407, zo dňa 12.09.2024:

1. Všetky činnosti počas výstavby s vplyvom na MHD musia byť vopred prerokované a schválené DPB, a.s.
2. Premávku MHD môže obmedziť len v rozsahu vopred prerokovaných a potvrdených riešení a s čo najkratším trvaním so zohľadnením určených technologických postupov a bezpečnosti.
3. V prípade, ak vykonávané činnosti budú mať potenciálny vplyv na MHD, je potrebné sa s DPB, a.s. koordinovať minimálne 30 dní vopred. Súčasťou oznámenia musia byť kontaktné údaje osoby zodpovednej za stavbu (firma, meno, telefón).
4. Stavebné práce a všetky ostatné sprievodné činnosti vrátane obnovovania povrchov komunikácií nesmú ohrozovať bezpečnosť cestnej premávky a bezpečnosť prevádzky na električkovej dráhe, nesmú obmedzovať plynulosť premávky MHD nad rámec riadne schváleného a zástupcom DPB, a. s. potvrdeného projektu organizácie dopravy a dopravného značenia a príslušným cestným správnym orgánom (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Okresný úrad a Ministerstvo dopravy SR) ako aj v žiadnom prípade nesmú spôsobiť zastavenie prevádzky na električkovej trati, t. zn. že stavba nesmie spôsobiť napätovú a dopravnú výluku na ňou dotknutej električkovej trati.
5. V prípade, že si stavebná činnosť vyžaduje nutnosť odkloniť linky MHD, je nutné vyriešiť aj náhradné trasovanie liniek MHD, ktoré musí byť potvrdené Oddelením hromadnej dopravy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy ako objednávateľa výkonov vo verejnom záujme.
6. Parkovanie dopravných prostriedkov zamestnancov a návštevníkov stavby musí byť riešené a trvalé zabezpečované tak, aby ani sekundárne nedochádzalo k obmedzovaniu plynulosti premávky MHD.
7. Stavebník je povinný po skončení prác uviesť všetky stavbou narušené plochy a priestranstvá do pôvodného stavu, v akom sa nachádzali pred začatím prác.
8. Začiatok výkopových a stavebných prác musí byť nahlásený správcovi PTZ.
9. Výkopové a stavebné práce nesmú narušiť statiku nosného systému, ani poškodiť zariadenia PTZ.
10. Kríženia a súbegy inžinierskych sietí musia byť riešené v súlade s STN 73 6005.
11. Pri pretláčaní je nutné dohodnúť podmienky na konkrétne miesto so správcom PTZ.
12. Odkryté káble DPB, a.s. musia byť pred zasypaním skontrolované správcom PTZ. Zápis z tejto kontroly je nutnou podmienkou ku kolaudácii a stavba nesmie byť bez neho skolaudovaná.
13. Pri prácach v blízkosti trakčného vedenia je nutné dodržiavať ustanovenia STN 34 3112, najmä články 112, 117 a 120.
14. Verejne prístupné miesta (okná, balkóny, lešenia, ...) musia byť vzdialené od živých častí trakčného vedenia minimálne 3 m,
15. Stavebník počas realizácie predmetnej stavby nesmie žiadnym spôsobom zasahovať do električkovej koľajovej trate
16. Stavebník je povinný na vlastné náklady okamžite odstrániť prípadné závady na koľajovej trati (po predchádzajúcom vyrozumení vedúceho odboru prevádzky a správy koľajových tratí a zastávok DP Bratislava a. s.) vzniknuté z dôvodu prác na uvedenej stavbe
17. Stavebník je povinný zabezpečiť okamžité očistenie električkového telesa a koľajníc v prípade, že tieto budú znečistené v dôsledku stavebných prác alebo staveniskovou dopravou.
18. Dovoľujeme si upozorniť/požiadat' stavebníka a zodpovedného projektanta predmetnej stavby, že vzhľadom na blízkosť električkovej koľajovej trate je potrebné navrhnuť a použiť zodpovedajúce stavebné konštrukčné materiály (múry, okná, fasáda), ktoré v maximálnej možnej miere eliminujú hlučnosť a vibrácie. Uvedeným opatrením sa v budúcnosti predíde možným nedorozumeniam a sporom medzi užívateľmi predmetnej stavby a prevádzkovateľom mestskej hromadnej dopravy - Dopravným podnikom Bratislava, akciová spoločnosť.
19. Požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie k opätovnému posúdeniu stavby.

SPP-distribúcia, a.s., vyjadrenie č. TD/KS/0077/2024/Pe zo dňa 30. 8. 2024:**VŠEOBECNÉ PODMIENKY:**

- Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle § 79 a § 80 Zákona o energetike,
- stavebník je povinný dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050,
- stavebník je povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytyčenie existujúcich plynárenských zariadení,
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,

TECHNICKÉ PODMIENKY:

- zásobovanie riešeného územia zemným plynom je pri maximálnom hodinovom odbere 442 m³/hod. z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho STL plynovodu DN 150, PN 300 kPa, vedeného v ul. Krasovského s bodom napojenia pred parcelou číslo 5110/1 v katastrálnom území Petržalka,
- stavebník je povinný pred vypracovaním projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania postupovať v zmysle pokynov pre proces pripájania zverejnených na webovom sídle SPP-D,
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení a podľa technických podmienok pripojenia stanovených na základe žiadosti v zmysle pokynov pre pripájanie,
- stavebník je povinný zabezpečiť, aby trasa navrhovaných plynárenských zariadení rešpektovala iné vedenia s ohľadom na možnosť ich poškodenia pri výstavbe, resp. aby pri prevádzkovaní nemohlo dôjsť k vzájomnému ovplyvňovaniu, prípadnému poškodeniu,
- stavebník zabezpečí, aby v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania bolo uvedené rozdelenie vyhradených technických zariadení v súlade s vyhláškou č. 508/2009 Z.z.,
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník:
 - rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
 - pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
 - zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadeniam,
 - zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami,
 - zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou,
- stavebník je povinný projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania predložiť na posúdenie SPP-D,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- stavebník je povinný dodržať podmienky z predchádzajúceho stanoviska SPP-D č. 4197/271222/BA/MM ku žiadosti o súhlas s umiestnením stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, záväzné stanovisko č. Z-PUSR-004030/2025 zo dňa 20.1.2025:

1. Stavebník oznámi písomne KPÚ BA 10 dní vopred začiatok stavebných prác.
2. Spôsob ochrany potenciálnych archeologických nálezov na mieste stavby určí KPÚ BA v samostatnom rozhodnutí o druhu, rozsahu, spôsobe výskumu, nakladaní s nálezmi č. Z-PUSR-004156/2025 zo dňa 21.1.2025 podľa príslušných ustanovení pamiatkového zákona.



Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., stanovisko č. SVP 15926/2024/2 zo dňa 11.03.2025:

1. S umiestnením stavby v danej lokalite v zmysle predloženej projektovej dokumentácie súhlasíme.
2. Pozemok reg. KN - C, pare. č. 5136/5 v k. ú. Petržalka nie je len Viedenskou cestou ale aj telesom ochrannej hrádze, t. z. cestný násyp pod nájazdom/zjazdom zo Starého mosta je ochrannou hrádzou - vodnou stavbou 1. kategórie. Uvažované rozšírenie a úprava komunikácie na tomto nájazde nie je v predloženej časti PD podrobne rozkreslené a nie je jasné, akým spôsobom dôjde k rozšíreniu existujúceho telesa hrádze. Požadujeme predložiť detaily rozšírenia ochrannej hrádze spolu s rezmí.
3. Žiadame rešpektovať minimálne 10,0 m pobrežný pozemok od vzdušnej a návodnej päty' pravostrannej ochrannej hrádze Dunaja. V tomto území nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplatenia a súvislú vzrastlú zeleň. Územie pobrežného pozemku resp. ochranného pásma musí byť prístupné pre mechanizáciu správcu toku a povodia za účelom vykonávania činností vyplývajúcich z § 48 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách.
4. Pri realizácii prác žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami. Počas nich nesmie dôjsť k úniku znečisťujúcich látok alebo k znečisteniu povrchových a podzemných vôd.
5. S plánovaným výrubom drevín na pozemkoch reg. KN - C, pare. č. 5136/5, 5195 a č. 5202/2 v k. ú. Petržalka súhlasíme za predpokladu, že bude zrealizovaný na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť stavebníka pri dodržaní platnej legislatívy SR a zásad BOZP.
6. Žiadateľ vyplatí na účet SVP, š. p. cenu drevnej hmoty vyrúbaných drevín stanovenú znaleckým posudkom v zmysle zmluvy', ktorú je nutné uzavrieť s právnym oddelením SVP, š. p.
7. Na stavbou dotknuté pozemky v správe SVP, š. p. žiadame uzavrieť zmluvný vzťah s Oddelením regionálnej správy majetku.
8. V zmysle § 52 vodného zákona je vodovod, splašková a dažďová kanalizácia vodnou stavbou a je na ňu potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy (§ 26 ods. 1 vodného zákona). Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd (vsaky) je v zmysle § 21 ods. 1, písm. d) vodného zákona takisto potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy (Okresný úrad Bratislava).
9. Pri návrhu koncepcie nakladania s vodami z povrchového odtoku (dažďovými vodami) v danom území, požadujeme pri výpočtoch potrebného objemu vsakovacích objektov použiť 20 - ročnú návrhovú prívalovú zrážku trvajúcu 15 minút ($t = 15 \text{ min.}$, $i = 244 \text{ l.s'úha}^{-1}$, $p = 0,05$) a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $K = 1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku. Uvedená sprísnená požiadavka vyplýva z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, Magistrátom mesta Bratislava a SHMÚ.
10. Navrhnutý vsakovací systém musí byť osadený min. 1,0 m nad hladinu podzemnej vody a musí byť hydraulicky prepojený s vrstvou priepustných štrkových sedimentov.
11. Nakladanie s dažďovými vodami požadujeme vyriešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na cudzie pozemky a nedochádzalo k podmáčaniu telesa hrádze.
12. Dažďové vody s možnou kontamináciou ropnými látkami (t. j. dažďové vody z komunikácie, prípadne z parkovacích miest) je nutné pred zaústením do podzemných vôd prečistiť v ORL s výstupnou hodnotou v ukazovateli NEL menej ako 0,1 mg/l. Medzi ORL a vsakovací systém požadujeme umiestniť revíznú šachtu pre potrebu odoberania vzoriek.
13. Pre zvýšenie efektivity nakladania s dažďovou vodou doporučujeme časť dažďových vôd zadržať v retenčnej nádrži/nádržiach a následne ju použiť na závlahu zelene.
14. Podľa § 2 písm. j) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách sa za odpadovú vodu považuje aj voda, ktorá má po použití zmenenú kvalitu (zloženie alebo teplotu), čo je aj prípad použitia podzemnej vody na vykurovanie a chladenie prostredníctvom tepelného čerpadla. Podľa § 37 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách môže orgán štátnej vodnej správy na vypúšťanie odpadových vôd do



