

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 „**PETRŽALKA CITY – I. etapa**“, v lokalite medzi Rusovskou cestou a Romanovou ulicou, pozdĺž Chorvátskeho ramena, podľa textu návrhu na pozemkoch registra "C-KN" parc. č. 1111/49, 1111/70 a 1111/72 v katastrálnom území Petržalka, na návrh spol. **SOHO Bratislava, a. s.**, sídlom Panenská 6, 811 03 Bratislava, IČO: 35 933 372.

Objektová skladba:

- SO-301 Zariadenie staveniska a staveniskové prípojky
- SO-302 Zabezpečenie územia, ochrana stavebnej jamy a čerpanie vody
- SO-303 Stavenisková NN prípojka

PETRŽALKA CITY – I. etapa

- SO-311.B1.1 Polyfunkčný objekt B1.1
- SO-311.B1.2 Polyfunkčný objekt B1.2
- SO-311.C1 Bytový dom C1
- SO-311.C2 Objekt občianskej vybavenosti C2
- SO-311.C3 Bytový dom C3

- SO-313 Drobná architektúra
- SO-314 Podzemný parkovací dom a nadzemná technologická časť

- SO-315.A Plynová kotolňa
- SO-315.B Rozvody tepla
- SO-315.C Odovzdávacie strojovne tepla
- SO-316.A Strojovňa chladu
- SO-316.B Rozvody chladu
- SO-316.C Odovzdávacie strojovne chladu



SO-321	Komunikácie pre dopravné napojenie
SO-322	Areálové spevnené plochy a chodníky
SO-323	Verejné spevnené plochy a chodníky
SO-331	Prípojka vodovodu
SO-332	Prípojky splaškovej kanalizácie
SO-333	Studňa a prípojka úžitkovej vody
SO-334	Areálová dažďová kanalizácia
SO-335	Zavlažovanie sadovníckych a parkových úprav
SO-341	Prípojka NN
SO-342	Prípojky a areálové rozvody SLP
SO-343	Areálové vonkajšie osvetlenie
SO-344	Verejné osvetlenie
SO-351	Prípojka plynovodu
PS-301	Čerpacia stanica vody (ATS)
PS-302	Záložný zdroj - dieselgenerátor
PS-303	Samoobslužná autoumyváreň
PS-311.B1	Výťahy B1
PS-311.C1	Výťahy C1
PS-311.C2	Výťah C2
PS-311.C3	Výťah C3

Druh stavby: novostavba

Účel stavby:

PETRŽALKA CITY – I. etapa - bytová budova – prevládajúca funkcia bývanie,

1. doplnková funkcia – administratíva,
2. doplnková funkcia - služby.

Vo vzťahu k predmetnej stavbe sa uskutočnilo zisťovacie konanie pre navrhovanú činnosť „**PETRŽALKA CITY - I. Etapa**“, na základe ktorého bolo dňa 27.10.2021 vydané Okresným úradom Bratislava, odborom starostlivosti o životné prostredie, rozhodnutie č. OÚ-BA-OSZP3-2021/094352-024, právoplatné dňa 03.12.2021, v ktorom určil, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať 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/petrzalka-city-i-etapa>

I.

Stavba sa umiestňuje podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala spol. PANTOGRAPH s.r.o., IČO: 47 229 667, zodpovedný projektant Ing. arch. Peter Kožuško, autorizovaný architekt – reg. č. *2014AA*, v termíne apríl/2022, resp. podľa situačného výkresu č. D01 Koordinačná situácia, z termínu 04/2025, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia, pri rešpektovaní podmienok tohto rozhodnutia.

Popis stavby:

Záujmové územie výstavby sa nachádza v k. ú. Petržalka, medzi Rusovskou cestou a Romanovou ulicou.

Predmetom územného konania je umiestnenie stavby **Petržalka City - 1. etapa**, ktorá sa skladá zo štyroch nadzemných častí (B1.1+B1.2, C1, C2 a C3), prepojených tromi podzemnými podlažiami, slúžiacimi na parkovanie a technické zázemie objektov. Výškopisné zameranie pozemku bude napojené na výškopisný systém Balt po vyrovnaní $\pm 0,000$ má hodnotu 135,400 m.n.m. Bpv



Nadzemná časť stavby označená B1.1 a B1.2 Polyfunkčný objekt - je situovaný pozdĺž električkovej trasy, je navrhnutý s 9 NP, na 1. a 2. NP sa nachádza občianska vybavenosť. Objekt sa na 3.-9.NP rozdeľuje na dva samostatné celky s vlastnými vstupmi. V severnej polovici sa nachádzajú administratívne priestory, v južnej časti budovy sú situované byty. Nad severnou časťou sa nachádza technologické zázemie na streche objektu. Max. výška objektu B1 je +32,900 = 168,300 m n.m. (atika strojovne).

Nadzemná časť stavby označená C1 a C3 - Bytový dom - má tvar bodových samostatných budov, tie sú umiestnené v dotyku s parkom budovaným popri Chorvátskom ramene vo funkcii s kódom 1110. Objekt C1 je navrhovaný s 15 NP a jedným samostatným podzemným podlažím, kde sú umiestnené kobky pre bytové jednotky. Bytový objekt C3 je navrhnutý so 7 NP a jedným samostatným podzemným podlažím. Objekt C1 a C3 sú umiestnené nad spoločnou podnožou podzemných garáží. Max. výška objektu C1 je +49,500 = 184,900 m n.m. (atika strojovne).

Nadzemná časť stavby označená C2 - Objekt občianskej vybavenosti - je navrhnutý ako dvojpodlažný objekt, na 1.NP je situovaná stupňovitá kaviareň a na 2.NP je navrhnutá lezecká stena. Objekt má výšku 23,5 m v úrovni atiky, nad výťahovou šachtou je výška 24,8m. Max. výška objektu C2 je +23,500 = 158,900 m n.m. (atika obejktu).

I. Etapa stavby Petržalka City navrhuje v zmysle predloženej dokumentácie 218 bytov.

Doprava:

Celkový počet navrhovaných parkovacích miest je: 469 PM

Navrhovaná statická doprava pre objekt B je s celkovým počtom 230 PM. Parkovacie stojiská sú umiestnené v podzemnej hromadnej garáži a na teréne v rámci polyfunkčného súboru.

Navrhovaná statická doprava pre objekty C1 až C3 je s celkovým počtom 227 PM. Všetky parkovacie miesta sú navrhované v podzemnej garáži I. etapy na 2.-4.PP. Prístupné sú vjazdovou rampou pod objektom C2.

Požadovaná statická doprava pre 1. etapu výstavby (objekty B1, C1 až C3) je spolu 457 PM, pričom v rámci I. etapy je navrhovaná rezerva 12 PM k požadovanej statickej doprave.

V lokalite v súčasnosti nie je vybudovaná verejná komunikácia.

Verejné komunikácie rieši samostatná projektová dokumentácia PETRŽALKA CITY - predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská – Romanova, pre ktorú bolo vydané právoplatné územné rozhodnutie č. 4395/2025/SÚ/Sz-15 zo dňa 18.11.2025, právoplatné dňa 07.01.2026.

Predmetom územného konania je vnútroareálová cesta, obojsmerný vjazd/výjazd do podzemnej garáže, ktorá sa napája na kruhový objazd. Tento bol predmetom umiestnenia stavby „PETRŽALKA CITY - predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská – Romanova“.

Hlavné pešie ťahy sú navrhované popri navrhovanej Jantárovej ceste chodníkom tvoriacim súčasť mestského bulváru. V rámci vnútroblokov je navrhované paralelne s bulvárom tzv. korzo, ktoré zabezpečuje prístup a priestor pre občianskej vybavenosti. Vedľajšie pešie ťahy sú navrhované priečne, na riešené územie a prepájajú bulvár a korzo s Chorvátskym ramenom. V rámci riešeného územia je navrhovaná cyklotrasa v južnej časti medzi objektami B1, C2 a C3.

Napojenie na inžinierske siete:

Umiestňovaná stavba bude napojená prípojkami na verejné inžinierske siete: voda, kanalizácia, plyn a elektrina. Verejná infraštruktúra územia bola predmetom samostatného územného rozhodnutia „PETRŽALKA CITY - Primárne inžinierske siete“ č. 4393/2025/SÚ/Sz-12 zo dňa 03.11.2025, právoplatné dňa 07.01.2026..

