

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

/SU/270/30319/2025/LBR-21

V Bratislave dňa 26.6.2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava -Ružinov, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") v súlade s § 84 stavebného zákona č. 25/2025 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon účinný od 1.4.2025 - prechodné ustanovenia) v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), v územnom konaní posúdil podľa § 37 stavebného zákona návrh na rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorý dňa 7.6.2023 podal

Real Estate AGENCY s.r.o., Námestie SNP – Obchodná ulica 2-6, 811 08 Bratislava,

v zast.: A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava

(ďalej len „navrhovateľ“), a na základe tohto posúdenia vydáva podľa § 39 a 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

rozhodnutie o umiestnení

stavby:	„Administratívna budova Bajkal Office“
stavebné objekty	SO 01 Administratívna budova Bajkal Office SO 02 Prípojka vody SO 03 Prípojka kanalizácie SO 04 Dočasná preložka horúcovodu a horúcovodná prípojka SO 05 Prípojka NN SO 06 Prípojka VN SO 07 Trafostanica SO 08 Telekomunikačná prípojka SO 09 Úpravy obslužnej komunikácie
miesto stavby	Bajkalská ul. 25, Bratislava, na pozemkoch register "C" parc. č. 15294/146, 15294/147, 15294/148, 15294/149, 15294/150, 15294/155, katastr. územie Ružinov.
druh stavby	novostavba
účel stavby	pozemná stavba – nebytová budova – administratíva

Popis stavby:

Predložená projektová dokumentácia rieši výstavbu administratívnej budovy na Bajkalskej ulici na mieste existujúcej reštaurácie Bajkal (dvojpodlažná budova) určenej na asanáciu. Stavba má 1 PP, 10 NP a ustúpené podlažie, pričom časť hmoty budovy je zakončená na 6. NP. Pôdorysná stopa budovy pripomína písmeno „L“. Na 1.PP je navrhovaná hromadná podzemná garáž a technické priestory. Prízemie obsahuje vstupné priestory, priestor pre občiansku vybavenosť so samostatným vstupom (priestor pre obchod a služby), priestor vybavenosti pre areál, miestnosti zázemia, skladové, technické a komunikačné priestory. Na 2.NP až 10.NP sú navrhované administratívne priestory s nárožnými terasami na jednotlivých podlažiach. Nad časťou budovy, ktorá je ukončená 6.NP, je riešená pobytová terasa. Na ustúpenom podlaží (úroveň 11.NP) sa nachádzajú technické priestory, hmotu tohto podlažia opticky rozširuje protihluková stena.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška nad najvyšším bodom stavebných konštrukcií nad 6.NP je +23,625 m a výška atiky nad ustúpeným podlažím (11.NP) je +42,375 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (+0,000 = úroveň 1.NP = 136,00 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie stavby sa rieši na pozemnú komunikáciu súbežnú s Bajkalskou ulicou. Pre účely stavby sa zabezpečuje 94 stojísk (18 na teréne, 76 na 1.PP objektu).

Súčasťou stavby je realizácia úseku cyklotrasy a chodníka pozdĺž (nadradenej) Bajkalskej ul., ako aj úprava súbežnej pozemnej komunikácie s výstavbou kolmých parkovacích stojísk. Zabezpečuje sa parkovanie bicyklov v objekte aj na teréne.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky

Architektonické a urbanistické podmienky:

Základné údaje

výmera záujmového územia:	5 017,00 m ²
zastavaná plocha:	1 350,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	9181,78 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	9181,78 m ²

Plocha zelene

na teréne:	221,39 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	208,05 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 0,5 m:	524,71 m ²
započítateľná zeleň:	482,83 m ²
počet bytov:	0
počet podlaží PP/NP:	1/11
počet parkovacích miest:	94

Výškové umiestnenie 1NP = 0,000 = 136,000 m. n. m.

Atika najvyššieho bodu strechy 42,375 m = 178,375 m. n. m.

Umiestnenie stavby voči susedným pozemkom a stavbám:

Najmenšia vzdialenosť od susedných stavieb:

- Coop Jednota Slovensko parc. č. 15294/73	11,28 m
- Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v SR parc. č. 15307/25	18,15 m
- Najmenšia vzdialenosť od hraníc pozemkov :	
- parc. č. 15307/2	18,15 m
- parc. č. 15294/4	1,96 m

Tvar strechy objektov - plochá strecha na všetkých stavebných objektoch

Zásobovanie elektrickou energiou

Bude vybudovaná nová kiosková trafostanica 22/0,42kV, typ EH6. Trafostanica obsahuje nasledovné technologické časti: VN rozvodňa, transformátor, NN rozvodňa a uzemnenie.

Napojenie navrhovanej trafostanice na káblOVú VN linku bude riešené zaslučkovaním. V mieste rozpojenia pôvodnej VN linky na Bajkalskej ul. smerujúcej do existujúcich trafostaníc, bude táto VN linka spojená spojkami POLJ 24/1X120-240 - CEE001 s novými káblami 22-AXEKCY 3x1x240 smerujúcimi do navrhovanej trafostanici pri riešenom objekte na ul. Bajkalská.

VN káble sú vedené v hĺbke 1 m: v zemi v zelenom páse, resp. v chodníku, vo výkope v pieskovom lôžku so zákrytom betónovými doskami a výstražnou fóliou, v PVC chráničke FXKVS 200 popod komunikácie.

Zásobovanie vodou

Zásobovanie pitnou vodou je navrhnuté pomocou novovybudovaných areálových rozvodoch vody cez jestvujúcu vodovodnú prípojku DN 80, ktorá je napojená na verejný vodovod DN 100 LT.

Vodovodná prípojka s vodomerom ostávajú bez zmeny.

Administratívna budova bude napojená na novovybudovaný areálový rozvod vody areálovou prípojkou DN 80.

Z vnútro areálového rozvodu vody bude vedená odbočka DN 50 do požiarnej nádrži.

Meranie spotreby vody bude v objekte podružným meračom.

Odvádzanie odpadových vôd

Odvádzanie splaškových vôd z objektu je navrhnuté jestvujúcou kanalizačnou prípojkou (bez uvedenia dimenzie), ktorá je napojená na verejnú kanalizáciu, vedenú v danej lokalite.

Kanalizačná prípojka ostáva bez zmeny.

Objekt bude pripojený na novovybudovanú areálovú kanalizáciu DN 200.

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku /zrážkové vody/ zo strechy budú odvádzané do dvoch vsakovacích studní cez retenčnú nádrž. Dažďové vody z parkovacích státí na teréne budú prečistené v odlučovači ropných látok.

Zásobovanie teplom

V objekte sa uvažuje s napojením rozvodov na rozvod privedeného z nového zdroja tepla - výmenníkovej stanice. Nový zdroj tepla výmenníková stanica, je osadený v I.PP.

Vykurovanie – riešené podstropnými fancoilami a radiátormi, opatrenými trojcestným zmiešavačom a obehovým čerpadlom. Teplota vody v okruhoch pre vykurovanie bude regulovaná v závislosti od teploty vonkajšieho vzduchu do max. 90°C.

Zásobovanie plynom

Pre navrhovanú administratívnu budovu je navrhnutá jestvujúca STL prípojka plynu DN32, ktorá je napojená na STL plynovod (300 kPa) v Pažitkovej ulici. Dĺžka navrhovanej prípojky - pripojovacieho plynovodu je 178 m. Od napojenia na STL plynovod je prípojka vedená v zemi ku objektu. Pred vstupom do objektu sa vo vzdialenosti 1,0m od objektu osadí prechodový kus PE/ocel' a zemný uzáver DN32. Materiál plynovej prípojky je dimenzie 32 mm. Za prechodovým kusom bude pokračovať do objektu ocel'ové potrubie DN32m v dĺžke cca 1,0m.

Dočasná preložka horúcovodu a horúcovodná prípojka

Cez pozemok investora prechádza horúcovodná prípojka susedného objektu (Jednota) 2x DN150. Počas výstavby navrhovaného objektu sa zhotoví dočasná nadzemná preložka horúcovodu. Dočasná preložka bude zrealizovaná pred začatím výkopových prác mimo územia staveniska. Termín a spôsob dočasnej preložky bude odsúhlasený dodávateľom tepla TH a.s.. Termín realizácie bude mimo vykurovacej sezóny. Po vybudovaní navrhovaného objektu Bajkal sa horúcovodná prípojka vráti do pôvodnej polohy a bude vedená priestormi na I.PP v navrhovanom objekte. Z danej prípojky bude vysadená odbočka 2x DN65 pre napojenie objektu Bajkal.

Telekomunikačná prípojka

V dosahu riešeného objektu je viacero poskytovateľov telekomunikačného pripojenia. Zemné káblové vedenia týchto poskytovateľov sú vedené na hranici pozemku v spoločnej trase na Bajkalskej ul.

Pripojenie bude riešené predprípravou HDPE rúrou z bodu určeného poskytovateľom pripojenia. V objekte budú OK káble ukončené v technologickej miestnosti na PATCH paneli, z ktorého budú realizované jednotlivé optické prípojky.

Dopravné riešenie

Dopravná obsluha navrhovanej administratívnej budovy bude rovnaká ako susediacich objektov, to je z obslužnej vetvy Bajkalskej ulice.

Bajkalská ulica zostane v pôvodnom stave, v zeleni medzi obslužnou vetvou a hlavnou Bajkalskou ulicou sa vybuduje 18 kolmých parkovacích stojísk, rozmerov vyhovujúcim vozidlám skupiny 02, to je 2,5x4,5m (s presahom), medzi troma stojiskami bude vždy zelený ostrovček so stromom.

V rámci stavby sa vybuduje cyklotrasa o šírke 3m, s povrchom v červenom asfalte a chodník pri Bajkalskej ulici, ktorý bude pokračovaním cyklotrasy a chodníka v stavbe Business Center Bajkal 2.

Na strane stavby sa vybuduje chodník šírky 2m, ktorý bude nadväzovať na spevnené plochy v areály stavby.

Pred vchodom do administratívnej budovy sa komunikácia rozšíri o niku pre taxíky, prípadne zásobovacie vozidlá.

Na južnej strane stavby bude vjazd do garáže, ktorý bude v súbehu a v blízkosti existujúceho vjazdu k susednému objektu.