podzemných vôd vydať povolenie len po predchádzajúcom zisťovaní, ktoré môže vykonať len oprávnená osoba.

15. Pri realizácii stavby vo vzdialenosti väčšej ako 10 m od päty hrádze môžu byť čerpacie a vsakovacie studne vy užívané iba na funkciu zníženia HPV v stavebnej jame. Po ukončení zakladania stavby musia byť čerpacie a vsakovacie studne zatampónované.

16. Pri čerpaní a následnom vypúšťaní vôd pri zakladaní stavby je potrebné postupovať tak, aby nebola ohrozená kvalita podzemných aj povrchových vôd.

17. Podľa § 21 ods. 1 písm. g) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je na čerpanie podzemných vôd a ich vypúšťanie do podzemných vôd pri zakladaní stavieb potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy. Vydané povolenie požadujeme doručiť našej organizácii. Odber podzemných vôd za účelom zakladania stavby je podľa § 79 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách nespoplatnený.

18. Na čerpanie a vypúšťanie vôd pri zakladaní stavby je potrebné spracovať samostatný projekt čerpania a vypúšťania vôd, v ktorom musí byť uvedené nasledovné: časový režim vypúšťania (od - do), množstvá vypúšťaných vôd, kvalita vody a presná poloha vypúšťania vsakovacích studní. Projekt je potrebné predložiť našej organizácii na odsúhlasenie a následne na Okresný úrad Bratislava.

19. Starostlivosť o stav vôd bude zabezpečovať zhotoviteľ stavby v miestach s otvorenou hladinou podzemných vôd počas prípravných prác a výstavby s tým, že musí byť umožnený prístup správcu tokov a povodia za účelom vykonávania oprávnení v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách.

20. Upozorňujeme, že ten kto zaobchádza s nebezpečnými látkami (nové trafostanice) je v zmysle § 4 vyhlášky MŽP SR č. 200/2018 Z. z. povinný vypracovať tzv. Havarijný plán a predložiť ho SVP, š. p.. Povodiu Dunaja, odštepnému závodu na vyjadrenie.

21. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie (DSP) žiadame predložiť našej organizácii na vyjadrenie.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., vyjadrenie č. 28571/2025/40201/Kd zo dňa 12.09.2025:

I. Z hľadiska situovania navrhovanej stavby

1. V území navrhovanej stavby sa nachádzajú zariadenia BVS, ktoré žiadame rešpektovať vrátane ich pásma ochrany v súlade s § 19 Zák. č. 442/2002 Z. z. „O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách“.

2. Vytýčenie verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a súvisiacich zariadení v teréne je možné objednať cez podateľňu BVS na základe objednávky na práce (tlačivo na webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách).

Súčasťou objednávky musí byť situácia z GIS-u BVS, ktorú je možné získať na ktoromkoľvek kontaktnom centre BVS.

3. V trase vodovodu a kanalizácie, vrátane pásma ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať reklamné tabule, billboardy, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.

4. Pri súbehu a križovaní inžinierskych sietí s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov.

5. Do územného rozhodnutia žiadame v zmysle zákona §19 ods. (2) a (4) č. 442/2002 Z.z. uviesť vymedzenie budúceho pásma ochrany navrhovaných verejných inžinierskych sietí. Pásma ochrany sa vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane.

II. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou

1. Z bilančného hľadiska je zásobovanie navrhovanej stavby pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné. Verejný vodovod môže mať funkciu zdroja požiarnej vody, nenahrádza



však požiarny vodovod. V prípade požiaru nemôžeme garantovať potrebné množstvo vody a požadovaný pretlak pri napojení SHZ a DHZ priamo na vodovodnú sieť.

2. Z hľadiska majetkovoprávných vzťahov uvádzame, že existujúci verejný vodovod, na ktorý sa navrhovaný verejný vodovod pripája, je v majetku BVS.

3. K navrhovanej koncepcii zásobovania vodou nemáme pripomienky.

4. K navrhovanému technickému riešeniu máme nasledovné pripomienky:

Verejný vodovod

a) Verejný vodovod vrátane pásma ochrany v súlade s § 19 Zák. č. 442/2002 Z.z. „O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách“ situovať v komunikáciách, resp. do verejne prístupného koridoru so šírkou a nosnosťou povrchu pre vjazd servisných vozidiel zabezpečujúcich výkon prevádzky.

b) Verejný vodovod navrhovať v súlade s STN 755401, STN 736005, v súlade so Štandardami vodovodnej siete v podmienkach BVS.

c) V DSP žiadame predložiť detaily technického riešenia vedenia navrhovaného verejného vodovodu nad podzemnou garážou v pozdĺžnom aj priečnom reze, vrátane statického posudku vplyvu vodovodného potrubia na strop garáže, na základe ktorého bola navrhnutá ochrana stropu garáže.

d) Navrhovaný verejný vodovod nesmie byť prepojený s potrubím vodovodu z vlastného zdroja vody (napr. studne).

Vodovodné prípojky žiadame navrhovať v súlade so zákonom 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s dokumentom „Technické podmienky pripojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod v podmienkach BVS, a. s.“, ktorý je dostupný v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk

V rámci ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie je potrebné predložiť vzorové technické riešenie vodovodných prípojok vrátane prehľadnej špecifikácie jednotlivých prípojok (dĺžka, dimenzia). Vodovodné prípojky budované v súbehu s verejným vodovodom žiadame ukončiť vo vodomernej šachte.

III. Z hľadiska odkanalizovania

1. Z bilančného hľadiska je odkanalizovanie predmetnej stavby pripojením na verejnú kanalizáciu BVS možné len v rozsahu splaškových vôd, odvádzanie vôd z povrchového odtoku treba riešiť mimo verejnú kanalizáciu BVS na podklade skutočných hydrogeologických podmienok.

2. Z hľadiska majetkovoprávných vzťahov uvádzame, že existujúca verejná kanalizácia DN800, na ktorú sa stavba pripája je v majetku BVS.

3. S navrhovanou koncepciou odkanalizovania nemáme pripomienky.

4. K navrhovanému technickému riešeniu verejnej kanalizácie máme nasledovné pripomienky:

Verejná kanalizácia

a) Verejnú kanalizáciu vrátane pásma ochrany s § 19 Zák. č. 442/2002 Z. z. „O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách“ situovať v komunikáciách, resp. do verejne prístupného koridoru so šírkou a nosnosťou povrchu (40t) pre vjazd servisných vozidiel zabezpečujúcich výkon prevádzky.

b) Verejnú kanalizáciu žiadame navrhovať v súlade s STN 756101 a STN736005, Štandardami verejnej kanalizácie v podmienkach BVS. Poklopy na kanalizačných šachtách v komunikáciách uvažovať s nosnosťou 400 kN, typu BEGU, vetrateľné s mäkkodosadacou plochou, stúpadlá v šachtách s PE nástrekom.

