

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad 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 spojení s ustanovením § 7a ods. 2 písm. i) zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného stavebného konania rozhodla takto:

podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v súčinnosti s prechodným ustanovením § 84 Stavebného zákona, § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vykonávacía vyhláška“)

povoľuje

stavbu „**Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka - Bratislava**“ – 1. etapa na pozemkoch parc. č. 2838, 2843/58, 2843/93, 2843/284, 2843/302 a 2843/303 v katastrálnom území Petržalka v Bratislave (ďalej len „stavba“) stavebníkovi **V.D.Lake, a.s., so sídlom Antolská 6, 851 07 Bratislava, IČO: 51 772 442** (ďalej len „stavebník“).

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. 572/2024/SÚ/Mi-13 zo dňa 28.06.2024 v spojení s rozhodnutím č. 01360/2025-22.1.2./GAL zo dňa 06.03.2025 právoplatné dňa 25.03.2025.

Objektová skladba stavby:

SO 01	Polyfunkčný objekt Tematínska
SO 02	Spevnené plochy
SO 03	Detské ihrisko, sadové a terénne úpravy
SO 04	Vodovodná prípojka
SO 05	Kanalizačná prípojka
SO 06	Plynová prípojka
SO 07	NN prípojka Tematínska
SO 09	Objekt malých kultúrnych foriem
SO 10	Prípojka Telekom

Predmetom 1. etapy je:

Stavebný objekt SO 01 Polyfunkčný objekt Tematínska



Polyfunkčná stavba má prevládajúcu funkciu bývania, s jedným spoločným podzemným podlažím, pričom nadzemná časť stavby je tvorená dvoma objektami so štyrmi nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným (strešným/piatym) podlažím.

Spoločné podzemné podlažie má funkciu parkovania a čiastočne technického zázemia pre nadzemné objekty.

V nadzemných častiach sa bude nachádzať 54 bytov a nebytové priestory občianskej vybavenosti. Vybavenosť pozostáva z reštaurácie, kancelárskych a obchodných priestorov, telocvične, materskej školy, zubných ambulancií a wellnessu.

V exteriéri sú pre verejnosť navrhnuté bohaté sadové a terénne úpravy, detské ihriská, priestor pre vystúpenia malých kultúrnych foriem s pódium a hľadiskom, workoutové ihrisko, letný bufet. Súčasťou zámeru je vybudovať široký bulvár pre peších spájajúci Chorvátske rameno s jazerom Veľký Draždiak s novou stromovou alejou a rozšírenie hrádze chodníkom s lavičkami.

Dopravné napojenie:

Vjazdy do podzemného parkoviska sú riešené dva, cez účelovú cestu susedného hotela (na základe zriadeného vecného bremena) a cez existujúci vjazd z Tematínskej ulice.

Statická doprava:

Objekt má navrhnutých 130 parkovacích miest v podzemnom podlaží objektu.

Vo vzťahu k predmetnému územiu sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov na životné prostredie pod názvom „Polyfunkčný objekt Tematínska“ na základe ktorého bolo podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov“) vydané rozhodnutie č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22.07.2021 právoplatné dňa 22.10.2021, ktoré je prístupné na internetovej stránke: <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/polyfunkcny-objekt-tematinska-bratislava> s výrokom, že sa navrhovaná činnosť nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov.

Pre realizáciu stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je autorizovaná architektkou Ing. arch. Máriou Kubečkovou v termíne 09/2024, ktorá je prílohou tohto rozhodnutia. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. So stavebnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.
3. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavebných prác.
4. Stavba bude dokončená najneskôr 24 mesiacov od začatia stavebných prác. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o predĺženie lehoty výstavby.
5. Stavebník je povinný do 15 dní od uskutočnenia výberového konania, najneskôr do začatia stavebných prác, oznámiť stavebnému úradu identifikačné údaje zhotoviteľa stavby a zabezpečenie odborného vedenia stavby a jeho oprávnenie na výkon tejto činnosti.
6. Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby a všetkých inžinierskych sietí oprávnenou organizáciou resp. osobou a počas výstavby bude dodržiavať ich ochranné pásma v zmysle príslušných predpisov a noriem.
7. Na stavenisku musí byť počas celej doby výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom, stavebné povolenie a stavebné denníky.
8. Stavenisko na viditeľnom mieste označiť štítkom, na ktorom bude uvedené označenie stavby, označenie stavebníka, kto a kedy stavbu povolil a termín ukončenia stavby.
9. Stavenisko musí byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života alebo zdravia, a to prípadne aj úplným ohradením (§ 43i ods. 3 písm. a) stavebného zákona).
10. Stavenisko musí umožňovať bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a umiestnenie zariadenia staveniska na dotknutých stavebných pozemkoch (§43i ods. 3 písm. d) stavebného zákona).



11. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať predpisy a normy týkajúce sa bezpečnosti práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ustanovenia § 43i ods. 3 písm. e), g), h) stavebného zákona.
12. Skladovanie materiálu je povolené len na pozemkoch, ktoré sú vo vlastníctve stavebníka. Prípadné zaujatie verejného priestranstva musí byť vopred odsúhlasené Mestskou časťou Bratislava-Petržalka.
13. Pri uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.
14. Stavebník je povinný zabezpečiť ochranu verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia (§ 66 ods. 3 písm. b) stavebného zákona). Pri realizácii stavebných úprav maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu.
15. **Stavebný úrad ukladá stavebníkovi povinnosť, najneskôr ku kolaudácii 1. etapy stavby predložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavebný objekt „SO 11 Južná pláž“ tvoriaceho 2. etapu ako súčasť stavby „Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka - Bratislava“.**
16. **Stavebník je povinný dodržať podmienku záväzného stanoviska č. OUIČ č. MAGS OUIČ 56734/19-462451 zo dňa 27.8.2020 k stavbe a teda „vzhľadom na rekreačný a oddychový charakter lokality bol do priestorov, príslušných k navrhovanej obytnej zástavbe trvalo zabezpečený neobmedzený verejný prístup“.**
17. Stavebník je povinný:
 - zabezpečiť realizáciu stavebných činností vyhovujúcimi technicko-organizačnými opatreniami na ochranu ostatných obyvateľov tak, aby neboli vystavení nadmernej hlučnosti a prašnosti
 - zabezpečiť nepretržité prekrytie kontajnerov veľkoobjemových odpadov na stavbe a pri ich preprave
 - neporušovať predovšetkým v noci a v dňoch pracovného pokoja ústavné právo na primeraný odpočinok a právo na priaznivé životné prostredie
 - zabezpečiť vylúčenie rušenie hlukom najmä v nočných hodinách a dňoch pracovného pokoja ústavné právo na primeraný odpočinok a právo na priaznivé životné prostredie a dodržiavanie ustanovenia vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prístupných hodnotách hluku, infrazvuku, vibrácií, a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
18. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií:
 - 18.1. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2022/045433-007 zo dňa 25.05.2022:**
 - 18.1.1. 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 MZP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej



- 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.
- 18.1.2. 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.
- 18.1.3. Nebezpečné stavebné odpady môže odstraňovať len oprávnená osoba, ktorá disponuje právoplatným súhlasom na zneškodňovanie odpadov, ktoré vzniknú pri odstraňovaní nebezpečného odpadu z predmetnej stavby podľa § 97 ods. 1 písm. b) zákona o odpadoch.
- 18.1.4. 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.
- 18.1.5. V kolaudačnom konaní má orgán štátnej správy odpadového hospodárstva postavenie dotknutého orgánu podľa § 99 ods. 1 písm. b) bodu č. 5 zákona o odpadoch. K žiadosti o vydanie vyjadrenia je potrebné doložiť doklady preukazujúce spôsob nakladania s odpadmi zo stavby (t.j. vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov a podľa tohto vyjadrenia, príjmové doklady, faktúry). V dokladoch musí byť označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

18.2. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, záväzné stanovisko č. OU-BA-OKR1- 2025/460937/2 zo dňa 30.06.2025:

Ku kolaudačnému konaniu požadujeme predložiť:

- 18.2.1. naše záväzné stanoviská vydané OÚ BA
- 18.2.2. dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby (časť CO) v samostatnej časti PD
- 18.2.3. vyplnený určovací list JÚBS v dvoch výtlačkoch v súlade s § 12 odst.4 vyhl.532/2006 pre pridelenie poradového čísla úkrytu od mestskej časti Bratislava - Petržalka.

18.3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a krajiny, záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/462144-002 zo dňa 07.07.2025:

- 18.3.1. Navrhovaná stavba sa plánuje realizovať na pozemkoch nachádzajúcich sa v zastavanom území obce, pre ktoré platí 1.stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.
- 18.3.2. Podľa RÚSES Bratislavy sa predmetné parcely nachádzajú medzi regionálnym biocentrom Draždiak a regionálnym biokoridorom Chorvátske rameno.
- 18.3.3. Navrhovanou stavbou nebudú dotknuté záujmy druhovej ani územnej ochrany.
- 18.3.4. Na pozemkoch v záujme navrhovanej stavby sa nenachádzajú dreviny, na výrub ktorých sa vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu na výrub osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona.
- 18.3.5. 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 drešina chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok dbať aj na ochranu okolitých porastov.