Vjazd bude pokračovať obojsmernou, vnútornou, priamou rampou, v sklone 14%.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov, obce a účastníkov konania:

Hlavné mesto SR Bratislava, záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 56247/2024-545179/Lab zo dňa 14.10.2024:

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

A. z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria administratívne priestory ako zariadenie administratívy a navrhované ostatné priestory občianskej

vybavenosti na I.NP ako zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

B. z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

- Predložená dokumentácia obsahuje vyhodnotenie súladu predloženého návrhu s ÚPN, v ktorom boli okrem iného vypočítané aj ukazovatele intenzity využitia územia všetkých pozemkov nachádzajúcich sa v rámci predmetnej funkčnej plochy. Z predložených prepočtov všetkých dotknutých pozemkov je zrejmé, že navrhovaná administratívna budova dosahuje porovnateľné hodnoty ako pozemky v predmetnom území.
- Dotknutá funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné malopodlažné objekty sa postupne nahrádzajú viacpodlažnými polyfunkčnými objektami a vytvárajú kompaktnejšie mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.
- Navrhovaná stavba svojim hmotovo-priestorovým riešením dopĺňa postupne transformujúcu sa zástavbu na východnej strane Bajkalskej ulice v úseku medzi Ružinovskou a Prievozskou ulicou.
- Navrhovaný investičný zámer nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu okolitej jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- povoliť umiestnenie a realizáciu miestnej cesty možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejavovať v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom, avšak musí byť zrejmé kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce;
- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Administratívna budova BAJKAL OFFICE“ sú stavebné objekty: SO 09 - Úpravy obslužnej komunikácie, konkrétne časť riešiacia úsek chodníka súběžného s cyklistickou trasou (pre tento účel odporúčame rozdeliť súčasti stavebného objektu SO 09 zahŕňajúce chodník, úpravu súběžnej komunikácie a výstavbu parkovacích miest, na jednotlivé podobjekty), časť zahrňujúca úpravu súběžnej komunikácie a výstavbu parkovacích miest (iba v prípade potvrdenia vlastníctva

- pozemnej komunikácie súbežnej s Bajkalskou ul. hlavným mestom) a SO 10-Cyklistická komunikácia na Bajkalskej ulici, ktoré budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- cyklistickú komunikáciu žiadame umiestniť ako účelovú verejnú cestu;
 - v súvislosti s pripravovanou stavbou „Nová trolejbusová trať Trenčianska - Hraničná“ žiadame doložiť k územnému konaniu pre stavbu administratívnej budovy stanovisko Dopravného podniku Bratislava a.s. (objednávateľa PD stavby trolejbusovej trate);
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (dokumentácia pre stavebné povolenie) žiadame technicky preukázať plynulé prepojenie chodníka riešeného v súbehu navrhovanej cyklistickej trasy s existujúcim chodníkom na južnej hranici pozemkov stavby admin. budovy;
 - krátkodobé stojiská pre návštevníkov musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené (konkrétne ide o 18 stojísk umiestňovaných na teréne pri pozemnej komunikácii súbežnej s Bajkalskou ulicou a 32 stojísk v garáži objektu).

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Stojany pre zvislé odstavenie bicykla nie sú vhodné do administratívnych budov, vyžadujú dostatočný fyzický fond užívateľa spolu s nutným používaním len jedného druhu ľahkého bicykla. Žiadame o umiestnenie takých druhov stojanov, ktoré sú vhodné pre všetkých zamestnancov s dôrazom na bezpečné a pohodlné používanie pre všetky používané typy bicyklov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplývalo z tejto skutočnosti.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Toto záväzné stanovisko nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 50126/2024-348913 zo dňa 04.06.2024.

Mestská časť Bratislava Ružinov – cestný správny orgán – č. OD/CS 11280/3/2023/RRR12 zo dňa 2.8.2023:

MČ Bratislava-Ružinov ako príslušný cestný správny orgán pre cesty III. a IV. triedy podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“) a §7a ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, v súlade s čl. 74 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v znení dodatkov a v súlade s § 140b zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o územnom pláne a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) z hľadiska dopravy dáva k predloženej dokumentácii nasledovné stanovisko:

- dopravné napojenie na nadradený dopravný systém je riešené z miestnej cesty vedenej po ulici Bajkalská, ktorá je v priamej správe hl. m. SR Bratislavy,
- predložený výpočet potrieb statickej dopravy je vykonaný podľa platnej STN 73 6110/Z2, celkový požadovaný počet parkovacích státí pre objekt je 93 PM, z toho je 75 stojísk umiestnených v 1.PP (garáž) a

- 18 stojísk na teréne - vlastnom pozemku investora,
- k predloženej projektovej dokumentácii nemáme pripomienky.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. - vyjadrenie č. 030843/2022/MK zo dňa 2.1.2023:

Z hľadiska BVS k technickému riešeniu zásobovania pitnou vodou a k odvádzaniu a čisteniu odpadových vôd v zmysle § 17 ods. 2 písm. i) a § 18 ods. 2 písm. i) zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov zaujímame nasledovné stanovisko:

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: „ADMINISTRATÍVNA BUDOVA BAJKAL OFFICE“ **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, návrh a realizácia 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“).

Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.

Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.

Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.

Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.

A. Zásobovanie vodou

1. Ak jestvujúca vodovodná prípojka, príp. jej časť, nie je vo vyhovujúcom stave, musí byť navrhnutá jej rekonštrukcia na náklady vlastníka.
2. K navrhovanému areálovému pripojeniu na jestvujúcu vodovodnú prípojkou **nebudeme mať námietky**.

B. Odvádzanie odpadových vôd

1. Ak jestvujúca kanalizačná prípojka, príp. jej časti, nie sú vo vyhovujúcom stave, musí byť navrhnutá jej rekonštrukcia na náklady vlastníka.
2. K areálovému pripojeniu na jestvujúcu kanalizačnú prípojkou **nebudeme mať námietky**.
3. K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku / zrážkových vôd / do akumulačnej nádrže na pozemku žiadateľa a následne na polievanie **nebudeme mať námietky**.

Západoslovenská distribučná, a.s. – vyjadrenie zo dňa 23.1.2023:

Spoločnosť Západoslovenská distribučná súhlasí s vydaním územného povolenia na stavbu: **Administratívna • budova BAJKAL OFFICE, Bajkalská ul., parc. č. 15294/146, /147, /148, /149, /ISO, /155, k.ú. Bratislava II - Ružinov**, (investor: Reál Estate AGENCY, s.r.o., Námestie SNP - Obchodná ulica 2-6, 811 08 Bratislava) podľa projektovej dokumentácie spracovanej: A1 Architecture a.s., Ing. arch. Martin Maršala za týchto podmienok:

Požadovaný odber elektrickej energie s inštalovaným výkonom 1019kW (čo predstavuje maximálny súčasný výkon 589,45kW) **pre** stavbu " **Administratívna budova BAJKAL OFFICE**" bude možné pripojiť k distribučnej sústave v majetku spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po vybudovaní nových distribučných elektroenergetických zariadení (prípojka VN, trafostanica, NN káblové vedenie).

Prípojkou VN do novej distribučnej trafostanice žiadame riešiť ako slučku z káblového vedenia linky č. VN1095 v úseku medzi trafostanicami TS1761-000 a TS1500-000 káblami typu 22-3xNA2XS(F)2Y 1x240 v dĺžke cca

2x100m.

Novú trafostanicu žiadame vybudovať kioskovú 22/0,42kV, typ EH6 (rozdávateľ VN vo vyhotovení KKT, transformátor 1x 630kVA, rozvádzač NN 8 vývodový s odpínačmi 400A a svorkami pre pripojenie náhradného zdroja).

Distribučné káblové vedenie NN bude pripojené z vývodov NN rozvádzača navrhovanej distribučnej TS káblom NAYY-J 4x240 v dĺžke cca 4x30m a ukončené bude v istiacej skrini SR.

Výstavbu elektroenergetických zariadení distribučného charakteru zrealizuje spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. na základe Zmluvy o pripojení odberného elektrického zariadenia k distribučnej sústave ako vlastnú investíciu. Zmluva o pripojení odberného elektrického zariadenia k distribučnej sústave bude riešená po predložení žiadosti o pripojenie zariadenia k distribučnej sústave.

Žiadateľ zabezpečí pre realizáciu predmetu zmluvy:

Vypracovanie projektovej dokumentácie a právoplatné stavebné povolenie v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. na distribučné elektroenergetické zariadenia.

V prípade, že novonavrhované energetické zariadenia, ktoré budú tvoriť súčasť distribučného rozvodu el. energie budú osadené na pozemku iného vlastníka, je potrebné riešiť pred realizáciou predmetnej stavby majetkoprávne vysporiadanie pozemkov pre osadenie týchto zariadení v zmysle platnej legislatívy, pričom nebude účtovaný prenájom po dobu ich životnosti.

V stupni pre stavebné konanie žiadame predložiť na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu napojenia stavby na distribučnú sústavu spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. v rozsahu realizačnej projektovej dokumentácie a štruktúre spôsobilaj na samostatné užívanie (samostatné stavebné objekty, resp. prevádzkové súbory). Súčasťou projektovej dokumentácie bude koordinačný výkres (koordinácia realizácie energetických zariadení Prevádzkovateľa s realizáciou ďalších inžinierskych sietí realizovaných inými zhotoviteľmi) spracovaný na základe vytýčenia vlastníckymi (správcami) inžinierskych sietí a časový harmonogram výstavby. Spracovanie koordinačného výkresu zabezpečí Žiadateľ v elektronickej forme. Predkladaná projektová dokumentácia musí obsahovať požiadavky na jednotlivé odbery elektriny pre každé navrhované odberné miesto samostatne.

Merania spotreby elektrickej energie musia byť umiestnené v skupinovom elektromerovom rozvádzači RE tak, aby boli kedykoľvek prístupné za účelom kontroly, výmeny, odpočtu... Umiestnenie elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meracie súpravy, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom „Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“ dostupnom na portáli www.zsdis.sk

Pred začatím zemných prác na energetických zariadeniach budovaných v tejto stavbe je potrebné v navrhovaných trasách požiadať o presné vytýčenie a identifikovanie káblov patriacich Západoslovenská distribučná, a.s. Zemné práce - pri križovaní a súbahu zariadení Západoslovenská distribučná, a.s. - požadujeme vykonávať so zvýšenou opatrnosťou - ručným spôsobom. Pri prácach dodržiavať bezpečnostné predpisy a ustanovenia príslušných STN.