Kanalizačné prípojky žiadame navrhovať v súlade s STN 756101 , STN736005 a dokumentom „Technické podmienky pripojenia nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu v podmienkach BVS“ ktorý je dostupný v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk

IV. Z hľadiska budúcej prevádzky

V zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 442/2002 Z. z.“) môže byť vlastníkom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie len subjekt verejného práva, pričom podmienkou vydania



územného rozhodnutia je Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva dotknutej stavby medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva (obec, združenie obcí, právnická osoba s majetkovou účasťou obce) a následne podmienkou pre vydanie užívacieho povolenia je uzatvorenie Zmluvy o prevode vlastníctva VHS medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva.

V prípade prevodu vlastníckych práv k VHS na BVS, a. s. žiadame pred vydaním územného rozhodnutia uzavrieť Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva VHS na BVS, a. s.

Západoslovenská distribučná, a. s., stanovisko zo dňa 18.09.2024:

Vybudovanie 2 x distribučná TS 1, TS 2 a 1 x odberateľská TS 3, ktoré budú pripojené VN káblovou prípojkou z existujúceho VN káblového vedenia č. 1063 zaslučkovaním v úseku RZ 8125 Ovsište - TS 1200-000.

- V záujmovom území na dotknutých parcelách sa nachádzajú podzemné elektrické káblové vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
- Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie je potrebné existujúce inžinierske siete vytýčiť. Žiadosť o vytyčovanie sietí WN, VN, NN podajte prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosti (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba je spolplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.;
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti. Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.

Technické siete Bratislava a.s., stanovisko č. TSB450/2024 zo dňa 09.09.2024:

- Pred začatím prác požadujeme zrealizovať zakres a vytýčenie sietí VO a MOS.
- Žiadosť o zakres sietí je potrebné zaslať e-mailom s vymedzením presnej lokality (záujmovej oblasti) v rámci ktorej má byť zakres sietí realizovaný v prehľadnom mapovom podklade, príp. v katastrálnej mape s vyznačením jednotlivých čísel parciel a katastrálneho územia, v ktorom sa záujmové územie nachádza.
- Vytýčenie sietí v teréne je možné uskutočniť až po realizácii zakresu sietí VO a MOS. Vytýčenie sietí v teréne môže zabezpečovať iba osoba s odbornou spôsobilosťou na uvedený výkon činností príslušným poverením od spoločnosti Technické siete Bratislava, a.s. Žiadosť o vytýčenie sietí je potrebné zaslať e-mailom s priložením zakresu sietí VO a MOS realizovaným spoločnosťou Technické siete Bratislava, a.s.
- Realizáciou diela na základe predloženej dokumentácie nesmie prísť ku obmedzeniu ani ohrozeniu prevádzky, údržby, modernizácie a rekonštrukcie zariadení VO a/alebo MOS (ďalej ako „kolízia so zariadeniami VO a/alebo MOS“) a nadväzujúcich zariadení. Pri realizácii diela žiadame o dodržiavanie platných právnych predpisov príslušných noriem (najmä, nie však výlučne dodržiavanie a rešpektovanie ochranných pásem zariadení VO a/alebo MOS).
- V prípade vzniku kolízie so zariadeniami VO a/alebo MOS musí žiadateľ zabezpečiť projektovú dokumentáciu, ktorú je potrebné zaslať na odsúhlasenie, ako aj následnú realizáciu opatrení - vyvolané úpravy zariadení VO a/alebo MOS tak, aby nedochádzalo ku kolíziám so zariadeniami VO a/alebo MOS t. j. aby nebola realizáciou diela obmedzená prevádzka, údržba, modernizácia a rekonštrukcia zariadení VO a/alebo MOS. Začiatok prác je potrebné oznámiť.
- Realizáciu zemných, resp. výkopových prác vo vzdialenosti do 1,5 m zariadení VO a/alebo MOS požadujeme vykonávať zásadne ručným spôsobom bez používania akýchkoľvek strojných mechanizmov. Pri zemných, resp. výkopových prácach v blízkosti zariadení VO a/alebo MOS je potrebné dodržať maximálnu opatrnosť a predmetné zariadenia VO a/alebo MOS zabezpečiť proti poškodeniu a prípadnému odcudzeniu.



- V prípade, že realizáciou diela na základe predloženej dokumentácie príde k poškodeniu alebo ohrozeniu/obmedzeniu prevádzky zariadení VO a/alebo MOS žiadame o tejto skutočnosti bezodkladne informovať. Následnú opravu poškodeného zariadenia VO a/alebo MOS je potrebné realizovať na základe písomného usmernenia správcu VO a MOS, spol. Technické siete Bratislava, a.s.
- Stavebník zodpovedá za všetky škody na zariadeniach VO a/alebo MOS, ako aj za prípadné škody voči akýmkoľvek tretím stranám spôsobené realizáciou diela.
- V prípade napájania nového zariadenia na existujúce zariadenie VO a/alebo MOS je nevyhnutný súhlas TSB, a.s. a v prípade, že bude potrebné, tak aj účasť zástupcu TSB, a.s. počas pripájania.
- V prípade zásahu do existujúceho zariadenia VO a/alebo MOS je tieto práce potrebné nahlásiť minimálne deň vopred s uvedením názvu akcie, realizačnej spoločnosti, kontaktu na zodpovednú osobu a presný harmonogram prác.
- V prípade, že predmetom stavby bude verejné osvetlenie, ktoré má byť v budúcnosti odovzdané do majetku hlavného mesta SR Bratislavy, a dôjde k prekládke jestvujúceho verejného osvetlenia je potrebné, aby súčasťou predloženej PD pre stavebné povolenie bol samostatný stavebný objekt Verejné osvetlenie. Technické riešenie tohto stavebného objektu je potrebné konzultovať v rozpracovanosti s budúcim správcou VO,
- Všetko musí byť zrealizované v súlade s Manuálom zariadenia verejného osvetlenia.

Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie č. 6612236103 zo dňa 30.11.2022:

Stavebník je povinný rešpektovať a dodržiavať všeobecné podmienky ochrany SEK a zároveň:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§ 23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
 2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
 3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí.
 4. V zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
 5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle § 24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
 6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení.
 7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
- Podmienky k umiestneniu výškovej budovy: Mobilná sieť bez pripomienok.
8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
 9. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.



Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.

10. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky .

11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.

12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

13. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.

14. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

OTNS, a.s., vyjadrenie č. 10753/2022 zo dňa 29.11.2022:

Spoločnosť OTNS, a.s., ako správca optickej siete SWAN, a.s., spol. SWAN je aj právnym nástupcom zaniknutej spoločnosti BENESTRA, s.r.o. v dôsledku zlúčenia od 1.1.2019, Vám na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie pre územné konanie stavby " GREEN PARK, BA-Petržalka" oznamuje, že v záujmovom území danej stavby sa nachádza podzemná optická sieť spoločnosti SWAN, a.s.

- pri realizácii stavby príde k súbehu a križovaniu s optickými káblami SWAN, a.s. V súvislosti s vykonávanými prácami požadujeme dodržiavať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení technického vybavenia, ako aj STN 33 3300.

- realizáciu výkopových prác min. 1,5 m od osi trasy zemných telekomunikačných vedení a zariadení /ochranné pásmo/ požadujeme vykonávať zásadne ručným spôsobom bez používania strojných mechanizmov (žiadne riadené a neriadené podvrty) v zmysle § 21, ods. (3) a § 24 ods. (6) Zákona č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách. Pri výkopových prácach v blízkosti telekomunikačných káblov je potrebné dodržať maximálnu opatrnosť, káble zabezpečiť proti poškodeniu a prípadnému odcudzeniu.

- jestvujúce káble musia byť vytýčené, vytýčenie sa realizuje na základe písomnej objednávky spoločnosti, pri objednávke je nutné uviesť číslo nášho vyjadrenia zo dňa, priložiť kópiu samotného vyjadrenia so zákresom. Trasy siete SWAN je potrebné vytýčiť geodeticky.

- nad vytýčenou trasou sa nebudú používať ťažké mechanizmy pokiaľ sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu, nad vytýčenou trasou sa nebudú umiestňovať skládky materiálov a stavebnej siete.

- vytýčené, zemnými prácami odkryté telekomunikačné vedenia a zariadenia je dodávateľ stavby povinný riadne zaistiť proti poškodeniu cudzím zásahom aj mimo pracovného času /uložením do drevených žľabov, resp. vyviazaním na trám/ a tým zabezpečiť ich plynulú prevádzku schopnosť.

- oboznámenie pracovníkov, ktorí budú vykonávať zemné práce s vytýčenou trasou na možnú polohovú odchýlku +/- 30cm skutočného uloženia zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu.

- v prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť alebo znížiť krytie tel. káblov, je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca OTNS.

v prípade, že stavbou bude vyvolaná prekládka našich trás, je nutné prekonzultovať a odsúhlasiť návrh prekládky v ďalšom stupni PD.

- žiadame, aby bol zástupca spoločnosti OTNS, a.s. prizvaný ku kontrole a prevzatiu odkopaných trás ešte pred zásypom rýh.