18.4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/11755/25611/2025 zo dňa 15.08.2025:

- 18.4.1. Podmienky č. 1 až 18 stanovené v záväznom stanovisku tunajšieho úradu č. HŽP/2076/2021 zo dňa 04.08.2021 k územnému konaniu stavby, ostávajú naďalej v platnosti. Ich splnenie bude skontrolované v rámci kolaudačného konania stavby



18.5. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie o vyjadrenie z hľadiska štátnej vodnej správy, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/563092-002 zo dňa 02.12.2025:

- 18.5.1. 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 : vyjadrenie BVS, a.s., SVP š.p., hydrogeologický posudok k 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.
- 18.5.2. 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.
- 18.5.3. Podľa § 23 ods. 1 písm. a) vodného zákona na vysádzanie, stínanie a odstraňovanie stromov a krov v korytách vodných tokov, na pobrežných pozemkoch a v inundačných územiach vyžaduje povolenie na niektoré činnosti.
- 18.5.4. Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
- 18.5.5. Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
- 18.5.6. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.
- 18.5.7. Súhlas platí za predpokladu, že nedôjde ku zmenám v predloženej projektovej dokumentácii, ktorú vypracoval Ing. Roman Masopust, v 09/2024.
- 18.5.8. Počas stavebných prác nesmie prísť k úniku znečisťujúcich látok, alebo znečisteniu povrchových a podzemných vôd.
- 18.5.9. Počas prevádzky objektu dodržiavať ustanovenia § 39, § 41 a § 42 vodného zákona.
- 18.5.10. Pravidelne vykonávať kontroly, skúšky tesnosti nádrží a ich pravidelnú údržbu a opravu.
- 18.5.11. Zabezpečiť, aby nebezpečný odpad bol likvidovaný oprávnenou organizáciou na základe zmluvy, ktorá bude podpísaná najneskôr ku dňu kolaudácie stavby.

18.6. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik SVP 18336/2025/2 zo dňa 16.09.2025

- 18.6.1. Navrhovaný areál polyfunkčného objektu priamo susedí s pozemkom registra KN - E, parc. č. 6080/2, k. ú. Petržalka, na ktorom sa nachádza jestvujúce cestné teleso Tematínskej ulice - významnej cyklotrasy, vedenej popri vodnej stavbe vodného toku Chorvátske rameno. Uvedená parcela je v správe našej organizácie a je vodnou plochou, na ktorej je koryto a pobrežný pozemok vodohospodársky významného vodného toku ramena Dunaja.
- 18.6.2. V prípade priameho zásahu do nášho pozemku pri výkone stavebných prác, čo sa týka rozšírenia komunikácie Tematínska (vytvorenia koridoru pre peších) požadujeme po ukončení prác dotknutý pozemok a okolie upraviť do pôvodného stavu a zbaviť stavebného odpadu.
- 18.6.3. Chorvátske rameno je v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 211/2005 Z. z. zaradené medzi vodohospodársky významné vodné toky, ktorého pobrežný pozemok je do vzdialenosti 10,0 m od brehovej čiary. V dotknutom úseku je koryto tvorené dvojitém lichobežníkom.
- 18.6.4. Územie pobrežného pozemku, resp. ochranného pásma toku musí byť prístupné pre ťažkú mechanizáciu správcu toku a povodia za účelom vykonávania činností vyplývajúcich z § 48 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách.
- 18.6.5. S navrhovanou polohou čerpacích studní (ČS1 a ČS2) pre tepelné čerpadlo nesúhlasíme, nakoľko sú navrhnuté len cca 10 m od koryta Chorvátskeho ramena. K obom studniam požadujeme dopracovať HG posudok, ktorý posúdi kvantitatívny a kvalitatívny vplyv plánovaných, resp. vypočítaných odberov na daný útvar podzemných vôd. HG posudok požadujeme doručiť našej organizácii na opätovné posúdenie.
- 18.6.6. Upozorňujeme na to, že hladina Chorvátskeho ramena, jazera Veľký Draždiak a hladina podzemnej vody sú takmer identické. Pri priechode povodňových prietokov korytom Dunaja dochádza k zvýšeniu hladiny podzemnej vody a v extrémnych prípadoch môže



- hladina vody v Chorvátskom ramene stúpnuť až na úroveň 131,50 m n. m.
- 18.6.7. Pripomíname, že na účelovej komunikácii Tematínska ulica sa v súčasnosti nachádza cyklotrasa a akékoľvek zásahy je nutné koordinovať s jej správcom (Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava).
 - 18.6.8. Stavebné práce požadujeme realizovať v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). Počas nich nesmie dôjsť k úniku znečisťujúcich látok alebo k znečisteniu povrchových a podzemných vôd.
 - 18.6.9. Upozorňujeme, že počas výkonu prác nesmie dôjsť k zásahu do koryta a k zmenšeniu prietochného profilu Chorvátskeho ramena.
 - 18.6.10. Na zriadenie vodných stavieb (studne na účely energetického využitia) v zmysle § 26 vodného zákona je potrebné povolenie príslušného orgánu štátnej vodnej správy (Okresný úrad Bratislava).
 - 18.6.11. Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd (vsaky) je v zmysle § 21 ods. 1, písm. d) vodného zákona potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva taktiež orgán štátnej vodnej správy.
 - 18.6.12. Pri návrhu koncepcie nakladania s vodami z povrchového odtoku (dažďovými vodami) v danom území, požadujeme pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov použiť 20 - ročnú návrhovú prívalovú zrážku trvajúcu 15 minút ($t = 15 \text{ min.}$, $i = 244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$, $p = 0,05$) a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $K = 1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Uvedená sprísnená požiadavka vyplýva z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav.
 - 18.6.13. Nakladanie s dažďovými vodami musí byť vo finále navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky ani počas prívalových zrážok, pričom zodpovednosť za navrhované parametre je na strane projektanta.
 - 18.6.14. Navrhnuté vsakovacie zariadenie musí byť osadené min. 1,0 m nad hladinu podzemnej vody a musí byť hydraulicky prepojené s vrstvou priepustných štrkových sedimentov.
 - 18.6.15. Podľa HG posudku bola hladina pozemnej vody identifikovaná v hĺbke 1,8 - 3,6 m p. t. Veľkosť vsakovacieho zariadenia má byť 4,8 x 14,4 x 1,32 m. Pri požiadavke minimálneho krytia cca 1,0 m a minimálnej vzdialenosti nad maximálnu hladinu podzemnej vody 1,0 m je tento však takmer nerealizovateľný = teda nebude plne funkčný. Preto odporúčame prívalovú zrážku ihneď po naplnení retenčnej nádrže vyprázdniť, aby bola pripravená na ďalšie použitie, resp. na ďalší prívalový dážď.
 - 18.6.16. Upozorňujeme, že naša organizácia nepreberá žiadnu zodpovednosť za prípadné škody súvisiace s nefunkčnosťou systému odvádzania dažďových vôd.
 - 18.6.17. Podľa § 21 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, na odber podzemných vôd je potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd príslušného orgánu štátnej vodnej správy.
 - 18.6.18. Podľa § 2 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, chladenie prostredníctvom tepelného čerpadla.
 - 18.6.19. Podľa § 21 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je na vypúšťanie odpadových vôd do povrchových vôd alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd.
 - 18.6.20. Podľa § 79 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, povinnosť platiť poplatky sa nevzťahuje na odbery podzemných vôd na účely využitia ich tepelného potenciálu, ak sa následne vypúšťajú do podzemných vôd, okrem odberov geotermálnych vôd.
 - 18.6.21. Na výtlačné potrubie z čerpacej studne požadujeme osadiť kalibrováný vodomerný z dôvodu merania a kontroly odobratého množstva podzemných vôd. O odbere podzemných vôd je potrebné viesť osobitnú evidenciu so sledovaním odberu podzemných vôd ku koncu mesiaca.
 - 18.6.22. Správca povodia priebežne vykonáva kontrolu u odberateľov podzemných vôd, resp. u prevádzkovateľov vodných stavieb slúžiacich na odber podzemných vôd s prevereníím zákonného merania odberov a súvisiaceho vedenia evidencie odberov.
 - 18.6.23. Odbery vody je potrebné nahlasovať Slovenskému hydrometeorologickému ústavu v Bratislave v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a vyhlášky MP SR č. 418/2010 Z. z.