II.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:



A. Podmienky umiestnenia:

Stavba - **PETRŽALKA CITY – I. etapa** sa umiestňuje na pozemkoch registra "C-KN" parc. č. 1111/49, 1111/70 a 1111/72 v katastrálnom území Petržalka, ako je zakreslené na priloženom výkrese č. D01 Koordinačná situácia M 1:500, kde je označené polohové umiestnenie všetkých navrhovaných objektov stavby.

Základné plošné bilancie stavby:

Plocha riešeného územia:	14917m ²
výmera územia v regulačnom bloku M501	11 468 m ²
výmera územia v regulačnom bloku 1110	3 449 m ²
Celková zastavaná plocha	3 055,1 m ²
Celková nadzemná hrubá podlažná plocha	27 091 m ²
z toho HPP bývania	18 722 m ²
z toho HPP občianskej vybavenosti	8 369 m ²
Celková podzemná hrubá podlažná plocha	28 070 m ²
Celkový počet parkovacích státí:	469

Odstupové vzdialenosti

(minimálna vzdialenosť od vonkajšej hrany obvodových stien jednotlivých objektov stavby)

Odstupy od existujúcich susediacich objektov sú:

Západná fasáda (SO-311.C3 Bytový dom C3) od bytového domu na pozemku parc. č. 3509 - 101,08 m

Južná fasáda (SO-311.C2 Objekt občianskej vybavenosti C2) od obchodného domu Kaufland na pozemku parc. č. 1441/56 - 280,43 m

Východná fasáda (SO-311.B1.2 Polyfunkčný objekt B1.2) od bytového domu na pozemku parc. č. 1119 – 89,23 m

Severovýchodná fasáda (SO-311.C1 Bytový dom C1) od polyfunkčného objektu na pozemku parc. č. 3603/11 365,53 m

Odstupy od susedných pozemkov sú:

Západná fasáda (SO-311.C3 Bytový dom C3) k pozemku parc. č. 1112 – 22,34 m

Južná fasáda (SO-311.C2 Objekt občianskej vybavenosti C2) k poz. parc. č. 1111/1 - 114,42 m

Východná fasáda (SO-311.B1.2 Polyfunkčný objekt B1.2) k pozemku parc. č. 1111/46 – 14,15 m

Severovýchodná fasáda (SO-311.C1 Bytový dom C1) k pozemku parc. č. 1111/69 – 335,04 m

Odstupy medzi stavebnými objektami sú:

SO-311.C1 Bytový dom C1 a SO-311.B1.1 Polyfunkčný objekt B1.1 – 27,22 m

SO-311.C3 Bytový dom C3 a SO-311.B1.2 Polyfunkčný objekt B1.2 – 26,28 m

SO-311.C2 Objekt občianskej vybavenosti C2 a SO-311.C3 Bytový dom C3 – 17,27 m

SO-311.C1 Bytový dom C1 a SO-311.C3 Bytový dom C3 – 18,77 m

SO-311.C2 Obj. občianskej vybavenosti C2 a SO-311.B1.2 Polyfunkčný objekt B1.2 – 20,09 m

Výška objektu:

Výškopisné zameranie pozemku je napojené na výškopisný systém Balt po vyrovnaní.

± 0,000 má hodnotu 135,400 m.n.m. Bpv

Maximálny počet nadzemných podlaží 15 NP

Maximálny počet podzemných podlaží 4 PP

Maximálna výška komplexu 185,900 m n.m.

Maximálna výška jednotlivých objektov:

B1 atika strojovne +32,900 (168,300 m n.m.)

B1 hluková stena +33,380 (168,780 m n.m.)

BI1 komíny +36,380 (171,780 m n.m.)



C1	atika strojovne	+49,500 (184,900 m n.m.)
C1	VZT zariadenie	+50,500 (185,900 m n.m.)
C2	atika	+23,500 (158,900 m n.m.)
C2	VZT zariadenie	+24,800 (160,200 m n.m.)
C3	atika strojovne	+25,900 (161,300 m n.m.)
C3	VZT zariadenie	+27,200 (162,600 m n.m.)

Hlavné rozmery nadzemnej časti: 130,58 x 76,7 m

Hlavné rozmery podzemnej časti: 140,53 x 76,7 m

Napojenie stavby PETRŽALKA CITY – I. etapa na inžinierske siete:

Záujmové územie výstavby sa nachádza v k. ú. Petržalka, medzi Rusovskou cestou a Romanovou ulicou. V lokalite v súčasnosti nie sú vybudované verejné inžinierske siete.

Verejná infraštruktúra bola predmetom samostatnej projektovej dokumentácie PETRŽALKA CITY – Primárne inžinierske siete, pre ktorú bolo vydané územné rozhodnutie č. 4393/2025/SÚ/Sz-12 zo dňa 03.11.2025, právoplatné dňa 07.01.2026.

Dopravné napojenie:

Záujmové územie výstavby sa nachádza v k. ú. Petržalka, medzi Rusovskou cestou a Romanovou ulicou. V lokalite v súčasnosti nie je vybudovaná verejná cesta. V blízkosti riešeného územia sa nachádzajú len spevnené panelové cesty a chodník pri Chorvátskom ramene, ktoré slúžia len ako servisný prístup oprávnených vozidiel.

Verejná cesta, na ktorú sa stavba dopravne pripája, bola predmetom samostatnej projektovej dokumentácie PETRŽALKA CITY - predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská – Romanova, pre ktorú bolo vydané územné rozhodnutie č. 4395/2025/SÚ/Sz-15 zo dňa 18.11.2025, právoplatné dňa 07.01.2026.

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,
- 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 OUIČ 53447/2021-503342 39058/2022 zo dňa 10.03.2022:

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:

- priestory v kancelárskej časti budovy „B1.1 a B1.2 - Polyfunkčný objekt,, budú skolaudované ako nebytové priestory;
- priestory administratívy (kancelárie) nesmú byť zapísané do Katastra nehnuteľností ako byty;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- výpočet nárokov statickej dopravy aj s použitím koeficientu $k_d = 0,8$ rešpektujeme avšak upozorňujeme, že ODI opakovane žiadalo vo svojich stanoviskách v roku 2018 aj 2019 použiť vo výpočte súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce $k_d = 1,0$ nie 0,8;



- súčasťou predloženej dokumentácie je aj dopravno - kapacitné posúdenie „Dopravné napojenie investičného zámeru Petržalka City - 1. etapa“ (marec 2021), ktorého východiskovým podkladom bolo DKP spracované pre technickú štúdiu Petržalka City, Jantárová ulica v októbri 2020. Predložené dopravno - kapacitné posúdenie, ktoré je spracované len na 1. etapu berieme na vedomie. Výsledky posúdenia potvrdili dostatočnú kapacitu a funkčnosť dotknutej cestnej siete. Upozorňujeme však, že návrh cestnej siete nezodpovedá výhľadovej koncepcii, kde okružné križovatky nie sú optimálnym riešením tvaru križovatiek.
- So záverom DKP v ktorom je konštatované: „V nasledujúcich stupňoch projektových dokumentácií bude potrebné upresňovať a aktualizovať etapizáciu a štruktúru ďalšieho budovania Petržalka City a preverovať kapacitu jeho dopravnej obsluhy na základe ďalších spresnených informácií“ sa stotožňujeme;
- vydanie stavebného povolenia na hlavné stavebné objekty stavby „PETRŽALKA CITY - I. ETAPA“ konkrétne (SO-311.B1.1 Polyfunkčný objekt B1.1, SO-311 B1.2 Polyfunkčný objekt B1.2, SO-311 C1 Bytový dom C1, SO-311 C2 Objekt občianskej vybavenosti C2, SO-311 C3 Bytový dom C3) podmieňujeme vydaním územného rozhodnutia na stavbu „Petržalka City - Predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská - Romanova“;
- dôvodu koordinácie stavieb „PETRŽALKA CITY - L ETAPA“ a „Nosný systém MHD prevádzkový úsek Janíkov dvor - Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica - Janíkov dvor“ a vytvorenia funkčného pripojenia stavby zámeru „PETRŽALKA CITY - L ETAPA“ podmieňujeme kolaudáciu stavby „PETRŽALKA CITY - L ETAPA“ realizáciou a kolaudáciou križovatky „Jantárová - Romanova“ t. j. stavebný objekt SO 40-38-04 Úprava cestnej komunikácie v krížení trate a Romanovej ul. stavby „Nosný systém MHD prevádzkový úsek Janíkov dvor - Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica - Janíkov dvor“;
- stavbu „Predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská - Romanova“ požadujeme pred jej kolaudáciou odovzdať do vlastníctva hl. m. SR Bratislavy za vopred dohodnutých podmienok, a to pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na ktorýkoľvek hlavný stavebný objekt „PETRŽALKA CITY -1. ETAPA“, nakoľko táto cesta bude následne zaradená do siete miestnych ciest hl. mesta;
- pre všetky projekty v území - „Nosný systém MHD prevádzkový úsek Janíkov dvor - Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica - Janíkov dvor“, „Petržalka City - Predĺženie Jantárovej cesty, úsek Rusovská - Romanova“ a „Petržalka City - Primárne inžinierske siete“ je podmieňujúca ich vecná koordinácia.