- stavebník je zodpovedný za zachovanie vytyčovacích značiek (markerov), ochrannej fólie a zákrytových dosiek.



- ak je v záujmovom území plánovaná výstavba cestných komunikácií, komunikácií pre peších a parkoviská či iné spevnené plochy nad našou existujúcou trasou, požadujeme zabezpečiť dodatočnú mechanickú ochranu optických chráničiek SWAN uložením chráničiek do betónových žlabov TK2 s vekom po celej dĺžke pod spevnenými plochami.
- Všetky práce spojené s ochranou káblov alebo preložkou budú zrealizované na náklady investora. V prípade, že k týmto prácam dôjde je NUTNÉ VOPRED prekonzultovať a odsúhlasiť realizačnú projektovú dokumentáciu s našou spoločnosťou so zapracovanou ochranou alebo prekládkou OK/TKV.
- bezodkladne oznámiť každé poškodenie zariadenia spoločnosti SWAN, a.s. Upozorňujeme, že v prípade nedodržania podmienok a prípadného poškodenia optických vedení siete SWAN ponese stavebník/realizátor celú zodpovednosť za prerušenie telekomunikačnej prevádzky a bude znášať všetky náklady spojené s odstránením poruchy/ opravy optickej trasy vrátane pokút. Požadujeme ďalší stupeň PD SP/ RS predložiť na odsúhlasenie.

ŽSR, stanovisko č. 20010/2023/0230-12 zo dňa 18.01.2023:

1/ Z hľadiska technických podmienok vo vzťahu k jestvujúcej infraštruktúre ŽSR sú rozhodujúce požiadavky uvedené vo vyjadreniach ŽSR OR Trnava Č.01542/2023/OR TT/SŽTS-4 zo dňa 04. 01. 2023 a jeho odborných zložiek, doložených v prílohách, stanovujúcich svoje požiadavky vo vzťahu k trasám podzemných káblových vedení ŽSR odvetia OZT vedúcich po Starom moste a ďalej cez územie posudzovanej stavby. Požiadavky ŽSR OR Trnava žiadame rešpektovať.

2/ Stavebník bude rešpektovať objekty, vedenia a zariadenia ŽSR v území. Realizáciou stavby, jej prevádzkou a užívaním

a/ nesmú byť rušené zariadenia ŽSR,

b/ nesmie dôjsť k ohrozeniu ani obmedzeniu bezpečnosti železničnej dopravy a k narušeniu stavby dráhy poškodením objektov, vedení a zariadení ŽSR,

c/ nesmú byť znečisťované pozemky v správe ŽSR ani plochy v okolí železničnej dráhy a to ani trvalým, či dočasným uložením výkopovej zeminy, či iného materiálu na plochách v blízkosti železničnej trate bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy.

3/ Stavebník bude rešpektovať objekty a zariadenia ŽSR v území. Je si vedomý trasy železničnej trate vedúcej južne od riešeného územia s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobené bežnou železničnou prevádzkou. Stavebník zrealizuje opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky a zabezpečí, aby ním navrhovaná stavba odolávala vplyvom železničnej prevádzky počas celej doby jej prevádzky tak, aby chránených priestoroch neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej dopravy v zmysle príslušnej legislatívy. Nesúhlasíme, aby si vlastníci, resp. užívatelia stavby z titulu prípadných negatívnych účinkov od železničnej prevádzky uplatňovali nároky na úpravy u Železníc SR nakoľko nepriaznivé účinky železničnej prevádzky sú v čase prípravy a realizácie posudzovanej stavby už známe. Stavebník v územnom a stavebnom konaní o povolení stavby predloží Akustickú štúdiu s návrhom opatrení na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky a preukáže súhlasné stanovisko príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva.

4/ Investor zabezpečí úhradu nákladov súvisiacich s úpravou objektov, vedení a zariadení ŽSR vyvolaných navrhovanou činnosťou. V danej súvislosti upozorňujeme, že projektovú a realizačnú činnosť vo veci objektov stavby dráhy smú v prostredí ŽSR vykonávať iba subjekty s príslušným oprávnením.

5/ Toto stanovisko nie je konečné. Dokumentáciu pre stavebné povolenie zohľadňujúcu už stanovené požiadavky ŽSR žiadame predložiť na opätovné posúdenie v zmysle pokynov.

Predĺženie platnosti súhrnného stanoviska ŽSR pre územné konanie zo dňa 18.01.2023:

Predchádzajúca aktualizácia súhrnného stanoviska ŽSR pre územné konanie predmetnej stavby bola vydaná listom č.20010/2023/0230-12 zo dňa 18.01.2023. Na základe predloženej žiadosti apo konzultácii so správcovskými útvarmi ŽSR OR Trnava úseku OZT predlžujeme platnosť uvedeného súhrnného stanoviska ŽSR aj pre nasledujúce obdobie za rovnakých podmienok, aké sú v ňom uvedené.



Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia environmentálneho posudzovania a povoľovania, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. 7357/2025-11.1/fr 285/2025 287/2025-int. zo dňa 10. 01. 2025, právoplatné dňa 13.04.2025:

- Retencovať zrážkovú vodu a využívať ju za účelom polievania v rámci sadových úprav, resp. blízkeho okolia.
- Znečistené a zaolejované vody z povrchového odtoku vedené do dažďovej kanalizácie prečisťovať účinným odlučovačom ropných látok.
- Implementovať prvky elektromobility podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita) s prihliadnutím na požiadavky požiarnej bezpečnosti.
- Pri výstavbe uprednostniť použitie materiálov zo zhodnocovaných odpadov.
- Kontajnery na premiestňovanie sypkých materiálov zabezpečiť proti prašnosti plachtou, resp. sypký materiál zvlhčovať.
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnuť a zrealizovať exteriérové stojany pre bicykle.
- Zabezpečiť dobrý technický stav pracovných mechanizmov a dopravných prostriedkov, aby nedošlo k úniku ropných látok.
- Na fasáde objektu realizovať na vhodnom mieste založenie zelenej steny vhodnými rastlinami, napr. (Hedera helix, Hydrangea anomala, Parthenocissus tricuspidata).
- Akékoľvek aktivity spojené s realizáciou v Sade Janka Kráľa, na Tyršovom nábreží a v ich bezprostrednom okolí koordinovať s pracovníkmi Metropolitného inštitútu Bratislavy.
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie upresniť, resp. doplniť lokalizáciu a technické parametre VZT, TZB zariadení.
- Pri sadových úpravách uprednostniť výsadbu miestnych druhov drevín odolnejších voči zmene mikroklimatických pomerov v zastavanom území mesta.
- Pri výsadbe drevín uplatniť odborné poznatky a postupy zakladania výsadiieb pre dosiahnutie dostatočného koreňového priestoru pre dreviny.
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnuť a zrealizovať technické opatrenia na ochranu vnútorného prostredia budov, a to v súvislosti s ochranou pred vonkajším hlukom.
- Vsakovacie objekty umiestniť minimálne 1,5 m od hranice cudzích pozemkov.
- Zabezpečiť znižovanie hladiny podzemnej vody po dobu realizácie výkopu a následnej realizácie základovej dosky.
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie zdokumentovať riešenie zabezpečenia stavebnej jamy vyhovujúce uvedeným kritériám.
- V prípade výskytu povodňového stavu zabezpečiť riadené zatopenie stavebnej jamy. Zabezpečiť aby bol návrh riadeného zatápania stavebnej jamy súčasťou ďalších stupňov projektovej dokumentácie.
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie prehodnotiť rozsah a nevyhnutnosť kombinovaného zakladania.
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie doplniť fyzikálno-matematické veličiny (predovšetkým v letnom období teplota vypúšťanej vody a celkové množstvo tepla dodané do zvodnenca v priebehu chladenia objektov, technickú špecifikáciu čerpadiel, ako aj ich počet a lokalizáciu na dotknutom území).
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie doložiť hydrogeologický prieskum s výpočtom množstiev podzemnej vody.
- Realizovať potrebné protihlukové opatrenia na základe aktualizovaných meraní hluku a ďalšieho vývoja navrhovanej činnosti.
- Počas stavebných prác pravidelne realizovať analýzy podzemných vôd a pôdy.
- Rešpektovať prvky regionálneho územného systému ekologickej stability: regionálne biocentrum - RBc Sad Janka Kráľa a provincionálny biokoridor - PBk Dunaj a vykonať opatrenia na zmiernenie negatívnych vplyvov výstavby.
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie preukázať prepočet parkovacích stojísk podľa aktuálne platnej STN.



- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie predložiť projektovú dokumentáciu na cestné komunikácie, v rámci ktorej bude započítaný aj synergický efekt plánovaných stavieb a existujúcej výstavby v danom území.
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie doplniť dopravno-kapacitné posúdenie vrátane synergického vplyvu ostatných pripravovaných a v súčasnosti už realizovaných a existujúcich zámerov a stavieb v danom území podľa aktuálne platných STN a TP.
- Postup výstavby zabezpečiť tak, aby doprava na využívaných komunikáciách nebola obmedzovaná v neúnosnej miere, použiť všetky potrebné bezpečnostné prvky a dopravné značenie v súlade s predpismi. Počas výstavby ako aj počas dočasných dopravných a iných obmedzení zabezpečiť trvalú priechodnosť pre chodcov a cyklistov vhodným dopravným značením.