18.6.24. S výstavbou polyfunkčného objektu súhlasíme, za splnenia vyššie uvedených podmienok a ich zapracovania do PD.

18.7. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s. vyjadrenie č. 027708/2025/Fj zo dňa 03.09.2025

a/ Zásobovanie vodou

- 18.7.1. Ak jestvujúca vodovodná prípojka, príp. jej časť, nie sú vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná ich rekonštrukcia na náklady vlastníka.
- 18.7.2. Vykonávať zásahy na zariadeniach verejného vodovodu môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.
- 18.7.3. Na vodovodnej prípojke medzi verejným vodovodom a vodomermom nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
- 18.7.4. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.
- 18.7.5. Vzhľadom na dĺžku vnútorných vodovodných rozvodov, za kvalitu pitnej vody a tlakové pomery na týchto rozvodoch zodpovedá projektant a investor stavby. BVS zodpovedá za kvalitu vody po uzáver na vodovodnom potrubí.
- 18.7.6. Zásady starostlivosti o vnútorný - domový vodovod nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk, v sekcii O vode > Kvalita vody > Zásady starostlivosti o vnútorný - domový vodovod.
- 18.7.7. Vodárenská spoločnosť je zodpovedná za kvalitu dodávanej vody len po vstup do vodovodnej prípojky. Za vnútorný vodovod, účel ktorému slúži, za jeho stav a prípadné ovplyvnenie kvality vody z vodovodného kohútika, je v plnej miere zodpovedný majiteľ domu alebo bytu.
- 18.7.8. Vnútorný vodovod musí byť navrhnutý tak, aby nedochádzalo k stagnácii vody. Stagnujúca voda je porovnateľná s potravinou po záručnej dobe. V stagnujúcej vode nemusia nutne prebehnúť negatívne zmeny. V prípade, že tieto zmeny prebehnú, nemusia byť postrehnuteľné zmyslami.
- 18.7.9. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
- 18.7.10. Meranie spotreby vody pre predmetný objekt bude podružným meradlom, na areálovom rozvoze vody a bude slúžiť iba pre Vašu potrebu. Podružné meradlo naša spoločnosť nezabezpečuje ani neprevádzkuje.

a/ Kanalizačná prípojka

- 18.7.11. Ak jestvujúca kanalizačná prípojka DN 300, príp. jej časť, nie je vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná ich rekonštrukcia na náklady vlastníka.
- 18.7.12. Kanalizačnú prípojku, ktorej súčasťou musí byť revízia šachta na kanalizačnej prípojke, je potrebné riešiť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov, príp. súvisiacich noriem /stúpačky, poklop a pod./
- 18.7.13. Detail a spôsob napojenia 2 x novej kanalizačnej prípojky DN 300 na verejnú kanalizáciu DN 600 je potrebné prekonzultovať pred začatím akýchkoľvek prác s obvodným majstrom Divízie odvádzania odpadových vôd BVS / kontakt: pán Čonka, 0940 611 728/ a pripojenie na verejnú kanalizáciu požadujeme realizovať za jeho prítomnosti.
- 18.7.14. Odpojenie 2x kanalizačnej prípojky žiadame uskutočniť pod dohľadom povereného pracovníka BVS, a.s. (p. Čonka, 0940 611 728).
- 18.7.15. Náklady na odpojenie a odstránenie kanalizačnej prípojky znáša vlastník prípojky.
- 18.7.16. Revíziu šachtu na kanalizačnej prípojke požadujeme umiestniť 1m za hranicou nehnuteľnosti, na pozemku vlastníka nehnuteľnosti.
- 18.7.17. Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
- 18.7.18. Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č.3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných



vodovodov a verejných kanalizácií.

- 18.7.19. Požadujeme, aby bola zabezpečená pravidelná údržba navrhovaného lapača tukov. BVS toto zariadenie nebude prevádzkovať.
- 18.7.20. V prípade, že bude producent odpadových vôd odvádzať do verejnej kanalizácie odpadové vody z iných zariadení ako domácnosť (napr. priemyselná výroba, stravovacie zariadenia, zdravotnícke zariadenia, autoumyvárne a pod.), je potrebné uzatvoriť s BVS, a.s. aj „Zmluvu o výkone kontroly miery znečistenia odpadových vôd od producentov odvádzaných verejnou kanalizáciou“, ktorá bude vyhotovená v súlade s § 23, ods. 5 Zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov, najmä vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.
- 18.7.21. Všetky náležitosti potrebné na uzatvorenie predmetnej zmluvy je potrebné dohodnúť s Divíziou odvádzania odpadových vôd BVS a zmluvu uzatvoriť pred kolaudáciou vodných stavieb.

c/ Požiarne zabezpečenie stavby

- 18.7.22. K osadeniu 2x nadzemného hydrantu na areálovom rozvode vody nemáme námietky.

18.8. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, záväzné stanovisko č. KPUBA-2019/6183-2/11550/KER zo dňa 13.02.2019:

- 18.8.1. V prípade nepredvídaného nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

18.9. Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. vyjadrenie č. 6612519796 zo dňa 24.07.2025:

- 18.9.1. 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.
- 18.9.2. 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.
- 18.9.3. 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
- 18.9.4. V zmysle § 21 ods. 11 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.
- 18.9.5. 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.
- 18.9.6. 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 zariadení.
- 18.9.7. 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.
- 18.9.8. Povinnosti podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom



zení.

- 18.9.9. 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.
- 18.9.10. 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.
- 18.9.11. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadrenia>
- 18.9.12. Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.
- 18.9.13. UPOZORNENIE: O vytýčenie nie je potrebné požiadať, ak sa v záujmovom území žiadateľa nachádzajú len stĺpy (podľa priloženého situačného výkresu).
- 18.9.14. 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.
- 18.9.15. 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.
- 18.9.16. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezabavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

18.10. SPP - distribúcia, a.s., vyjadrenie č. TD/PS/0118/2025/An zo dňa 11.08.2025:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY

- 18.10.1. Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle §79 a §80 Zákona o energetike,
- 18.10.2. stavebník je povinný pri realizácii stavby 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,
- 18.10.3. pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- 18.10.4. pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP- D o vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby),
- 18.10.5. v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytýčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- 18.10.6. stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Vyhlášky č. 508/2009 Z.z., Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov - súvisiacich technických noriem a Technických pravidiel pre plyn (TPP), najmä STN EN 1775, STN EN 12327, TPP 70401; 605 02, 702 01, 702 02, STN 38 6442, 38 6443, 07 0703,,
- 18.10.7. stavebník je povinný pri realizácii dodržať technické podmienky stanovené v predchádzajúcom vyjadrení SPP-D k Žiadosti o pripojenie k distribučnej sieti číslo 8002550425, SKSPDIS 070110086935..

TECHNICKÉ PODMIENKY:

- 18.10.8. stavebník je povinný realizovať zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalej ako „NTL“) plynovodu a stredotlakého (ďalej ako „STL“) plynovodu až po predchádzajúcom vytýčení týchto plynárenských zariadení, a to výhradne ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou,



- za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,
- 18.10.9. stavebník je povinný zabezpečiť, aby trasa pripojovacieho plynovodu rešpektovala iné vedenia s ohľadom na možnosť ich poškodenia pri výstavbe, resp. aby pri prevádzkovaní nemohlo dôjsť k vzájomnému ovplyvňovaniu, prípadnému poškodeniu,
- 18.10.10. stavebník je povinný umiestniť hlavný uzáver plynu (HUP), regulátor tlaku plynu (RTP) a meradlo do skrinky DRZ na hranicu verejne prístupného a súkromného pozemku tak, aby boli prístupné z verejného priestranstva,
- 18.10.11. stavebník je povinný zabezpečiť, aby prepojovacie práce (ostrý prepój) medzi existujúcim distribučným plynovodom a budovaným pripojovacím plynovodom vykonala iba oprávnená osoba - zhotoviteľ, ktorý má schválený typový technologický postup (zoznam zhotoviteľov je zverejnený na webovom sídle SPP-D),
- 18.10.12. - stavebník je povinný zabezpečiť, aby po vykonaní prepoja prípojkovým „T kusom“ bola vykonaná skúška tesnosti, vrátane vyhotovenia Zápisu,
- 18.10.13. stavebník je povinný minimálne 3 pracovné dni pred zasypaním pripojovacieho plynovodu požiadať o vykonanie kontroly realizácie pripojovacieho plynovodu prostredníctvom on-line aplikácie na webovom sídle SPP-D,
- 18.10.14. stavebník je povinný po ukončení stavených prác odovzdať na oddelenie prevádzky SPP-D, pracovisko Bratislava, všetky doklady súvisiace s výstavbou plynárenského zariadenia podľa prílohy,
- 18.10.15. po úspešnom odovzdaní a prevzatí technicko-právnej dokumentácie bude investorovi vydané Potvrdenie, na základe ktorého bude možné požiadať o montáž meradla a uviesť plynárenské zariadenie do prevádzky.
- OSOBITNÉ PODMIENKY:**
- 18.10.16. Pripojovací plynovod (PP) bude pripojený k existujúcej distribučnej sieti - STL DN 150, PN 90kPa / oc. - ID 287015, ktorý sa nachádza pred parcelou č. 2843/93, k.ú. Petržalka.
- 18.10.17. Konštrukčná dokumentácia na prípojku plynu musí byť posúdená OPO a následne zrealizovaná úradná skúška na PP.
- 18.10.18. HUP GK DN 25 osadiť na hranici pozemku (voľne prístupný z verejného priestranstva) v plynomernej skrinke, ktorej rozmery je potrebné zosúladiť tak, aby bola zabezpečená manipulácia s komponentmi bežným náradím a pripraví sa pre montáž membránového plynomeru BK - G10, DN 40 s mechanickou teplotnou kompenzáciou v zmysle schválenej montážnej schémy od p. Slámu zo dňa 8. 8. 2025.
- 18.10.19. K žiadosti o montáž meradla predložiť potvrdenie o odovzdaní technicko-právnej dokumentácie od vybudovaného PP a Odbornú prehliadku OPZ a DRZ a tlakovú skúšku *OPZ a ostatné doklady uvedené v TPP v. č.8002550425 odd. - Meranie zemného plynu.*