Požadujeme dodržanie ochranného pásma všetkých WN, VN a NN vedení definovaných podľa §43 Zákona o energetike č.251/2012 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti WN, VN a NN vedení.

Pri prácach na kábloch a zariadeniach patriacich Západoslovenská distribučná, a.s. požiadať pracovníkov RSS Bratislava, Hraničná 14 o technický dozor.

Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku Západoslovenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 Zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike.

Informatívne zakresľovanie existujúcich elektroenergetických zariadení vo formáte PDF alebo DGN je možné vykonať prostredníctvom on-line aplikácie <https://www.zsdis.sk/Uvod/Online-sluzby/Geoportal>

SPP - Distribúcia, a.s. - vyjadrenie č. TD/KS/0042/2023/An zo dňa 22.3.2023:

Súhlasíme s umiestnením vyššie uvedenej stavby za dodržania nasledujúcich podmienok:

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 prostredníctvom Online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-slужby),
- 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 8,13 m³/hod. z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho **STL** plynovodu **D63**, PN 280 kPa, vedeného pozdĺž ul. Nezábudková - p.č. 15294/145 s bodom napojenia pred parcelou číslo 15294/155 v katastrálnom území Ružinov
- stavebník je povinný pred vypracovaním projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania postupovať v zmysle pokynov pre proces pripájania zverejnených na webovom sídle SPP-D (www.spp-distribucia.sk),
- 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 súbahu 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,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

Zásobovanie riešeného objektu plynom s predpokladanou maximálnou spotrebou cca 8,13 m³/h (6500 m³/rok) z hľadiska kapacity distribučnej siete je možné z existujúceho STL2 plynovodu D63, PN 300 kPa, (ID:310761), vedeného pozdĺž ul. Nezábudková na parcele č.15294/145, pred parcelou č.15294/155, k.ú. BA Ružinov. Uvedené údaje sú informatívne.

Technické podmienky budú určené po podaní žiadosti o pripojenie.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy - stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2023/324803-002 zo dňa 13.10.2023:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 61 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov („vodný zákon“) posúdil predloženú dokumentáciu zámeru stavby z hľadiska ochrany vodných pomerov a podľa ust. § 28 vodného zákona dáva nasledovné

1. Objekty kanalizácia zaolejovaná majú podľa § 52 vodného zákona charakter vodnej stavby a na ich uskutočnenie sa vyžaduje povolenie orgánu štátnej vodnej správy v zmysle § 26 vodného zákona. Uskutočnenie a užívanie stavby je možné za nasledovných podmienok:
2. 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.

3. Limitná hodnota NEL, ktorá musí byť po prečistení v ORL zabezpečená je pre vsakovacie zariadenie < 0,1 mg/L.
4. K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť doklady podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona spolu s vyjadrením 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.
5. Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
6. Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
7. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako príslušný orgán štátnej vodnej správy taktiež vyhodnotil, či stavby podliehajú postupu podľa § 16a vodného zákona, pričom vychádzal z úvahy ich možného ovplyvňovania útvarov povrchovej vody alebo podzemnej vody a to, či realizáciou daného zámeru môže dôjsť k zmene fyzikálnych vlastností útvaru povrchovej vody alebo zmene úrovne hladiny útvarov podzemnej vody, ktoré môžu viesť k zhoršeniu alebo nedosiahnutiu dobrého stavu vôd alebo k zhoršeniu stavu útvaru povrchových vôd z veľmi dobrého na dobrý stav. Na základe predloženej projektovej dokumentácie tunajší úrad ďalej konštatuje, že predmetná stavba nepodlieha postupu podľa § 16a vodného zákona.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2023/098310-002 zo dňa 15.3.2023:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, príslušný podľa § 5 ods. 1 zákona NR SR č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 108 ods. (1) písm. m) zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o odpadoch“), vydáva podľa § 99 ods. 1 písm. b) bodu 1 zákona o odpadoch nasledovné vyjadrenie:

Z hľadiska odpadového hospodárstva orgán štátnej správy odpadového hospodárstva nemá námietky k predmetnej stavbe za dodržania nasledovných podmienok:

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 MZP SR č. 366/2015 Z. z. o evidencnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti v znení neskorších predpisov), 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. Pôvodcovi 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 odvieť k oprávnenému odberateľovi.
3. Pred začatím stavebných prác, pôvodca odpadov predloží orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva spôsob nakladania s odpadmi druhu č. 17 05 04 - zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03 a č. 17 05 06 -

výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05.

Podľa § 99 ods. 1 písm. b) bodu č. 5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje i k dokumentácii v kolaudačnom konaní, ku ktorej orgán štátnej správy odpadového hospodárstva vydá záväzné stanovisko. Ako podklad pre vydanie záväžného stanoviska, resp. k žiadosti o vyjadrenie ku kolaudácii, žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (t. j. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov podľa vyjadrenia orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v stavebnom povolení). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

Podľa § 77 ods. 2 zákona o odpadoch pôvodcom odpadov, vznikajúcich pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.

Pôvodca odpadov zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa tohto zákona a plní povinnosti podľa § 14 zákona o odpadoch.

Podľa § 99 ods. (2) zákona o odpadoch orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v odseku 1 písm. b) zákona o odpadoch postavenie dotknutého orgánu; vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa v prípadoch konania podľa osobitného predpisu považujú za záväzné stanovisko.

V prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie týkajúcej sa odpadového hospodárstva (množstvo a druhy odpadov), toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

Mestská časť Bratislava-Ružinov, orgán ochrany prírody a krajiny – rozhodnutie č. ZP/CS 11225/2023/LSU zo dňa 10.10.2023:

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný orgán štátnej správy v prvom stupni vo veciach ochrany prírody podľa § 69 písm. d) a e) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) v súlade s čl. 69 ods. 2 Štatútu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na základe žiadosti: Reál Estate AGENCY, s.r.o., Obchodná ulica 2- 6, 811 08 Bratislava, v zastúpení A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava (ďalej len „žiadateľ“) v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a podľa § 47 ods. 3 zákona vydáva **súhlas** žiadateľovi na výrub 23 ks drevín a 39 m² krovitého porastu.

Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, vyjadrenie č. OU-BA-OKRI-2024/487321/2 zo dňa 1.10.2024:

Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vzhľadom na stavebnotechnické podmienky, rozsah, umiestnenie a charakter stavby Okresný úrad Bratislava z hľadiska civilnej ochrany s vydaním územného rozhodnutia na predmetnú stavbu súhlasí.

V rámci spracovania projektovej dokumentácie pre vydanie stavebného povolenia Okresný úrad Bratislava požaduje podrobne rozpracovať návrh riešenia požiadaviek civilnej ochrany na ukrytie, dispozičné riešenie, technické riešenie a vetranie úkrytu v súlade s prílohou č.1 časť tretia – jednoduché úkryty, v súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 532/2006 Z.z. a v samostatnej časti PD.

Teplárenský holding a.s. – vyjadrenie č. 1627/Ba/2023/MH2500/BA-2 zo dňa 13.7.2023:

V zmysle Vášho listu zo dňa 10. 07. 2023, e. č. 5777 ohľadom stanoviska k hore uvedenej stavbe, Vám predkladáme nasledovné vyjadrenie:

Na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie na stavbu: Administratívna budova BAJKAL OFFICE, Bajkalská 25, Bratislava a po preštudovaní projektu stavby konštatujeme, že v záujmovom území sa nachádza kostrový horúcovodný napájač 2 x DN 700, dispečerský kábel TCEKEZE 16P x 1.0 a horúcovodná prípojka 2 x DN 100 do OST 2120 Coop Jednota, Bajkalská 25. Uvedené tepelno-technické zariadenia sú majetkom spoločnosti MH Teplárenský holding, a.s. (MHTH, a.s.) a sú v trvalej prevádzke.

Navrhovaný objekt bude napojený na sústavu CZT MHTH, a.s., Bratislava - východ, z horúcovodu 2 x DN 100, horúcovodnou prípojkou 2 x DN 65.

A. V ďalšom stupni PD žiadame:

• **SO 04 Dočasná preložka horúcovodu a horúcovodná prípojka:**

- horúcovodnú prípojku 2 x DN 65 žiadame dimenzovať na teplotný spád primárneho média podľa nových pripojovacích podmienok 95°C/50° vo vykurovacom období a 70°C/40°C v letnom období. Pri dimenzovaní prípojky zohľadniť súčasnosť odberov tepla.
- Rýchlosť primárneho média horúcovodnej prípojky bude 1 m/s.

• **PS 01 Výmenníková stanica:**

- Primárny teplotný spád :
 - zima 105/50 °C (výhľad 95/50 °C),
 - leto 75/40 °C (výhľad 70/40 °C).
- Pri návrhu veľkosti výmenníkov ÚK a TV žiadame dodržať postup stanovený v PP 2022 podľa bodov 6.11 písmeno e) až písmeno h) a tento postup zaznamenať v technickej správe.
- Stavebnú pripravenosť priestoru OST a vetranie OST v zmysle PP 2022.
- Aktuálne PP 2022 platné od 13.7.2022 sú uvedené na web stránke mhth.sk [MHTH Bratislava / MHTH Teplárenský holding Pripojovacie podmienky_MHTH_BA_2022.pdf](#)

Upozornenia:

Žiadame stavebníka dodržať ustanovenia § 36 - ochranné pásma, bod 7,8 a 9 zákona č. 657/2004 Z. z. a 656/2004 Z. z. o tepelnej energetike a ustanovenia & 23, bod 7 a 8 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách a to najmä:

- Pri súbahu inžinierskych sietí s naším horúcovodom dodržať ochranné pásmo horúcovodu a to 1 m od vonkajšej hrany horúcovodného kanála na obe strany.
- Pri križovaní inžinierskych sietí s naším horúcovodom dodržať normu STN 73 6005/1993 - Priestorová úprava vedení technického vybavenia. Ďalej žiadame inžinierske siete uložiť do chráničky s presahom 1 m od vonkajšej hrany horúcovodného kanála na obe strany.
- Zamedziť pohyb ťažkých mechanizmov nad naším horúcovodom.
- Bez nášho predchádzajúceho súhlasu zakazujeme umiestňovať prostriedky zariadenia staveniska nad horúcovod, do jeho ochranného pásma a do pásma bezprostredne nadväzujúceho na jeho ochranné pásmo.
- Akýkoľvek zásah do teplárenských zariadení bez vedomia našej spoločnosti je zakázaný.
- Pred začatím stavebných prác žiadame horúcovod a dispečerský kábel vytyčiť. Upozorňujeme, že vytyčenie tepelno-technických zariadení v majetku MHTH, a.s. je platné 6 mesiacov od dátumu na doklade o vytyčení.
- Na horúcovode v jeho ochrannom pásme a v pásme bezprostredne nadväzujúcom na jeho ochranné pásmo je zakázané umiestňovať stavby, technické zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré by mohli ohroziť sústavu tepelných zariadení, alebo plynulosť a bezpečnosť jej prevádzky a vysádzať trvalé porasty, ktorých koreňový systém by mohol taktiež ohroziť sústavu tepelných zariadení, alebo plynulosť a bezpečnosť jej prevádzky.
- Horúcovod na základe objednávky vytyčujú zamestnanci MHTH, a.s., Igor Jakabovič, tel.: 0911 414 243, mail: igor.jakabovic@mhth.sk a Peter Mišovič, tel.: 0907 703 085, mail: peter.misovic@mhth.sk.
- Dispečerské káble pre MHTH, a.s., vytyčuje spol. Energotel, a.s., p. Tibor Štvrtecký, tel.: 0911 775 244.
- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie aj so všetkými súvisiacimi profesiami žiadame zaslať na vyjadrenie v dostatočnom časovom predstihu.

Za dodržania pripomienok uvedených v liste, nemáme voči stavbe námietky a súhlasíme s projektovou dokumentáciou pre územné rozhodnutie.

Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy – stanovisko č. HZUBA3-2024/002054-002 zo dňa 28.8.2024: - súhlasí bez pripomienok

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, – záväzné stanovisko č. RUVZBA/OPPL/12533/25385/2024 zo dňa 24.9.2024:

Súhlasí sa s územným konaním stavby: „Administratívna budova BAJKAL OFFICE“, Bajkalská 25, pare. č. 15294/146, 15294/147, 15294/148, 15294/149, 15294/150, 15294/155, k.ú. Ružinov v Bratislave pre stavebníka: Reál Estate AGENCY, s.r.o., Námestie SNP- Obchodná ulica 2-6, 811 08 Bratislava, IČO: 36 650 587 v zastúpení: A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 50 055 992.

Súčasne sa stanovuje splnenie nasledovných povinností:

1. navrhované technické zariadenia objektu stavby zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom nadmernej hlučnosti

pre súvisiace chránené obytné prostredie podľa Vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z.“),

2. trvalé pracovné miesta situovať výlučne do zón/miestností s dostatočným denným resp. združeným osvetlením v zmysle predloženého svetlotechnického posudku zo dňa 17.07.2024.

Ku kolaudácii stavby predložiť:

1. protokol z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z navrhovaných technických zariadení objektu stavby nebude negatívne vplývať na dotknuté okolité chránené prostredie podľa Vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z.,
2. protokol z laboratórneho rozboru vzorky vody zo spotrebiska, ktorým sa preukáže zdravotná bezpečnosť pitnej vody z vnútorných vodovodných rozvodov stavby v súlade s Vyhl. MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov,
3. certifikáty o použitých vodovodných potrubiach určených na styk s pitnou vodou podľa § 18 zákona č. 355/2007 Z. z.,
4. protokoly o funkčných skúškach vzduchotechnického zariadenia (ďalej len „VZT“), ktorými sa preukáže prevádzkyschopnosť a funkčnosť daného zariadenia.

Dopravný úrad – záväzné stanovisko č. 23755/2024/ROP-003-V/35712 zo dňa 14.8.2024:

Súhlasí za predpokladu rešpektovania nasledovných podmienok:

1. Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche budovy (napr. komíny, vzduchotechnika, antény, technológie, konštrukcie, reklamné zariadenia/ logá a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území, nesmie prekročiť nadmorskú výšku 178,4 m n.m. Bpv, t. j. výšku cca 42,4 m od úrovne $\pm 0,0$ (navrhnutý najvyšší bod stavby v rámci predloženej dokumentácie DUR 04-2022) bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.
2. Najvyšší bod stavebných mechanizmov (ďalej len „SM“) použitých pri realizácii stavby, svojou najvyššou časťou (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod.), nesmie prekročiť nadmorskú výšku 187,2 m n.m. Bpv, t. j. výšku cca 51,2 m od úrovne $\pm 0,0$ {najkritickejšie výškové obmedzenie - pre najbližší bod územia voči heliportu, určené ochrannými pásmami (ďalej len „OP“) Heliportu pre vrtuľníkovú záchrannú zdravotnú službu Univerzitnej nemocnice Bratislava - Ružinov (ďalej len „heliport“), ktoré je vymedzené plošným priemetom označeným zelenou a fialovou farbou v prílohe, grafická časť- str. 6-7, ktorá je súčasťou tohto stanoviska). Dopravný úrad upozorňuje, že umiestnenie hlavných výškových/ zdvíhacích SM musí byť navrhnuté zo západnej strany stavby.
3. V riešenom území (OP heliportu) je zakázané vykonávať činnosti, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, a to najmä:
 - a) používať silné svetelné zdroje a zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (lasery) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky;
 - b) vytvárať reflexné plochy, resp. na povrchovú úpravu budovy použiť takú úpravu, ktorá by mohla oslepiť posádky vrtuľníkov alebo odpútať ich pozornosť a umiestňovať nebezpečné a klamlivé svetlá, ktoré by mohli oslepiť posádky vrtuľníkov, viesť k mylnej informácii pre pilotov vrtuľníkov alebo by svojím charakterom mohli odpútať ich pozornosť; požiadavka je, aby svetelný lúč svietidiel použitých na osvetlenie budovy, územia, spevnených plôch, komunikácií a pod. bol nasmerovaný priamo na povrch osvetľovanej plochy;
 - c) uskutočňovať činnosti a zriaďovať stavby a prevádzky, ktoré by viedli k zvýšenému výskytu vtáctva a viedli k negatívnej zmene ornitologickej situácie vo vzťahu k leteckej prevádzke.
4. Stavebník je povinný minimálne 30 dní pred podaním žiadosti o vydanie stavebného povolenia na príslušný stavebný úrad predložiť Dopravnému úradu k odsúhlaseniu:
 - a) projektovú dokumentáciu s preukázaním splnenia podmienky č. 1, 3 s presným výškovým riešením stavby vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche budovy a ochrany pred bleskom a popisu jeho parametrov, aby mohol Dopravný úrad stanoviť príp. podmienky leteckého prekážkového značenia stavby, resp. prijať iné opatrenia na zaistenie požadovanej úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky;
 - b) projekt organizácie výstavby, resp. popis s uvedením presných typov SM použitých pri realizácii spolu s údajmi ich výšok (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena žeriava, betónpumpy a pod.), s polomerom

- ramena žeriava, betónpumpy so zákresom polohy všetkých výškových/ zdvíhacích SM, ale aj pohybu na stavenisku a doby ich použitia a harmonogram príp. navýšovania daného SM, s preukázaním splnenia podmienky č. 2, aby mohol Dopravný úrad stanoviť príp. podmienky leteckého prekážkového značenia SM, resp. prijať iné opatrenia na zaistenie požadovanej úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky.
- Podklady predložiť v listinnej, ale aj v elektronickej podobe vo formáte *.pdf vrátane rezu, resp. pohľadu s popisom výšok a situácie so zákresom aj SM s ich polomeri ramien a pohybu na stavenisku georeferencovanej v S-JTSK vo formáte *.dgn/*.dwg.*
5. Stavebník je povinný písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 14 dní vopred začatie stavby, s predpokladaným termínom použitia SM na stavenisku s výškou 32,5 m a viac nad terénom, predložiť ich presné typy spolu s ich maximálnymi používanými výškami (veža, tiahlo a najvyšší bod, resp. maximálny zdvih), zákres polohy SM s polomerom jeho ramena a dobu ich použitia (*stačí zaslať elektronicky na adresu marek.izarik@nsat.sk, v kópii na adresu ochranne.pasma@nsat. s k).*
 6. Stavebník je povinný minimálne 3 dni vopred potvrdiť Dopravnému úradu termín umiestnenia a použitia, resp. navýšenia jednotlivých SM na stavenisku s výškou 32,5 m a viac nad terénom, ako aj dobu ich použitia a aktuálny harmonogram prípadného navýšovania daného SM spolu s ich výškami a polohou (*stačí oznámiť elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 5).*
 7. Stavebník je povinný ihneď po dosiahnutí výšky 32,5 m a viac nad terénom jednotlivými SM predložiť Dopravnému úradu **písomne správu**, ktorá bude obsahovať **fotodokumentáciu** zachytávajúcu SM spolu so záberom na realizovanú stavbu a nasledujúce **údaje SM** (rovinné súradnice Y,X v systéme S-JTSK a zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 stredu SM, skutočne zamerané nadmorské výšky (Bpv) päty, najvyššieho bodu SM a polomer jeho ramena) (*stačí zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 5).* Údaje žiadame predložiť aj po navýšení jednotlivých SM v závislosti od aktuálneho harmonogramu ich prípadného navýšovania s tým, že presné podmienky určí Dopravný úrad.
 8. Stavebník je povinný písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 3 dni vopred termín demontáže SM presahujúcich výšku stavby zo staveniska (*stačí oznámiť elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 5).*
 9. Preukázateľne informovať osobu zodpovednú za uskutočňovanie stavby o maximálnom výškovom obmedzení použitia všetkých SM, o povinnosti prijatia potrebných opatrení na nepresiahnutie povolenej výšky a ostatných podmienkach Dopravného úradu.
 10. Stavebník je povinný predložiť Dopravnému úradu do 7 dní od ukončenia stavby **písomnú správu**, ktorá bude obsahovať:
 - a) **dokumentáciu skutočného vyhotovenia** stavby potvrdenú oprávnenou osobou (*stačí elektronicky — rez, resp. pohľad s popisom výšok a pôdorys strechy*),
 - b) **fotodokumentáciu** zachytávajúcu pohľad na celú stavbu, strechu budovy vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche, ochrany pred bleskom a širšie okolie tak, aby bolo možné pracovníkmi Dopravného úradu prekontrolovať splnenie podmienok (*stačí elektronicky*),
 - c) **geodetický elaborát** spracovaný a overený autorizovaným geodetom (pozn.: autorizačné overenie v rozsahu podľa ustanovenia § 6 písm. d) až j) zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii), ktorý musí obsahovať nasledujúce **údaje stavby**, dokladujúce splnenie podmienky č. 1:
 - i. rovinné súradnice Y, X v systéme S-JTSK (rohy, resp. body vystihujúce pôdorys budovy, stred opísanej kružnice pôdorysu budovy s jej polomerom a údaje požadované v bode iii);
 - ii. zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 (údaje požadované v bode i, resp. iii);
 - iii. skutočne zamerané nadmorské výšky (Bpv) päty, atíky/ strechy (bodov vystihujúcich tvar atíky/ strechy budovy), najvyššieho bodu budovy (vrátane všetkých zariadení umiestnených na jej streche) a najvyššieho bodu ochrany pred bleskom vrátane popisu jeho parametrov.
 Geodetické práce požadujeme vykonať podľa „Postupu Dopravného úradu pre vykonávanie geodetických prác v civilnom letectve“, ktorého aktuálna verzia je zverejnená na internetovej stránke Dopravného úradu (*viď link- [http://letectvo.nsat.sk/letiska-a-stavby/geodeticke-prace- 2/](http://letectvo.nsat.sk/letiska-a-stavby/geodeticke-prace-2/)*) a použiť formulár údajov/metaúdajov: Formular_OBST.
 *Podklady predložiť v listinnej, ale aj v elektronickej podobe vo formáte *.pdf vrátane rezu a situácie georeferencovanej v S-JTSK vo formáte *.dgn/*.dwg.*
 11. Dopravný úrad zároveň dáva do pozornosti potenciálne negatíva riešeného územia vzhľadom na skutočnosť, že riešené územie sa nachádza v blízkosti heliportu a plošnom priemete jeho OP (neverejný, vnútroštátny a vyvýšený heliport) - pozri prílohu, (kde je plánovaná **denná aj nočná prevádzka**), a to:
 - a. na hlukové zaťaženie z leteckej prevádzky; preto pri technickom riešení stavby je teda nutné brať do úvahy aj vplyv hluku z leteckej prevádzky a riešiť ich tak, aby spĺňala zákonom stanovené