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia environmentálneho posudzovania a povoľovania, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, záväzné stanovisko č. 10472/2026-1.7/fr 14798/2026 zo dňa 13.03.2026:

v rámci, ktorého je možné konštatovať, že návrh stavebníka GRAFOBAL GROUP development, a. s., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO 44 269 340 v zastúpení spoločnosti ENGICON s.r.o., Levanduľová 23, 900 43 Kalinkovo, IČO 44 720 980 uvedený v oznámení o začatí územného konania pre stavbu „GREEN PARK“ v rozsahu uvedených stavebných objektov, je z koncepcného hľadiska v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, so záverečným stanoviskom č. 1811/2018-1.7/ak zo dňa 20. 06. 2018, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania č. 7357/2025-11.1/fr, 285/2025, 287/2025-int. zo dňa 10. 01. 2025 vydanými Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky a ich podmienkami.

III.

Platnosť územného rozhodnutia:

Toto rozhodnutie podľa § 40 ods.1) stavebného zákona platí dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia predmetnej stavby.

IV.

Účastníci konania:

1. GRAFOBAL GROUP development, a. s., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 44 269 340, v zastúpení spol. ENGICON s.r.o., Levanduľová 23, 900 43 Kalinkovo, IČO: 44 720 980 – navrhovateľ
2. GREEN PARK AB, a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 51 826 992
3. GREEN PARK BYTY, a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 51 826 984
4. BMC international a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 47 258 861
5. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
6. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava, IČO: 36 022 047
7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov stavby so súpis. č. 3742 a vlastníci súvisiacich pozemkov podľa LV č. 4116
8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov stavby so súpis. č. 4084 a vlastníci súvisiacich pozemkov podľa LV č. 4107
9. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava
10. Popper Capital, s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 35 957 174

V súlade s § 42 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad oznamuje územné rozhodnutie účastníkom konania verejnou vyhláškou z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania.

V.

Námietky účastníkov konania:



Po oznámení začatia územného konania boli dňa 26.01.2026 doručené „námietky vlastníkov susednej stavby“, Polyfunkčného domu Krasovského 13 v Bratislave, na pozemku parc. č. 5203/32 v katastrálnom území Petržalka, ako účastníkov konania, ktoré citujeme v plnom znení:

III Námietky a konkrétne pripomienky

1) Súlad so záväznými regulatívmi a funkčným charakterom územia

- *Aj po úpravách ostáva dominujúca polyfunkčná a komerčná funkcia s výraznou hmotou a výškovou dominanciou (veža s 25 NP). Žiadame predložiť preukázanie splnenia limitov: koeficient zastavanosti, index podlažných plôch, výškové regulatívy, pomer občianskej vybavenosti k bývaniu a plošný rozsah verejne prístupných plôch.*
- *Požadujeme doložiť záväzný mechanizmus náhrady a rozvoja voľnočasových a komunitných funkcií v území, keďže pôvodná športová funkcia územia bola fakticky zrušená bez adekvátnej substitúcie.*

Stavebný úrad námietke účastníkov konania v 1. bode v časti splnenia záväzných regulatívov územného plánu mesta Bratislavy vyhovuje s odôvodnením, že stavba a jej umiestnenie bola posúdená a jej súlad potvrdený orgánom územného plánovania, ktorým je Hlavné mesto SR Bratislava a bolo vydané záväzné stanovisko MAGS OUIK 57802/2023- 573545 zo dňa 12.12.2023. Orgán územného plánovania je v zmysle platných právnych predpisov kompetentný na posúdenie a vyhodnotenie súladu stavby s územným plánom. V rámci tohto posudzovania orgán územného plánovania skúma aj dodržanie záväzných častí regulatívov v území, vrátane koeficientu zastavanosti, indexu podlažnosti, zelene a súladu s funkčným využitím územia.

V ostatnej časti stavebný úrad námietku zamietá.

2) Urbanistické a architektonické riešenie-výšková dominancia a parter

- *Požadujeme vizualizácie a tieňové štúdie z referenčných pohľadov (Starý most, nábrežie, Sad Janka Kráľa, električková trať), vrátane zimného a letného solárneho profilu a hodnotenia tieniacich dopadov na susednú zástavbu.*
- *Aktívny parter orientovaný k Sadu Janka Kráľa musí byť viazaný rozhodnutím - minimálny podiel parteru pre verejne prístupné prevádzky, prevádzkové hodiny, bezbariérovosť, zákaz priebežného uzatvárania parteru z prevádzkových dôvodov.*
- *Záväzne definovať percento "transparentnej plochy" fasád parteru a minimálnu hustotu vstupov na bežný meter frontu, aby sa predišlo "mŕtvemu" parteru*
- *Výška budov v dotyku so Sadom Janka Kráľa nemôže presahovať 4. poschodia, táto pripomienka je zásadná kvôli tieneniu Sadu Janka Kráľa ohrozujúce zeleň a narúšajúce urbanistický charakter.*

Stavebný úrad námietku účastníkov konania v 2. bode zamietá.

3) Dopravná obsluha, parkovanie a fázovanie

- *Doplniť aktuálnu dopravno-kapacitnú štúdiu s modelovaním špičiek, kumulovaných dopadov (byty, administratíva, hotel/ubytovanie, retail) a so zohľadnením udalostí v Sade Janka Kráľa a na nábreží.*
- *Predložiť parkovaciu bilanciu podľa funkcií (byty, kancelárie, hotel, retail) vrátane podielu miest s pripravenosťou na elektromobilitu a vysokokapacitné cyklo-stojiská; definovať limity obsadenosti parkovísk a riadenie vjazdov.*
- *Zaviest' záväzné fázovanie: bez preukázaného kapacitného napojenia a opatrení (MHD, cyklo, peší režim, dopravné upokojenie) nebude možné kolaudovať jednotlivé etapy.*

Stavebný úrad námietke účastníkov konania v 3. bode, ktorá sa týka dopravnej obsluhy, statickej dopravy a „fázovania“ vyhovuje.

4) Ochrana životného prostredia a zdravia - konkretizácia podmienok EIA

- *Z podmienok rozhodnutia MŽP SR (10. 1. 2025) vyplýva rad mitigácií (napr. retenčné, odlučovanie ropných látok, zelene steny, technické parametre VZT/TZB). Požadujeme ich premietnutie do územného rozhodnutia s konkrétnymi, meniteľnými a kontrolovateľnými ukazovateľmi a harmonogramom.*



- *Vyžadujeme podrobný hydrogeologický posudok pre vsakovanie zrážkových vôd - preukázanie, že nevznikne negatívny vplyv na stabilitu základov susedných stavieb a susedných pozemkov; rešpektovať minimálne odstupy vsakovacích objektov a monitoring hladiny podzemnej vody počas výstavby.*
- *Požadujeme plán monitoringu hluku a kvality ovzdušia počas výstavby a po uvedení do prevádzky (merné body, periodicita, limity, sankčný mechanizmus pri prekročení).*
- *Definovať povinné spektrum "modro-zelenej infraštruktúry" (stromoradia s dostatočným koreňovým priestorom, vegetačné strechy, vodozadržné opatrenia) a ich dlhodobú správu, financovanie a záruky.*

Stavebný úrad námietke účastníkov konania v 4. bode, ktorá sa týka ochrany životného prostredia a zdravia vyhovuje.

5) *Procesné požiadavky a doplnenie podkladov*

- *Predložiť úplný zoznam a plné znenia všetkých aktuálnych stanovísk dotknutých orgánov (doprava, hygiena, ŽP, vodohospodár, pamiatková ochrana, MIB, správa komunikácií a i.), keďže v minulosti bolo územné rozhodnutie zrušené aj pre chýbajúce vyjadrenia.*
- *Zverejniť a doložiť tri prílohy oznámenia (5.1.2026) v plnej kvalite a rozsahu a doplniť chýbajúce časti (tieňové štúdie, dopravné modely, mikroklimatické posúdenie tepelného ostrova, plán výstavby a logistiky).*
- *Transparentne vyporiadať všetky pripomienky účastníkov a verejnosti s riadnym odôvodnením; nepreskúmateľnosť rozhodnutia bude dôvodom odvolania.*

Stavebný úrad požiadavky účastníkov konania v 5. bode zamieta.