18.11. Technická inšpekcia, a.s., odb. stanovisko č.13598/1/2025-OS-01 zo dňa 11.07.2025:

- 18.11.1. PD neobsahuje údaje potrebné pre posúdenie požiadaviek bezpečnosti práce a technických zariadení výťahov (základné technické parametre, rezy výťahovými šachtami, priehlbňou a pod.) rozpor STN EN 81-20 /ZZ/
- 18.11.2. Vzájomný vzťah medzi výškou h v mm a šírkou b v mm schodišťového stupňa je daný vzorcom $2h+b=630$ mm v zmysle čl. 30 STN 73 41 30. Napríklad stupne v interiérovom schodisku bloku AB $2 \times 166,66 + 300 = 633,32$ mm sú navrhnuté v rozpore s §27 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. v spojení s čl. 30 STN 73 41 30 /ST/
- 18.11.3. Strechu vybaviť záchytným-bezpečnostným systémom pre zaistenie pracovníkov počas realizácie a údržby strechy a údržby technických zariadení prístupných zo strešnej plochy v súlade s čl. 3.8 a 3.9 STN 73 1901 Navrhovanie striech /ST/
- 18.11.4. Terénne schody nie sú vybavené dostatočným počtom držiadiel, čo je v rozpore s § 27 ods. 8 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. /ST/
- 18.11.5. Vstupné dvere môžu byť zasklené až od výšky 400 mm alebo musia byť zasklené nerozbitným sklom, napríklad tvrdeným s drôtenou vložkou v súlade s bodom č. 1.6.2 prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z. /ST/
- 18.11.6. Dokumentácia „Vykurovanie/chladenie“ neobsahuje zaradenie tepelných čerpadiel do príslušnej skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. . Taktiež nie je uvedené množstvo chladivá v okruhu, v prípade množstva chladivá 3 kg a viac je



- potrebné posúdenie konštrukčnej dokumentácie v zmysle § 5 vyhlášky č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov. /PZ/
- 18.11.7. Dokumentácia „Vykurovanie/chladenie“ neobsahuje informácie o fyzikálnych a chemických vlastnostiach pracovnej látky (chladiivo) - rozpor s § 9 ods. 1 písm. b) bod 8 vyhlášky č. 453/200 Z. z., § 4 ods. 1 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 5 ods. 2 v nadväznosti na prílohu č. 2 ods. b písm. a) vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov. /PZ/
- 18.11.8. Dokumentácia „Vykurovanie/chladenie“ neobsahuje informácie o posúdení rizík, vyhotovení neodstrániteľných nebezpečenstiev a neodstrániteľných ohrození a ochranné opatrenia proti týmto nebezpečenstvám a ohrozeniam, v zmysle bod 8 vyhlášky č. 453/200 Z. z., NR SR č. 124/2006 § 4 ods.1 v nadväznosti na prílohu č. 2 ods. a písm. f) vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov. /PZ/
- 18.11.9. Dokumentácia „SO 06 Plynová prípojka“ sa odvolávajú na už neplatnú normu STN EN 287-1 (05 0711) - rozpor s § 9 ods. 1 písm. b) bod 8 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. v nadväznosti na § 4 ods. 1 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov. /PZ/
- 18.11.10. Dokumentácia „SO 06 Plynová prípojka“ neobsahuje dokumentácie o posúdení rizík, čo je v rozpore s vyhl. 508/2009, §5, príloha 2, písm. Af/PZ/
- 18.11.11. Dokumentácia „SO 06 Plynová prípojka“ neobsahuje fyzikálne a chemické vlastnosti média, čo je v rozpore s vyhl. 508/2009, §5, príloha 2, písm. Ba /PZ/ SO - 01/A, SO - 01/B, SO - 01/C, SO - 01/E, SO - 01/G - E7.1 - Silnoprúdové inštalácie /EZ/
- 18.11.12. V Protokole o určení vonkajších vplyvov č. 212024 je pre vonkajší vplyv „výskyt vody“ pre vonkajšie priestory stanovený vonkajší vplyv AD4 - rozpor s vyhl. MPSVaR č. 234/2014 Z. z.
- 18.11.13. Bleskozvod a uzemnenie v ďalšom stupni PD riešiť v podrobnostiach v zmysle súboru noriem STN EN 62305 a STN 33 2000 -5 - 54:2012.
- 18.11.14. V ďalšom stupni PD riešiť základy osvetľovacích stožiarov.
- 18.11.15. Ochranu zariadení proti LEMP pri prechode medzi LPZ v ďalšom stupni PD riešiť podľa STN EN 62304 - 4 (34 1390):2013
- 18.11.16. Prúdové chrániče (ROD) použité na ochranu PV striedavého napájacieho obvodu nie sú typu B - rozpor s čl. 712.530.3.101 STN 33 2000 - 7 - 712:2022
- 18.11.17. V ďalšom stupni PD riešiť inštaláciu FVZE v podrobnostiach v zmysle STN 33 2000 - 7 - 712:2022, STN 34 3085:2016, súboru noriem STN EN 62305 a súvisiacich noriem. /EZ/ SO - 01/A, SO - 01/B, SO - 01/C, SO - 01/E, SO - 01/G - E7.2 - Záložný zdroj elektrickej energie - PTZ IEZ.I
- 18.11.18. Ochranu zariadení proti LEMP pri prechode medzi LPZ v ďalšom stupni PD riešiť podľa STN EN 62304 - 4 (34 1390):2013
- 18.11.19. V slaboprúdových rozvodoch nie sú uvedené vzdialenosti pri križovaní a súbehu so silnoprúdovými vedeniami - rozpor s STN 33 2000 - 5 - 52:2012
- 18.11.20. V slaboprúdových rozvodoch MaR nie sú uvedené vzdialenosti pri križovaní a súbehu so silnoprúdovými vedeniami - rozpor s STN 33 2000 - 5 - 52:201
- 18.11.21. Odkaz na neplatné ostatné právne predpisy: STN 33 2000 - 5 - 523:2004, STN 36 0450:1986, STN 33 4050:1982, STN 33 2000 - 5 - 51:2007, STN 33 2000-4 -41:2007, STN 33 2000 - 3:2000, STN 33 2000 - 6:2007, nejestvujúce: STN 36 0474, STN 36 0075, STN 36 0070, STN 36 0640, STN IEC 1312-1
- 18.11.22. V Protokole o určení vonkajších vplyvov č. 13-33 je pre vonkajší vplyv „výskyt vody“ pre vonkajšie priestory stanovený vonkajší vplyv AD3 - rozpor s vyhl. MPSVaR č. 234/2014 Z. z.
- 18.11.23. V ďalšom stupni PD riešiť ochranu zariadenia pred účinkami atmosférickej elektriny
- 18.11.24. V Protokole o určení vonkajších vplyvov č. 352024 je pre vonkajší vplyv „výskyt vody“ pre vonkajšie priestory stanovený vonkajší vplyv AD2/*AD4 - rozpor s vyhl. MPSVaR č. 234/2014 Z. z.
- 18.11.25. Pre priestory určené aj na užívanie verejnosťou (napr. fitness, reštaurácia) je potrebné zriadiť a zabezpečiť prístup k hygienickému zariadeniu prispôbenému pre užívanie osobou na vozíku v zmysle § 64 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. /ST/
- 18.11.26. Presklené výplne, ktoré ak nahrádzajú zábradlie požadujeme riešiť v súlade s čl. 3.1.1 STN 74 3305. /ST/



- 18.11.27. Sklené zábradlie a výplne zo skla musia spĺňať požiadavky prílohy C STN 74 3305:2016 /ST/
- 18.11.28. Najmenej 4% z celkového počtu vyznačených parkovacích miest musí byť vyhradené pre osobu s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle § 58 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Dokumentácia neobsahuje tento prepočet. /ST/
- 18.11.29. Niektoré časti dokumentácie odkazujú na neplatné predpisy, napr. vyhláška č. 374/1990 Zb., vyhlášky č. 59/1982 Zb. /ST/
- 18.11.30. Technická správa vetrania obsahuje neplatné normy, a to: STN EN 13465, STN EN 15251 /STR/
- 18.11.31. Výťah musí plne zodpovedať požiadavkám STN EN 81-20:2021 a STN EN 81-28:2018. evakuačné výťahy podľa STN EN 81-72:2021 /ZZ/
- 18.11.32. Výťah určený pre dopravu osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie musia plne zodpovedať požiadavkám vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z.z. (stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu) /ZZ

18.12. Technické siete Bratislava, a.s., stanovisko č. TSB519/2025 zo dňa 29.07.2025:

- 18.12.1. Pred začatím prác požadujeme zrealizovať zákres a vytýčenie sietí VO a MOS.
- 18.12.2. Žiadosť o zákres sietí je potrebné zaslať e-mailom na adresu info@tsb.sk s vymedzením presnej lokality (záujmovej oblasti) v rámci ktorej má byť zákres sietí realizovaný v prehľadnom mapovom podklade, príp. v katastrálnej mape s vyznačením jednotlivých čísel parciel a katastrálneho územia, v ktorom sa záujmové územie nachádza.
- 18.12.3. Vytýčenie sietí v teréne je možné uskutočniť až po realizácii zákresu 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 na adresu info@tsb.sk s priložením zákresu sietí VO a MOS realizovaným spoločnosťou Technické siete Bratislava, a.s.
- 18.12.4. 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).
- 18.12.5. V prípade vzniku kolízie so zariadeniami VO a/alebo MOS musí žiadateľ zabezpečiť projektovú dokumentáciu, ktorú je potrebné zaslať na odsúhlasenie na info@tsb.sk, 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 na info@tsb.sk. 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.
- 18.12.6. 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 na tel. č. +421 2 32 332 332 a zároveň e-mailom na info@tsb.sk. 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.
- 18.12.7. Stavebník zodpovedá za všetky škody na zariadeniach VO a/alebo MOS, ako aj za prípadné škody voči akýmkoľvek tretím stranám spôsobené realizáciou diela.
- 18.12.8. 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.
- 18.12.9. V prípade zásahu do existujúceho zariadenia VO a/alebo MOS je tieto práce potrebné



nahlásiť minimálne deň vopred na info@tsb.sk s uvedením názvu akcie, realizačnej spoločnosti, kontaktu na zodpovednú osobu a presný harmonogram prác.