- prípustné hladiny hluku a vibrácií;
- b. na výšku odlietajúcich a pristávajúcich vrtuľníkov z/na heliport, ktorá môže vyvolať pocit ohrozenia.

Toto vyjadrenie sa považuje za záväzné stanovisko podľa ustanovenia § 140 b stavebného zákona a platí pre platí pre účely územného konania stavby.

Podľa ustanovení stavebného zákona s poukazom na ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, je stavebník povinný toto stanovisko dotknutého orgánu priložiť k návrhu na vydanie predmetného rozhodnutia.

Záväzné stanovisko platí dva roky od dátumu jeho vydania, nestráca však platnosť, ak bola v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na príslušný stavebný úrad.

V prípade, že príde k zmene výškových parametrov stavby, alebo k použitiu SM nad nadmorskú výšku určenú v podmienke č. 1 a 2 alebo k takej zmene stavby, ktorou by mohli byť ovplyvnené ostatné obmedzenia určené OP heliportu, je potrebné opätovne stavbu prerokovať s Dopravným úradom.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, č. KPUBA-2023/16951-2/68343/KER zo dňa 23.8.2023:

Súhlasí s umiestnením a realizáciou predmetnej stavby, ktorá sa nenachádza na pamiatkovom území a nedotýka sa národnej kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, s **podmienkou:**

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

Slovenský zväz telesne postihnutých - vyjadrenie č. 457/2023 zo dňa 27.7.2023:

Na uvedenú stavbu sa v zmysle § 56 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, (prístup k a vstup do stavby, vyhradené parkovacie miesta, vnútorné bezbariérové komunikácie vertikálne aj horizontálne, výťahy, hygienické zariadenie)

Slovenský zväz telesne postihnutých sa vyjadruje aj k ďalšej etape projektovej dokumentácie na účely vydania stavebného povolenia stavby. V tejto etape projektovej dokumentácie je potrebné stavbu riešiť s ohľadom na požiadavky štvrtej časti a prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

K vydaniu územného rozhodnutia nemáme námietky.

Vyhradenie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti, podľa ktorých môže stavebný úrad určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia:

1. Žiadosť o vydanie stavebného povolenia musí podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona obsahovať písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí, prípadne záverečnom stanovisku, vydanom podľa zákona č. 24/2006 Z. z.
2. V projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia vyčíslit plochu nadzemnej časti podlahovej plochy, pre účely aplikácie zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

Navrhovateľ je povinný:

1. Splniť, resp. zohľadniť podmienky orgánov štátnej správy, dotknutých orgánov a organizácií, vznesené pri územnom konaní a zakotvené v tomto rozhodnutí.
2. Pred začiatkom stavebných prác si obstarat' od príslušného stavebného úradu, prípadne od špeciálneho stavebného úradu, stavebné povolenie.
3. V zmysle § 120 stavebného zákona treba požiadať tunajší stavebný úrad o overenie dodržania podmienok územného rozhodnutia pre stavebné objekty povoľované špeciálnymi stavebnými úradmi.

Rozhodnutie o námietkach:

V konaní boli uplatnené námietky účastníka konania.

- 1) Dňa 20.12.2024 boli doručené stavebnému úradu námietky a pripomienky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Bajkalská 29D, 29C a 29E, zastúpení advokátskou kanceláriou bnt attorneys-at-law, s.r.o. na základe plnej moci.

Cit.:

1. Nedostatky v technických podkladoch projektovej dokumentácie (svetlotechnika)

Súčasťou projektovej dokumentácie predloženej Stavebníkom je aj posúdenie vplyvu stavby na svetlo-technické podmienky okolitých stavieb, označený: Svetlo-technický posudok za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby Administratívnej budovy Bajkal Office na Bajkalskej ulici č. 25 v Bratislave na preslnenie okolitých bytov denne osvetlenie okolitých miestností zo dňa 17.07.2024 (ďalej len „Svetlo-technický posudok“). Strana 3 Svetlo-technického posudku uvádza JVa parcele č. 15307/27 sa nachádza existujúci bytový dom. Navrhovaná výstavba preň predstavuje tienenie zo severozápadnej strany, nebude mať teda žiaden vplyv na presvetlenie bytov v tomto bytovom dome.“ Vlastníci konštatujú, že Svetlo-technický posudok nie je v súlade s vyhláškou Ministerstva zdravotníctva 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, a teda nezohľadňuje vplyv plánovanej výstavby na svetelné podmienky v Bytovom dome. Tento posudok teda nie je dostatočný na posúdenie negatívnych dopadov výstavby na kvalitu života obyvateľov Bytového domu.

Žiadame, aby bol Svetlo-technický posudok zosúladený s platnými právnymi predpismi, a teda prepracovaný, pričom bude detailne vyhodnocovať vplyv stavby na prirodzené osvetlenie Bytového domu vrátane návrhu opatrení na ochranu svetelných podmienok, s cieľom minimalizovať negatívne dopady na Bytový dom.

2. Nedostatky v technických podkladoch projektovej dokumentácie (akustický posudok)

Súčasťou projektovej dokumentácie predloženej Stavebníkom je aj Posúdenie hlukovej záťaže, ochrana pred hlukom a stavebná akustika pre stupeň DÚR z mája 2023 za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby Administratívnej budovy Bajkal Office na Bajkalskej ulici č. 25 v Bratislave (ďalej len „Akustický posudok“). Z vizualizácií obsiahnutých na strane 15 Akustického posudku vyplýva, že stanovenie referenčných hodnôt (strana 16-19 Akustického posudku) vychádzala z orientácie stavby, ktorá už nie je aktuálna. Podľa vizualizácií mala byť najvyššia časť Administratívnej budovy Bajkal Office orientovaná na Bytový dom a ustupujúce časť stavby umiestňovaná v časti vzdialenejšej od Bytového domu. Vzhľadom na túto zmenu sa výpočty referenčných hodnôt - strana 16 - 19 Akustického posudku - zdajú neaktuálne a žiadame, aby Stavebný úrad pred vydaním územného rozhodnutia zaviazal Stavebníka na vyhotovenie a predloženie Akustického posudku, ktorý je/ bude súladný s ostatnou projektovou dokumentáciou predloženou Stavebníkom Stavebnému úradu.

3. Zabezpečenie oprávnených záujmov Vlastníkov počas búracích prác - rozsah búracích prác, nakladanie s materiálom a odpadom

V čase podania námietok máme informáciu o prebiehajúcom konaní súvisiacom s vydaním búracieho povolenia na existujúcu stavbu -reštaurácia Bajkal, avšak nedisponujeme žiadnym podrobnosťami o búracích prácach (spôsob vykonávania, rozsah a čas ich vykonávania), hoci odstránenie existujúcej stavby je nevyhnutným krokom pri realizácii výstavby na mieste existujúceho objektu. Predložená projektová dokumentácia sa s existenciou stavby bývalej reštaurácie Bajkal a jej búraním samozrejme žiadnym spôsobom nezaobera.

V nadväznosti na vyššie uvedené žiadame, aby Stavebný úrad zaviazal Stavebníka v búracom povolení vykonávať práce spôsobom, ktorý minimalizuje vplyv na okolitú infraštruktúru (najmä s ohľadom na hlučnosť a prašnosť) a susedné objekty. V tejto súvislosti žiadame, aby Stavebný úrad posúdil všetky aspekty búracích prác a zabezpečil, aby námietky Vlastníkov uplatňované týmto dokumentom boli zohľadnené aj v konaní, ktorého predmetom je vydanie búracieho povolenia.

V tejto súvislosti žiadame, aby Stavebný úrad zaviazal Stavebníka prijať opatrenia na minimalizáciu negatívnych vplyvov búracích prác a nariadil:

- polievanie búranej nehnuteľnosti vodou,
- zákaz vykonávania prác medzi 16:30 a 8:30 hod. a zákaz práce počas víkendov
- použitie na tento typ nehnuteľnosti vhodný systém mechanizmov a postupov.