Vyhodnotenie námietok je uvedené v odôvodnení rozhodnutia.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 18.03.2025, s posledným doplnením zo dňa 10.11.2025, podal navrhovateľ spol. GRAFOBAL GROUP development, a. s., sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 44 269 340, v zastúpení spol. ENGICON s.r.o., sídlom Levanduľová 23, 900 43 Kalinkovo, IČO: 44 720 980 návrh na vydanie územného rozhodnutia na umiestnenie stavby „**GREEN PARK**“, v lokalite Krasovského ulica – Viedenská cesta, hlavné stavebné objekty podľa textu žiadosti na pozemkoch registra "C-KN" parc. č. 5199, 5203/10 a 5203/2 v katastrálnom území Petržalka a ostatné stavebné objekty aj na pozemkoch registra "C-KN" parc. č. 5105/37, /276, /300, /435, /557, /568, /569, /570, /571, 5136/5, 5192/5, 5195, 5201/2, /8, /9, 5202/2, 5202/11, 5203/1, 5203/5, 5203/47, 5203/48, pozemkoch registra "E-KN" 5842/1, 5845, 5846, 5849, 6034, 6039, 6053 v katastrálnom území Petržalka. Uvedeným dňom bolo začaté územné konanie.

Stavebný úrad zverejnil dňa 25.03.2025 návrh na vydanie územného rozhodnutia bez príloh na webovej stránke s údajmi o sprístupnení právoplatného rozhodnutia zo zisťovacieho konania, ktorý ho vydal.

Stavebný úrad sa pri vedení konania a pri vydávaní rozhodnutia riadil citovanými ustanoveniami.

Podľa § 46 správneho poriadku

Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku

Rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.

Podľa § 34 ods. 1 stavebného zákona ustanovenia platné v čase podania.

Účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.¹⁹⁾



Podľa § 34 ods. 2 stavebného zákona

V územnom konaní o umiestnení stavby a o využívaní územia sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Podľa § 34 ods. 3 stavebného zákona

Účastníkmi územného konania nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.

Podľa § 35 ods. 1 stavebného zákona

Územné konanie sa začína na písomný návrh navrhovateľa. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou (§ 45 ods. 4), a dokladmi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktorí prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi.

Podľa § 35 ods. 2 stavebného zákona

Kópiu žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby a územného konania o využití územia, ktoré sa týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu,^{1ga)} bez príloh zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Zverejnenie musí stavebný úrad zabezpečiť odo dňa začatia územného konania o umiestnení stavby alebo územného konania o využití územia až do jeho právoplatného ukončenia. Zverejnenie musí obsahovať okrem kópie žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby alebo územného konania o využití územia bez jej príloh aj údaje o sprístupnení rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní a záverečného stanoviska na webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal, ak bolo ohľadom územia vydané.

Podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona

Ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo určenia využívania územia, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak sa predložený návrh týka stavby podľa osobitného predpisu,^{1fe)} stavebný úrad územné konanie z dôvodov podľa predchádzajúcej vety zastaví najneskôr do štyroch mesiacov po predložení návrhu účastníka. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

Podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona

Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním; začatie územného konania stavby podľa osobitného predpisu^{1fe)} sa oznamuje prednostne. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je návrh na začatie územného konania úplný.

Podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona

Od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

Podľa § 36 ods. 3 stavebného zákona

Dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyzvaný o začatí územného konania, neoznámia v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.



Podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona

Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona

Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa, pričom súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa sa potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu.^{1fd)}

Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona

Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona

Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa § 39 ods. 1 stavebného zákona

V územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa § 39 ods. 2 stavebného zákona

Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu,^{1ga)} musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané.

Podľa § 39a ods. 1 stavebného zákona

Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Podľa § 39a ods. 2 stavebného zákona Pokiaľ tento zákon neustanovuje inak, v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky

- a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie,
- b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia,



napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch,
c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti,
d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona

Ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa § 140a ods. 1 stavebného zákona

Dotknutým orgánom podľa tohto zákona je

- a) orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí,
- b) obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty,
- c) vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis.¹⁵⁾

Podľa § 140b stavebného zákona Záväzné stanovisko

1) Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

2) Dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.

Podľa § 142i ods. 1 stavebného zákona Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2024

Konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.

Podľa § 84 ods. 4 písm. b) Stavebného zákona Prechodné ustanovenia

Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Stavebný úrad predložené podanie preskúmal a zistil, že neposkytovalo dostatočný podklad pre posúdenie návrhu a vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, preto vyzval



navrhovateľa k doplneniu podania a územné konanie prerušil rozhodnutím č. 6222/2025/SÚ/Mu-pr zo dňa 10.04.2025. Návrh bol postupne dopĺňaný, s posledným doplnením zo dňa 10.11.2025.

Po skompletizovaní a opätovnom posúdení potrebných podkladov stavebný úrad listom č. 6222/2025/SÚ-Mu-ozn. zo dňa 24.11.2025 podľa ustanovení § 36 ods. 1 oznámil začatie územného konania, pričom v súlade s § 36 ods. 2 upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Účastníci konania mohli svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr do 11.02.2026.

Stavebný úrad je počas celého územného konania povinný skúmať a vyhodnocovať okruh účastníkov konania v súlade s § 34 stavebného zákona.

Na základe uvedeného ustanovenia stavebného zákona a predložených podkladov, stavebný úrad určil okruh účastníkov konania, ktorý je uvedený vo výroku rozhodnutia.

V súlade s § 36 ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby účastníkom územného konania verejnou vyhláškou, nakoľko sa jedná o rozsiahlu stavbu a zároveň stavbu s veľkým počtom účastníkov konania.

Do podkladov rozhodnutia nenahliadol žiaden účastník konania.

V priebehu konania využil svoju zákonnú možnosť požiadať o predĺženie lehoty na posúdenie stavby a nahliadnutie do spisového materiálu dotknutý orgán územného plánovania, Hlavné mesto SR Bratislava a to žiadosťou doručenu dňa 28.01.2026. Na základe doručenej žiadosti bol dohodnutý termín na nahliadnutie do spisového materiálu umiestňovanej stavby na dátum 05.02.2026.

Nahliadnutie sa uskutočnilo v dohodnutom termíne za účasti odborných zamestnancov Hlavného mesta SR Bratislava, príslušného stavebného úradu a zástupcov navrhovateľa a projektanta. Z nahliadnutia bol vyhotovený Úradný záznam, ktorý je súčasťou spisového materiálu. V zázname dotknutý orgán skonštatoval, že boli zapracované podmienky dotknutých orgánov (zmena trasovania rozvodov vody cez vnútroblok, v zmysle požiadavky BVS), dopravné riešenie bez zmeny a nemal žiadne ďalšie pripomienky k predloženým podkladom.

Námietky účastníkov konania:

Po oznámení začatia územného konania boli dňa 26.01.2026 doručené „námietky vlastníkov susednej stavby“, Polyfunkčného domu Krasovského 13 v Bratislave, na pozemku parc. č. 5203/32 v katastrálnom území Petržalka. Námietky sú citované a bolo o nich rozhodnuté vo výroku rozhodnutia.

Stavebný úrad k uplatneným námietkam uvádza, že nemusí reagovať na každú jednotlivú námietku alebo domnienku účastníkov konania, ale predovšetkým reaguje na tie, ktoré sa bezprostredne týkajú samotného predmetu konania.

Vyhodnotenie námietok:

K zamietnutej časti námietky v 1. bode stavebný úrad uvádza, že územné konanie je návrhové konanie, v ktorom návrh predkladá navrhovateľ a stavebný úrad ho ako celok posúdi v zmysle § 37 stavebného zákona z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s územným plánom a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ..

Jednotlivé záujmy a hľadiská posudzujú dotknuté orgány v rozsahu ich kompetencií a navrhovateľ predkladá v územnom konaní záväznú stanovisku dotknutých orgánov, ktorými preukazuje, že návrh jednotlivým hľadiskám a požiadavkám vyhovuje. Stavebný úrad je podľa



§ 140b stavebného zákona obsahom záväzných stanovísk dotknutých orgánov viazaný. Stavebný úrad nemá kompetenciu rozširovať predložený návrh na vydanie územného rozhodnutia na základe požiadavky namietajúcich. Namietajúci svoju požiadavku na rozšírenie funkcie o šport, prípadne rozvoj voľnočasových a komunitných funkcií nijakým spôsobom neodôvodnili, neuviedli akým spôsobom sú ich práva a právom chránené záujmy priamo dotknuté pričom túto požiadavku neodôvodnili a keďže nemá oporu v zákone, stavebný úrad túto časť námietky zamietol.

Orgánom územného plánovania na území mesta Bratislava je Hlavné mesto SR Bratislava, ktoré vydalo záväzné stanovisko k investičnej činnosti, v ktorom dotknutý orgán posúdil umiestňované stavby najmä vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy a to z hľadiska funkčného využitia územia, z hľadiska intenzity využitia záujmového územia, z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta, regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania, ako aj z hľadiska dopravného vybavenia, z hľadiska technického vybavenia, z hľadiska ochrany životného prostredia, z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy.

Účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazerať do spisu, robiť si výpisy, odpisy a dostať kópie spisu s výnimkou zápisníc o hlasovaní podľa § 23 správneho poriadku. Toto právo namietajúci účastníci konania nevyužili i napriek tomu, že ich stavebný úrad o tom oboznámil v oznámení o začatí územného konania pre umiestnenie stavby, stanovil im primeranú lehotu 15 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

Námietka v druhom bode sa v niektorých častiach opakovane týka súladu navrhovanej stavby s územným plánom, tá bola vyhodnotená v prvom bode.