z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia a tvorby verejných priestorov, v súlade s Manuálom:

- situovanie a počet koncových prvkov podzemných vedení, vetracích šácht- koordinovať s vizuálnymi priehľadmi a pešími ťahmi územím;
- situovanie trafostaníc - pri umiestňovaní zariadení technickej infraštruktúry zohľadniť podmienky kap. 08 Technická infraštruktúra 8.2 Princípy dizajnu a umiestnenia viditeľných koncových prvkov;
- umiestnenie techn. objektov musí rešpektovať požiadavku, vyplývajúcu z UŠ centrálna rozvojová os Petržalky (50m nezastaviteľný koridor od osi ramena), a platný ÚPN 2007 - funkčná plocha 1110. Žiadame, aby v tomto území neboli umiestňované stavebné objekty (ani objekty technického charakteru);
- plochy zelene v území sú riešené aj nad úrovňou terénu/ peších trás so spevneným lemom po obvode vo výške 0,5m - v zmysle Manuálu kap. 7.9 Mesto bez bariér, je potrebné tieto plochy bezbariérového prepojiť s úrovňou peších trás a takto sprístupniť pre užívanie; podobne Južné námestie riešiť ako bezbariérové s úrovňovým napojením na koridor pešieho pohybu, promenádu a plánovanú lávku. V tomto zmysle doriešiť bezbariérové aj terasovité riešenie námestia zvažujúce sa smerom ku Chorvátskemu ramenu; chodci prechádzajú celým územím bez bariér;
- riešenie peších trás k hlavným cieľom v území ako sú napr. zastávky MHD; všetky priechody pre chodcov riešiť ako bezbariérové na úrovni chodníka;
- doplniť situovanie exteriérových priestorov pre voľnočasové aktivity so športovým zameraním, ako sú napr. bežecké okruhy, vonkajšie plochy na cvičenie, športové ihriská, multifunkčná plocha pre detské športy;



- garáže riešiť tak, aby presvetľovacie a vetracie otvory v kontexte riešenia kvalitného otvoreného verejného priestoru boli s minimálnymi energetickými nárokmi na vetranie a osvetlenie; v garáži aj na teréne doplniť infraštruktúru pre cyklistickú dopravu, parkovanie a úschovu bicyklov, podporovať e- mobilitu na prvej úrovni podzemnej garáže;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- polohy kontajnerových stanovišť - ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujem 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 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 jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protihľými stojiskami;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

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.

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2021/160153-002 zo dňa 20.12.2021:



1. Pôvodca stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia § 14 zákona o odpadoch, napr.:

- správne zaradiť odpad podľa platného katalógu odpadov,
- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom,
- 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,
- ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva (§ 2 vyhláška MŽP SR č. 366/2015 Z. z.), ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka.

2. Pôvodcoví stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t. j. v mieste stavby) iba nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemového kontajnera), následne sa musí odvieŕť k oprávnenému odberateľovi.

3. Pred začatím stavebných prác pôvodca odpadov predloží orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva spôsob nakladania s odpadmi druhu č. 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-OSZP3-2022/036285-002 zo dňa 08.04.2022:

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 RUSES Bratislavy sa predmetné parcely nachádzajú v dotyku s regionálnym biokoridorom Chorvátske rameno.

3. Navrhovanou stavbou nebudú dotknuté záujmy územnej ochrany.

4. Navrhovanou činnosťou budú dotknuté záujmy druhovej ochrany. Entomologický posudok potvrdil na drevinách rastúcich na území navrhovanej stavby výskyt chráneného živočícha *Megopis scabricornis* (fúzáč drsnotykadlový). Zoologický posudok potvrdil na území stavby výskyt viacerých druhov netopierov (Chiroptera). Zásah do biotopu chráneného živočícha vyžaduje predchádzajúci súhlas príslušného orgánu ochrany prírody.

5. Na pozemkoch v záujme navrhovanej stavby sa nachádzajú dreviny, na výrub ktorých sa vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu na výrub osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona.

6. 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 dbať aj na ochranu okolitých porastov.

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, vyjadrenie orgánu štátnej vodnej správy č. OU-BA-OSZP3-2022/045568-002 zo dňa 06.04.2022:



1. Objekty verejný vodovod a verejná kanalizácia 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. Objekty lapače tukov (LT), studňa, dažďová kanalizácia s retenčno-vsakovacími systémami (RVZ) majú podľa § 52 vodného zákona charakter **vodnej stavby** a na ich uskutočnenie sa vyžaduje povolenie orgánu štátnej vodnej správy v zmysle § 26 vodného zákona.
3. Vodovodná a kanalizačná prípojka **nemajú** podľa § 52 vodného zákona charakter vodnej stavby a nepodliehajú povoľovaniu orgánu štátnej vodnej správy podľa § 26 vodného zákona a nevyžaduje ani súhlas podľa § 27 vodného zákona.
4. Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
5. Spolu so žiadosťou o vydanie povolenia na uskutočnenie vodnej stavby je potrebné požiadať orgán štátnej vodnej správy aj o vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona a o povolenie na odber/čerpanie podzemných vôd zo stavebnej jamy podľa § 21 ods. 1 písm. g) vodného zákona.
6. Uskutočnenie objektu trafostanice/dieselgenerátora vyžaduje súhlas orgánu štátnej vodnej správy podľa § 27 ods. c) vodného zákona.
7. Vsakovacie zariadenie je potrebné dimenzovať na 20 ročnú zrážku s intenzitou 15 min. dažďa $Q = 244,4 \text{ l/s/ha}$.
8. 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 vlastníka alebo správcu verejného vodovodu a verejnej kanalizácie k napojeniu na existujúce siete, vyjadrenie SVP, š. p., OZ Bratislava a hydrogeologický posudok k vsakovaciemu zariadeniu.
9. Odporúča sa zvážiť možnosť prípadného akumulovania a využitia dažďových vôd pred vsakovacím zariadením na zavlažovanie zelene resp. iné úžitkové využitie v danej lokalite.
10. Nakladanie s dažďovými vodami musí byť vo finále navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky.
11. Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
12. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, vyjadrenie orgánu štátnej správy ochrany ovzdušia/súhlas na umiestnenie zdroja znečisťovania ovzdušia č. OU-BA-OSZP3-2021/159155-002 zo dňa 22. 12. 2021:

Kotolňa spaľujúca zemný plyn, umiestnená v samostatnej miestnosti na 1. PP v objekte B1 v Bratislave.

Začlenenie zdrojov podľa § 3 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov: Povoľované zdroje sú začlenené ako stredné zdroje.

Kategorizácia zdrojov podľa vyhlášky č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší v znení neskorších predpisov:

1. palivovo-energetický priemysel.

1.1.2 technologické celky obsahujúce stacionárne zariadenia vrátane plynových turbín a stacionárnych piestových spaľovacích motorov, s nainštalovaným súhrnným menovitým tepelným príkonom 0,3 MW a vyšším až do 50 MW.

Popis navrhovaného technologického zariadenia:

Predkladaný projekt rieši výstavbu polyfunkčných objektov B 1.1, B 1.2, objektu občianskej vybavenosti C2 a 2 bytové domy C1 a C3. Vykurovanie objektov zabezpečí plynová kotolňa umiestnená na 1. PP. polyfunkčného objektu B1.

V kotolni budú nainštalované nasledovné technologické zariadenia:

Zdroj č. 1 a zdroj č.2:

- kotly: 2 ks plynové kondenzačné kotly značky HO VAL ULTRAGAS 1000 s menovitým tepelným výkonom kotla á 927 kW, tepelný príkon á 946 kW (účinnosť 98 %),



- celkový menovitý výkon zdrojov: 1,854 MW,
- celkový príkon zdrojov: 1,892 MW,
- maximálna hodinová spotreba plynu zdrojov: 220 m³/h,
- odvod spalín bude riešený spalínovodom do samostatného komínového prieduchu, vyvedeného 3,5 m nad rovnú strechu objektu.