Ďalej žiadame stanovenie povinnosti nakladať s odpadom v súlade s platnými právnymi predpismi a zavedenie transparentného systému kontroly nakladania s odpadom, vrátane recyklácie a riadneho nakladania s nebezpečnými materiálmi.

4. **Zabezpečenie oprávnených záujmov Vlastníkov počas výstavby**
Vlastníci žiadajú, aby Stavebný úrad podmienil výstavbu zavedením a dodržiavaním účinných opatrení na obmedzenie hluku a prachu počas výstavby, a to najmä:
- pravidelné a dostatočné využívanie vody na zníženie prašnosti počas výstavby,
 - zákaz vykonávania prác denne medzi 16.30 a 08.30 a počas víkendov s cieľom obmedziť obťažovanie Vlastníkov hlukom,
 - použitie stavebných strojov a zariadení zodpovedajúcim najnovším technickým normám s cieľom minimalizovať vplyv zvýšenej miery hluku počas výstavby na Vlastníkov,
 - kontrola hluku a prachu pravidelnými meraniami a záväzok Stavebníka na požiadanie predložiť Vlastníkom výsledky meraní.
5. **Prístup mechanizmov k stavbe počas výstavby**
Prístup k pozemkom Stavebníka počas výstavby (a následne aj počas užívania stavby pre vlastníkov, nájomcov a návštevníkov Administratívnej budovy Bajkal Office) bude zabezpečený jedinou prístupovou cestou, ktorá vedie cez (čiastočne susedné) parcely č. 15307/n, 15307/12, 15307/13, 15307/14, 15307/15 a 15294/4 (k.ú. Ružinov) (ďalej len „**Susedné pozemky**“), ako aj cez parcely vo vlastníctve Stavebníka, konkrétne parcelu č. 15295/146, 15295/147 a 15295/149 (ďalej len „**Pozemky Stavebníka**“) (spolu aj len „**Obslužná komunikácia**“). Obslužná komunikácia je rovnobežná s Bajkalskou ulicou a slúži ako jediná ako prístupová cesta pre Vlastníkov ako aj pre ostatných užívateľov všetkých objektov napojených na Susedné pozemky na pripájanie sa na Bajkalskú ulicu (a to cez parcelu č. 15294/4).
Žiadame, aby Stavebný úrad s cieľom zabezpečenia dopravnej priepustnosti Obslužnej komunikácie, určil Stavebníkovi zákaz pohybu mechanizmov a stavebných vozidiel počas výstavby v čase rannej (7:30 - 9:00) a poobednej dopravnej špičky (16:30 - 18:00) po Obslužnej komunikácii, čím sa zabezpečí minimalizácia negatívnych dopadov na dopravu a obyvateľov v tejto lokalite.
Rovnako žiadame, aby Stavebný úrad zakázal Stavebníkovi počas výstavby parkovať mechanizmy a vozidlá na Obslužnej komunikácii (a to vrátane Parkovania na Pozemkoch Stavebníka) v časti slúžiacej ako prístupová cesta a miesto pripájania sa na Bajkalskú ulicu, s výnimkou parkovania na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutne potrebnom rozsahu počas vykonávania konkrétnych prác.
6. **Zachovanie verejnej prístupnosti komunikácie na Pozemkoch Stavebníka a zohľadnenie pripomienok Hlavného mesta vo vzťahu k dopravnej priepustnosti v území**
V zmysle vyššie uvedeného slúžia Pozemky Stavebníka ako prístupová cesta pre Vlastníkov a užívateľov napojených objektov na Bajkalskú ulicu.
Žiadame, aby podmienkou vydania územného rozhodnutia bolo zachovanie verejnej prístupnosti Obslužnej komunikácie.
So zachovaním verejnej prístupnosti Obslužnej komunikácie na Pozemkoch stavebníka úzko súvisia záväzné podmienky Magistrátu Hlavného mesta SR - Bratislavy a preto žiadame, aby Stavebný úrad vo vydávaných rozhodnutiach vo veci umiestnenia, výstavby a povolenia užívania Administratívnej budovy Bajkal Office v plnom rozsahu zohľadnil pripomienky zakotvené v záväznom stanovisku hlavného mesta Slovenskej republiky - Bratislavy zo dňa 14.10.2024 (ďalej len „**Záväzne stanovisko Bratislavy**“), ktoré na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN ako orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatnil o.i. záväzné podmienky v oblasti verejného dopravného vybavenia. Poukazujeme najmä na bod 1 („povoliť umiestnenie a realizáciu miestnej cesty možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejaviť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom, avšak musí byť zrejmé kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce“) a bod 6 záväzných podmienok („krátkodobé stojiská pre návštevníkov musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené (konkrétne ide o 18 stojísk umiestňovaných na teréne pri pozemnej komunikácii súběžnej s Bajkalskou ulicou a 32 stojísk v garáži objektu“).
7. **Zohľadnenie záväzných podmienok z Hlavného mesta v územnom rozhodnutí a stavebnom povolení**
Zo spravidelnej správy „Administratívna budova Bajkal Office projektová dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia“ vyplýva, že plochy zelene na pozemku klesnú na rastlom teréne z existujúceho stavu 1664,80 m² na 699,68 m² na rastlom povrchu, pričom čiastočne budú nahradené zeleňou na konštrukcii vo výmere 732,76 m².
Žiadame, aby Stavebný úrad jednak zohľadnil záväzné podmienky uvedené v Záväznom stanovisku

Bratislavy, ktoré sa týkajú zlepšenia environmentálnych podmienok v lokalite, vrátane zvýšenia miery zelene a zaviazal Stavebníka v územnom a stavebnom konaní dodržiavať a splniť všetky ním stanovené podmienky, ale aj zaviazal Stavebníka na zvýšenie plochy zelene na rastlom povrchu oproti predpokladanej výmere 699,68 m².

8. **Závazok Stavebníka na investíciu do revitalizácie prístupovej cesty**

S prihliadnutím na alarmujúco zlý stav cestného telesa Obslužnej komunikácie, najmä v časti Pozemkov Stavebníka, žiadame, aby Stavebný úrad ako podmienku územného rozhodnutia resp. stavebného povolenia stanovil povinnosť Stavebníka revitalizovať cestné teleso Obslužnej komunikácie (minimálne v časti, ktorá leží na Pozemkoch Stavebníka) v koordinácii s vlastníkom cestného telesa a pri zachovaní podmienok určených v Závaznom stanovisku Bratislavy.

9. **Námietky voči plánovanej stavbe - generátor na streche a hluk**

Vlastníci konštatujú, že z projektovej dokumentácii k územnému rozhodnutiu vyplýva, že Stavebník plánuje umiestnenie generátora na streche budovy.

Vzhľadom na potenciálne vysokú hladinu hluku žiadame, aby Stavebný úrad zaviazal v nasledujúcich stupňoch konania (konanie o vydanie stavebného povolenia) stavebníka umiestňovať všetky a akékoľvek zariadenia, ktoré majú resp. môžu mať negatívny vplyv na okolie (napr. hlučnosť) do podzemného podlažia Administratívnej budovy. V prípade, ak splnenie takejto podmienky nie je možné, žiadame Stavebný úrad, aby zaviazal Stavebníka, na vypracovanie podrobnej analýzy hlukového vplyvu a prijal opatrenia na minimalizáciu hluku, ako je napríklad izolácia generátora alebo použitie tichších modelov.

Záver

Žiadame, aby tieto námietky a pripomienky boli riadne prešetrené a zohľadnené v projektovej dokumentácii, ako aj v ďalšom procese územného a stavebného konania.

Stavebný úrad: Námietkam sa čiastočne vyhovuje, časť je akceptovaná, časť zamietnutá - viac v časti „Odôvodnenie“

2) Dňa 17.11.2024 stavebný úrad obdržal vyjadrenie Združenia domových samospráv, o.z.

Stavebný úrad sa nezaoberal námietkami a pripomienkami Združenia domových samospráv, o.z. z dôvodu, že Združenie domových samospráv, o.z. nemá postavenie účastníka konania. Združenie domových samospráv, o.z. nežiadala o priznanie postavenia účastníka konania v konaní o umiestnenie predmetnej stavby a postavenie účastníka územného konania mu nevyplyva ani z osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (ďalej len „zákon EIA“), keďže navrhovaná činnosť nepodlieha posudzovaniu podľa zákona EIA.

Platnosť územného rozhodnutia:

1. Toto rozhodnutie podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie.
2. Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty.
3. Toto rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania (§ 40 ods. 4 stavebného zákona).

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava - Ružinov prijala dňa 7.6.2023 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení horeuvedenej stavby.

Dňom podania návrhu bolo začaté územné konanie. Navrhovateľom bola Real Estate AGENCY s.r.o., Námestie SNP – Obchodná ulica 2-6, 811 08 Bratislava v zast.: A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava.

Stavebný úrad listom č. SU/1506/52204/2024/LBR zo dňa 23.10.2024 oznámil začatie územného konania účastníkom konania verejnou vyhláškou, a dotknutým orgánom jednotlivo. Pre územie, ktorého sa návrh týka, je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na podklade ktorej je možné návrh na územné rozhodnutie posúdiť, preto stavebný úrad upustil podľa § 36 ods. (2) stavebného zákona od ústneho pojednávania, a súčasne

určil lehotu 7 pracovných dní odo doručenia oznámenia na podanie námietok účastníkov územného konania a stanovísk dotknutých orgánov a organizácií.

Možnosť vzniesť námietky využili v konaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Bajkalská 29D, 29C a 29E, v zastúpení advokátskou kanceláriou bnt attorneys-at-law, s.r.o. na základe plnej moci.

Vyjadrenie stavebného úradu k námietkam:

1. Nedostatky v technických podkladoch projektovej dokumentácie (svetlotechnika)

Súčasťou projektovej dokumentácie predloženej Stavebníkom je aj posúdenie vplyvu stavby na svetlo-technické podmienky okolitých stavieb, označený: Svetlo-technický posudok za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby Administratívnej budovy Bajkal Office na Bajkalskej ulici č. 25 v Bratislave na presnenie okolitých bytov denne osvetlenie okolitých miestností zo dňa 17.07.2024 (ďalej len „Svetlo-technický posudok“). Strana 3 Svetlo-technického posudku uvádza JV a parcele č. 15307/27 sa nachádza existujúci bytový dom. Navrhovaná výstavba preň predstavuje tienenie zo severozápadnej strany, nebude mať teda žiaden vplyv na presvetlenie bytov v tomto bytovom dome. Vlastníci konštatujú, že Svetlo-technický posudok nie je v súlade s vyhláškou Ministerstva zdravotníctva 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, a teda nezohľadňuje vplyv plánovanej výstavby na svetelné podmienky v Bytovom dome. Tento posudok teda nie je dostatočný na posúdenie negatívnych dopadov výstavby na kvalitu života obyvateľov Bytového domu.