Spisový materiál obsahuje svetlotechnický posudok, vypracovaný oprávnenou osobou, Ing. Zsotom Straňákom, v termíne 08/2023, v ktorom je okrem iného posúdený aj vplyv plánovanej výstavby na Polyfunkčný objekt na pozemku parc. č. 5203/32, konkrétne na strane 4 je uvedené, že navrhovaný objekt Green Park predstavuje tienenie zo severnej strany vo vzdialenosti min. 60,0 m od polyfunkčného objektu. Najbližšia budova bude mať 10 podlaží, čo pri odstupe 60,0 m znamená tienenie do 29°, čo je menej, ako normou dovolený ekvivalentný uhol tienenia. Súčasťou spisového materiálu je vibroakustická štúdia, schválená oprávnenou osobou Ing. Jánom Šimom, CSc., ktorá okrem záujmového územia stavby posudzuje aj hluk počas výstavby, pričom je nutné dodržiavať najvyššie prípustné limity hluku. V rámci podkladov pre vydanie územného rozhodnutia je aj Rozptylová štúdia, ktorej predmetom je hodnotenie vplyvov stavby na kvalitu ovzdušia.

Stavebný úrad na základe uvedeného námietku účastníkov konania v 2. bode zamietol.

Stavebný úrad uvádza, že súčasťou podkladov predložených k návrhu na vydanie územného rozhodnutia pre navrhovanú stavbu bolo a je aj Doprano-inžinierska štúdia, vypracovaná spol. spol. PUDOS-PLUS, spol. s r.o. v termíne Január 2016, vrátane dodatkov 1, 2 a 3, ktoré vypracovala spol. DI CONSULT s.r.o..

Tieto podklady boli predmetom skúmania, posudzovania a vyhodnocovania príslušnými dotknutými orgánmi a boli vydané súhlasné záväzné stanoviská ktorými bolo preukázané, že umiestňovaná stavba svojím navrhovaným dopravným napojením vyhovuje statickej aj dynamickej doprave.

Navrhovaná stavba bola predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Podmienky z rozhodnutia č. 7357/2025-11.1/fr 285/2025 287/2025-int. zo dňa 10. 01. 2025, právoplatného dňa 13.04.2025, vydaného v zisťovacom konaní sú citované vo výrokovej časti územného rozhodnutia.

Dodržanie týchto podmienok posúdil príslušný orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie, ktorý vydal záväzné stanovisko č. 10472/2026-1.7/fr 14798/2026 zo dňa 13.03.2026.



Súčasťou spisového materiálu je aj Hydrogeologický posudok, vypracovaný oprávnenou osobou RNDr. Jánom Antalom.

K ochrane jednotlivých zložiek životného prostredia sa vyjadril príslušný dotknutý orgán ochrany životného prostredia, ktorým je Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia a to konkrétne: Z hľadiska odpadového hospodárstva, vyjadrením č. OU-BA-OSZP3-2024/456940-002 zo dňa 13. 08. 2024,

Z hľadiska ochrany ovzdušia, záväzným stanoviskom č. OU-BA-OSZP3-2024/458120-003 zo dňa 26. 09. 2024,

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny, záväzným stanoviskom č. OU-BA-OSZP3-2025/423665-002 zo dňa 07.05. 2025,

Z hľadiska ochrany vôd, záväzným stanoviskom č. OU-BA-OSZP3-2024/064437-006 zo dňa 20.11.2024.

Všetky podmienky, ktoré sú uvedené v záväzných stanoviskách jednotlivých dotknutých orgánov sú citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Záväzné stanoviská sú súčasťou spisového materiálu.

Súčasťou projektovej dokumentácie je aj časť projektu pre krajino-architektonické úpravy, vypracovaný oprávneným krajinným architektom, v ktorom sú zadefinované možnosti náhradnej výsadby, stromoradia okolo riešeného územia, okolo jednotlivých objektov, strešná zeleň na objekte a pod.

K procesným požiadavkám a k návrhu na doplnenie podkladov stavebný úrad uvádza, že navrhovateľ predložil všetky podklady potrebné pre riadne posúdenie návrhu, ktorými sú dokumentácia pre umiestnenie stavby, vypracovaná oprávnenou osobou zodpovedným projektantom Ing. arch. Karolom Kállayom, vrátane posúdení vplyvu stavby na okolie, preukázal súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, ďalej preukázal, že návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, tiež predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, čo bolo preukázané súhlasnými stanoviskami dotknutých orgánov, citovanými v tomto rozhodnutí.

Podklady, ktoré boli predmetom posudzovania stavby či už stavebným úradom, alebo dotknutými orgánmi, sú súčasťou spisového materiálu, do ktorého nenahliadol žiadny z účastníkov konania. Namietajúci účastníci konania vychádzali z neúplných podkladov a čiastkových informácií, resp. z domnienok, nijako nedefinovali ako a čím môžu byť rozhodnutím o umiestnení stavby ich práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti priamo dotknuté.

Príloha oznámenia o začatí územného konania nie je zákonom stanovená povinnosť stavebného úradu, je to dobrá vôľa povoľujúceho orgánu, ktorý sa snaží dostatočne ilustrovať umiestňovanú stavbu.

Záväznými podkladmi pre vydané rozhodnutie sú dokumentácia a spisový materiál, do ktorého mohol nahliadnuť každý účastník konania, o čom boli účastníci konania zákonným spôsobom oboznámení.

Na základe uvedeného stavebný úrad požiadavky účastníkov konania v 5. bode zamietol.

Stavebný úrad ďalej k uplatneným námietkam uvádza, že po doručení námietok skúmal spôsob a oprávnenosť ich podania konkrétnymi osobami.

Námietky boli podané najprv formou mailu – ako príloha, mail bol zaslaný z mailovej schránky pavel.nechala@nechalapartners.sk, pričom osoba JUDr. Pavel Nechala, PhD. bola aj podpísaná na dokumente, ktorý bol prílohou mailu.

Ďalšie podpísané osoby na priloženom dokumente boli konkrétne PhDr. Viktor Vlasák MBA, RSc., Ondrej Majtán a František Majtán. Priložený dokument spolu podpísali 4 osoby.

Osoby, podávajúce námietky, sa v podaní označili ako „Výbor zástupcov vlastníkov“. K tomuto označeniu nebol priložený žiadny dokument, ktorý by osoby podávajúce námietky



oprávňoval na zastupovanie ostatných vlastníkov objektu Krasovského 13 (napr. splnomocnenie, uznesenie zo schôdze vlastníkov, prípadne iné).

Mailové podanie je v zmysle § 19 správneho poriadku podanie bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci a je potrebné ho do troch pracovných dní potvrdiť.

Podľa § 19 správneho poriadku

1) Podanie možno urobiť písomne v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe, alebo ústne do zápisnice. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci treba do troch pracovných dní doplniť v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice. Správny orgán na dodatočné doplnenie podania nevyzýva. Ak osobitný predpis ustanovuje povinnosť použiť na podanie určený formulár, podanie možno urobiť len použitím takého formulára.

Totožné podanie bolo elektronicky doručené dňa 26.01.2026 aj s *autorizáciou podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci*, pričom autorizáciu vykonal Viktor Vlasák.

Na aktuálnom výpise z LV č. 4116, na ktorom je zapísaný polyfunkčný dom Krasovského 13, na pozemku parc. č. 5203/32 k. ú. Petržalka, nefiguruje osoba menom Viktor Vlasák ako vlastník. Ostatné osoby, ktoré boli uvedené a podpísané v prílohe, či už mailového alebo elektronického podania s autorizáciou, sú vlastníkami bytov v polyfunkčnom objekte Krasovského 13, Bratislava.

Stavebný úrad aj napriek pochybnosti o tom, či námietky boli podané správnym právnym postupom a oprávnenými osobami, sa z procesnej opatrnosti námietkami zaoberal, preskúmal ich obsah, posúdil a vyhodnotil ich vo vzťahu k obsahu spisového materiálu.

K tomuto kroku stavebný úrad pristúpil z dôvodu ochrany práv a právom chránených záujmov jednotlivcov, ktorí námietky zaslali, aby preskúmal a predišiel možnosti neprimeraného zásahu do týchto práv.

Po vyhodnotení zaslaných námietok stavebný úrad konštatuje, že námietky neboli vecné, konkrétne, namietajúci neboli dostatočne oboznámení s predmetom konania, nevyužili svoje právo na nahliadnutie do projektovej dokumentácie a do podkladov, ktoré boli a sú súčasťou spisového materiálu a teda účastníci neuviedli v čom vidia porušenie alebo nezákonné obmedzenie ich práv a právom chránených záujmov.

Na základe týchto skutočností stavebný úrad o podaných námietkach rozhodol tak ako uviedol vo výroku rozhodnutia, pričom nezistil porušenie alebo nezákonné obmedzenie práv a právom chránených záujmov účastníkov konania.

Ešte pred oznámením začatia územného konania, zrejme v nadväznosti na zverejnenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia na úradnej tabuli, bolo elektronickým podaním dňa 07.04.2025 doručené „Vyjadrenie dotknutej verejnosti uplatňujúcej si práva na životné prostredie“ od Združenia domových samospráv, sídlom Rovniankova 14, 851 02 Bratislava (ďalej len „Združenie“).

Vzhľadom k tomu, že Združenie je účastníkom územného konania, ktorému toto právo vyplýva z osobitného predpisu, má rovnaké práva ako aj povinnosti ako ostatní účastníci konania. Združeniu bolo riadne oznámené začatie územného konania, prostredníctvom verejnej vyhlášky, lehota na podanie námietok uplynula 11.02.2026, pričom v stanovenej lehote neboli doručené námietky ani pripomienky Združenia a teda ako účastník konania svoju zákonnú možnosť uplatniť námietky v konaní nevyužilo. Na základe uvedeného sa stavebný úrad týmto vyjadrením nezaoberal.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad posúdil podľa § 37 stavebného zákona súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a bol potvrdený záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania č. MAGS OUIK 57802/2023- 573545 zo dňa 06.09.2023, ktorom bolo konštatované:



Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01,02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 5199; 5203/2,10; s navrhovaným zámerom vrátane dopravného riešenia k. ú. Petržalka, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, t.j. územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

- rozvojové územie kód C; (severná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5199 a južná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5203/2);

- rozvojové územie kód K; (prevažujúca časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 5203/10 a 5199);

- námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

(južná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5199, súčasne aj časť tohto pozemku v jeho severnej časti, južná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5203/10 a severná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5203/2);

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre vnútorné mesto - regulačný kód C a K.

- Navrhovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód C.

- z hľadiska urbanistickej kompozície a obrazu mesta, regulácie výškových stavieb a priestorového usporiadania: investičný zámer GREEN PARK je situovaný na exponovanom mieste - na nábreží Dunaja v kontakte s Mestskou pamiatkovou rezerváciou a národnými kultúrnymi pamiatkami Sad Janka Kráľa a Divadlom Aréna na Petržalskej strane. Dobre vnímateľná nábrežná lokalita s výborným napojením na MHD, v priamom kontakte s jedným najstarších bratislavských parkov. Navrhovaný zámer svojim predpokladaným vizuálnym a navrhnutým hmotovo-priestorovým pôsobením v rámci celomestského obrazu mesta i v rámci obrazu dotknutého územia na základe zakreslenia do panoramatických fotografií z určených stanovíšť najvýznamnejších vyhlídkových bodov ako aj zobrazenia lokálnych kompozičných vzťahov formou vizualizácií a uličných pohľadov je situovaný v území s potenciálom pre tvorbu modernej siluety mesta v symbióze s jestvujúcimi hodnotami charakteristického obrazu mesta. Navrhovanú stavbu je možné konštatovať ako prípustnú v danom území.

- z hľadiska dopravného vybavenia PD rešpektuje platný ÚPN, ako aj ÚPN-Z CMC. V grafickej časti PD je preukázané aj uvažované výhľadové pokračovanie Viedenskej cesty popod existujúcu estakádu.

Uvažovaný investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.



Stavebný úrad sa pri rozhodovaní o umiestnení stavby opiera o vydané záväzné stanoviská okrem už citovaných vo výroku rozhodnutia aj na podklade stanovísk a rozhodnutí týchto dotknutých orgánov:

Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, stanovisko č. KRHZ-BA-OPP-2024/000729-002 zo dňa 02. 09. 2024,

Únia nevidiacich a slabozrakých, stanovisko č. 93/UR/2024/KO zo dňa 12.9.2024,

Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 406/2024 zo dňa 14.08. 2024,

Ministerstvo obrany SR č. SEMa-EL13/2-9-856/2024 zo dňa 26.08.2024,

Letové prevádzkové služby Slovenskej republiky, stanovisko č. 08212/2024/DTZL-2 zo dňa 20.08.2024,

Mestská časť Bratislava-Petržalka, rozhodnutie č. 46/2025/RŽP/33172/BH zo dňa 28.07.2025, právoplatné dňa 03.10.2025,

Mestská časť Bratislava-Petržalka, rozhodnutie č. 1550/2022/08-RZ/15095/DK zo dňa 11.4.2023, právoplatné dňa 09.09.2024,

Mestská časť Bratislava-Petržalka, rozhodnutie č. 1532/2022/08-RZ/15132/DK zo dňa 12.4.2023, právoplatné dňa 09.09.2024,

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, rozhodnutie č. Z-PUSR-004156/2025 zo dňa 21.1.2025.

Majetkové pomery:

Navrhovateľ spol. GRAFOBAL GROUP development, a. s., sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 44 269 340 nie je vlastníkom stavbou dotknutých pozemkov. Navrhovateľ v územnom konaní predložil súhlas s umiestnením stavby vlastníkov pozemkov:

GREEN PARK AB, a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 51 826 992

GREEN PARK BYTY, a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 51 826 984

BMC international a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 47 258 861.

Stavebný úrad konštatuje, že návrh na vydanie územného rozhodnutia a predložené podklady spĺňajú požiadavky pre stupeň územného konania, vrátane dokumentácie a príloh.

Pre účel územného konania boli vydané súhlasné stanoviská príslušných dotknutých orgánov uplatňujúcich záujmy chránené osobitnými predpismi uvedené v § 126 ods. 1 stavebného zákona, vrátane ich požiadaviek, ktoré majú byť splnené ku konaniam nasledujúcim. Do podmienok rozhodnutia stavebný úrad zahrnul podmienky a požiadavky zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií.

Stavebný úrad zabezpečil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia. Stavebný úrad stanoviská správcov sietí a dotknutých orgánov vo výroku rozhodnutia neuviedol v citovanom znení, nakoľko podľa obsahu nešlo o podmienky k umiestneniu stavby.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad posúdil začlenenie stavby do územia, rešpektoval obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa platného územného plánu obce. Umiestnenie stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Stavba svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.

Stavebný úrad zistil, že umiestnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania.

Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedeného.



Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 54 správneho poriadku možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal - na Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu, Tomášikova 64, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Prílohy:

1. Situácia na podklade katastrálnej mapy M 1:1000
2. Koordinačná situácia M 1:1000

Ing. **Ján Hrčka**
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položky 59 písm. a) ods. 2 vo výške 14000 eur bol zaplatený bankovým prevodom zo dňa 02.04.2025.

Doručí sa:

Účastníci konania - verejnou vyhláškou

1. GRAFOBAL GROUP development, a. s., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 44 269 340, v zastúpení spol. ENGICON s.r.o., Levanduľová 23, 900 43 Kalinkovo, IČO: 44 720 980 – navrhovateľ
2. GREEN PARK AB, a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 51 826 992
3. GREEN PARK BYTY, a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 51 826 984
4. BMC international a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 47 258 861
5. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
6. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava, IČO: 36 022 047
7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov stavby so súpis. č. 3742 a vlastníci súvisiacich pozemkov podľa LV č. 4116
8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov stavby so súpis. č. 4084 a vlastníci súvisiacich pozemkov podľa LV č. 4107
9. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava
10. Popper Capital, s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 35 957 174

Na vedomie:

dotknuté orgány

11. Hlavné mesto SR Bratislava, OUIK, správca VO, SSUC, ODP, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481
12. BSK, Odbor dopravy, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
13. Okresný úrad Bratislava, PaK, ŠVS, OH, OO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 151 866
14. Okresný úrad Bratislava, odb. krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
15. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislava, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
16. Letové prevádzkové služby SR, Ivanská cesta 93, 823 07 Bratislava, IČO: 35 778 458



17. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, IČO: 42 355 826
18. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 607 436
19. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava, IČO: 00 492 736
20. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
21. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
22. SPP-distribúcia, a.s., Plátenicka 19013/2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 910 739
23. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370
24. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava, IČO: 36 022 047
25. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 683 876
26. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
27. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
28. Technické siete Bratislava, a.s., Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 54 302 102
29. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
30. SWAN, a.s., Landererova 12, Bratislava - Staré mesto 811 09, IČO: 35 680 202
31. Tŕk Telekom International SK, s. r. o., V Záhradách 8/A, Bratislava 811 02, IČO: 35 805 544
32. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava 813 61, IČO: 31 364 501
33. Ministerstvo životného prostredia SR, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava, IČO: 42 181 810
34. Mestská časť Bratislava-Petržalka, RŽP (výrub) - TU
35. EXPO LINE s.r.o., Moyzesova 5, 811 05 Bratislava, IČO: 31 342 167 – projektant
36. GRAFOBAL GROUP development, a. s., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 44 269 340, v zastúpení spol. ENGICON s.r.o., Levanduľová 23, 900 43 Kalinkovo, IČO: 44 720 980 – navrhovateľ

Doručí sa verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2) správneho poriadku vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava.

Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Petržalka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia.