Zdroj č. 3:

- plynový kondenzačný kotol značky HOVAL ULTRAGAS 500 s menovitým tepelným výkonom 463 kW, tepelný príkon 472,4 kW (účinnosť 98 %),
- celkový menovitý výkon zdrojov: 0,463 MW,
- celkový príkon zdrojov: 0,472 MW,
- maximálna hodinová spotreba plynu: 55 m³/h,
- odvod spalín bude riešený spalínovodom do samostatného komínového prieduchu, vyvedeného 3,5 m nad rovnú strechu objektu.

Podmienky súhlasu:

1. Predmetné zdroje znečisťovania ovzdušia musia spĺňať podmienky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok podľa vyhlášky č. 410/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov.
2. V stupni stavebného projektu je potrebné predložiť výkresy - rezy a pohľady odvodu spalín v súlade s bodom č. 1. Povinnosti stavebníka:

K povoleniu stredných zdrojov znečisťovania ovzdušia je potrebné požiadať tunajší úrad o súhlas podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad, odbor krízového riadenia, záväzné stanovisko č. OU-BA-OKR1- OU-BA-OKR1-2021/090430/2 zo dňa 22.06.2021:

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..

Projektovú dokumentáciu pre vydanie stavebného povolenia - časť Civilná ochrana s dopracovaným riešením ochrannej stavby požadujeme predložiť na odsúhlasenie.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, záväzné stanovisko č. HŽP/1842/2022 zo dňa 29.07.2022:

1) V ďalšom stupni projektovej dokumentácie predložiť:

a. svetelnotechnický posudok doplnený o podrobné posúdenie všetkých bytov na najkritickejších podlažiach z hľadiska preslnenia a dostupnosti denného svetla (rôzne dispozičné riešenie jednotlivých bytov, rôzne tienenie vlastnými konštrukciami) v súlade s STN 73 0580 - 2 Denné osvetlenie budov, časť 2 — Denné osvetlenie budov na bývanie a STN 73 4301 Bytové budovy.

b. hlukovú štúdiu, ktorá na základe výsledkov predikcie hlukovej záťaže vonkajšieho prostredia (Ing. Peter Zaťko, Ing. Dušan Franek, Akusta s.r.o., cit. nižšie) a v zmysle vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov preukáže, že:

z. stavebno-technické riešenie navrhovanej stavby zabezpečí, že hluk z dopravy (jestvujúcej aj plánovanej - predĺženie Jantárovej cesty v úseku Rusovecká - Romanova, električka) nebude negatívne vplyvať na chránené priestory navrhovanej stavby;

ii. hluk z technických zariadení navrhovaných objektov nebude negatívne vplyvať na vlastné a okolité chránené prostredie;

iii. deliace konštrukcie medzi bytmi a medzi bytmi a nebytovými priestormi spĺňajú požiadavky na vyhovujúcu nepriezvučnosť v zmysle STN 73 0532 Akustika. Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Požiadavky.

2) Rešpektovať odporúčania z vyššie uvedenej predikcie hlukovej záťaže (hlukovej štúdie) vonkajšieho prostredia z plánovanej stavby 2 - „PETRŽALKA CITY - predĺženie Jantárovej cesty,



úsek Rusovecká - Romanova, ku ktorej dokumentácii v územnom konaní vydal tunajší úrad súhlasné záväzné stanovisko zn: HŽP/13459/2021 zo dňa 08.09.2021.

3) V bytoch navrhnutých s možnosťou vetrania prostredníctvom centrálnej rekuperácie preukázať, vyhovujúce mikroklimatické podmienky v obytných miestnostiach vetraných takýmto spôsobom, a to v zmysle vyhl. 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.

4) Podmienky na pracoviskách riešiť v podrobnostiach v súlade s požiadavkami nar. vlády SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko.

5) Priestory kaviarne v podrobnostiach riešiť v súlade s požiadavkami nar. Európskeho parlamentu a Rady /ES/ č. 852/2004 o hygiene potravín a vyhlášky MZ SR č. 533/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania v znení neskorších predpisov.

6) Ku kolaudácii stavby predložiť:

a) protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 247/2017 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody, programe monitorovania a manažmente rizík pri zásobovaní pitnou vodou v znení neskorších predpisov;

b) protokol z merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z dopravy nebude negatívne vplývať na navrhované obytné prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie);

c) protokol z merania vzduchovej nepriezvučnosti medzi bytmi a medzi bytmi a nebytovými priestormi (najmä fitness), ktorého výsledky preukážu súlad s odporúčaniami S TN 73 0532 Akustika (cit. vyššie);

d) protokol o funkčných skúškach a zaregulovaní VZT zariadení, ktorého výsledky preukážu súlad s vyhl. 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 zariadenie v znení neskorších predpisov;

e) protokol z merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z technických zariadení objektu umiestnených v interiéri a exteriéri (výťahy, VZT a klimatizačné jednotky, tepelné čerpadlá, a iné) nebude negatívne vplývať na vlastné a okolité chránené prostredie, v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie);

f) protokol z objektívneho merania umelej osvetlenosti pracovných priestorov, ktorým sa preukáže súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci v znení neskorších predpisov.

Dopravný úrad, vyjadrenie č. 13783/202 I/ROP-002/22404 zo dňa 14.07.2021:

- s umiestnením a realizáciou stavby v navrhovanom mieste podľa predložených podkladov (DLJR 05/2021), s celkovou jej výškou 50,5 m od úrovne $\pm 0,0$, t. j. s nadmorskou výškou cca 185,9 m n.m. Bpv (najvyšší bod stavby C1 - atika), súhlasí bez pripomienok.

DOPRAVNÝ PODNIK BRATISLAVA, a.s., stanovisko 14410/17454/2000/2022, zo dňa 19. 09. 2022:

1. Všetky činnosti počas výstavby s vplyvom na MHD musia byť vopred prerokované a 1. Stavebné práce a ostatné sprievodné činnosti nesmú ohrozovať bezpečnosť prevádzky autobusovej MHD na Námestí hraničiarov, Rusovskej ceste a Romanovej ulici, premávku autobusov môžu obmedziť len v rozsahu prerokovaných a potvrdených riešení a s čo najkratším trvaním (so zohľadnením určených technologických postupov a bezpečnosti).

2. Stavebník je povinný realizáciu predmetnej stavby termínovo, organizačne a vecne skoordinať s ostatnou stavebnou činnosťou i ďalšími stavbami v priamo dotknutej oblasti. Predovšetkým s výstavbou novej električkovej trate - NS MHD2 Bosákova - Janíkov dvor.

SPP-distribúcia, a.s., vyjadrenie č. TD/KS/0248/2021 /Pe zo dňa 12. 10. 2021:

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 vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytýčenie 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 220 m³/hod. z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho STL plynovodu DN 300, PN 300 kPa, vedeného v m. č. Petržalka s bodom napojenia pred parcelou číslo 1111/46,57 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

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, záväzné stanovisko č. KPUBA-2021/15497-2/59684/VAV zo dňa 18.07.2021:

1. Stavebník oznámi písomne 10 kalendárnych dní vopred KPÚ BA začiatok stavebných prác na stavbe polyfunkčného bytového domu.
2. V prípade nepredvídaného nálezu je stavebník, alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona povinná bezodkladne oznámiť nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.
3. Každú zmenu oproti schválenému zámeru a zmenu oproti alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska je nutné prerokovať a schváliť správnym orgánom.



Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., stanovisko č. CS SVP OZ BA 752/2021/21 zo dňa 7. júl 2021:

1. Odvádzanie vôd z povrchového odtoku z komunikácií a parkovísk do povrchových a podzemných vôd musí byť v súlade s Nariadením vlády SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. Pred zaústením do povrchových a podzemných vôd požadujeme, aby odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených zrážkových vôd dosahovali hodnotu NEL do 0,1 mg/l.
2. Počas výstavby a po realizácii navrhovanej stavby nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality povrchových a podzemných vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.
3. Chorvátske rameno je umelý vodný tok, ktorý bol vybudovaný približne v trase bývalého rovnomenného ramena. Jeho dĺžka je vyše 5 km. Zachytené priesakové vody sú regulované a odvádzané čerpacou stanicou Petržalka na jeho južnom konci (rkm Dunaja 1862,7). Primárnym účelom Chorvátskeho ramena je ochrana intravilánu pred infiltrovanými podzemnými vodami pri povodňových stavoch na Dunaji. Rameno má aj významnú urbanistickú funkciu - tvorí os koridoru, ktorý sa stáva jedným z hlavných urbanistických prvkov v MČ Petržalka.
4. V podmienkach zmeny klímy je dôležité klásť dôraz na zachovanie, prípadne obnovu prirodzenej bilancie vody v území po jeho urbanizácii.
5. Upozorňujeme na nutnosť určenia správcu odvodňovacej infraštruktúry dažďových vôd v riešenom území.
6. Na odber podzemných vôd je podľa §21 ods. 1 pís. b) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy.
7. Meranie odberu podzemných vôd zo studne žiadame zabezpečiť vodomermom osadeným na výtlačné potrubie.
8. Podľa § 6 ods. 5 zákona č. 364/2004 Z. z. vodný zákon je ten kto odoberá povrchovú vodu alebo podzemnú vodu z jedného odberného miesta v množstve nad 15 000 m³ ročne alebo nad 1 250 m³ mesačne na uspokojovanie osobných potrieb domácností a ten, kto na podnikateľskú činnosť odoberá povrchovú vodu alebo podzemnú vodu alebo využíva osobitné vody, je povinný oznamovať údaje o týchto odberoch a údaje určené v povolení podľa § 21 ods. 2 písm. b) a c) raz ročne poverenej osobe, ktorá ich poskytne správcovi vodohospodársky významných vodných tokov.
9. Podľa § 21 ods. 2 pís. b) zákona č. 364/2004 Z. z. vodný zákon sa v povolení na osobitné užívanie vôd na odber povrchových vôd a podzemných vôd v množstve uvedenom v § 6 ods. 5 určí povinnosť merať odoberané množstvo vôd. Ak meracie zariadenie nemožno z technických alebo prevádzkových dôvodov inštalovať, alebo dôjde k poruche meradla, odoberané množstvo sa odvodí podľa spotreby elektrickej energie na pohon čerpadiel, a ak nemožno určiť množstvo ani týmto spôsobom, vychádza sa z množstva odberu podľa vydaného povolenia.
10. V zmysle ustanovenia § 79 vodného zákona ods. 2 poplatky za odbery podzemných vôd je povinný platiť ten, kto odoberá podzemné vody v množstve nad 15 000 m³ za kalendárny rok alebo nad 1 250 m³ za mesiac; za odbery podzemných vôd na zavlažovanie poľnohospodárskej pôdy v množstve nad 50 000 m³ ročne.
11. Vlastník (prevádzkovateľ) objektu musí umožniť vstup pracovníkom SVP, š.p. odštepného závodu Bratislava na pozemok k vodomernému zariadeniu za účelom vykonania kontroly odobratého množstva podzemných vôd.
12. Všetky nasledujúce stupne projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., vyjadrenie č. 58312/2021/Fj zo dňa 11.10.2021:

Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.

K umiestneniu stavby: „PETRŽALKA CITY - I. Etapa“ nebudeme mať námietky, ak cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.



Technické riešenie a návrh vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 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 platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).

K žiadosti o pripojenie nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu nemôžeme zaujať v súčasnosti stanovisko, nakoľko navrhované riešenie vodovodnej prípojky a kanalizačných prípojk je pripojené na rozvody, ktoré nie sú v majetku ani v prevádzke BVS.

S odvádzaním dažďových vôd z predmetnej stavby do vsakovacieho systému nebudeme mať námietky.

Kompletnú projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie predmetnej stavby spolu s dokladom o vlastníctve nehnuteľností, katastrálnou mapou, ďalšími dokladmi, ktoré vyplynú z riešenia napojenia stavieb na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a požadovanými dokladmi v hore uvedenom texte žiadame predložiť na vyjadrenie.

Západoslovenská distribučná, a. s., stanovisko CD 80787/2021 zo dňa 05.10.2021:

- Odber el. energie pre objekty: C1,C2,C3,BI,B2,A1,CHLADENIE,GAR.NAB., s celkovou MRK 2284,02kW bude napojený z novej distribučnej TS1 2 x EH5-ATYP 3x1000kVA.
- TS bude napojená zaslučkovaním z nového VN vedenia vybudovaného v úseku z existujúcej TS 0608-000 VN č.392 a TS 0617-000 VN č.393 káblom 3xNA2XS(F)2Y 1x240.
- Zmluva o hromadnom pripojení bude vypracovaná resp. uzatvorená pred vyjadrením k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie.
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná
- Na stavbou dotknutom území sa nachádzajú podzemné energetické zariadenia distribučného rozvodu vo vlastníctve ZSD. Žiadame rešpektovať ochranné pásma elektroenergetických zariadení v zmysle ustanovení § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z.
- Výkopové práce v ochrannom pásme zemných káblových vedení požadujeme vykonávať so zvýšenou opatrnosťou - ručným spôsobom.
- V prípade, že pri výstavbe dôjde k prácam v ochrannom pásme VN káblového vedenia a budú sa v ňom pohybovať osoby, mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami, je nutné vykonať poučenie (oboznámenie) zodpovednou osobou všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.
- 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. Pred realizáciou zemných prác je stavebník povinný požiadať spoločnosť Západoslovenská distribučná o vytýčenie existujúcich elektroenergetických zariadení a to písomnou žiadosťou zaslanou na Tím správy energetických zariadení VN a NN, adresa miestne príslušného tímu; pred vytýčením je potrebné požiadať o zakres sietí.

Siemens Mobility s.r.o., Verejné osvetlenie, stanovisko č. PD/BA/117/21/MD zo dňa 14.6.2021 (nástupca: Technické siete Bratislava a.s.):

- pred zahájením prác požadujeme zakresliť siete a vytýčiť ich v teréne,
- všetky obnažené káblové rozvody VO nachádzajúce sa pod komunikáciou požadujeme uložiť do chráničiek,
- pred predložením dokumentácie k stavebnému povoleniu žiadame verejné osvetlenie konzultovať v rozpracovanosti
- pred zahájením stavebných prác požadujeme prizvať stavebný dozor Siemens Mobility, s.r.o.,



- v prípade križovania Vašich sietí, resp. zariadení so zariadením verejného osvetlenia, požadujeme dodržať ochranné pásma pre verejné osvetlenie, všetky platné normy STN a predpisy a prizvať stavebný dozor Siemens Mobility, s.r.o.,
- v prípade manipulácie, alebo prekládky zariadenia VO požadujeme pred vykonaním prác prizvať stavebný dozor Siemens Mobility, s.r.o. a spoločne dohodnúť spôsob realizácie,
- k odovzdaniu staveniska, pred zasypaním káblov a ku kolaudácií požadujeme predvolať stavebný dozor Siemens Mobility, s. r. o.,
- prípadné náklady na odstránenie poškodení jestvujúceho zariadenia VO počas stavebných prác Vám budeme v plnej výške fakturovať,
- práce požadujeme vykonať bez poškodenia zariadenia VO, a bez prerušenia prevádzky VO,
- v prípade poškodenia zariadenia VO Vás žiadame ihneď nahlásiť poruchu
- toto vyjadrenie stanovuje technické podmienky prevádzkovateľa VO a nenahrádza vyjadrenie vlastníka VO - Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy,

Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie č. 6612129090 zo dňa 04.10.2021:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§ 68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 65 zákona č. 351/2011 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 k 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 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.
5. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
6. 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.
7. 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.

MICHLOVSKÝ, spol. s r.o. vyjadrenie č. BA-3668 2021 zo dňa 12.10.2021:

- Existujúce PTZ sú chránené ochranným pásmom. V káblovej ryhe sú uložené HDPE trubky, optické káble a spojky rôznej funkčnosti. Údaje o technickom stave a počte HDPE poskytneme po zdôvodnenej potrebe pri vytýčení trasy.
- Pri projektovaní stavieb dodržať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z.z. o ochrane sietí a zariadení. Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácii a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť žlabovaním. Všetky vynútené práce výstavbou na ochrane TKZ a prekládky trasy riešiť samostatným projektom odsúhlaseným správcom PTZ Orange Slovensko a.s.. Mechanická ochrana a prekládky budú realizované v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky PTZ Orange vykoná na základe územného rozhodnutia a "Zmluvy o preložke" so spoločnosťou Orange Slovensko a.s. ním poverená servisná



organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi PTZ.