- 18.12.10. V prípade, že predmetom stavby bude verejné osvetlenie, ktoré má byť v budúcnosti odovzdané do majetku hlavného mesta SR Bratislavy, 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 správcom VO, spol. Technické siete Bratislava, a.s., kontaktný e-mail: info@tsb.sk

18.13. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, stanovisko č. 164/SK/2025/Ko zo dňa 14.08.2025:

- 18.13.1. Všetky schodiská a rampy riešiť podľa článku č. 1.3 Prílohy k vyššie uvedenej vyhláške.
18.13.2. Prvý a posledný stupeň, po celej šírke, každého schodiskového ramena musí byť výrazne farebne rozoznateľný od okolia.
18.13.3. Presklené dvere a sklené plochy musia byť označené kontrastným pásom širokým najmenej 50 mm vo výške 1400 až 1600 mm. Kontrastné označenie môže byť realizované aj ako pruh zo značiek s rozmermi 50 x 50 mm vzdialenými od seba najviac 150 mm.
18.13.4. Výťahy a ich ovládanie je potrebné zrealizovať z aspektu nevidiacich a slabozrakých v súlade s článkom č. 1.7 Prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Ovládacie zariadenie musí byť čitateľné aj hmatom. Hmatateľné označenie sa nemôže umiestniť na tlačidlo ovládacieho panelu. Odporúča sa vpravo od tlačidiel ovládacieho panelu umiestniť hmatateľné symboly a vľavo umiestniť označenie v Braillovom slepeckom písme. Ovládač pre vstupné podlažie musí byť na ovládacom paneli v kabíne výťahu výrazne vizuálne a hmatovo odlišný od ovládačov pre ostatné podlažia. Chodbový privolávač výťahu musí mať aj hmatateľné označenie vrátane hmatateľného označenia čísla podlažia. Príjazd privolanej kabíny musí oznamovať zvukový signál.

18.14. Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 587/2025 zo dňa 03.12.2025:

- 18.14.1. V objekte s reštauráciou a verejnými toaletami nie je navrhnutá WC kabína pre osobu na vozíku - rozpor s § 64 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.
18.14.2. V projektovej dokumentácii nie je vykázaný sklon rámp pre imobilných - rampu riešiť v súlade s prílohou vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

18.15. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako vecne príslušný orgán ochrany ovzdušia, súhlas na povolenie stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia č. MAGS OZP 64442/2025 696706/2025 zo dňa 27.11.2025:

- 18.15.1. Preukázať v kolaudačnom konaní vykonávacím projektom (rez, pohľad) odvádzanie znečisťujúcich látok zo spaľovania nafty nerezovým výfukovým potrubím s ústím vo výške 20,085 m nad terénom, s prevýšením 1,585 m nad atikou strechy objektu.
18.15.2. Obmedziť pri realizácii stavby maximálne znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu. Zariadenia, v ktorých sa manipuluje s prašnými látkami zakapotať.
18.15.3. Dodržať požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok podľa prílohy č. 9 v štvrtom a piatom bode vyhlášky MŽP SR č. 248/2023 o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia.
18.15.4. Požiadat' o vydanie povolenia zdroja podľa § 27 zákona o ochrane ovzdušia pre predmetný malý zdroj na základe žiadosti, ktorej náležitosti sú ustanovené v prílohe č. 6 bod 4 zákona o ochrane ovzdušia.

18.16. Západoslovenská distribučná, a. s., vyjadrenie zo dňa 06.02.2026:

- 18.16.1. Objekty hore uvedenej stavby budú napojené z novej kioskovej TS typ: 2 x EH5 ATYP, ktorá bude osadená 2 ks transformátora o výkone 630 kVA a 1 ks transformátora o výkone 1000 kVA, VN rozvádzačom v radení KKT TT a príslušnými NN rozvádzačmi. Nová TS bude pripojená zaslučkovaním na existujúce 22 kV káblové distribučné vedenie I.č. 144 v úseku medzi TS1038-000 a TS1550-000 káblom typu: NA2XS(F)2Y 3 x Ix 240



- mm2. Skupinové elektromerové rozvádzače a elektromerové rozvádzače hore uvedených objektov budú pripojené NN káblami typ: NAYY - J 4x240 mm2 z NN rozvádzača vyprojektovanej TS pričom deliacim miestom bude uvedený NN rozvádzač TS. Vybudovanie novej kioskovej TS a VN rozvodov, ktoré budú mať distribučný charakter zabezpečí v rámci vlastnej investície spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s. na základe Zmluvy o pripojení odberných elektrických zariadení žiadateľa do distribučnej sústavy č. 170001929, ktorú uzatvoril investor so spoločnosťou Západoslovenská distribučná, a.s..
- 18.16.2. V rámci stavby bude existujúca odberateľská TS0673-000 zrušená a existujúce distribučné VN káblové vedenia budú prespojované do vyprojektovanej TS.
- 18.16.3. Skupinové elektromerové rozvádzače a elektromerové rozvádzače budú umiestnené na verejne prístupnom mieste na hranici pozemku zvonka tak, aby boli prístupné pracovníkom energetiky v každú dennú a nočnú dobu - zodpovedný investor.
- 18.16.4. Pripojenie budúcich koncových odberateľov bude riešené samostatne na základe Zmlúv o pripojení odberných elektrických zariadení žiadateľov do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., po vydaní kolaudačného rozhodnutia stavby.
- 18.16.5. Hlavný istič pred elektromerom bude v polyfunkčnom objekte 3 x 25 A char. B pre byty a kancelárie, 3 x 16 A char. B pre spoločné priestory a garáže, 3 x 100 A char. B pre reštauráciu pričom meranie bude riešené ako polopriame s meracími transformátormi prúdu s prevodom 100/5 A, 10 VA, tr. p. 0,5 S, úradne ciachované, 3 x 400 A s charakteristikou podľa STN EN 60 947-2 pre technológie pričom meranie bude riešené ako polopriame s meracími transformátormi prúdu s prevodom 400/5 A, 10 VA, tr. p. 0,5 S, úradne ciachované, v hotelovej budove 3 x 50 A, char. B pre zdravotnícke zariadenia, 3 x 40 A char. B pre wellness, 3 x 32 A char. B pre hotelové ubytovanie, 3 x 20 A char. B pre osvetlenie a 3 x 100 A char. B pre ubytovacie jednotky pričom meranie bude riešené ako polopriame s meracími transformátormi prúdu s prevodom 100/5 A, 10 VA, tr. p. 0,5 S, úradne ciachované, v kongresovom centre 3 x 1000 A s charakteristikou podľa STN EN 60 947-2 pre konferenčnú budovu pričom meranie bude riešené ako polopriame s meracími transformátormi prúdu s prevodom 1000/5 A, 10 VA, tr. p. 0,5 S, úradne ciachované a 3 x 100 A char. B pre kotolňu pričom meranie bude riešené ako polopriame s meracími transformátormi prúdu s prevodom 100/5 A, 10 VA, tr. p. 0,5 S, úradne ciachované.
- 18.16.6. Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2012 Z. z. o energetike a jeho noviel.
- 18.16.7. Pred realizáciou zemných prác je stavebník povinný požiadať spoločnosť Západoslovenská distribučná o zakreslenie existujúcich elektroenergetických zariadení a to prostredníctvom on-line aplikácie <https://www.zsdis.sk/Uvod/Online-sluzby/Geoportal> alebo písomnou žiadosťou zaslanou na Tím správy energetických zariadení VN a NN, adresa miestne príslušného tímu, (pre vytýčenie VN a NN elektroenergetických zariadení) a Tím správy sietí VVN, Čulenova č. 3, 816 47 Bratislava (pre vytýčenie zariadení VVN).
- 18.16.8. Požadujeme dodržanie ochranného 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.
- 18.16.9. Pre potreby budovania energetických zariadení, poskytne žiadateľ prevádzkovateľovi pozemok (koridor) resp. priestor vhodný pre budovanie energetického zariadenia. Majetkovoprávne vysporiadanie pozemku bude riešené samostatnou zmluvou.
- 18.16.10. V prípade, že novonavrhované energetické zariadenia, ktoré budú tvoriť súčasť distribučného rozvodu el. energie budú osadené na pozemku iného vlastníka, je potrebné riešiť pred realizáciou predmetnej stavby majetkovoprávne vysporiadanie



pozemkov pre osadenie týchto zariadení v zmysle platnej legislatívy, pričom nebude účtovaný prenájom počas ich životnosti.

- 18.16.11. Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná.
- 18.16.12. Pred začatím zemných prác na energetických zariadeniach budovaných v tejto stavbe je potrebné v navrhovaných trasách požiadať o presné vytýčenie a identifikovanie káblov patriacich spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s..
- 18.16.13. Zemné práce - pri križovaní a súbehu zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. - požadujeme vykonávať so zvýšenou opatrnosťou - ručným spôsobom. Pri prácach dodržiavať bezpečnostné predpisy a ustanovenia príslušných STN.