Žiadame, aby bol Svetlo-technický posudok zosúladený s platnými právnymi predpismi, a teda prepracovaný, pričom bude detailne vyhodnocovať vplyv stavby na prirodzené osvetlenie Bytového domu vrátane návrhu opatrení na ochranu svetelných podmienok, s cieľom minimalizovať negatívne dopady na Bytový dom.

Vyjadrenie stavebného úradu:

Ku konaniu bol predložený navrhovateľom svetlotechnický posudok vypracovaný odborne spôsobilou osobou. Spracovateľ posudku Ing Zsolt Straňák - autorizovaný stavebný inžinier, zaoberajúci sa oblasťou stavebnej fyziky zaslal nasledovné vyjadrenie:

Pre plánovanú výstavbu „Administratívna budova Bajkal Office“ na Bajkalskej ulici č. 25 v Bratislave - Novom Meste bol vypracovaný svetlotechnický posudok s dátumom 17.07.2024 podľa platných noriem, kde sa posudzoval vplyv na presnenie okolitých bytov a na denné osvetlenie okolitých obytných miestností podľa požiadaviek STN 73 4301 a STN 73 0580-1, Zmena 2 a STN 73 0580-2.

Vplyv plánovanej výstavby na presnenie okolitých bytov bol vypracovaný podľa platnej normy STN 73 4301, kde je definovaná požiadavka na výpočet času presnenia bytu v kritickom dátume od 21. marca do 22. septembra. Čas presnenia bytu je vyhovujúci vtedy, ak je od 21. marca do 22. septembra presnená aspoň 1,5 hodinu denne najmenej tretina súčtu plôch všetkých jeho obytných miestností. Táto normová požiadavka je splnená cez južnú a východnú fasádu bytového domu na parcele č. 15307/27, ktoré aj po realizácii plánovanej výstavby budú mať vyhovujúce presnenie a plánovaná výstavba nemá na ne žiaden vplyv. Plánovaná výstavba predstavuje pre bytový dom na parcele č. 15307/27 tienenie zo severu resp. severozápadu, teda nemôže mať žiaden vplyv na jeho presnenie.

Vplyv plánovanej výstavby na denné osvetlenie okolitých obytných miestností bol vyhodnotený podrobne pre najviac tienené okno (najmenší odstup medzi existujúcou budovou a plánovanou výstavbou) a to v administratívnej budove na Bajkalskej 29 na parcele č. 15307/25. Vplyv na túto budovu vyhovuje požiadavkám STN 73 0580-1, Zmena 2 a STN 73 0580-2 a ekvivalentný uhol tienenia nebude prekročený.

Existujúci bytový dom na parcele č. 15307/27 bude mať od plánovanej výstavby výrazne väčší odstup ako posudzovaná administratívna budova a dovolený ekvivalentný uhol tienenia 30° preň taktiež nebude prekročený. Vplyv plánovanej výstavby „Administratívnej budovy Bajkal Office“ na Bajkalskej ulici č. 25 v Bratislave - Novom Meste vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na presnenie okolitých bytov. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce presnenie okolitých existujúcich bytov.

Vplyv plánovanej výstavby „Administratívnej budovy Bajkal Office“ na Bajkalskej ulici č. 25 v Bratislave - Novom Meste vyhovuje požiadavkám STN 73 0580-1, Zmena 2 a STN 73 0580-2 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce denné osvetlenie okolitých obytných miestností

Stavebný úrad nemá dôvod spochybňovať predložený svetlotechnický posudok, v plnej miere sa stotožňuje so stanoviskom spracovateľa predloženého posudku a nevidí dôvod na jeho prepracovanie. V prípade nesúhlasu vlastníkov bytov s jeho obsahom mali možnosť predložiť „oponentský“ posudok. Námietka sa zamietla.

2. Nedostatky v technických podkladoch projektovej dokumentácie (akustický posudok)

Súčasťou projektovej dokumentácie predloženej Stavebníkom je aj Posúdenie hlukovej záťaže, ochrana pred hlukom a stavebná akustika pre stupeň DÚR z mája 2023 za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby

Administratívnej budovy Bajkal Office na Bajkalskej ulici č. 25 v Bratislave (ďalej len „Akustický posudok“). Z vizualizácií obsiahnutých na strane 15 Akustického posudku vyplýva, že stanovenie referenčných hodnôt (strana 16-19 Akustického posudku) vychádzala z orientácie stavby, ktorá už nie je aktuálna. Podľa vizualizácií mala byť najvyššia časť Administratívnej budovy Bajkal Office orientovaná na Bytový dom a ustupujúce časť stavby umiestňovaná v časti vzdialenejšej od Bytového domu. Vzhľadom na túto zmenu sa výpočty referenčných hodnôt - strana 16 - 19 Akustického posudku - zdajú neaktuálne a žiadame, aby Stavebný úrad pred vydaním územného rozhodnutia zaviazal Stavebníka na vyhotovenie a predloženie Akustického posudku, ktorý je/ bude súladný s ostatnou projektovou dokumentáciou predloženou Stavebníkom Stavebnému úradu.

Vyjadrenie stavebného úradu:

Na základe námietky navrhovateľ dal vypracovať „Posúdenie hlukovej záťaže, ochrana pred hlukom a stavebná akustika pre stupeň DUR“, ktorý 22.1.2025 doložil do spisu. Mestská časť Bratislava -Ružinov – stavebný oznámila túto skutočnosť účastníkom konania a dala týmto možnosť účastníkom konania opätovne nahliadnuť do spisu a oboznámiť sa s doplnenými podkladmi a vyjadriť sa k nim. Námietke sa vyhovel.

3. Zabezpečenie oprávnených záujmov Vlastníkov počas búracích prác - rozsah búracích prác, nakladanie s materiálom a odpadom

V čase podania námietok máme informáciu o prebiehajúcom konaní súvisiacom s vydaním búracieho povolenia na existujúcu stavbu -reštaurácia Bajkal, avšak nedisponujeme žiadnym podrobnosťami o búracích prácach (spôsob vykonávania, rozsah a čas ich vykonávania), hoci odstránenie existujúcej stavby je nevyhnutným krokom pri realizácii výstavby na mieste existujúceho objektu. Predložená projektová dokumentácia sa s existenciou stavby bývalej reštaurácie Bajkal a jej búraním samozrejme žiadnym spôsobom nezaobera.

V nadväznosti na vyššie uvedené žiadame, aby Stavebný úrad zaviazal Stavebníka v búracom povolení vykonávať práce spôsobom, ktorý minimalizuje vplyv na okolitú infraštruktúru (najmä s ohľadom na hlučnosť a prašnosť) a susedné objekty. V tejto súvislosti žiadame, aby Stavebný úrad posúdil všetky aspekty búracích prác a zabezpečil, aby námietky Vlastníkov uplatňované týmto dokumentom boli zohľadnené aj v konaní, ktorého predmetom je vydanie búracieho povolenia.

V tejto súvislosti žiadame, aby Stavebný úrad zaviazal Stavebníka prijať opatrenia na minimalizáciu negatívnych vplyvov búracích prác a nariadil:

- polievanie búranej nehnuteľnosti vodou,
- zákaz vykonávania prác medzi 16:30 a 8:30 hod. a zákaz práce počas víkendov
- použitie na tento typ nehnuteľnosti vhodný systém mechanizmov a postupov.

Ďalej žiadame stanovenie povinnosti nakladať s odpadom v súlade s platnými právnymi predpismi a zavedenie transparentného systému kontroly nakladania s odpadom, vrátane recyklácie a riadneho nakladania s nebezpečnými materiálmi.

Vyjadrenie stavebného úradu:

Predmetom projektu pre vydanie územného rozhodnutia nie sú búracie práce. V podmienkach pre realizáciu stavby v stavebnom povolení budú uvedené aj podmienky na minimalizovanie negatívnych vplyvov pri výstavbe na okolie, ktoré budú pre stavebníka záväzné.

Námietka sa zamietla.

4. Zabezpečenie oprávnených záujmov Vlastníkov počas výstavby

Vlastníci žiadajú, aby Stavebný úrad podmienil výstavbu zavedením a dodržiavaním účinných opatrení na obmedzenie hluku a prachu počas výstavby, a to najmä:

- pravidelné a dostatočné využívanie vody na zníženie prašnosti počas výstavby,
- zákaz vykonávania prác denne medzi 16.30 a 08.30 a počas víkendov s cieľom obmedziť obťažovanie Vlastníkov hlukom,
- použitie stavebných strojov a zariadení zodpovedajúcim najnovším technickým normám s cieľom minimalizovať vplyv zvýšenej miery hluku počas výstavby na Vlastníkov,
- kontrola hluku a prachu pravidelnými meraniami a záväzok Stavebníka na požiadanie predložiť Vlastníkom výsledky meraní.

Vyjadrenie stavebného úradu:

Požadované podmienky sú predmetom realizácie stavby nie jej umiestnenia. Budú zahrnuté v stavebnom povolení v podmienkach pre uskutočnenie stavby, ktoré je stavebník povinný rešpektovať a dodržať. V súčasnosti sa námietka zamietla.