Upozorňujeme, že :

1/ vo Vašom záujmovom území, resp. v trasách Orange Slovensko a.s., sa môžu nachádzať TKZ iných prevádzkovateľov

2/ rádiokomunikačné stavby Orange Slovensko a el. prípojky ku nim, nie sú predmetom toho vyjadrenia

Ďalej, pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené PTZ, ste povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia najmä tým, že zabezpečíte:

- pred začatím zemných prác vytyčenie a vyznačenie polohy PTZ priamo na povrchu terénu, objednať u správcu PTZ / vyznačenie podzemnej optickej trasy si prevedie objednáteľ farbou, alebo kolíkmi /

- preukázateľne oboznámiť pracovníkov vykonávajúcich zemné práce, s vytyčenou a vyznačenou polohou PTZ, upozorniť na možnú polohovú odchýlku vytyčenia +/- 30 cm od skutočného uloženia, aby pri prácach v miestach výskytu optických vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie a hĺbiace stroje v ochrannom pásme 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy PTZ

- dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, kým sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k PTZ, vyžiadať si súhlas prevádzkovateľa a správcu pri zmene nivelety nad trasou PTZ v ochrannom pásme o aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti prevysu, ohrozeniu a poškodeniu nepovolanou osobou o pred záhrnom previesť zhutnenie zeminy pod a nad HDPE trasou, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markery) a aby bezodkladne oznámili každé poškodenie PTZ

- je nutné preveriť výškové a stranové uloženie PTZ ručnými sondami (vzhľadom na to, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia PTZ vykonané bez nášho vedomia),

- pred záhrnom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole o nepoškodení trasy o ďalšie podmienky prevádzkovateľa a správcu PTZ. K SP predložiť PD na odsúhlasenie.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. OÚ-BA-OSZP3-2021/094352-024 zo dňa 27.10.2021, právoplatné dňa 03.12.2021:

1. Odporúča sa realizácia činnosti podľa variantu č.1;
2. V dokumentácii k územnému konaniu preukázať súlad navrhovaného umiestnenia stavieb s platnou územnoplánovacou dokumentáciou;
3. Rešpektovať trasovanie pripravovaných stavieb dopravnej infraštruktúry, predovšetkým električkovú trať, ktorá bude po dokončení nosným systémom mestskej hromadnej dopravy v úseku Janíkov dvor – Šafárikovo námestie;
4. Rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma;
5. Rešpektovať vyhlásené ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika;
6. Rešpektovať stanovisko SVP, š. p., ktorý je správcom Chorvátskeho ramena, ďalej Štátnej ochrany prírody SR a rozhodnutia a vyjadrenia orgánov štátnej správy a ostatných dotknutých orgánov a inštitúcií;
7. Doplniť podrobný hydrogeologický prieskum za účelom preukázania vhodnosti vsakovania zrážkovej vody;
8. Doplniť konkrétne kompenzačné opatrenia;
9. Doplniť zoologický prieskum územia (po jeho vyhotovení požadujeme s prihliadnutím najmä na chránené druhy viazané na drevinovú vegetáciu do návrhu zapracovať návrh zachovania ich biotopov);
10. Doplniť floristický prieskum územia (po jeho vyhotovení požadujeme s prihliadnutím najmä na významné a chránené druhy do návrhu zapracovať návrh zachovania (zlepšenia) ich biotopov);
11. Doplniť výkres ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES (po jeho vyhotovení požadujeme zapracovať prvky ÚSES do návrhu)



12. Statiku stavby overiť nezávislým oponentským posudkom;
13. Doplniť vjazd do garáže v úrovni chodníka;
14. Doplniť situáciu cyklistickej dopravy vo výkrese č. C 5;
15. Rešpektovať a zohľadniť pripomienky a požiadavky v stanovisku Hlavného mesta SR Bratislavy;
16. Dodržiavať všetky opatrenia, ktoré vyplynuli zo štúdií vypracovaných pre navrhovanú činnosť a preukázať ich splnenie v stupni povoľovacieho konania;
17. Zaoberať sa požiadavkami dotknutej verejnosti a opodstatnené pripomienky, ktoré majú oporu v zákone zohľadniť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie stavby a pri povoľovaní činnosti podľa osobitných predpisov;
18. Realizovať opatrenia uvedené v kapitole 10. „Opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov jednotlivých variantov navrhovanej činnosti na životné prostredie“ predloženého zámeru.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2026/465683-002 zo dňa 08.04.2026:

v rámci ktorého je možné konštatovať, že dokumentácia pre potreby územného rozhodnutia stavby: „PETRŽALKA CITY - I. etapa“, v lokalite medzi Rusovskou cestou a Remanovou ulicou, pozdĺž Chorvátskeho ramena, podľa textu návrhu na pozemkoch registra "C-KN" parc. č. 1111/49, 1111/70 a 1111/72 v katastrálnom území Petržalka v rozsahu uvedených stavebných objektov, je 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 Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vydaným v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie č. OÚ-BA-OSZP3-2021/094352-024 zo dňa 27.10.2021, s právoplatnosťou dňa 03.12.2021 a s jeho 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. SOHO Bratislava, a. s., Panenská 6, 811 03 Bratislava, IČO: 35 933 372, v zastúpení spol. DEV-ING SK s.r.o., Rovná 50, 900 31 Stupava, IČO: 46 967 311 – navrhovateľ
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
3. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava, IČO: 36 022 047
4. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava
5. Cyklokoalícia, Partizánska 7162/2, 81103 Bratislava, IČO: 31 800 394
6. Martin Kugla, Mlynarovičova 16, 851 03 Bratislava
7. Záhradkári Dúbravská Hlavica o.z., Karloveská 409/11, 841 04 Bratislava, IČO: 51 777 851

V súlade s § 42 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad oznamuje územné rozhodnutie účastníkom konania verejnou vyhláškou z dôvodu, že sa jedná o prvú etapu zvlášť rozsiahlej stavby.

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkmi konania.

Po oznámení začatia územného konania si v stanovenej lehote dňa 03.03.2026 uplatnilo svoje vyjadrenie účastníka konania Združenie domových samospráv, o.z. (ďalej len „Združenie“).



Vyjadrenie však ani podľa názvu, ani po obsahovej stránke nemá charakter námietok, preto o ňom stavebný úrad nerozhodoval, len ho zapracoval do tohto rozhodnutia.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 12.07.2022, s posledným doplnením zo dňa 19.01.2026, podal navrhovateľ spol. SOHO Bratislava, a. s., sídlom Panenská 6, 811 03 Bratislava, IČO: 35 933 372, v zastúpení spol. DEV-ING SK s.r.o., sídlom Rovná 50, 900 31 Stupava, IČO: 46 967 311, návrh na vydanie územného rozhodnutia na umiestnenie stavby „**PETRŽALKA CITY – I. etapa**“, v lokalite medzi Rusovskou cestou a Romanovou ulicou, pozdĺž Chorvátskeho ramena, podľa textu návrhu na pozemkoch registra "C-KN" parc. č. 1111/49, 1111/70 a 1111/72 v katastrálnom území Petržalka. Uvedeným dňom bolo začaté územné konanie.

Stavebný úrad zverejnil dňa 16.08.2022 návrh na vydanie územného rozhodnutia bez príloh na webovej stránke s údajmi o sprístupnení právoplatného rozhodnutia zo zisťovacieho konania, orgánu 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 vecí 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,^{19a)} 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 vyrozumený 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 vrátane 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,^{19a)} 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 sieť 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 § 42 stavebného zákona Oznámenie územného rozhodnutia

- 1) Územné rozhodnutie sa účastníkom oznamuje doručením písomného vyhotovenia.*
- 2) Verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.*

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 rýchlостnej 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.

Po skompletizovaní potrebných podkladov stavebný úrad listom č. 3445/2026/SÚ-Mu-ozn. zo dňa 29.01.2026 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 20.03.2026.

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 z dôvodu, že sa jedná o prvú etapu zvlášť rozsiahlej stavby.

Do podkladov rozhodnutia nenahliadol žiaden účastník konania.



Po oznámení začatia územného konania sa v stanovenej lehote dňa 03.03.2026 vyjadril účastníka konania Združenie domových samospráv, o.z. (ďalej len „Združenie“). Vyjadrenie však ani podľa názvu, ani po obsahovej stránke nemá charakter námietok, preto o ňom stavebný úrad nerozhodoval, len ho zapracoval do tohto rozhodnutia.

Vyjadrenie Združenia citujeme v plnom znení:

„Vyjadrenie a infožiadost' v súvislosti so stavebným konaním oznámeným listinou sp.zn. 3445/2026/SÚ-Mu-ozn. pre stavbu „PETRŽALKA CITY - I. etapa““

Podľa § 38 ods. 4 až ods. 6 zákona o EIA:

(4) Príslušný orgán má v povoľovacom konaní k navrhovanej činnosti alebo jej zmene postavenie dotknutého orgánu, ak k nej vydal rozhodnutie zo zisťovacieho konania, záverečné stanovisko alebo záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania. V záväznom stanovisku príslušný orgán uvedie, či návrh na začatie povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti alebo jej zmene je v súlade s týmto zákonom, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, so záverečným stanoviskom alebo záväzným stanoviskom zo zisťovacieho konania vydaným podľa tohto zákona a ich podmienkami. Ak ide o povoľovacie konanie podľa osobitného predpisu, vydá príslušný orgán záväzné stanovisko osobitne vo vzťahu

- a) ku konaniu o stavebnom zámere,
- b) ku kolaudácii.

(5) Ak príslušný orgán zistí nesúlad návrhu na začatie povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti s týmto zákonom alebo s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, so záverečným stanoviskom alebo záväzným stanoviskom zo zisťovacieho konania vydaným podľa tohto zákona, alebo s ich podmienkami, vydá záväzné stanovisko podľa odseku 4, v ktorom túto skutočnosť uvedie, a zároveň poučí navrhovateľa o povinnosti uvedenej v odseku 1. Ak zistený nesúlad spĺňa kritériá zmeny navrhovanej činnosti uvedenej v § 18 ods. 1 alebo ods. 2, príslušný orgán upozorní navrhovateľa na povinnosť uvedenú v §29 ods. 1 písm. b).

(6) Rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí zo zisťovacieho konania, v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania alebo v záverečnom stanovisku, alebo spôsob, akým sa s uvedenými podmienkami navrhovateľ v rámci prípravy dokumentácie vysporiadal.

Podľa čl. 8a ods. 1 písm. a Smernice o EIA:

Článok 8a

1 Rozhodnutie o udelení povolenia zahŕňa aspoň tieto informácie:

- a) odôvodnený záver uvedený v článku 1 ods. 2 písm. g) bode iv);
- b) akékoľvek environmentálne podmienky, ktoré sú slasťou rozhodnutia. opis vlastnosti projektu a/alebo navrhovaných opatrení, ktorých cieľom je zabrániť, predísť alebo zmierniť, a ak je to možné, nahradiť straty spôsobené pravdepodobne významnými nepriaznivými vplyvmi na životné prostredie, a v prípade potreby aj opatrení na monitorovanie,

2 Rozhodnutie zamietnuť udelenie povolenia uvedie hlavné dôvody zamietnutia

3. V prípade členských štátov využívajúcich postupy uvedené v článku 2 ods. 2, ktoré sú iné ako postupy udelenia povolenia, sa požiadavky stanovené v odseku 1 prípadne v odseku 2 tohto článku považujú za splnené, ak akékoľvek rozhodnutie vydané v dôsledku týchto postupov obsahuje informácie uvedené v týchto odsekoch a sú zavedené mechanizmy, ktoré umožňujú splnenie požiadaviek uvedených v odseku 6 tohto článku.

4. V súlade s požiadavkami uvedenými v odseku 1 písm. b) členské štáty zabezpečia, že vlastnosti projektu a/alebo opatrenia navrhované s cieľom zabrániť, predísť alebo zmierniť, a ak je to možné, nahradiť straty spôsobené pravdepodobne významnými nepriaznivými vplyvmi na životné prostredie, sú realizované navrhovateľom, a stanovia postupy týkajúce sa monitorovania významných nepriaznivých vplyvov na životné prostredie.

Typ parametrov, ktoré sa majú monitorovať a dĺžka monitorovania musia byť primerané charakteru, umiestneniu a veľkosti projektu a významu jeho vplyvov na životné prostredie



Aby sa zabránilo dvojitému monitorovaniu, môžu sa prípadne uplatniť existujúce monitorovacie opatrenia vyplývajúce z právnych predpisov Únie iných ako táto smernica a z vnútroštátnych právnych predpisov.

5. Členské štáty zabezpečia, aby príslušný orgán prijal všetky rozhodnutia uvedené v odsekoch 1 až 3 v primeranej lehote

6. Príslušný orgán musí byť presvedčený, že odôvodnený záver uvedený v článku 1 ods. 2) písm. g) bude iv), alebo akékoľvek rozhodnutie uvedené v odseku 3 tohto článku, sú stále aktuálne pri prijímaní rozhodnutia o udelení povolenia. Na tento účel môžu členské štáty stanoviť časové rámce pre platnosť odôvodneného záveru uvedeného v článku 1 ods. 2 písm. g) bude iv), alebo akéhokoľvek rozhodnutia uvedeného v odseku 3 tohto článku.

Vyjadrenie ministra európskych záležitostí č. 013756/2025-MEPO-14 zo dňa 05.08.2025 obsahuje oficiálnu pozíciu a teda výklad vnútroštátneho poriadku ohľadne aplikácie zákona o EIA v konaniach podľa stavebného zákona:

2. Článok 8a smernice - povolenie na uskutočnenie projektu (konkludentný súhlas)

V súvislosti s argumentáciou EK o údajne nedostatočnej transpozícii vyššie uvedeného ustanovenia smernica uvádza SR nasledovné.

Pokiaľ ide o vzťah zákona o EIA k stavebnému zákonu, má zákon o EIA postavenie osobitného predpisu, teda stavebný zákon sa uplatňuje len v rozsahu, v akom nešpecifikuje, resp. nepokrýva dané konanie zákon o EIA. „Záväzný stanovisko dotknutého orgánu“ chrániaceho záujmy podľa osobitného predpisu môže mať formu stanoviska, vyjadrenia, správneho rozhodnutia alebo opatrenia, podľa toho, ako ho ustanovuje osobitný predpis. Ide o pojem, ktorý tieto právne formy pre účely stavebného zákona zjednocuje rovnakým pojmom.

V prípade, že zákon o EIA upravuje, že záväzný stanovisko orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie má mať formu správneho rozhodnutia, stavebný zákon to rešpektuje, ako napríklad v § 21 ods. 6 posledná veta stavebného zákona.

Vydané územné alebo stavebné rozhodnutie tak musí obsahovať nielen uvedenie podmienok uložených rozhodnutím zo zisťovacieho konania vo výroku rozhodnutia ale v musí aj obsahovať odôvodnený záver o tom, že tieto podmienky sa skutočne premietli do projektovej dokumentácie stavby a to v záväznom stanovisku dotknutého orgánu posudzovania EIA podľa § 38 ods. 4 a ods. 5 zákona o EIA.

Združenie domových samospráv, o.z. týmto žiada MČ Bratislava-Petržalka o informáciu o životnom prostredí podľa čl. 4 v spojení s čl. 6 ods. 6 Aarhuského dohovoru v rozsahu: • Vyhodnotenia splnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania pre danú stavbu v danom konaní • Technickej správy a Sprievodnej správy ako aj situačného výkresu z projektovej dokumentácie stavby; žiadosť o informácie o životnom prostredí sa vykonáva zákonom č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám. Túto informáciu o životnom prostredí žiadame doručiť ZDS v odpovedi na tento mail resp. do elektronickej schránky ZDS a za účelom kvalifikovaného vyjadrenia k stavebnému povoleniu stavby „PETRŽALKA CITY-1. etapa“; taktiež za účelom overenia si splnenia všetkých povinností stavebníka z hľadiska legislatívy životného prostredia.

• Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí o odvolaní. • S podkladmi odvolacieho úradu žiadame byť oboznámení podľa § 23 ods. 1 pred samotným vydaním druhostupňového rozhodnutia a umožniť odvolateľovi sa k nim podľa § 33 ods. 2 Správneho poriadku vyjadriť. • Rozhodnutie ako aj ostatné písomnosti žiadame doručovať v zmysle § 25a Správneho poriadku do elektronickej schránky nášho združenia na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk; listiny v papierovej forme nezasielať. - Toto podanie písomne potvrdíme podľa §19 ods. 1 Správneho poriadku cestou elektronickej podateľne na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk.



Vyhodnotenie vyjadrenia Združenia domových samospráv, o.z.:

Z obsahu podania ako aj z jeho názvu vyplýva, že sa jedná o vyjadrenie účastníka konania, nie o námietky a pripomienky ku samotnému umiestneniu stavby.

Obsahom podania sú citácie zákonov a Smernice a následne odstavce o tom, čo má obsahovať územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie.

Jedná sa o záväzné právne predpisy, ktorými sa stavebný úrad riadi pri rozhodovaní aj bez vyjadrenia a upozornenia Združenia.

Podmienky z rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní sú zahrnuté v podmienkach tohto územného rozhodnutia.

Stavebný úrad zaslal podklady v súlade s § 140c stavebného zákona, za účelom vydania záväzného stanoviska príslušného orgánu, ktorým bude overené dodržanie podmienok určených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

Príslušný orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie, vydal záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2026/465683-002 zo dňa 08. 04. 2026, doručené dňa 10.04.2026, ktorým overil dodržanie podmienok ním vydaného rozhodnutia. Záväzné stanovisko je uvedené vo výrokovvej časti rozhodnutia.

Časť vyjadrenia, ktorá sa týka „Infožiadosti“, bola predmetom samostatného vybavenia podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

Ešte pred oznámením začatia územného konania, zrejme v nadväznosti na zverejnenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia na úradnej tabuli, bolo elektronickým podaním dňa 19.08.2022 doručené „Vyjadrenie účastníka územného konania podľa § 37 ods. 3 Stavebného zákona“ 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, pričom v stanovenej lehote Združenie doručilo svoje Vyjadrenie zo dňa 03.03.2026 a teda ako účastník konania využilo svoju zákonnú možnosť uplatniť námietky v konaní. Na základe uvedeného sa stavebný úrad vyjadrením doručeným pred oznámením začatia územného konania nezaoberal.

Pred oznámením začatia územného konania, zrejme tiež v nadväznosti na zverejnenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia na úradnej tabuli, bolo elektronickým podaním zo dňa 06.04.2023 doručené 09.04.2023 „Žiadosť o zaslanie kópie podkladov podľa § 23 ods. 1 správneho poriadku“ od združenia Záhradkári Dúbravská Hlavica o.z., sídlom Karloveská 409/11, 841 04 Bratislava, IČO: 51 777 851 (ďalej len „OZZDH“), ktorému postavenie účastníka konania vyplýva z osobitného predpisu. Dňa 17.04.2023 bolo toto podanie vybavené osobne, pri stretnutí s Ing. Jaroslavom Luptákom, ako povereným zastupovaním.

Následne, po doplnení podkladov pre posúdenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia, bolo OZZDH oznámené začatie územného konania prostredníctvom verejnej vyhlášky, ako všetkým účastníkom konania (v zmysle zásady rovnosti účastníkov konania).

Lehota na podanie námietok uplynula 20.03.2026, pričom v stanovenej lehote neboli doručené námietky ani pripomienky OZZDH a teda ako účastník konania svoju zákonnú možnosť uplatniť námietky v konaní nevyužilo.

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 53447/2021-503342 39058/2022 zo dňa 10.03.2022, 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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).



Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. „C“ pare. č. 1111/49, 1111/70, 1111/72, k. ú. Petržalka ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, kód regulácie M

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Funkčné využitie územia: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110, rozvojové územie

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame (Hl. m. SR BA):

- z hľadiska funkčného využitia:

spôsob využitia územia:

- v zmiešaných územiach bývania a občianskej vybavenosti 501 je prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti. Navrhovaná zástavba je tvorená mestskými blokmi výšky 7 NP a 15 NP pre budovy pre bývanie, 9 NP pre polyfunkčnú budovu a 2 NP pre objekt občianskej vybavenosti. Objekty sú prepojené tromi spoločnými podzemnými podlažiami;
- v území 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy je prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy umiestnenie parkov;

Navrhovaná intenzita využitia územia spĺňa podmienky regulácie stanovenej ÚPN.

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 opieral 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-2021/000511-002 zo dňa 19.07.2021,

Únia nevidiacich a slabozrakých, stanovisko č. 80/UR/2021/MO zo dňa 2.8.2021,

Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 190/2021 zo dňa 15.6.2021,

Ministerstvo obrany SR č. ASM-80- 1437/2021 zo dňa 18.06.2021,

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor ochrany prírody a štátnej správy ochrany prírody a krajiny, rozhodnutie č. 7286/2023-6.3 zo dňa 17.05.2023, predĺžené rozhodnutím č. 6234/2024-6.3 zo dňa 16.01.2024 a opakovane predĺžené rozhodnutím č. 18520/2025-6.1 zo dňa 03.12.2025, právoplatným dňa 19.12.2025,

Mestská časť Bratislava-Petržalka, rozhodnutie č. 70/2024/RŽP/6468 zo dňa 14.02.2024, právoplatné dňa 04.03.2024,

Mestská časť Bratislava-Petržalka, rozhodnutie č. 7011/2022/RZ-08/44032 zo dňa 22.12.2022, právoplatné dňa 09.02.2023.



Majetkové pomery:

Navrhovateľ spol. SOHO Bratislava, a. s., sídlom Panenská 6, 811 03 Bratislava, IČO: 35 933 372 (predchádzajúce obchodné meno: PETRŽALKA CITY, s.r.o.) nie je vlastníkom stavbou dotknutých pozemkov. Navrhovateľ v územnom konaní predložil Zmluvu o dlhodobom nájme pozemkov č. 18-83-0360-06-00 zo dňa 22.05.2006, uzavretou s vlastníkom pozemkov Hlavným mestom SR Bratislava, IČO: 00 603 481.

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 uvedené.

P o u č e n i e

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.

Príloha:

1. Koordinačná situácia M 1:500

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 2400 eur bol zaplatený bankovým prevodom zo dňa 25.07.2022.

Doručí sa:

Účastníci konania - verejnou vyhláškou

1. SOHO Bratislava, a. s., Panenská 6, 811 03 Bratislava, IČO: 35 933 372, v zastúpení spol. DEV-ING SK s.r.o., Rovná 50, 900 31 Stupava, IČO: 46 967 311 – navrhovateľ
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
3. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava, IČO: 36 022 047
4. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava
5. Cyklokoalícia, Partizánska 7162/2, 81103 Bratislava, IČO: 31 800 394
6. Martin Kugla, Mlynarovičova 16, 851 03 Bratislava
7. Záhradkári Dúbravská Hlavica o.z., Karloveská 409/11, 841 04 Bratislava, IČO: 51 777 851

Na vedomie:

dotknuté orgány

8. Hlavné mesto SR Bratislava, OUIK, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481
9. Okresný úrad Bratislava, PaK, ŠVS, OH, OO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 151 866
10. Okresný úrad Bratislava, odb. krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
11. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislava, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
12. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, IČO: 42 355 826
13. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 607 436
14. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
15. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
16. SPP-distribúcia, a.s., Plátenicka 19013/2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 910 739
17. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370
18. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava, IČO: 36 022 047
19. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava, IČO: 00 492 736
20. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 683 876
21. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
22. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
23. Technické siete Bratislava, a.s., Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 54 302 102
24. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
25. Michlovský, spol. s r.o., Letná 9, 921 01 Piešťany, IČO: 36 230 537
26. Suptel s.r.o., Pri Šajbách 3 831 06 Bratislava, IČO: 35 824 425
27. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, 404 01 Košice, IČO: 31 668 305
28. Ministerstvo ŽP SR, odb. ochrany a štátnej správy ochrany PaK, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava, IČO: 42 181 810
29. Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody a vybr. zložiek ŽP - EIA, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 151 866 (s prílohami: návrh na vydanie ÚR zo dňa 12.07.2022, písomné vyhodnotenie pripomienok EIA, projektová dokumentácia na USB)
30. Mestská časť Bratislava-Petržalka, RŽP – tepelná energetika, výrub - TU
31. PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava, IČO: 47 229 667– projektant
32. SOHO Bratislava, a. s., Panenská 6, 811 03 Bratislava, IČO: 35 933 372, v zastúpení spol. DEV-ING SK s.r.o., Rovná 50, 900 31 Stupava, IČO: 46 967 311 – 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.