Po ukončení stavby stavebník predloží na stavebný úrad písomne návrh na kolaudáciu, nakoľko stavbu nemožno užívať bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

Ku kolaudácii stavby stavebník, okrem dokladov uvedených v § 17 a § 18 vykonávacej vyhlášky predloží:

- Kolaudačné rozhodnutie podmieňujúcej investície stavebného objektu „SO 11 Južná pláž“
- Povolenie na užívanie stavieb povoľovaných špeciálnymi stavebnými úradmi

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá. Platnosť stavebného povolenia je možné predĺžiť na základe žiadosti.

Stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania, vrátane právneho nástupcu stavebníka.

Účastníci konania: V.D.Lake, a.s., Antolská 6, 851 07 Bratislava, IČO: 51 772 442, Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481 (vlastník susedných pozemkov), SVP, š. p., Odštepny závod BA, Karloveská 2, 84217 Bratislava, IČO: 36 022 047 (správca susedných pozemkov), RDC s.r.o., Vretenová 3461/7, 841 04 Bratislava, IČO: 51 904 675 (vlastník susedných pozemkov a stavby), SR - Lesy Slovenskej republiky, š.p., Odštepny závod Smolenice, Trnavská 12, 919 04 Smolenice, IČO: 36 038 351 (vlastník susedných pozemkov), Vlastníci nebytových priestorov nebytovej budovy so súpisným číslom 3715 podľa LV č. 5641, spoluvlastníci pozemku podľa LV č. 6430 a vlastníci príľahlých pozemkov k pozemku parc. č. 2843/117, MČ Bratislava-Petržalka, ref. správy majetku, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava (správca susedných pozemkov), Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174, Cyklokoalícia, Partizánska 2, 811 03 Bratislava, IČO: 31 800 394, Ing. arch. Mária Kubečková, Bujnáková 11, 841 01 Bratislava – Projektant

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V konaní boli v stanovenej lehote vznesené námietky účastníkov konania. Dňa 08.04.2026 boli stavebnému úradu písomne doručený „Podnet k začatému stavebnému konaniu – nesprávne údaje o ťarche“ účastníkov konania Ing. Vendelínom Hozzáňkom a Ing. Andreou Hozzáňkovou. Stavený úrad cituje námietky:

Dňa 07.04.2026 sme obdržali Oznámenie o začatí stavebného konania č. 3766/2026/SÚ/Mi-ozn pre stavbu „Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka - Bratislava“ - 1. etapa na pozemkoch parc. č. 2838, 2843/58, 2843/93, 2843/284, 2843/302 a 2843/303 v katastrálnom území Petržalka v Bratislave.

Chceme vás upozorniť na zásadnú nesprávnosť v podkladoch k stavebnému konaniu.

Projektová dokumentácia/žiadosť stavebníka nesprávne uvádza, že "Dopravné napojenie: Vjazdy do podzemného parkoviska sú riešené dva, cez účelovú cestu susedného hotela (na základe zriadeného vecného bremena) a cez existujúci vjazd z Tematínskej ulice." Podľa vašich údajov na pozemku parc. č. 2843/57 a 2843/117 (účelová cesta susedného hotela) existuje právo prejazdu/prechodu (vecné bremeno).

Skutočný stav je nasledovný:



K nášmu pozemku parc. č. 2843/117 nie je zriadené žiadne právo prejazdu alebo prechodu v prospech stavebníka, ani inej osoby, a to ani zmluvou, ani súdnym rozhodnutím. Táto skutočnosť nie je zapísaná ani v Katastri nehnuteľností (viď priložený aktuálny LV).

Vzhľadom na to, že právo prejazdu nie je zabezpečené v celej dĺžke až na cestu Antolská a uvedené vecné bremeno je nepravdivé, stavebné povolenie postavené na tomto predpoklade by bolo nezákonné a zásahom do nášho vlastníckeho práva.

Žiadame stavebný úrad, aby:

- Vyzval stavebníka na opravu projektovej dokumentácie a preukázanie prístupu k stavbe iným, zákonným spôsobom.
- Neprihliadal na tvrdenia o existencii vecného bremena na našom pozemku parc. č. 2843/117
- Nás informoval písomne o ďalšom postupe.

Námietky stavebný úrad zamietá. Vyhodnotenie námietok je uvedené v odôvodnení rozhodnutia v časti Rozhodnutie o námietkach.

Odôvodnenie

Dňa 17.06.2025 podala spoločnosť V.D.Lake, a.s., so sídlom Antolská 6, 851 07 Bratislava, IČO: 51 772 442 (ďalej len „stavebník“) žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu „Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka - Bratislava“ – 1. etapa na pozemkoch parc. č. 2838, 2843/58, 2843/93, 2843/284, 2843/302 a 2843/303 v katastrálnom území Petržalka v Bratislave (ďalej len „stavba“).

Stavebný úrad zverejnil návrh bez príloh webovej stránky <https://www.petrzalka.sk/2025-08-07-zverejnenie-informacie-o-podani-ziadosti-o-vydanie-stavebneho-povolenia-pre-stavbu-polyfunkcny-objekt-tematinska-1-etapa-v-k-u-bratislava-petrzalka-priloha-ziadost/> s údajmi o sprístupnení právoplatného rozhodnutia orgánu, ktorý ho vydal.

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie. Stavebný úrad predloženú žiadosť preskúmal a zistil, že neposkytuje dostatočný podklad pre vydanie stavebného povolenia, preto vyzval stavebníka k doplneniu podania a konanie rozhodnutím č. 8216/2025/SÚ/Mi-pr zo dňa 11.08.2025 prerušil do doby odstránenia nedostatkov podania. Posledným doplnením dňa 23.02.2026 bol spisový materiál kompletný.

Podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona Účastníkmi stavebného konania sú

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, 1g)
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu^{1fe)} sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona

Od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby; to neplatí, ak vedie konanie pre povolenie súboru stavieb podľa § 65 ods. 2.

Podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona

Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad



upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona Pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.

Podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona Stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predlíži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámi svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona V stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa § 66 ods. 2 stavebného zákona Ak sa stavebné povolenie týka stavby, vo vzťahu ku ktorej 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. To neplatí, ak po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene v posudzovaní navrhovanej činnosti.

Podľa § 66 ods. 3 stavebného zákona Záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí

- a) umiestnenie stavby na pozemku v prípadoch spojeného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním,
- b) ochrana verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia,
- c) dodržanie príslušných technických predpisov, prístup a užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- d) lehotu na dokončenie stavby,
- e) plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete,
- f) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, ak sa stavba uskutočňuje svojpomocou,
- g) použitie vhodných stavebných výrobkov, 1k)
- h) povinnosť oznámiť začatie stavby.

Podľa § 66 ods. 4 stavebného zákona V záväzných podmienkach uskutočňovania stavby sa podľa potreby ďalej určí:

- a) predloženie podrobnejšej dokumentácie ešte pred začatím stavby, ktorá je potrebná na kontrolu dodržania podmienok určených na vyhotovenie stavby,
- b) oznámenie určitého štádia stavby na účel výkonu štátneho stavebného dohľadu,
- c) predloženie dokladov, odborných expertíz, meraní a posudkov,
- d) podrobnejšie požiadavky na uskutočnenie stavby predovšetkým z hľadiska komplexnosti a plynulosti, napojení na siete a zariadenia technického vybavenia, pozemné komunikácie, odvádzanie povrchových vôd, úpravy okolia stavby a podmienok ochrany zelene, prípadne jej premiestnenia,
- e) vymedzenie nevyhnutného rozsahu plôch pozemkov, ktoré budú tvoriť súčasť staveniska,
- f) podrobnosti pre opatrenia na susednom pozemku alebo na stavbe podľa § 135,
- g) spodrobnenie statických výpočtov na vyhotovenie stavby,
- h) oznámenie mena (názvu) a adresy (sídla) zhotoviteľa stavby, ak bude určený vo výberovom konaní [§ 62 ods. 1 písm. d)],
- i) úľavy na vytýčenie stavby (§ 75a ods. 1),



j) požiadavky na označenie stavby na stavenisku.

Podľa § 4 ods. 2 správneho poriadku Všetci účastníci majú v konaní rovnaké procesné práva a povinnosti. Ten, komu osobitný zákon priznáva postavenie účastníka konania len na časť konania, má v konaní procesné práva a povinnosti len v tej časti konania, pre ktorú má priznané postavenie účastníka konania.

Podľa § 19 ods. 1 správneho poriadku 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.

Podľa § 23 ods. 1 správneho poriadku Účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazeráť do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom.

Podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku Doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Podľa § 27 ods. 2 správneho poriadku Do lehoty sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty. Lehoty určené podľa týždňov, mesiacov alebo rokov sa končia uplynutím toho dňa, ktorý sa svojím označením zhoduje s dňom, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty, a ak taký deň v mesiaci nie je, končí sa lehota posledným dňom mesiaca. Ak koniec lehoty prípadne na sobotu alebo na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší budúci pracovný deň.

Stavebný úrad počas celého stavebného konania skúmal a vyhodnocoval okruh účastníkov konania v súlade s § 59 ods. 1 stavebného zákona, podľa ktorého sú účastníkmi konania stavebník, osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté, ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby. V súlade s tým, stavebný úrad určil okruh účastníkov konania, ktorý je uvedený vo výroku rozhodnutia.

Stavebný úrad na základe ustanovení § 61 ods. 4 stavebného zákona posúdil, že v konkrétnom prípade sú povolením stavby priamo dotknuté vlastnícke práva alebo iné práva právnických a fyzických osôb k stavbe spoluvlastníkov nebytovej budovy, spoluvlastníci pozemku podľa LV č. 6430 a vlastníci príslušných pozemkov k pozemku parc. č. 2843/117 pod cestou. Ide teda o stavbu s „veľkým počtom účastníkov konania“ a preto bolo oznámenie o začatí konania stavebného konania doručované verejnou vyhláškou vyvesením na úradnej tabuli ako aj internetovej stránke. To znamená, že sa o ňom mohol dozvedieť každý a každý, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, sa stáva účastníkom konania. Na základe takéhoto tvrdenia (až kým by sa nepreukázal opak), mohol každý účastník nahliadnuť do projektovej dokumentácie a podkladov pre vydanie rozhodnutia v súlade s § 4 ods. 2 správneho poriadku.

Stavebný úrad podľa ustanovenia § 61 ods. 1 a ods. 4 stavebného zákona oznámil začatie stavebného konania listom č. 3766/2026/SÚ/Mi-ozn zo dňa 04.03.2026 dotknutým orgánom jednotlivo a známym účastníkom konania verejnou vyhláškou. Lehota na podanie námietok



začala plynúť dňom 30.03.2026. Stavebný úrad v oznámení o začatí konania určil lehotu na uplatnenie námietok a pripomienok do 7 pracovných dní odo dňa doručenia, inak na ne nebude prihliadať. Tento deň pripadol na deň 10.04.2026.

Právo nazerať do spisov, vyplýva účastníkom konania z § 23 správneho poriadku, pričom účastníci konania majú právo nazerať do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy, prípadne dostať kópie spisov. Účastníci konania mohli svoje právo nahliadnuť do podkladov rozhodnutia využiť v stanovenej lehote. V tejto lehote sa mohli vyjadriť k podkladom rozhodnutia, prípadne navrhnúť ich doplnenie (ako je uvedené v oznámení o začatí konania) a zároveň uplatniť svoje námietky a pripomienky. Stavebný úrad umožnil nazerať do podkladov rozhodnutia aj po určenej lehote.

Pred vydaním rozhodnutia nahliadali do podkladov rozhodnutia účastníci konania vlastníci pozemkov a stavieb susednej nehnuteľnosti. Dňa 04.05.2026 nahliadali Ing. Andrea Hozzáňková, Mgr. Katarína Krajčíková a Ing. Vít Krajčík. Dňa 13.05.2026 nahliadala účastníčka Ing. Andrea Hozzáňková.

Počas konania boli stavebnému úradu doručované listiny účastníkmi konania, ktoré boli vyhodnotené nasledovne:

- Dňa 08.04.2026 boli stavebnému úradu e-mailovou poštou doručené správy:
 - „Podnet k začatému stavebnému konania – nesprávne údaje o vecnom bremene“ poslané účastníčkou konania Katarínou Gotsch,
 - „Podnet k začatému stavebnému konania – nesprávne údaje o ťarche“ poslané účastníkmi konania Mgr. Katarínou Krajčíkovou a Ing. Vítom Krajčíkom
 - „Podnet k začatému stavebnému konania – nesprávne údaje o vecnom bremene“ podané účastníčkou konania Ing. Danielou Klamovou a
- Dňa 10.04.2026 bola stavebnému úradu e-mailovou poštou doručená správa
 - „Podnet k začatému stavebnému konania – nesprávne údaje o ťarche“ poslané účastníčkou konania Janette Mokryškovou.

Mailové podanie je v zmysle § 19 ods. 1 správneho poriadku podanie bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci a je potrebné ho do troch pracovných dní doplniť. Stavebný úrad na dodatočné doplnenie podania nevyzval, nakoľko mu túto povinnosť zákon neukladá.

E-mailom doručené „Podnety“ neboli v zmysle § 19 správneho poriadku doplnené, preto sa nimi stavebný úrad nezaoberal.

- Dňa 17.04.2026 boli stavebnému úradu písomné doručené „Podnet k začatému stavebnému konaniu – súkromná príjazdová cesta na parc. č. 2843/117“ účastníčkou konania Mgr. Katarínou Krajčíkovou,
- Dňa 21.04.2026 bola stavebnému úradu doručená listina „Námietky k závažným procesným vadám stavebného konania, návrh na prerušenie konania a upozornenie na riziko nezákonnosti rozhodnutia“ účastníčkou konania Ing. Andreou Hozzáňkovou, Ing. Janette Mokryškovou, Mgr. Katarínou Krajčíkovou a Danielou Klamovou,
- Dňa 06.05.2026 bolo stavebnému úradu doručené „Doplnenie námietok k stavebnému konaniu“ účastníčkou konania Ing. Andreou Hozzáňkovou a Mgr. Katarínou Krajčíkovou,
- Dňa 13.05.2026 bolo stavebnému úradu doručené „Doplnenie námietok účastníka konania v stavebnom konaní“ účastníčkou konania Ing. Andreou Hozzáňkovou,
- Dňa 18.05.2026 bolo stavebnému úradu doručené „Doplnenie námietok účastníka konania v stavebnom konaní“ účastníčkou konania Ing. Andreou Hozzáňkovou.

Námietky boli doručené a uplatnené po lehote určenej stavebným úradom, preto sa nimi stavebný úrad nezaoberal. V stavebnom konaní platí koncentračná zásada, to znamená, že po termíne určenom stavebným úradom sa na pripomienky a námietky účastníkov konania neprihliada a stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa nevyjadrili, sa považujú za kladné; stavebný úrad však musí zainteresované subjekty na túto skutočnosť písomne upozorniť a jednoznačne určiť lehotu na uplatnenie ich pripomienok a námietok. Na uvedené stavebný úrad



upozornil v oznámení o začatí stavebného konania zo dňa 04.03.2026. Koncentračná zásada v stavebnom konaní je obsiahnutá v § 61 ods. 1 a 3 stavebného zákona. (Rozsudok 6 Sžp 1/2011).

- V zákonom stanovenej lehote bolo dňa 08.04.2026 stavebnému úradu písomne doručený „Podnet k začatému stavebnému konaniu – nesprávne údaje o ťarche“ účastníkov konania Ing. Vendelínom Hozzáňkom a Ing. Andreou Hozzáňkovou. Námietky sú citované:

Dňa 07.04.2026 sme obdržali Oznámenie o začatí stavebného konania č. 3766/2026/SÚ/Mi-ozn pre stavbu „Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka - Bratislava“ - 1. etapa na pozemkoch parc. č. 2838, 2843/58, 2843/93, 2843/284, 2843/302 a 2843/303 v katastrálnom území Petržalka v Bratislave.

Chceme vás upozorniť na zásadnú nesprávnosť v podkladoch k stavebnému konaniu.

Projektová dokumentácia/žiadosť stavebníka nesprávne uvádza, že "Dopravné napojenie: Vjazdy do podzemného parkoviska sú riešené dva, cez účelovú cestu susedného hotela (na základe zriadeného vecného bremena) a cez existujúci vjazd z Tematínskej ulice." Podľa vašich údajov na pozemku parc. č. 2843/57 a 2843/117 (účelová cesta susedného hotela) existuje právo prejazdu/prechodu (vecné bremeno).

Skutočný stav je nasledovný:

K nášmu pozemku parc. č. 2843/117 nie je zriadené žiadne právo prejazdu alebo prechodu v prospech stavebníka, ani inej osoby, a to ani zmluvou, ani súdnym rozhodnutím. Táto skutočnosť nie je zapísaná ani v Katastri nehnuteľností (viď priložený aktuálny LV).

Vzhľadom na to, že právo prejazdu nie je zabezpečené v celej dĺžke až na cestu Antolská a uvedené vecné bremeno je nepravdivé, stavebné povolenie postavené na tomto predpoklade by bolo nezákonné a zásahom do nášho vlastníckeho práva.

Žiadame stavebný úrad, aby:

- 1. Vyzval stavebníka na opravu projektovej dokumentácie a preukázanie prístupu k stavbe iným, zákonným spôsobom.*
- 2. Neprihliadal na tvrdenia o existencii vecného bremena na našom pozemku parc. č. 2843/117*
- 3. Nás informoval písomne o ďalšom postupe.*

Stavebný úrad k zamietnutým námitkam uvádza nasledovné:

Stavebný úrad preveril skutočnosť týkajúcu sa nesprávnosti a nepravdivosti vecného bremena a zistil, že podľa dokumentácie predloženej navrhovateľom k žiadosti o vydanie stavebného povolenia predmetnej stavby, preukázal stavebník cez pozemky parc. č. 2843/57 a 2843/117 v katastrálnom území Petržalka, na ktorých je vybudovaná cesta zabezpečený vjazd na stavebné pozemky v jeho vlastníctve a to na základe zriadeného vecného bremena.

Ku dňu vydania tohto rozhodnutia o povolení stavby bolo konkrétne k pozemku parc. č. 2843/117 v katastrálnom území Petržalka v časti ťarchy zapísané „Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve vstupu, prechodu peši, vjazdu a prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami cez pozemok reg. C-KN parc. č. 2843/117 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. 863/2018 v prospech vlastníka pozemku reg. C-KN parc. č. 2843/93, 2843/302, 2843/303 podľa V-19259/18 zo dňa 27.06.2018 (GP ov.č. G1-252/2020, R-1221/20), (GP ov.č. G1-1352/2023, R-1619/2024)“. Uvedené je deklarované vo výpise z listu vlastníctva č. 6430 ku dňu 29.05.2026, ktorý je súčasťou spisového materiálu.

Zaťaženie pozemku v prospech nehnuteľnosti vo vlastníctve stavebníka je zapísané v liste vlastníctva č. 6430 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, ktorý je verejnou listinou. Kataster poskytuje údaje, ktoré sa považujú apriori za údaje hodnoverné až do času, kým sa nepreukáže ich opak. Túto skutočnosť v § 70 ustanovuje katastrálny zákon. Stavebný úrad nemá kompetenciu spochybňovať údaje katastra.

Stavba je navrhnutá tak, že zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, hygienickým predpisom, protipožiarnym predpisom je v súlade s Územným plánom hlavného mesta rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, a ostatnými osobitnými predpismi, ktorých splnenie potvrdili dotknuté orgány vo svojich záväzných stanoviskách. Stavebný úrad posúdil, či povoľovaná stavba neznamena neprimeraný zásah do práv a právom chránených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností a dal im možnosť svoje zákonné práva uplatniť.



Na základe vyššie uvedeného námietku č. 1 o nesprávnosti vecného bremena stavebný úrad zamietol.

K žiadosti o preukázanie prístupu k stavbe iným zákonným spôsobom stavebný úrad uvádza, že ide o návrhové konanie, stavebný úrad je oprávnený a povinný konať v súlade s podaným návrhom a na podklade potrebných záväzných stanovísk dotknutých orgánov a následne vydať rozhodnutie v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona. V prípade návrhových konaní nie je stavebný úrad oprávnený svojvoľne meniť podaný návrh, resp. určovať vlastníkovi stavby, aby upravoval navrhovaný projekt a zámer nad rámec zákona. Záverom je potrebné uviesť, že úlohou stavebného úradu je posúdiť investičný zámer tak, ako bol predložený a v prípade, že sú splnené podmienky pre vydanie meritórneho rozhodnutia, sú povinné rozhodnúť spôsobom, ktorý predpokladá zákon. Stavebnému konaniu bola predložená projektová dokumentácia vypracovaná autorizovanou architektkou Ing. arch. Máriou Kubečkovou v termíne 09/2024, časť Dopravné riešenie a statickú dopravu vyhotovil autorizovaný stavebný inžinier Ing. Ladislav Benček, Pro-Be, časť Projekt organizácie výstavby vypracoval zodpovedný projektant Ing. Ondrej Prokopčák. Projektant zodpovedá za odbornú správnosť, úplnosť a realizovateľnosť projektovej dokumentácie. Jeho podpis má váhu právnej zodpovednosti za to, že stavba bude bezpečná, v súlade s technickými normami a platnou legislatívou.

Podľa projektovej dokumentácie predloženej k stavebnému konaniu, je k stavbe zabezpečený aj druhý vjazd zo strany z Tematínskej ulice od nemocnice Medissimo. O uvedenej skutočnosti mali účastníci vedomosť, zároveň bola informácia uvedená aj v oznámení o začatí stavebného konania. K uvedenému ďalej stavebný úrad uvádza, že vjazd cez pozemok parc. č. 2843/117 bol prerokovaný aj v územnom konaní, pri ktorom boli spoluvlastníci rovnako účastníkmi konania. Zároveň stavebný úrad uvádza, že sa jedná o námietku podľa § 61 ods.1 stavebného zákona, ktorá mala byť uplatnená v územnom konaní, pričom uplatnená nebola. Na základe vyššie uvedeného námietku č. 2 stavebný úrad zamietol.

K žiadosti o písomnom informovaní, stavebný úrad uvádza, že spôsob doručovania upravuje správny poriadok v ustanovení § 26 ods. 2. Prípady, kedy sa doručovanie vykonáva verejnou vyhláškou upravuje ustanovenie § 26 ods. 1 správneho poriadku, z ktorého znenia vyplýva, *„Doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.“* Z uvedeného vyplýva, že doručovanie uvedeným spôsobom je možné v troch prípadoch a síce, keď účastníci konania nie sú známi, ich pobyt nie je známy a po tretie pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon. Aj keď v danom prípade boli vlastníci pozemku známi, aj ich pobyt bol známi, podľa osobitného zákona je možnosť doručovať verejnou vyhláškou v prípade veľkého počtu účastníkov konania, o čo v danom prípade ide. Osobitný zákon má tak prednosť pred všeobecným zákonom v zmysle zásady *lex specialis derogat lex generalis*.

V stavebnom konaní je týmto osobitným zákonom stavebný zákon, ktorý pri určitých druhoch stavieb umožňuje správnomu orgánu využiť doručovanie verejnou vyhláškou v zmysle ustanovenia § 61 ods. 4 stavebného zákona a to pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách a pri stavbách s veľkým počtom účastníkov konania, tak ako v tomto prípade.

Ako vyplýva z vyššie uvedeného ustanovenia § 59 ods. 1 stavebného zákona za účastníkov konania sa považujú stavebníci, osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté, ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba a projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby. Je evidentné, že v tomto prípade stavebný úrad využil doručovanie verejnou vyhláškou, čím zabezpečil plynulý priebeh konania a rovnosť účastníkov pred zákonom. Na základe toho stavebný úrad námietku č. 3 zamietol.

Stavba je povolená na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 2838, 2843/58, 2843/93, 2843/284, 2843/302 a 2843/303 v katastrálnom území Petržalka, pričom stavebník preukázal vlastníctvo výpisom z listu vlastníctva č. 6891.



Stavebný úrad v zmysle § 140c ods. 2 stavebného zákona spolu s oznámením o začatí stavebného konania zaslal Okresnému úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie – kópiu žiadosti o vydanie stavebného povolenia a projektovú dokumentáciu k navrhovanej stavby a písomné vyhodnotenie podmienok rozhodnutia EIA na predmetnú stavbu

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie po preštudovaní predložených dokladov vydal podľa § 38 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2026/453470-002 zo dňa 18.03.2026 v rámci ktorého konštatuje, že projektová dokumentácia pre vydanie stavebného povolenia na stavbu "Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka - Bratislava" - 1. etapa, je v súlade so zákonom č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, s vydaným rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22.07.2021, právoplatným dňa 22.10.2021 vydaným v zisťovacom konaní a s jeho podmienkami.

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

- **Technická inšpekcia, a.s.**, odb. stanovisko č.13598/1/2025-OS-01 zo dňa 11.07.2025
- **Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**, stanovisko č. HZUBA3-2025/002117-002 zo dňa 09.10.2025: bez pripomienok
- **Okresný úrad Bratislava, odb. star. o životné prostredie, z hľadiska ochrany ovzdušia** posúdenie č. OU-BA-OSZP3-2022/046978-002 zo dňa 20.01.2022: bez podmienok
- **Dopravný úrad**, stanovisko č.10898/2021/ROP-002/18562 zo dňa 27.05.2021 bez pripomienok
- **Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave**, vyjadrenie č. KRPZ-BA-KDI3-2025/011455-002 zo dňa 03.09.2025

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. Stanoviská správcov sietí stavebný úrad vo výroku rozhodnutia neuviedol v citovanom znení, nakoľko podľa obsahu nešlo o podmienky k umiestneniu stavby.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania a stavebník splnil podmienky pre vydanie stavebného povolenia a preto rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

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 – Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

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

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 900,00 € bol zaplatený prevodom dňa 14.07.2025.



Doručí sa:

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. V.D.Lake, a.s., Antolská 6, 851 07 Bratislava, IČO: 51 772 442
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481 (vlastník susedných pozemkov)
3. SVP, š. p., Odštepny závod BA, Karloveská 2, 84217 Bratislava, IČO: 36 022 047 (správca susedných pozemkov)
4. RDC s.r.o., Vretenová 3461/7, 841 04 Bratislava, IČO: 51 904 675 (vlastník susedných pozemkov a stavby)
5. SR - Lesy Slovenskej republiky, š.p., Odštepny závod Smolenice, Trnavská 12, 919 04 Smolenice, IČO: 36 038 351 (vlastník susedných pozemkov)
6. Vlastníci nebytových priestorov nebytovej budovy so súpisným číslom 3715 podľa LV č. 5641, spoluvlastníci pozemku podľa LV č. 6430 a vlastníci príľahlých pozemkov k pozemku parc. č. 2843/117
7. MČ Bratislava-Petržalka, ref. správy majetku, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava (správca susedných pozemkov)
8. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174
9. Cyklokoalícia, Partizánska 2, 811 03 Bratislava, IČO: 31 800 394
10. Ing. arch. Mária Kubečková, Bujnáková 11, 841 01 Bratislava - Projektant

dotknutým orgánom na vedomie:

11. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
12. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislava, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
13. Okresný úrad Bratislava, EIA, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00 151 866
14. Okresný úrad Bratislava, oSoŽP-ŠVS, OH, PaK, OO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
15. Okresný úrad Bratislava, KR, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
16. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
17. Dopravný úrad, div. CL, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava, IČO: 42 355 826
18. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 683 876
19. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava 5, IČO: 12 664 979
20. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
21. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35 910 739
22. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370
23. SVP, š. p., odštepny závod, Martinská 49, 821 05 Bratislava, IČO: 36 022 047
24. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35 697 270
25. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
26. Technické siete Bratislava, a.s., Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 54 302 102
27. Technická inšpekcia, a.s., Tomášikova 64, 831 04 Bratislava
28. Hlavné mesto SR Bratislava, OUIČ, OŽP, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

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

Toto oznámenie 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 oznámenia.