5. Prístup mechanizmov k stavbe počas výstavby

Prístup k pozemkom Stavebníka počas výstavby (a následne aj počas užívania stavby pre vlastníkov, nájomcov a návštevníkov Administratívnej budovy Bajkal Office) bude zabezpečený jedinou prístupovou cestou, ktorá vedie

cez (čiastočne susedné) parcely č. 15307/n, 15307/12, 15307/13, 15307/14, 15307/15 a 15294/4 (k.ú. Ružinov) (ďalej len „**Susedné pozemky**“), ako aj cez parcely vo vlastníctve Stavebníka, konkrétne parcelu č. 15295/146, 15295/147 a 15295/149 (ďalej len „**Pozemky Stavebníka**“) (spolu aj len „**Obslužná komunikácia**“). Obslužná komunikácia je rovnobežná s Bajkalskou ulicou a slúži ako jediná ako prístupová cesta pre Vlastníkov ako aj pre ostatných užívateľov všetkých objektov napojených na Susedné pozemky na pripájanie sa na Bajkalskú ulicu (a to cez parcelu č. 15294/4)•

Žiadame, aby Stavebný úrad s cieľom zabezpečenia dopravnej priepustnosti Obslužnej komunikácie, určil Stavebníkovi zákaz pohybu mechanizmov a stavebných vozidiel počas výstavby v čase rannej (7:30 - 9:00) a poobednej dopravnej špičky (16:30 - 18:00) po Obslužnej komunikácii, čím sa zabezpečí minimalizácia negatívnych dopadov na dopravu a obyvateľov v tejto lokalite.

Rovnako žiadame, aby Stavebný úrad zakázal Stavebníkovi počas výstavby parkovať mechanizmy a vozidlá na Obslužnej komunikácii (a to vrátane Parkovania na Pozemkoch Stavebníka) v časti slúžiacej ako prístupová cesta a miesto pripájania sa na Bajkalskú ulicu, s výnimkou parkovania na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutne potrebnom rozsahu počas vykonávania konkrétnych prác.

Vyjadrenie stavebného úradu:

Stavba bude realizovaná výlučne na pozemkoch stavebníka. Obmedzenie dopravy na obslužnej komunikácii sa predpokladá len na nevyhnutný čas. Všetky požadované podmienky týkajúce sa pohybu mechanizmov počas výstavby ako aj parkovania počas výstavby nie sú predmetom umiestnenia stavby, ale až stavebného povolenia. Nie je možné ich zahrnúť do územného rozhodnutia. Námitka sa zamietla.

6. Zachovanie verejnej prístupnosti komunikácie na Pozemkoch Stavebníka a zohľadnenie pripomienok Hlavného mesta vo vzťahu k dopravnej priepustnosti v území

V zmysle vyššie uvedeného slúžia Pozemky Stavebníka ako prístupová cesta pre Vlastníkov a užívateľov napojených objektov na Bajkalskú ulicu.

Žiadame, aby podmienkou vydania územného rozhodnutia bolo zachovanie verejnej prístupnosti Obslužnej komunikácie.

So zachovaním verejnej prístupnosti Obslužnej komunikácie na Pozemkoch stavebníka úzko súvisia záväzné podmienky Magistrátu Hlavného mesta SR - Bratislavy a preto žiadame, aby Stavebný úrad vo vydávaných rozhodnutiach vo veci umiestnenia, výstavby a povolenia užívania Administratívnej budovy Bajkal Office v plnom rozsahu zohľadnil pripomienky zakotvené v záväznom stanovisku hlavného mesta Slovenskej republiky - Bratislavy zo dňa 14.10.2024 (ďalej len „**Záväzne stanovisko Bratislavy**“), ktoré na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN ako orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatnil o.i. záväzné podmienky v oblasti verejného dopravného vybavenia. Poukazujeme najmä na bod 1 („povoliť umiestnenie a realizáciu miestnej cesty možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejaviť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom, avšak musí byť zrejmé kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce“) a bod 6 záväzných podmienok („krátkodobé stojiská pre návštevníkov musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené (konkrétne ide o 18 stojísk umiestňovaných na teréne pri pozemnej komunikácii súběžnej s Bajkalskou ulicou a 32 stojísk v garáži objektu“).

Vyjadrenie stavebného úradu:

Projektová dokumentácia zachováva verejný charakter obslužnej komunikácie. Podmienky v stanovisku Magistrátu Hlavného mesta SR – Bratislavy sú pre stavebníka záväzné a stavebník je povinný ich rešpektovať. Námitke sa vyhovie.

7. Zohľadnenie záväzných podmienok z Hlavného mesta v územnom rozhodnutí a stavebnom povolení

Zo sprievodnej správy „Administratívna budova Bajkal Office projektová dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia“ vyplýva, že plochy zelene na pozemku klesnú na rastlom teréne z existujúceho stavu 1664,80 m² na 699,68 m² na rastlom povrchu, pričom čiastočne budú nahradené zeleňou na konštrukcii vo výmere 732,76 m².

Žiadame, aby Stavebný úrad jednak zohľadnil záväzné podmienky uvedené v Záväznom stanovisku Bratislavy, ktoré sa týkajú zlepšenia environmentálnych podmienok v lokalite, vrátane zvýšenia miery zelene a zaviazal Stavebníka v územnom a stavebnom konaní dodržiavať a splniť všetky ním stanovené podmienky, ale aj zaviazal Stavebníka na zvýšenie plochy zelene na rastlom povrchu oproti predpokladanej výmere 699,68 m².

Vyjadrenie stavebného úradu:

Projektová dokumentácia dostala súhlasné záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy dňa 14.10.2024, kde bolo predmetom definovanie plôch zelene.

Mestská časť Bratislava-Ružinov, orgán ochrany prírody a krajiny rozhodnutím č. ZP/CS 11225/2023/LSU zo dňa 10.10.2023 vydala súhlas stavebníkovi na výrub 23 ks drevín a 39 m² krovitého porastu a súčasne mu stanovil povinnosť uskutočniť náhradnú výsadbu. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 8.1.2024.

Námietke je vyhovené.

8. Závazok Stavebníka na investíciu do revitalizácie prístupovej cesty

S prihliadnutím na alarmujúco zlý stav cestného telesa Obslužnej komunikácie, najmä v časti Pozemkov Stavebníka, žiadame, aby Stavebný úrad ako podmienku územného rozhodnutia resp. stavebného povolenia stanovil povinnosť Stavebník revitalizovať cestné teleso Obslužnej komunikácie (minimálne v časti, ktorá leží na Pozemkoch Stavebníka) v koordinácii s vlastníkom cestného telesa a pri zachovaní podmienok určených v Záväznom stanovisku Bratislavy.

Vyjadrenie stavebného úradu:

Horeuvedené bude predmetom stavebného povolenia. Stavebný úrad bude požadovať aby nasledovné vyjadrenie bolo zahrnuté do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.

Vyjadrenie stavebníka: V prípade zlého technického stavu cestného telesa obslužnej komunikácie stavebník bude realizovať rekonštrukciu telesa nakoľko sa jedná o výlučný prístup do navrhovanej investície.

Námietke je vyhovené.

9. Námietky voči plánovanej stavbe - generátor na streche a hluk

Vlastníci konštatujú, že z projektovej dokumentácii k územnému rozhodnutiu vyplýva, že Stavebník plánuje umiestnenie generátora na streche budovy.

Vzhľadom na potenciálne vysokú hladinu hluku žiadame, aby Stavebný úrad zaviazal v nasledujúcich stupňoch konania (konanie o vydanie stavebného povolenia) stavebníka umiestňovať všetky a akékoľvek zariadenia, ktoré majú resp. môžu mať negatívny vplyv na okolie (napr. hlučnosť) do podzemného podlažia Administratívnej budovy. V prípade, ak splnenie takejto podmienky nie je možné, žiadame Stavebný úrad, aby zaviazal Stavebníka, na vypracovanie podrobnej analýzy hlučového vplyvu a prijal opatrenia na minimalizáciu hluku, ako je napríklad izolácia generátora alebo použitie tichších modelov.

Vyjadrenie stavebného úradu:

Navrhovaný záložný zdroj - generátor energie bude využívaný v prípade havarijného stavu. Samotný typ bude vybraný v ďalšom stupni projektovej dokumentácie tak, aby pred fasádami najbližších existujúcich chránených objektov nedošlo k prekročeniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku.

Námietke je vyhovené.

Stavebný úrad v územnom konaní posúdil návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, posúdil, či návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, či vyhovuje predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky a podmienky ochrany prírody. Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečil (prostredníctvom navrhovateľa) stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad.

Stanoviská dotknutých orgánov boli kladné a pripomienky vyplývajúce zo stanovísk boli zohľadnené v podmienkach tohto rozhodnutia. Stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa nevyjadřili, sa považujú za kladné.

Stavebný úrad zaistil v konaní vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie, a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Stanoviská správcov dotknutých sietí stavebný úrad vo výroku rozhodnutia neuviedol v citovanom znení, nakoľko obsahovali kontaktné informácie, obchodné podmienky pripojenia, informácie k vytýčeniu, k platnosti stanovísk, podľa obsahu nešlo o podmienky k umiestneniu a realizácii povoľovanej stavby.

Stavba sa umiestňuje na pozemkoch vo vlastníctve navrhovateľa.

Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a podľa vykonávajúcich vyhlášok a vyhodnotil, že umiestnenie stavby zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. neodporuje týmto hľadiskám a nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Z hľadiska Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava stavba je v súlade s ÚPN. Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria administratívne priestory ako zariadenie administratívy a navrhované ostatné priestory občianskej

vybavenosti na 1.NP ako zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal návrh na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnými predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a vykonávacími vyhláškami, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní:

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku proti rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania. Odvolanie je možné podať do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava -Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava so sídlom Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Martin Chren
starosta

Príloha:

Výkr. č. D 03 – Koordinačná situácia - všetci

Doručí sa:

Účastníci – verejnou vyhláškou

- Real Estate AGENCY s.r.o., Námestie SNP – Obchodná ulica 2-6, 811 08 Bratislava v zast.: **A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava**
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
- COOP Jednota, spotrebné družstvo, Bajkalská 25, 821 01 Bratislava
- Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v SR, Odborárske nám. 3, 815 70 Bratislava
- Vlastníci bytov a NP Bytový dom Bajkalská 29/C, 29/D, 29/E, LV č. 3931 zastúpení spoločnosťou bnt attorneys-at-law, s.r.o., Cintorínska 7, 811 08 Bratislava
- Vlastníci bytov a NP Bytový dom Bajkalská 29/C, 29/D, 29/E, LV č. 3931 ostatní - nezastúpení spoločnosťou bnt attorneys-at-law, s.r.o., Cintorínska 7, 811 08 Bratislava

Na vedomie:

1. Real Estate AGENCY s.r.o., Námestie SNP – Obchodná ulica 2-6, 811 08 Bratislava v zast.: **A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava**

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

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia:

Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis: