

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava

Naše číslo
/SU/2872/6059/2026/VDE-2

Bratislava
11.02.2026

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Ružinov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa §117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ([stavebný zákon](#)) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa § 84 stavebného zákona č. 25/2025 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v spojení s ust. §7a ods.2 písm.i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl.67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na §1 písm.e) zákona č.608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a v nadväznosti na §2 písm.e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, v zmysle §46 a §47 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), zastúpená starostom mestskej časti v zmysle §17 ods.3 zákona o hlavnom meste a na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa §39 a §39a stavebného zákona v spojení s §4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva

územné rozhodnutie o umiestnení stavby

ktorým sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti

na stavbu s názvom: **„Ubytovacie zariadenie Zelené sady“**

v rozsahu stavebných objektov a prevádzkových súborov:

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| SO00 | Pozemné stavebné objekty |
| SO01 | Ubytovacie zariadenie |
| SO01-A | Ubytovacie zariadenie - časť A |
| SO01-B | Ubytovacie zariadenie - časť B |
| SO01-C | Ubytovacie zariadenie - časť C |
| SO01-D | Ubytovacie zariadenie - časť D |
| SO01-E | Ubytovacie zariadenie - časť E |
| SO02 | Nádoby na komunálny odpad |
| SO03 | Detské ihrisko |
| SO10 | Objekty dopravných stavieb |
| SO11 | Spevnené plochy a parkoviská |
| SO12 | Cyklochodník Ivanská cesta |
| SO20 | Objekty sadových úprav |
| SO21 | Sadovnícke úpravy |
| SO30 | Objekty rozvodov elektriny |
| SO31 | 22kV vedenie elektriny |
| SO32 | NN vedenie elektriny |
| SO33 | Vonkajšie osvetlenie |

| | |
|-------------|---|
| SO40 | Objekty rozvodov pitnej a úžitkovej vody |
| SO41 | Pripojovací vodovod |
| SO50 | Objekty rozvodov splaškovej a dažďovej kanalizácie |
| SO51 | Splašková kanalizácia |
| SO52 | Dažďová kanalizácia |
| SO60 | Objekty rozvodov plynu |
| SO61 | Pripojovací plynovod |

Prevádzkové súbory:

| | |
|---------------|------------------------------------|
| PS-001 | Kotolňa pre SO01-A a SO01-B |
| PS-002 | Kotolňa pre SO01-C a SO01-D |

navrhovateľ: **Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44249039** (ďalej len „navrhovateľ“)

miesto stavby: na pozemkoch C-KN p.č. 15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240 v k.ú. Trnávka, obec Bratislava-Ružinov,
na pozemku C-KN p.č. 15850/228 – napojenie navrhovaného areálu na miestnu komunikáciu, úprava chodníka,
na pozemkoch C-KN p.č. 15850/178, 15850/109 – plynová prípojka,
na pozemku C-KN p.č. 15850/179, 15850/109 – vodovodná prípojka,
na pozemkoch C-KN p.č. 15850/179, 15850/109, 15850/223, 15850/240, 15850/225, 15850/228 – prípojka splaškovej kanalizácie,
na pozemkoch C-KN p.č. 15850/179, 15850/109 – prípojka VN elektriny,
na pozemku C-KN p.č. 15850/109 – nové trafo 2x630 kV

spracovateľ PD: Straping a.s. Cintorínska 9, 811 08 Bratislava, Ing. arch. Ján Mezei, autorizovaný architekt *0768AA*, projektová dokumentácia vypracovaná 06-2024

druh stavby: ubytovacie zariadenie
účel stavby: nebytová budova – ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty (§ 43c ods. 1 písm. a) stavebného zákona)
doba trvania stavby: trvalá

Navrhovaná činnosť „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ bola predmetom zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024, právoplatným dňa 19.12.2024, určil že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z..

Stavebný úrad uvádza, že v zmysle § 24 zákona č. 24/2006 Z. z. si uplatnila právo byť účastníkom konania všetkých stupňov povoľovacieho procesu dotknutá verejnosť - Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31820174; Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182.

V konaní bolo predložené rozhodnutie, ktorým bol vydaný súhlas na výrub drevín na pozemku parc. č. 15850/109 k.ú. Trnávka, vydaný Mestskou časťou Bratislava-Ružinov pod č. ZP CS 4702/2019/3/ZPA zo dňa 13.03.2019, právoplatný 10.04.2019.

K pozemkom C-KN p.č. 15850/223, 15850/225, 15850/228 k.ú. Trnávka podľa listu vlastníctva č. 5534 vo vlastníctve F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990 a Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182, má navrhovateľ zriadené vo svoj prospech vecné bremeno vo forme práva prechodu a prejazdu a práva pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí.

Opis predmetu územného rozhodnutia:

Návrh ubytovacieho zariadenia je riešený ako objemová skladba 4 rovnakých 8 podlažných objektov nad terénom. Objekty A,B,C,D sú umiestnené po obvode pozemku na spoločnej 2 podlažnej podzemnej časti /hromadné garáže pre osobné autá/. Vytvárajú dve dvojice domov usporiadaných do línie, ktorá tvarom zástavby sleduje existujúcu zástavbu na severnej strane od riešeného územia.

Medzi 4 objektmi v úrovni 1.NP sú na stropnej konštrukcii garáží v 1.PP / zemina $v=1m$ / areálové pojazdné chodníky pre hasičskú techniku, zásobovanie a 15 parkovacích miest. Súčasťou tejto plochej strechy 1.PP sú aj chodníky, detské ihriská, intenzívna zeleň a trávnaté plochy. Prízemný malý objekt zastrešenia vjazdu do podzemných garáží má zelenú strechu.

Vjazd na pozemok je z existujúcej miestnej účelovej komunikácie na severnej strane riešeného územia. Podľa návrhu dopravného riešenia je možné prístup pre navrhovaný počet 320 parkovacích a odstavných státí osobných automobilov napojiť na miestne komunikácie bez úprav existujúcich miestnych komunikácií. Z kapacitného hľadiska dopravného zaťaženia aj povolených hladín hluku bude stavba realizovateľná bez vyvolanej investície ochranných stavieb, prípadne úprav na existujúcich komunikáciách. Pri realizácii výstavby sa navrhuje úprava niektorých úsekov priľahlej krajnice miestnych komunikácií /severná a západná strana/.

1. Pre umiestnenie a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

Stavba sa umiestňuje tak, ako je to zakreslené v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie z 06-2024, spracovaná Straping a.s. Cintorínska 9, 811 08 Bratislava, Ing. arch. Ján Mezei, autorizovaný architekt *0768AA*, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Pozemky, na ktorých sa umiestňuje stavba spolu s príslušným areálom, tzv. projektové pozemky:

C-KN p.č. 15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240 v k.ú. Trnávka, obec Bratislava-Ružinov - druh pozemkov zastavaná plocha a nádvorie.

Podľa územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, sú stavbou dotknuté pozemky určené pre reguláciu funkčného využitia plôch:

- o Územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie kód H (prevažná časť riešeného územia – hlavné stavebné objekty SO01-A až SO01-E)
- o Územia mestskej zelene, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie (malá juhovýchodná časť riešeného územia)
- o Územia dopravy a dopravnej vybavenosti, rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704, rozvojové územie (malá juhovýchodná časť riešeného územia – súbeh s funkčným využitím č. 1110)

Intenzita využitia územia: Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre vnútorné mesto - regulačný kód H:

IPP max = 2,1; IZP max = 0,35; KZ min = 0,25

Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

| | plošné bilancie | intenzita využitia návrh | intenzita využitia – určené ÚPN |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 8090,00 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 2120,00 m ² | IZP=0,26 | IZPmax=0,35 |
| - podlažná plocha (NP): | 16144,00 m ² | IPP=2,00 | IPPmin=2,1 |
| - započítateľná zeleň: | 2926,50 m ² | KZ=0,36 | KZmin=0,25 |

Architektonické a urbanistické riešenie stavby a napojenie na siete technického vybavenia:

| | |
|--------|--------------------------------|
| SO01 | Ubytovacie zariadenie |
| SO01-A | Ubytovacie zariadenie - časť A |
| SO01-B | Ubytovacie zariadenie - časť B |
| SO01-C | Ubytovacie zariadenie - časť C |

SO01-D Ubytovacie zariadenie - časť D
SO01-E Ubytovacie zariadenie - časť E

Dispozičné riešenie objektu navrhuje hlavný vstup v jeho strednej časti. Cez neho je prístup k centrálnemu schodisku a osobnému výťahu. Na jednotlivých podlažiach v strede dispozície na schodisko a výťah nadväzuje jedna chodba, z ktorej sú prístupné jednotlivé ubytovacie bunky. Každá ubytovacia bunka má 1, 2 alebo 3 ubytovacie jednotky (nebytové priestory). Ubytovacie jednotky na 1.NP majú predzáhradky.

V objekte SO01-D na prízemí sú prevádzkovo riešené funkcie jedálne s výdajom stravy, práčovňa, šatne zamestnancov ubytovacieho zariadenia a malá spoločenská miestnosť. Pri vstupe do objektu D je aj recepcia.

Časť objektu SO01-E sú podzemné podlažia 1.PP a 2.PP prepojené rampou pre autá v strednej časti dispozície. Vjazd do 1.PP je riešený prekrytou rampou, ktorá je nadzemnou časťou objektu SO01-E.

SO02 Nádoby na komunálny odpad

Veľkoobjemové nádoby na komunálny odpad typu Molok v počte celkom 5 ks sa navrhuje umiestniť v severnej časti pozemku pri vjazde do areálu.

SO10 Objekty dopravných stavieb
SO11 Spevnené plochy a parkoviská
SO12 Cyklochodník Ivanská cesta

Komunikácia je navrhnutá v šírke 6,0 m kategórie C3 MOU7/30. Vozovka bude z asfaltobetónu obrubená cestným obrubníkom. Spevnená plocha parkovísk bude z betónovej drenážnej dlažby. Parkovisko je pre kategóriu vozidiel O2. Chodníky na teréne nadväzujú na existujúce pešie trasy. Cyklochodník bude spájať susednú investíciu a s výhľadovým pokračovaním na spojku Avion – Pharos. Cyklochodník je vedený na strane investora ako samostatný cyklochodník, je navrhnutý v šírke 4,0 m.

SO20 Objekty sadových úprav
SO21 Sadovnícke úpravy

Účelom stavebného objektu je návrh krajinárskeho riešenia exteriéru súboru bytových domov. Ťažisko tvorí riešenie prilahlých zelených plôch tak, aby esteticky, prevádzkovo i funkčne spĺňali nároky na moderný exteriér s dominantnou funkciou krátkodobej rekreácie a zároveň zvýšili a rešpektovali environmentálne aspekty územia.

SO30 Objekty rozvodov elektriny
SO31 22kV vedenie elektriny

Predmetná stavba bude napájaná na zdroj el. energie po vybudovaní novej kioskovej distribučnej transformačnej stanice TS 2x630kVA, VN rozvádzač KKTT, napojenej zaslučkovaním z 22kV káblového vedenia V416 v úseku medzi TS2050-000-TS1480-000. Z novej TS bude napojený nový NN káblový distribučný rozvod s istiacimi skriňami pre pripojenie nových objektov. Káble budú uložené vo výkope vo voľnom teréne v hĺbke 1 m.

SO32 NN vedenie elektriny

Všetky novozriadené úložné metalické, optické káble sa uložia do káblovej ryhy. V miestach križovania obslužných komunikácií sa uloží do krougovaných chráničiek.

SO33 Vonkajšie osvetlenie

V rámci výstavby riešeného objektu bude nutné riešiť nové vonkajšie osvetlenie. Napojenie rozvodov bude zrealizované z príslušného rozvádzača RO. Pre osvetlenie budú použité oceľové stožiare.

SO40 Objekty rozvodov pitnej a užitkovej vody
SO41 Pripojovací vodovod

Navrhovaný pripojovací vodovod bude slúžiť pre zásobovanie navrhovaného objektu pitnou vodou a tiež per protipožiarne zabezpečenie objektu. Pripojovací vodovod je navrhnutý dimenzie DN 100 mm. Bude napojený na existujúci verejný vodovod, vo vzdialenosti cca 9,1 m pozdĺž južnej hranice pozemku. Pre protipožiarne zabezpečenie objektu sa navrhuje pri objekte pod úrovňou terénu osadiť požiarňu nádrž o objeme 35 m³.

SO50 Objekty rozvodov splaškovej a dažďovej kanalizácie

SO51 Splašková kanalizácia

Z veže „A“ budú splaškové odpadové vody odvádzané dvomi existujúcimi prípojkami splaškovej kanalizácie KP-A1, DN200 mm a KP-A2, DN 200 mm.

Z veže „B“ budú splaškové odpadové vody odvádzané dvomi existujúcimi prípojkami splaškovej kanalizácie KP-B1, DN200 mm a KP-B2, DN 200 mm.

Z veže „C“ budú splaškové odpadové vody odvádzané jednou novo navrhovanou prípojkou splaškovej kanalizácie KP-D DN 200 mm.

Z veže „D“ budú splaškové odpadové vody odvádzané jednou existujúcou prípojkou splaškovej kanalizácie KP-D, DN 200 mm.

Navrhovaná prípojka splaškovej kanalizácie KP-C z veže „C“ bude zaústená do existujúcej verejnej kanalizácie z rúr PVC, DN600. Existujúca verejná kanalizácia je vedená na južnej strane po pozemku investora vo vzdialenosti cca 9,6 m od južnej hranice pozemku.

SO52 Dažďová kanalizácia

Pre odvod dažďových vôd sú navrhované dve hlavné vetvy dažďovej kanalizácie – stoky „DK-AD“ a „DK-BC“.

Stokou „DK-AD“ budú odvádzané dažďové odpadové vody:

Zo strechy veže „A“ a „D“, zo strechy vjazdu do podzemnej garáže, z prízjazdovej rampy do podzemnej garáže, z navrhovanej areálovej komunikácie a parkovacích plôch na teréne, z ½ plochy chodníkov pre peších na teréne. Stoka „DK-AD“ bude zaústená do vsakovacieho objektu VO AD.

Stoka „DZ“ bude odvádzat' dažďové vody z navrhovanej komunikácie a parkovacích plôch v areáli. Odvádzané dažďové vody budú prečisťované v odlučovači ropných látok.

Stokou „DK-BC“ budú odvádzané dažďové odpadové vody:

Zo strechy veže „B“ a „C“. z ½ plochy chodníkov pre peších na teréne,. Stoka „DK-BC“ bude zaústená do vsakovacieho objektu VO BC.

SO60 Objekty rozvodov plynu

SO61 Pripojovací plynovod

Pripojovací STL plynovo je navrhnutý odbočkou z existujúceho distribučného plynovodu STL2 D315 z PE s prevádzkovým pretlakom plynu max. PN 400 kPa, ktorý sa nachádza pre parcelou na Ivanskej ceste. Materiál plynovodu je navrhnutý z potrubia PE100, DR11 vrátane príslušných tvaroviek a Cu vodičov.

PS-001 Kotelňa pre SO01-A a SO01-B

PS-002 Kotelňa pre SO01-C a SO01-D

Plynová kotelňa sa navrhuje umiestniť do samostatne stavebne oddeleného priestoru na 1.PP objektu. Ako zdroj tepla sa navrhuje v každej kotelni 3 závesné kondenzačné kotle s menovitým výkonom zdroja 3 x 92 kW.

Napojenie na pozemné komunikácie:

Vjazd na pozemok je z existujúcej miestnej účelovej komunikácie na severnej strane riešeného územia. Podľa návrhu dopravného riešenia je možné prístup pre navrhovaný počet 320 stojísk napojiť na miestne komunikácie bez úprav existujúcich miestnych komunikácií. Pozemky navrhovateľa sa nachádzajú pri letisku M.R. Štefánika s odbočením z Ivanskej cesty.

Polohové a výškové umiestnenie stavby, plošná a priestorová bilancia:

Plošné bilancie:

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Zastavaná plocha SO01 spolu | 2120 m ² |
| SO01-A Ubytovací dom –časť A | 508 m ² |
| SO01-B Ubytovací dom –časť B | 508 m ² |
| SO01-C Ubytovací dom- časť C | 508 m ² |
| SO01-D Ubytovací dom –časť D | 508 m ² |
| SO01-E Ubytovací dom –časť E | 88 m ² |
| Zastavaná (podlažná) plocha 8.NP | 458 m ² |

Zastavaná (podlažná) plocha všetkých nadzemných podlaží SO01 ABCDE
(7x508+1x458)x4+88=16144 m²

| | |
|---|-------------------------|
| Podlahová (úžitková) plocha všetkých podlaží SO01 spolu | 24 271,0 m ² |
| SO01-A Ubytovací dom –časť A | 3 421,4 m ² |
| SO01-B Ubytovací dom –časť B | 3 421,4 m ² |
| SO01-C Ubytovací dom –časť C | 3 421,4 m ² |
| SO01-D Ubytovací dom –časť D | 3 416,9 m ² |
| SO01-E Ubytovací dom –časť E | 10 590,0 m ² |

Počet navrhovaných účelových jednotiek

| | |
|---|---------------|
| SO01 Ubytovacie zariadenie spolu | |
| 1 izbové ubytovacie jednotky (nebytové priestory) | 72 jednotiek |
| 2 izbové ubytovacie jednotky (nebytové priestory) | 110 jednotiek |
| 3 izbové ubytovacie jednotky (nebytové priestory) | 62 jednotiek |

Spolu navrhované ubytovacie jednotky: 244 jednotiek

Parkovacie miesta

Počet parkovacích miest spolu 320 státí

Z toho pre imobilné osoby INV 13 státí

Počet parkovacích miest na teréne 15 státí

Z toho pre imobilné osoby INV 1 státie

Výškové osadenie objektu v úrovni 1.NP = ±0,000 = 132,75 m.n.m. Bpv.

Maximálna úroveň atiky bude na úrovni + 24,700 m od ±0,000 = 157,45 m.n.m. Bpv.

Minimálne odstupové vzdialenosti navrhovaného objektu SO01-A Ubytovacie zariadenie - časť A
od hraníc susedných pozemkov:

parc. č. 15850/228 6,284 m

parc. č. 15850/230 7,000 m

Minimálne odstupové vzdialenosti navrhovaného objektu SO01-B Ubytovacie zariadenie - časť B
od hraníc susedných pozemkov:

parc. č. 15850/230 5,270 m

parc. č. 22180/13 24,365 m

Minimálne odstupové vzdialenosti navrhovaného objektu SO01-C Ubytovacie zariadenie - časť C
od hraníc susedných pozemkov:

parc. č. 15850/121 5,000 m

Minimálne odstupové vzdialenosti navrhovaného objektu SO01-D Ubytovacie zariadenie - časť D
od hraníc susedných pozemkov:

parc. č. 15850/121 5,000 m

Podrobné umiestnenie jednotlivých stavebných objektov vrátane odstupových vzdialeností je zakreslené v projektovej dokumentácii, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Stavebné objekty, ktoré sú predmetom tohto rozhodnutia sa umiestňujú podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v územnom konaní. Podrobný popis jednotlivých stavebných objektov je súčasťou projektovej dokumentácie.

2. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov, štátnej správy a samosprávy:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, záväzné stanovisko č. MAGS POD 54521/2024-506284/Lab zo dňa 06.09.2024.

- **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**
 - navrhované priestory definované v projektovej dokumentácii ako „ubytovacie jednotky“ je potrebné stavebne povoliť a skolaudovať v súlade s ich funkčným využitím ako „nebytový priestor – hotelová izba“, resp. iný typologický druh zariadenia v cestovnom ruchu;
 - **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 zadrživacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.
 - **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**
 - nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby UBYTOVACIE ZARIADENIE ZELENÉ SADY je stavebný objekt S012 Cyklistický chodník Ivanská cesta, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
 - v križovaní prípojnej vetvy do obytných súborov a Ivanskej cesty požadujeme riešiť vedenie cyklistov v hlavnom dopravnom smere pozdĺž Ivanskej cesty v priamom smere so stavebne riešenou prednosťou v jazde pre cyklistickú komunikáciu (skoordinované so stavbou „Polyfunkčný komplex Baurea“);
 - požadujeme vyriešiť odbočenia a pripojenia z a do pripájajúcej vetvy smer Ovocné sady na hlavnú cyklistickú komunikáciu pozdĺž Ivanskej cesty;
 - pešie a cyklistické komunikácie žiadame riešiť s priebežnou konštrukciou v úrovni chodníka v smere vedenia peších a cyklistických komunikácií v križovaní s odbočením do zámeru; oddelenie cyklistickej komunikácie a chodníka riešiť výškovým rozdielom (TP085, strana 31);
 - cyklistickú komunikáciu žiadame riešiť v minimálnom rozmere 1,75 m pre jeden jazdný pruh, realizovanú v červenom asfalte;
 - pre parkovanie bicyklov požadujeme vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov a ubytovaných v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojanu obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým príjazdom od príľahlej cyklotrasy;
 - v podzemných garážach požadujeme vybudovať bezpečné státie pre dlhodobé parkovanie bicyklov pre ubytovaných.
- Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/285217-004 zo dňa 09.01.2025 v nadväznosti na vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/481449-002 zo dňa 22.07.2025 a č. OU-BA-OSZP3-2025/493691-002 zo dňa 14.08.2025.
- Stavbou dotknuté pozemky sa nachádzajú v území s prvým stupňom ochrany podľa § 12 zákona OPK. V prvom stupni ochrany sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona.

- Realizácia stavby a jej užívanie nepredstavuje činnosť podľa zákona v danom území zakázanú.
- Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994), predmetné územie nie je súčasťou žiadneho biokoridoru, biocentra alebo iného prvku s regionálnym významom.
- V zmysle ustanovení § 47 ods. 4 písm. a) zákona sa súhlas na výrub dreviny nevyžaduje na stromy s obvodom kmeňa do 60 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 20 m², ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa do 80 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 100 m², ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré nie sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa do 90 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 200 m², ak ide o drevinu rastúcu za hranicami zastavaného územia obce.
- V prípade realizácie stavby v blízkosti drevín, ktoré ostávajú zachované, je nutné rešpektovať ich ochranu podľa § 47 ods. 1 zákona opatreniami podľa STN 83 7010 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie. Podľa bodu 4.1 pri stavebných prácach sa drevina chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok dbať aj na ochranu okolitých porastov.
- OÚ Bratislava súhlasí s plánovanou realizáciou predmetnej stavby za podmienky dodržiavania hore uvedených bodov a podmienok stanovených v Rozhodnutí č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024 (právoplatné dňa 19.12.2024), ktoré vydal Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody sa vybraných zložiek životného prostredia.

Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/389531-002 zo dňa 10.03.2025 v nadväznosti na vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/473994-068 zo dňa 13.08.2025 a č. OU-BA-OSZP2-2025/511827-002 zo dňa 16.10.2025.

- Stavebné objekty (ODLUČOVAČ ROPNÝCH LÁTOK) majú podľa § 52 vodného zákona charakter vodnej stavby a na ich uskutočnenie je potrebné rozhodnutie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 26 vodného zákona.
- 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.
- Vsakovacie zariadenie je potrebné dimenzovať na 20 ročnú zrážku s intenzitou 15 min. dažďa $Q = 244,4 \text{ V/s/ha}$.
- Odporúča sa zvážiť možnosť prípadného akumulovania a využitia dažďových vôd pred vsakovacím zariadením na zavlažovanie zelene resp. iné úžitkové využitie v danej lokalite.
- Limitná hodnota NEL, ktorá musí byť po prečistení v ORL zabezpečená je pre vsakovacie zariadenie $\leq 0,1 \text{ mg/L}$.
- 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.
- Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
- Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
- V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma..

Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/355369-002 zo dňa 21.01.2025 v nadväznosti na vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/476263-002 zo dňa 12.09.2025 a č. OU-BA-OSZP2-2025/530714-002 zo dňa 09.10.2025.

- Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi a okrem povinností podľa § 14 ods. 1 zákona napr.:
- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva,
- je podľa § 77 ods. 3 zákona povinný:
- stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a

organizačné podmienky dovoľujú, zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa §14 ods.1 písm.e) zákona preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.

- Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce 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, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. §54, 55, 57 a 88 až 93 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov); pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.
- Podľa §99 ods.1 písm.b bodu č.5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje aj k dokumentácii v kolaudačnom konaní. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska ku kolaudácii stavby žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (napr. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, SLNO). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude požadovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

Okresný úrad Bratislava, odb. krízového riadenia, stanovisko č. OU-BA-OKRI-2024/402731/2 zo dňa 28.05.2024:

- Súhlasí bez pripomienok
- V rámci spracovania projektovej dokumentácie pre vydanie stavebného povolenia Okresný úrad Bratislava požaduje rozpracovať návrh riešenia požiadaviek civilnej ochrany na ukrytie v súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 532/2006 Z.z.
- SPP - distribúcia, a.s., vyjadrenie č. TD/KS/0055/2025/Gá zo dňa 15.05.2025.
- 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-služby),
- 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:
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení a podľa technických podmienok stanovených v predchádzajúcom vyjadrení SPP-D k Žiadosti o pripojenie k distribučnej sieti č. 5003721223,
- 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,

- stavebník je povinný projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania predložiť na posúdenie SPP-D,
- OSOBITNÉ PODMIENKY:
- Pre stavbu p. č. 15850/109 k. ú. boli vydané TPP ev. č. 5003721223
- TPP sú platné je potrebné ich dodržať
- SPP - distribúcia, a.s., vyjadrenie k evidenčné č. výnimky 6726/250624/BA/MM.
- Stavebník je povinný na vlastné náklady osadiť ochranného zariadenie, ktoré môže byť delená oceľová chránička, betónový cestný panel alebo ochranná betónová konštrukcia nad VTL plynovod podľa Prílohy č. 1 a č. 2,
- v prípade realizácie ochranného zariadenia cestnými panelmi je stavebník povinný uzatvoriť Dohodu o umiestnení betónových panelov medzi stavebníkom a SPP-D, v zastúpení Ing. Jung, tel č. +421 2 20402147, e-mail: peter.jung@spp-distribucia.sk, ktorá bude upravovať podmienky umiestnenia betónových panelov nad VTL plynovodom,
- k určení presnej polohy vyššie uvedeného PZ je stavebník povinný požiadať SPP-D o presné vytyčenie existujúcich plynárenských zariadení na základe písomnej objednávky, ktorú je potrebné zaslať na adresu: SPP - distribúcia, a.s., Sekcia údržby, Plátennícka 2, 821 09 Bratislava, alebo elektronicky, prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D (www.spp-distribucia.sk),
- v záujme predchádzania poškodeniu plynárenského zariadenia, ohrozenia jeho prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva bezplatne vytyčovanie plynárenských zariadení do vzdialenosti 100 m, alebo ak doba vytyčovania nepresiahne 1 hodinu,
- stavebník je povinný zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie (ďalej len „PD“) stavby oprávnenou osobou v súlade s podmienkami stanovenými v tomto vyjadrení a v členení tak, aby navrhované ochranné zariadenie bolo riešené ako samostatný stavebný objekt (SO) spôsobilý samostatnej kolaudácie,
- pred podaním žiadosti o vydanie stavebného povolenia je stavebník povinný predložiť SPP-D na posúdenie PD stavby na oddelenie prevádzky Bratislava
- po vydaní stavebného povolenia je stavebník povinný najskôr osadiť vybrané ochranné zariadenie na PZ a stavbu začať realizovať až po dokončení všetkých prác súvisiacich s osadením vybraného ochranného zariadenia,
- pred osadením ochranného zariadenia je stavebník povinný požiadať o schválenie technologického postupu oddelenie prevádzky SPP-D Bratislava,
- po ukončení všetkých prác súvisiacich s osadením vybraného ochranného zariadenia je stavebník povinný odovzdať technicko - právnu dokumentáciu ochranného zariadenia na oddelenie prevádzky SPP-D,
- upozorňujeme, že v prípade osadenia betónových panelov, súčasťou odovzdávanej technicko právnej dokumentácie musia byť aj Výpisy z Listov vlastníctva panelmi dotknutých pozemkov so zapísaním vecných bremien v prospech SPP-D podľa priloženého návrhu Dohody o umiestnení betónových panelov,
- v zóne zníženého bezpečnostného pásma vyššie uvedeného PZ nie je dovolené navrhovať žiadne ďalšie stavebné objekty (budovy, garáže, prístrešky, prípadne objekty so zhromažďovaním osôb ...),
- stavebník pri realizácii stavby nesmie v ochrannom pásme plynárenských zariadení zriadiť areál staveniska, prechádzať ťažkými mechanizmami, príp. iným spôsobom poškodiť plynárenské zariadenia.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl. m., stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024 v nadväznosti na vyjadrenie č. RÚVZBA/OHŽPaZ/10384/22224/2025 zo dňa 16.07.2025 a vyjadrenie Úradu verejného zdravotníctva SR č. ÚVZSR/OLP/12259/49454/2025 zo dňa 07.10.2025.

- Rešpektovať závery a návrhy opatrení vyplývajúce z hlukovej štúdie č. 15024 Aktualizácia č. 1.0 z 05/2024 (vypracoval: AkuDesign s.r.o., Maróthyho 6, 811 06 Bratislava, Ing. Katarína Drgoňová, autorizačne overil: Ing. Peter Lobotka, PhD.), t.j.:
- a. navrhnúť konkrétny účinný spôsob vetrania (25m³/os/hod.) plánovaných obytných priestorov bez nutnosti otvárania okien, v zmysle požiadaviek STN 73 0532:2013 Akustika. Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Požiadavky. a vyhl. MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektívizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov a vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné

- prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v zmysle neskorších predpisov,
- b. navrhnuť vyhovujúce parametre zvukovej izolácie obvodových plášťov navrhovaných objektov,
 - c. riešiť vzduchovú nepriezvučnosť deliacich stavebných konštrukcií vnútorných priečok (medzi bytmi, bytmi a nebytovými priestormi) navrhovaných objektov podľa požiadaviek
 - STN 73 0532:2013,
 - Stacionárne zdroje hluku (zdroje hluku na strechách a fasádach posudzovaných objektov, vrátane prevádzky podzemnej garáže a stravovacieho zariadenia -VZT, zásobovanie) v rámci spracovania ďalšieho stupňa PD navrhnuť tak, aby pred vlastnými fasádami v miestach chránených miestností a pred fasádami najbližších chránených objektov nedošlo k prekročeniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku v zmysle vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.
 - Priestory navrhovaných ubytovacích zariadení v podrobnostiach (sklady prádla, miestnosť pre upratovačku, a.i.) riešiť v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov.
 - Trvalé pracovné miesta situovať výlučne do zón s dostatočným denným resp. združeným osvetlením.
 - Dispozičné členenie a technologické vybavenie zariadenia spoločného stravovania (výdaj stravy s jedálňou) riešiť v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 852/2004 o hygiene potravín v platnom znení a Vyhlášky MZ SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania v znení neskorších predpisov.
 - Vyústenie a technické zabezpečenie vetracích zariadení prevádzky zariadenia spoločného stravovania riešiť tak, aby neboli zdrojom obťažujúcich (pachových) látok a hluku pre dotknuté chránené prostredie.
 - Navrhované prenajímateľné priestory v podrobnostiach riešiť v súlade s Nariadením vlády SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko.
 - Riešiť účinné vetranie všetkých bezokenných miestností.
 - Ku kolaudácii stavby predložiť:
 - a. protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebísk, výsledky ktorých preukážu jej súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 91/2023 Z.z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov,
 - b. protokoly z objektívneho merania hluku, výsledky ktorých preukážu, že hluk z vnútorných, vonkajších a iných zdrojov navrhovaných objektov nebude negatívne vplývať na dotknuté chránené prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
 - c. protokoly z objektívneho merania hluku, výsledky ktorých preukážu, že hluk z predmetnej lokality (doprava, iné zdroje hluku a pod.) nebude negatívne vplývať na navrhované chránené prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
 - d. protokoly z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytmi a bytovými a nebytovými priestormi, výsledky ktorých preukážu súlad s požiadavkami STN 73 0532:2013,
 - e. preukázať účinnosť núteného vetrania navrhovaných chránených miestností bez potreby otvárania okien, ktorým sa preukáže súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. (25m³/os./hod.) a súčasne s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z..

Dopravný úrad, vyjadrenie č 18770/2024/ROP-003-P/38052 zo dňa 20.06.2024 a č. 13666/2025/ROP-002-P/31442 zo dňa 16.04.2025 v nadväznosti na vyjadrenie č. 21902/2025/ROP-002/57577 zo dňa 23.07.2025 a vyjadrenie č. 24588/2025/OLP/RLeg-5 zo dňa 10.09.2025.

- Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche jednotlivých častí stavebného objektu SO01 Ubytovacie zariadenie (napr. komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia, antény a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území a 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 172,0 m n.m. Bpv, t. j. výšku cca 39,7 m od úrovne terénu (výškové obmedzenie určené ochranným pásmom (ďalej len „, OP“) vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M.R. Štefánika Bratislava (ďalej len „letisko“) a OP vodorovnej roviny leteckého pozemného zariadenia „Radar pre koncovú riadenú oblasť letiska /TAR LZIB - sektor A/“).
- Stavebník je povinný písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 7 dní vopred začatie stavby, príp. jednotlivých jej etáp a predpokladaný termín použitia výškových SM na stavenisku s výškou 25,0 m a viac od úrovne terénu, popis s uvedením ich typov spolu s ich výškami (maximálny zdvih,

resp. najvyššieho bodu) a doby ich použitia (stačí oznámiť elektronicky na adresu katarina.kaya@nsat.sk a v kópii na adresu ochranne.pasma@nsat.sk).

- Minimálne 30 dní pred umiestnením výškových SM na stavenisko, je stavebník povinný predložiť Dopravnému úradu k odsúhlaseniu realizačný projekt organizácie výstavby, resp. popis s uvedením presných typov výškových SM použitých pri realizácii spolu s ich max. výškami (veza, tiahlo, max. zdvih), s polomerom ramena vežového, resp. mobilného žeriava so zákresom ich polohy a dobou ich použitia, a taktiež spôsob montáže/ demontáže vežového žeriava (v prípade použitia mobilného žeriava aj jeho výšky), aby mohol Dopravný úrad stanoviť prípadné podmienky ich leteckého prekážkového značenia, resp. iné opatrenia na zaistenie požadovanej úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky. V prípade nutnosti použitia SM pri realizácii stavby nad úroveň nadmorskej výšky určenej v podmienke č.1., je stavebník povinný minimálne 30 dní pred ich umiestnením na stavenisko vopred konzultovať a odsúhlasiť s Dopravným úradom ich použitie ako dočasnej prekážky, ich maximálnej nožnej používanej nadmorskej výšky, doby použitia a ďalšieho postupu.
- V riešenom území (OP proti nebezpečným a klamlivým svetlám letiska) je stavebník povinný:
- a) použiť na povrchovú úpravu jednotlivých častí stavebného objektu SO01 Ubytovacie zariadenie, prípadne na povrchovú úpravu iných objektov a zariadení materiály a farby s nereflexnou úpravou, resp. použiť takú úpravu, ktorá by svojím charakterom nemohla odpútať pozornosť posádky lietadiel, príp. ich oslepiť;
- b) pri fotovoltických paneloch príp. inštalovaných na streche jednotlivých častí stavebného objektu SO01 Ubytovacie zariadenie použiť úpravu s antireflexnou technológiou;
- c) svetelný lúč svetiel použitých na osvetlenie jednotlivých častí stavebného objektu SO01 Ubytovacie zariadenie, areálu, spevnených plôch, komunikácií a pod. nasmerovať priamo na povrch osvetľovanej plochy tak, aby nemohlo dôjsť k osleповaniu a klamanu posádok lietadiel. V tomto priestore je taktiež zakázané použitie silných svetelných zdrojov a zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia (lasery) takým spôsobom, že by mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky.
- Stavebník je povinný preukázateľne informovať osobu zodpovednú za uskutočňovanie stavby o maximálnom výškovom obmedzení použitia výškových SM, o povinnosti prijatia potrebných opatrení na nepresiahnutie povolenej výšky a podmienkach Dopravného úradu.
- Stavebník je povinný písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 7 dní vopred termín demontáže/ odstránenia SM presahujúcich výšku 25,0 m od úrovne terénu zo staveniska (stačí zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke č. 2).
- 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 - situáciu a rez, resp. pohľad s popisom výšok);
 - b) fotodokumentáciu zachytávajúcu pohľad na celú stavbu, strechu jednotlivých častí stavebného objektu SO01 Ubytovacie zariadenie vrátane všetkých zariadení umiestnených na jeho 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 v znení neskorších predpisov), ktorý musí obsahovať nasledujúce údaje stavby - jednotlivých častí stavebného objektu SO01 Ubytovacie zariadenie s výškou $\geq 15,0$ m od úrovne terénu, dokladujúci splnenie podmienky č. 1:
 - i) rovinné súradnice Y,X v systéme S-JTSK (rohy, resp. body vystihujúce pôdorys jednotlivých častí stavebného objektu SO01 Ubytovacie zariadenie, tvar atiky/ strechy danej časti, stred opísanej kružnice pôdorysu danej časti 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 zameranú nadmorskú výšku (Bpv) päty/ terénu, atiky/ strechy jednotlivých častí stavebného objektu SO01 Ubytovacie zariadenie, najvyššieho bodu danej časti (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 zverejnená na internetovej stránke Dopravného úradu (vid link <http://letectvo.nsat.sk/letiska-a-stavby/geodeticke-prace-2/>) a použiť formulár údajov/metaúdajov: Formular_OBST.

- Podklady je potrebné predložiť v listinnej, ale aj v elektronickej forme vo formáte *pdf a situáciu georeferencovanú v S-JTSK vo formáte *.dgn/*.dwg.
- Dopravný úrad zároveň dáva do pozornosti potenciálne negatíva riešeného územia vzhľadom na skutočnosť, že sa nachádza v blízkosti letiska a v priestore medzi jeho vzletovými a pristávacími dráhami RWY 04/22 a RWY 13/31, a to na vysoké hlukové zaťaženie z leteckej prevádzky, ktoré sa bude s rozvojom letiska zvyšovať, je teda nutné pri technickom riešení stavby brať do úvahy aj vplyv hluku z leteckej prevádzky a riešiť ju tak, aby boli zaistené stanovené prípustné hladiny hluku a vibrácií.
- Zároveň Vás touto cestou informujeme, že riešené územie sa nachádza v ďalších OP, z ktorých vyplývajú obmedzenia, a to:
 - zákaz vykonávať činnosti a zriaďovať stavby a prevádzky, ktoré by viedli k zvýšenému výskytu vtáctva alebo viedli k negatívnej zmene ornitologickej situácie vo vzťahu k leteckej prevádzke (vonkajšie ornitologické OP letiska);
 - zákaz realizovať prípadné nové vedenie, prípojky a prekládky elektrického prúdu VN a VVN formou vzdušného vedenia (OP s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN letiska);
 - a v sektore do 3000 m od radaru nesmú byť súvislé kovové prekážky, ktoré sú svojou plochou kolmé k stanovisku radaru, ak čelná plocha presahuje rozmer 100 x 20 m (OP leteckého pozemného zariadenia, Radar pre koncovú riadenú oblasť letiska /TAR LZIB - sektor A/"). Na základe predložených podkladov stavby, jej rozsahu a charakteru a povahy stavieb v okolí danej stavby s prihliadnutím aj na existujúci stav v priestore západne od letiska, nie je predpoklad narušenia daných OP, preto sa tieto obmedzenia neurčujú ako podmienky pre stavbu.

Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, stanovisko č. 66/UR/2024/Ko zo dňa 16.07.2024.

- Súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia a žiadame predložiť projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie na posúdenie ÚNSS.

Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 287/2024 zo dňa 22.05.2024.

- 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 stavieb, vyhradené parkovacie miesta pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu, vnútorné komunikácie, manipulačné priestory, prístupnosť spoločných častí určených pre verejnosť, výťah, sociálne zariadenie pre osoby na vozíku v priestore určenom pre verejnosť, vyhradené 2% izieb pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu).
- 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.

Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, stanovisko č. HZUBA3-2024/001265-002 zo dňa 12.06.2024 v nadväznosti na vyjadrenie č. HZUBA3-2025/002333-003 zo dňa 06.08.2025 a vyjadrenie Krajského riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v BA č. KRHZ-BA-OPP-2025/001077-003 zo dňa 02.09.2025.

- Súhlasí bez pripomienok.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie č. 007706/2024/MK zo dňa 11.03.2024 v nadväznosti na vyjadrenie č. 023320/2025/TF zo dňa 28.07.2025.

- 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 akejkol'vek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať zariadení vrátane všetkých a súčastí ochrany, naše zariadenia pásma ich a 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 stavbe: „UBYTOVACIE ZARIADENIE ZELENÉ SADY" nemáme námietky, nakoľko 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").
- V zmysle „technických podmienok" je potrebné navrhnuť a realizovať vodomernú šachtu a zároveň je potrebné dodržať platné ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403 a STN 73 6005, príp. ďalšie súvisiace normy a zákony, vrátane ich zmien a dodatkov.
 - Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.a. sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.ak.
 - 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
 - S navrhovaným technickým riešením zásobovania predmetnej nehnuteľnosti vodou súhlasíme za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:
 - a/ Vodovodná prípojka
 - 1. Pripojenie na verejný vodovod je možné len vtedy, ak už na danú nehnuteľnosť nebola zriadená vodovodná prípojka.
 - 2. Vodovodná prípojka medzi vodovodom verejným a vodomermom musí byť priama bez lomov a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
 - 3. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník vodovodnej prípojky.
 - 4. BVS si vyhradzuje právo na kontrolu realizácie prípojky bezprostredne pred jej zasypaním v celej jej dĺžke.
 - 5. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
 - 6. Zasahovať do verejného vodovodu a vykonávať pripojenie na verejný vodovod môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.
 - b/ Vodomerná šachta
 - 1. Vodomerná šachta je súčasťou vodovodnej prípojky, na ktorej je umiestnené meradlo vodomera. Vodomera je súčasťou vodomernej zostavy a je vo vlastníctve BVS.
 - 2. Vodomera s priemerom DN 80 musí byť vypodložený, aby svojou hmotnosťou nezaťažoval prípojkové potrubie.
 - 3. Vodomerná šachta umiestnená na parcele č. 15850/109 musí byť stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS, t.j. vybudovaná a dokončená ešte pred realizáciou vodovodnej prípojky a montáže vodomera.
 - 4. Vodomernú šachtu žiadame umiestniť na trase vodovodnej prípojky bez smerových lomov, dlhšou stranou v smere prípojky v maximálnej vzdialenosti 10 m od miesta napojenia na verejný vodovod.
 - 5. Majiteľ je povinný vodomernú šachtu zabezpečiť tak, aby nedošlo k mechanickému poškodeniu meradla a v zimnom období ochrániť meradlo proti zamrznutiu.
 - 6. Vodomerná šachta žiadnym spôsobom nesmie ohrozovať bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov vykonávajúcich činnosti spojené s odčítaním vodomera, výmenou vodomera, opravami vodomerných zostáv a inými prácami súvisiacimi s meradlom.
 - 7. Vo vodomernej šachte je prísne zakázané skladovať akýkoľvek materiál nesúvisiaci s prevádzkou vodomernej šachty.
 - c/ Realizácia vodovodnej prípojky a montáž meradla - vodomera
 - Náklady na realizáciu, montáž vodovodnej prípojky a montáž fakturačného vodomera ako aj údržbu vodomernej šachty znáša vlastník prípojky.
 - Upozorňujeme, že doba dodávky združených vodomera do realizácie prípojky a montáže vodomera je 5 týždňov.

- V prípade splnenia podmienok uvedených vyššie je vlastník pripájanej nehnuteľnosti povinný písomne požiadať BVS o kontrolu technickej pripravenosti na realizáciu vodovodnej prípojky a montáž vodomernu. Tlačivo: Žiadosť o preverenie technických podmienok pripojenia na verejný vodovod nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách.
 - Pre úspešné zrealizovanie vodovodnej prípojky je nevyhnutné splnenie všetkých technických podmienok": vykopaná jama na vodovodnom potrubí tak, aby bolo možné uskutočniť napojenie na verejný vodovod za dodržania všetkých bezpečnostných pravidiel, vykopaná ryha od jamy po vodomernú šachtu a osadená vodomerná šachta príslušných rozmerov. Pri výkopoch pre napojenie prípojky na verejný vodovod miesto výkopu do pôvodného stavu uvádza zákazník, resp. žiadateľ. Zároveň znáša náklady na všetky zemné práce.
 - B. Požiarne zabezpečenie objektu
 - K požiarnemu zabezpečeniu pomocou požiarnej nádrže a 4x hadicových navijakov pre každý objekt-vežu (A,B,C,D) nemáme námietky.
 - C. Odvádzanie odpadových vôd
 - S navrhovaným technickým riešením odvádzania odpadových vôd z predmetnej nehnuteľnosti súhlasíme za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:
 - a/ Kanalizačná prípojka
 - 1. Kanalizačnú prípojku (pre objekt- veža C), ktorej súčasťou musí byť revízna šachta na kanalizačnej prípojke, je potrebné riešiť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov, príp. súvisiacich noriem /stúpačky, poklop a pod./
 - 2. Detail a spôsob napojenia novej kanalizačnej prípojky DN 200 PVC na verejnú kanalizáciu DN 600 PVC je potrebné prekonzultovať pred začatím akýchkoľvek prác s obvodom majstrom Divízie odvádzania odpadových vôd BVS /kontakt: p. Mikulínek 0902 969 106/ a pripojenie na verejnú kanalizáciu požadujeme realizovať za jeho prítomnosti.
 - 3. Ak jestvujúce kanalizačné prípojky (pre objekty- veže A,B,D), príp. ich časť, nie je vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná ich rekonštrukcia na náklady vlastníka
 - 4. Revíziu šachtu na kanalizačnej prípojke požadujeme umiestniť 1m za hranicou nehnuteľnosti, na pozemku vlastníka nehnuteľnosti.
 - 5. Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
 - 6. Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č.3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.
 - b/ Realizácia kanalizačných prípojok
 - V prípade splnenia podmienok uvedených vo vyjadrení vyššie a pred pripojením nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu v danej lokalite je vlastník pripájanej nehnuteľnosti povinný písomne požiadať BVS o preverenie technických podmienok pripojenia na verejnú kanalizáciu.
 - Tlačivo: 6x Žiadosť o preverenie technických podmienok pripojenia na verejnú kanalizáciu nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách.
 - Pre úspešné zrealizovanie kanalizačnej prípojky je nevyhnutné splnenie všetkých technických podmienok". Zákazník, resp. žiadateľ o pripojenie na verejnú kanalizáciu znáša náklady na všetky zemné práce
 - K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ zo strechy veže (A) j cez areálovú dažďovú kanalizáciu (stoka DK-AD) DN 200 cez filtračnú šachtu (FŠ1) a následne do vsakovacieho objektu (VO AD) nemáme námietky.
 - K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ zo strechy veže (D) cez areálovú dažďovú kanalizáciu (stoka DK-AD) DN 200 cez usadzovaniu šachtu (UŠ) do požiarnej nádrže, cez filtračnú šachtu a následne do vsakovacieho objektu (VO AD) nemáme námietky.
 - K odvádzanou vôd z povrchového odtoku / zrážkových vôd/ zo striech veží (B, C) cez areálovú kanalizáciu (stoka DK-BC) DN 200, cez filtračnú šachtu (FŠ2) a následne do vsakovacieho objektu (VO DC) nemáme námietky.
 - K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ z komunikácie, spevnených a parkovacích plôch je navrhované cez areálovú dažďovú kanalizáciu, ORL a následne do stoky (DK-AD) pozemku investora.
- Západoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie zo dňa 24.05.2024 v nadväznosti na vyjadrenie zo dňa 30.09.2025.
- Požadovaný odber el. energie pre stavbu Ubytovacie zariadenie ZELENÉ SADY s celkovým inštalovaným el. výkonom 3390kW (čo predstavuje maximálny súčasný výkon 1082kW) bude

možné pripojiť z distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po vybudovaní nových energetických zariadení:

- distribučnej kioskovej transformačnej stanice TS typ EH5 (DTr 2x630kVA, VNr KKTT, NNr 2x10 vývodov),
- podzemné káblové elektrické vedenie VN typ 3xNA2XS(F)2Y 1x240 v dĺžke 2x25m, linka V416. Navrhovaná TS bude zaslučkovaná v úseku medzi TS2050-000-TS1480-000,
- podzemné káblové elektrické vedenie NN káblom typ NAYY-J 4x240 mm², v celkovej dĺžke cca 240m
- káblové rozvodné a istiace skrine SR v počte 4ks.
- Budovanie energetických zariadení (VN káblové vedenie, transformačná stanica, NN káblové vedenie, káblová rozvodná a istiacia skriňa SR) a NN prípojky pre objekt, bude realizované na základe zmluvy o pripojení PRI-D (zmluva o pripojení developerská) uzatvorenej medzi žiadateľom (investor) a prevádzkovateľom (Západoslovenská distribučná, a.s.) na základe podania žiadosti o pripojenie.
- Meranie odberu el. energie bude umiestnené na verejne prístupnom mieste, v hromadnom elektromerovom rozvádzači RE, tak aby umiestnenie elektromera a ostatných prístrojov tvoriacich meraciu súpravu, vrátane ich montáže a zapojenia, boli v súlade s platným predpisom „Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“ dostupnom na portáli www.zsdis.sk.
- K projektovej dokumentácii nemáme pripomienky - deliacim miestom medzi zariadením prevádzkovateľa a odberateľa sú poistkové spodky v rozvodnej istiacej skrini SR. Za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektant.
- V záujmovom území na dotknutých parcelách sa nachádzajú podzemné elektrické káblové vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
- Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie je potrebné existujúce inžinierske siete vytyčiť. Žiadosť o vytyčovanie sietí VVN, VN, NN podajte prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosti (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba je spolplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.;
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti. Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.

Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie č. 6612500842 zo dňa 20.01.2025.

- Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
- Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
- Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí: Spoločnosť DIGI SLOVAKIA, s.r.o., Röntgenova 26, 851 01 Bratislava, IČO: 35 701 722, spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 24813/B poverila spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na vydávanie vyjadrení podľa § 21 ods. 11 zákona č. 452/2021 Z. z. vo vzťahu k verejnej elektronickej komunikačnej sieti spoločnosti DIGI SLOVAKIA, s.r.o., na komunikáciu so žiadateľmi a na vytyčovanie vedení verejnej elektronickej komunikačnej sieti spoločnosti DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Daniel Talacko, daniel.talacko@telekom.sk, +421 0902719605
- V zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti

zodpovedá projektant.

- Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
- Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení.
- V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
- Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
- V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.
- Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblkové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
- Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadrenia>
- Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.
- Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.
- Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
- Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.
- Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezavahuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. vyjadrenie č. SVP 11223/2024/2 zo dňa 29.05.2024 v nadväznosti na vyjadrenie č. SVP 16575/2025/2 zo dňa 11.07.2025 a vyjadrenie č. SVP 18035/2025/2 zo dňa 05.08.2025.

- Navrhovaná stavba nezasahuje do pobrežných pozemkov žiadneho našou organizáciou spravovaného toku a priamo sa nedotýka zariadení v správe našej organizácie.
- Pri realizácii a užívaní stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Z. z. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). Stavebnými aktivitami a užívaním stavby nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd.
- Pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami v danej lokalite požadujeme v maximálnej miere využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území požadujeme použiť pre územie so štrkovým podložím 20-ročnú 15-minútovú návrhovú zrážku ($p=0,05$, $t=15$ min., $q=244,4$ l.s1.ha1), súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $K=1$, a pre územie s komplikovaným podložím 50-ročnú 120-minútovú návrhovú zrážku ($p=0,02$, $t=120$ min., $q=80,6$ l.s1.ha1), súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $K=1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku. Uvedená požiadavka vyplýva z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych

záplav.

- V zmysle § 52 vodného zákona je vodovod, splašková a dažďová kanalizácia vodnou stavbou a je na ňu potrebné povolenie štátnej vodnej správy (§26 ods. 1). Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd (vsaky) je v zmysle §21 ods. 1d.) vodného zákona takisto potrebné povolenie príslušného orgánu štátnej vodnej správy, kde je potrebné predložiť hydrogeologický posudok, ktorý zhodnotí dostatočnú kapacitu navrhnutých vsakovacích zariadení na infiltráciu dažďových vôd do podlažia a určí ich vplyv na kvalitu vodného útvaru podzemných vôd v súlade s §37 vodného zákona.
- Navrhnuté vsakovacie objekty musia byť osadené min. 1,0 m nad hladinu podzemnej vody a musia byť hydraulicky prepojené s vrstvou priepustných hornín.
- Z dôvodu zabezpečenia ochrany podzemných vôd požadujeme, aby dažďové vody z komunikácií a parkovísk boli odvádzané do vsakovacích objektov po ich prečistení v odlučovači ropných látok s účinnosťou čistenia do 0,1 mg.l1 NEL, v súlade s nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z.
- Nakladanie s dažďovými vodami musí byť vo finále navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky ani v čase intenzívnych zrážok.
- Upozorňujeme, že naša organizácia nepreberá žiadnu zodpovednosť za prípadné škody súvisiace s nefunkčnosťou systému odvádzania dažďových vôd.
- V zmysle §39 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, ten kto zaobchádza so znečisťujúcimi látkami je povinný urobiť potrebné opatrenia, aby pri zaobchádzaní s nimi nevnikli do povrchových vôd alebo do podzemných vôd alebo neohrozili ich kvalitu. Takýmito opatreniami sú najmä opatrenia uvedené v písmene a) - f).
- Upozorňujeme, že stavba musí byť navrhnutá, zrealizovaná a prevádzkovaná v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách, §39 a Vyhláškou MŽP SR č. 200/2018 Z. z. v znení vyhlášky č. 76/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd.
- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie (DSP) žiadame predložiť na vyjadrenie našej organizácii.

Orange Slovensko a.s.. vyjadrenie č. BA-2141 2024 zo dňa 05.06.2024.

- Pri projektovaní stavieb dodržať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z.z. o ochrane sieti a zariadení. Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť žlabovaním. Všetky vynutené práce výstavbou na ochrane TKZ a prekládky trasy riešiť samostatným projektom odsúhlaseným správcom PTZ Orange Slovensko a.s.. Mechanická ochrana a prekládka budú realizovné v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky PTZ Orange vykoná na základe územného rozhodnutia a "Zmluvy o preložke" so spoločnosťou Orange Slovensko a.s. ním poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi PTZ.
- Upozorňujeme, že:
- vo Vašom záujmovom území, resp. v trasách Orange Slovensko a.s., sa môžu nachádzať TKZ iných prevádzkovateľov
- rádiokomunikačné stavby Orange Slovensko a el. prípojky ku nim, nie sú predmetom toho vyjadrenia
- Ďalej, pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené PTZ, ste povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia najmä tým, že zabezpečíte:
- pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy PTZ priamo na povrchu terénu, objednať u správcu PTZ / vyznačenie podzemnej optickej trasy si prevedie objednatel' farbou, alebo kolíkmi /
- preukázateľne oboznámiť pracovníkov vykonávajúcich zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou PTZ, upozorniť na možnú polohovú odchýlku vytýčenia +/- 30 cm od skutočného uloženia, aby pri prácach v miestach výskytu optických vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie a hĺbiace stroje v ochrannom pásme od vyznačenej polohy PTZ
- dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, kým sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k PTZ
- vyžiadať si súhlas prevádzkovateľa a správcu pri zmene nivelety nad trasou PTZ v ochrannom pásme aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti prevysu, ohrozeniu a poškodeniu nepovolanou osobou

- pred záhrnom previesť zhutnenie zeminy pod a nad HDPE trasou, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markery)
- aby bezodkladne oznámili každé poškodenie PTZ na tel. Číslo 033/77 320 32, mob. 0907 721 378
- je nutné preveriť výškové a stranové uloženie PTZ ručnými sondami (vzhľadom na to, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia PTZ vykonané bez nášho vedomia),
- pred záhrnom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole o nepoškodení trasy
- Nedodržanie podmienok ochrany verejnoprospešného zariadenia PTZ je porušením právnej povinnosti podľa §23 zákona č. 452/2021 a TZ.

UPC Broadband Slovakia s.r.o. vyjadrenie č. 1125/2024 zo dňa 23.05.2024.

- U predmetnej stavby dôjde k styku so sieťou UPC podľa zákresu
- Pred zahájením stavby je potrebné zabezpečiť u UPC vytýčenie dotknutej siete
- V ochrannom pásme káblov 1 m na obidve strany vykonávať ručný výkop
- V prípade obnaženia našich káblov zabezpečiť ich ochranu
- Pred zásypom pozvať zástupcu UPC na obhliadku, či káble nie sú porušené
- Zásyp káblov UPC vykonať predpísaným sytkým materiálom a položiť signalizačnú fóliu nad káblami
- Križovanie so sieťou UPC je nutné realizovať popod sieť UPC

SITEL s.r.o. vyjadrenie č. 240523-1125 zo dňa 21.08.2024.

- Vo Vami vyznačenom záujmovom území sa nachádzajú EKS v majetku/správe spoločnosti SITEL s.r.o.
- Dodržať podmienky prác v ochrannom pásme EKS, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto vyjadrenia.
- Za správnosť zákresu záujmového územia (polygónu) zodpovedá žiadateľ.

Dopravný podnik Bratislava, a.s. vyjadrenie č. 5994/6041/2025 P6065 02 zo dňa 17.04.2025 v nadväznosti na vyjadrenie č. 9758/10867/2025 P6065 04 zo dňa 31.07.2025.

- Všetky činnosti počas výstavby s vplyvom na MHD musia byť vopred prerokované a schválené DPB, a.s.
- Premávku MHD môže obmedziť len v rozsahu vopred prerokovaných a potvrdených riešení a s čo najkratším trvaním so zohľadnením určených technologických postupov a bezpečnosti.
- V prípade, ak vykonávané činnosti budú mať potenciálny vplyv na MHD, je potrebné sa s DPB, a.s. koordinovať minimálne 30 dní vopred. Súčasťou oznámenia musia byť kontaktné údaje osoby zodpovednej za stavbu (firma, meno, telefón).
- Stavebné práce a všetky ostatné sprievodné činnosti vrátane obnovovania povrchov komunikácií nesmú ohrozovať bezpečnosť cestnej premávky a bezpečnosť prevádzky autobusov MHD, nesmú obmedzovať plynulosť premávky autobusov nad rámec riadne schváleného potvrdeného projektu organizácie dopravy a dopravného značenia zástupcom DPB, a. s. a príslušným cestným správnym orgánom (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Okresný úrad a Ministerstvo dopravy SR).
- V prípade, že si stavebná činnosť vyžaduje nutnosť odkloniť linky MHD, je nutné vyriešiť aj náhradné trasovanie liniek MHD, ktoré musí byť potvrdené Oddelením verejnej dopravy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy ako objednávateľa výkonov vo verejnom záujme. Potvrdené riešenie bude súčasťou sprievodnej správy projektu organizácie dopravy predkladaného do operatívnej komisie Odd. prevádzky dopravy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy.
- Parkovanie dopravných prostriedkov zamestnancov a návštevníkov stavby musí byť riešené a trvale zabezpečované tak, aby ani sekundárne nedochádzalo k obmedzovaniu plynulosti premávky MHD.
- Stavebník je povinný po skončení prác uviesť všetky stavbou narušené plochy a priestranstvá do pôvodného stavu, v akom sa nachádzali pred začatím prác.
- Zastávky požadujeme riešiť podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Koncepciou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013 - 2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov - Princípy a štandardy zastávok MHD a Princípy a štandardy povrchov nástupíšť MHD spracovaných Metropolitným inštitútom Bratislavy.
- Zastávku požadujeme riešiť s dĺžkou nástupnej hrany 20 metrov.
- Nástupišťia zastávok realizovať so zvýšenou nástupnou hranou 200 mm nad úrovňou priláhlej vozovky a s použitím zaoblenej hrany obrubníka voči pneumatikám dopravných prostriedkov, tzv. Kasselský obrubník.
- Zastávku požadujeme riešiť so šírkou nástupnej plochy minimálne 3 - 3,5 m, tak aby na predmetnej nástupnej ploche bolo možné umiestniť plnohodnotný prístrešok pre cestujúcich s bočnými stenami a priechodná šírka medzi nástupnou hranou a bočnou stenou prístreška bola min. 2 m. Rovnako tak je

potrebné myslieť aj na správne umiestnenie prístreška pre cestujúcich v prípade umiestnenia cyklotrasy za zadnou stenou prístreška.

- V rámci zastávky požadujeme riešiť plnohodnotný prístrešok pre cestujúcich s bočnými stenami a jeho umiestnenie v súlade s Manuálom verejných priestorov - Princípy a štandardy zastávok MHD spracovaným Metropolitným inštitútom Bratislavy. Prístrešok požadujeme osadiť 4 m od označníka. V prípade umiestnenia prístreška je potrebné sa koordinovať s Hlavným mestom SR Bratislava.
- Záväzný termín začiatku stavebných prác (aj pre jednotlivé etapy výstavby) žiadame oznámiť DPB, a. s. telefonicky na tel. 02/5950 1573 (prípadne emailom na adresu rozkopavky@dpb.sk), najneskôr 14 dní vopred. Súčasťou oznámenia musí byť presný časový harmonogram prác.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, stanovisko č. S-PUSR-052360/2024 zo dňa 25.06.2024.

- Stavebník oznámi KPÚ BA písomne 10 dní vopred začiatok stavebno-zemných, resp. výkopových prác na mieste stavby
- V prípade archeologického nálezu nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ Bratislava a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ Bratislava alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

Ministerstvo obrany SR, stanovisko č. SSEMaI-EL13/2-9-566/2024 zo dňa 28.05.2024.

- Súhlasíme.

Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-2024/004340-002 zo dňa 11.07.2024.

- vytvorením celkového počtu 320 parkovacích miest považujeme potreby statickej dopravy pre daný objekt v zmysle STN 73 6110 za dostatočne uspokojené,
- parametre komunikácií a parkovacích miest situovaných v garážových priestoroch, rovnako aj prístupových rámp vedúcich do hromadných garáží (šírkové usporiadanie a pozdĺžny sklon), požadujeme navrhnúť v súlade platných STN 73 6058 a STN 73 6110 tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý vjazd a výjazd vozidiel, pričom ich šírkové parametre požadujeme navrhnúť pre vozidlá skupiny 1, podskupina 02 (šírka vozidla 1,80 m),
- dopravné napojenie objektu na nadradený komunikačný systém požadujeme navrhnúť v súlade s STN 73 6102 a STN 73 6110 (to znamená $R_{min} = FU$ konkrétnej komunikácie)
- v súvislosti s vyššie uvedeným bodom, požadujeme vzhľadom na predpokladané dopravné zaťaženie komunikácií a intenzitu cestnej premávky riešiť objekt plnohodnotným dopravným napojením a dopravno kapacitným posúdením vypracovaným podľa platných STN a TP na nadradený komunikačný systém taktiež z komunikácie Ivanská cesta,
- ako súčasť všetkých novonavrhaných komunikácií v danom území požadujeme riešiť pešie trasy a ich napojenie na existujúcu sieť komunikácií pre peších,
- V súvislosti so zriadením vjazdu požiadať KDI KR PZ v BA po zapracovaní pripomienok o stanovisko,
- Zásah stavby do príslušných pozemných komunikácií ako aj chodníka požadujeme najneskôr 30 dní pred začatím realizácie stavby predložiť projekt organizácie dopravy na odsúhlasenie KDI KR PZ v BA pre potreby určenia dopravných značiek a dopravného zariadenia v zmysle cestného zákona. Projekt organizácie dopravy musí zároveň obsahovať presný termín realizácie prác a konkrétnu osobu zodpovednú za dopravné značenie.
- KDI KR PZ BA v súlade so zákonom NR SR č.171/1993 Z. z. o PZ v znení neskorších predpisov nemá k predloženej projektovej dokumentácii žiadne ďalšie pripomienky, ale vyhradzuje si záväzné právo zmeny svojho stanoviska a stanoviť dodatočné podmienky alebo uložené zmeniť v prípade pokiaľ to budú vyžadovať naliehavé okolnosti bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, ako aj v prípade verejného záujmu.

Železnice Slovenskej republiky, generálne riaditeľstvo, stanovisko č. 35265/2025/O230-9 zo dňa 11.03.2025 v nadväznosti na vyjadrenie č. 35265/2025/O230-13 zo dňa 01.08.2025.

- V danom úseku je vyhotovený Projekt TEN-T: Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave. Zhotoviteľom dokumentácie je spoločnosť DI Koridor, s.r.o. /Dopravoprojekt, a.s./, Kominárska 2,4, 832 03 Bratislava. V roku 2019 bola spracovaná štúdia realizovateľnosti „ŽSR, Dopravný uzol Bratislava". Zhotoviteľom je REMING CONSULT, a.s., Trnavská cesta 27, 831 04 Bratislava. Pre uvedený zámer je vypracovaná projektová dokumentácia na stupni DSP: „ŽSR, Bratislava - železničné zapojenie letiska M.R. Štefánika, 3. etapa zapojenie od ÚNS" a „ŽSR, Bratislava - železničné zapojenie letiska M.R. Štefánika". V blízkosti predmetnej stavby je výhľadová trať navrhnutá v tuneli, ktorý má byť realizovaný formou hĺbenia (z povrchu). Vami navrhovaná stavba podľa predloženej dokumentácie je v blízkosti s uvedenými štúdiami, z

tohto dôvodu z hľadiska územných a rozvojových záujmov ŽSR súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia, za dodržania nasledovných podmienok:

- Neznečisťovať pozemky v správe ŽSR ani plochy v okolí železničnej dráhy a to ani trvalým, či dočasným uložením výkopovej zeminy, či iného materiálu na plochách v blízkosti železničnej trate bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy.
- Upozorňujeme, že pri realizácii prác v OPD je pohyb pracovníkov stavebníka v koľajach bez súhlasu ŽSR zakázaný. V prípade, že počas výstavby bude potrebné vstúpiť do priestoru možného ohrozenia, je to možné len v súlade s predpisom ŽSR Z2, „Bezpečnosť zamestnancov v podmienkach ZSR“,
- Zabezpečiť, aby stavbou neboli dotknuté záujmy správcov železničných zariadení. Akékoľvek opravy trate a zariadení v správe ŽSR, spôsobené realizáciou stavby, budú vykonané na náklady stavebníka,
- Dodržať ustanovenia zákona č.513/2009 Z. z. o dráhach, v znení neskorších predpisov a zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Upozorňujeme, že miesto výstavby sa nachádza v blízkosti plánovanej budúcej dráhy a môže byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou a údržbou. To znamená, že súčasťou stavby musia byť navrhnuté a zrealizované opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Náklady na realizáciu týchto opatrení hradí investor navrhovanej stavby a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate,
- Stavebník si je vedomý skutočnosti, že stavba sa bude nachádzať v blízkosti strategických zámerov ŽSR s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia spôsobené výstavbou a bežnou železničnou prevádzkou. Stavba musí byť navrhnutá tak, aby odolávala nepriaznivým vplyvom výstavby a železničnej dopravy a údržby počas celej doby jej životnosti. Po realizácii stavby si jej vlastníci/užívatelia nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej dopravy/trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na elimináciu nepriaznivých účinkov výstavby a železničnej prevádzky a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy výstavby a železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej stavby boli známe.

V zmysle § 38 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z.z.: „Rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku.“

Podmienky z rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia pod č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024 právoplatné 19.12.2024, ktorým rozhodol, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať a zároveň určil podmienky:

1. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie preukázať súlad navrhovanej činnosti s aktuálne platným Územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy.
2. Rešpektovať stanovisko Dopravného úradu doručené v zisťovacom konaní (list č. 20965/2024/ROP-002-P/49415 zo dňa 08.07.2024).
3. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie rešpektovať stanovisko Ministerstva dopravy Slovenskej republiky doručené v zisťovacom konaní (list. č. 21156/2024/SSD/62202 zo dňa 19.07.2024).
4. Počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti postupovať v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášky Ministerstva zdravotníctva 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, aby sa zabránilo prekročeniu prípustných hodnôt hluku. Navrhnúť vhodné protihlukové opatrenia na elimináciu nepriaznivých hodnôt hluku. Obvodový plášť a alternatívne vetranie navrhnúť tak, aby boli splnené požiadavky príslušných noriem.
5. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie doplniť návrh dažďovej kanalizácie o hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a o návrh potrebného objemu vsakovacích zariadení v m³.
6. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky (pre lokality Trnávka, Ružinov, Nivy, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Staré Mesto, Nové Mesto, Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú

- návrhovú prívalovú zrážku $p = 0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i = 244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (pri vodonepriepustných povrchoch).
7. Predložiť návrh sadových úprav, v ktorom uprednostniť do výsadby na rastlom teréne (medzi navrhovanými objektmi SO01 - B a SO01 - C a Ivanskou cestou) dreviny väčšieho vzrastu s veľkou korunou v dospelosti, ktoré sú lepšie adaptované na klimatickú zmenu, lepšie znášajú mestské podmienky (sucho, rôznorodé pôdne podmienky).
 8. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnuť a realizovať, okrem už navrhnutých opatrení v zámere, aj ďalšie adaptačné a mitigačné opatrenia a prvky modrozelenej infraštruktúry (ako napríklad zelená strecha, dažďové záhrady, popínavá zeleň na fasáde, výsadba zelene v polohe parkoviska, retenčno-vsakovacie opatrenia, bisolárna strecha, vodopriepustné chodníky na rastlom teréne, pričom vychádzať taktiež z Adaptačnej stratégie SR.
 9. Určitý objem dažďových zrážok z povrchového odtoku akumulovať a využívať na polievanie sadovníckych úprav.
 10. Odporúča sa realizácia tepelných čerpadiel ako zdroja tepla.
 11. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie uvádzať a rešpektovať platný zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 12. Počas výstavby navrhovanej činnosti vykonávať opatrenia na zamedzenie znečistenia a obmedzenie prašnosti vplyvom stavby.
 13. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnuť a realizovať objekty, systémy a opatrenia tak, aby nedošlo k ohrozeniu a znečisteniu životného prostredia, k obmedzeniu užívania alebo poškodeniu okolitých pozemkov, objektov, stavieb a zelene na nich, aby infiltráciou zrážkových vôd nedochádzalo k negatívnemu vplyvu na ne, ani na objekty samotnej navrhovanej činnosti.
 14. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie preveriť a popísať situáciu ohľadom spomenutého vodného toku v areáli v zmysle stanoviska hlavného mesta SR Bratislava doručeného v zisťovacom konaní (list č. MAGS OEaTI 55099/2024-447063 zo dňa 18.07.2024), pričom opatrenia z hľadiska ochrany vôd zosúladiť a navrhovať s ohľadom na vymedzené územie navrhovanej činnosti a jeho charakter.
 15. Do opatrení týkajúcich sa vstavby navrhovanej činnosti doplniť aj toto opatrenie: V priebehu výstavby zabezpečiť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami (v zmysle § 39 vodného zákona) a pravidelne kontrolovať stav strojov, strojných zariadení a mechanizmov).
 16. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie aktualizovať hlukové posúdenie podľa presných hlukových parametrov dodávaných zariadení, materiálov a protihlukových úprav.
 17. Doplniť a zapracovať pripomienky týkajúce sa odpadov v zmysle stanoviska hlavného mesta SR Bratislava doručeného v zisťovacom konaní.
 18. Pre realizáciu stavby, odvádzanie vôd z povrchového odtoku, k návrhu, realizácii a užívaniu vsakovacích, retenčno-vsakovacích systémov, resp. vodozádržných opatrení predložiť odborné posúdenie odborne spôsobilou osobou v zmysle prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov aj so zhodnotením a posúdením vhodnosti / nevhodnosti umiestenia navrhovaných objektov v dotknutom území.
 19. V zmysle stanoviska Ministerstva životného prostredia SR doručeného v zisťovacom konaní (list č. 6999/2024-5.350748/2024 zo dňa 23.07.2024) doplniť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie informácie o hĺbkovej skladbe horninového prostredia, koeficient filtrácie horizontov priaznivých na vsakovanie, sezónny smer prúdenia, výšku (kolísanie) hladiny podzemnej vody s jej kvalitatívnymi vlastnosťami. Ďalej skonkretizovať a doložiť stavebné zásahy do horninového prostredia, oblastné hydrogeologické informácie a presvedčivejšie doloženie funkcionality vsakovacieho systému a rešpektovať z toho vyplývajúce závery.
 20. V zmysle stanoviska Ministerstva životného prostredia SR doručeného v zisťovacom konaní (list č. 6999/2024-5.350748/2024 zo dňa 23.07.2024) doplniť v ďalšom stupni informáciu o tom ako sa môže použiť výkopová zemina z dvojpodlažného podzemného priestoru na terénne úpravy a spätný zásyp v rámci výstavby, taktiež informácie o seizmicite a environmentálnych záťažiacich.
 21. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie preložiť Inžiniersko-geologický posudok, ktorý navrhovateľ spomenul v doplňujúcich informáciách - Inžiniersko-geologický posudok vypracovaný v roku 12/2008, spoločnosť AQIFER s.r.o..
 22. Zaoberať sa pripomienkami dotknutej verejnosti ktoré majú oporu v zákone týkajúce sa ochrany životného prostredia a opodstatnené požiadavky týkajúce sa predovšetkým environmentálnych vplyvov činnosti a opatrení/životného prostredia a opatrení na zamedzenie negatívnych vplyvov zámeru na životné prostredie, popísať a zapracovať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

23. Počas výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti postupovať v súlade so zákonmi, vyhláškami, predpismi, STN a všeobecne záväznými nariadeniami, ktoré súvisia s navrhovanou činnosťou, a ktorých dodržiavanie požadovali dotknuté orgány a verejnosť v stanoviskách doručených v zisťovacom konaní.
24. V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie predložiť, Rešpektovať a zapracovať závery a navrhnuté opatrenia z odborných štúdií a prieskumov vypracovaných k navrhovanej (1. Hluková štúdia a aktualizácia hlukovej štúdie - Ing. Katarína Drgoňová, Ing. Peter Lobotka, PhD., máj 2024 a jún 2024, 2. Radónový prieskum – záverečný protokol AQUIFER s.r.o., máj 2024, 3. Svetelno-technický posudok a jeho Doplnok prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., marec/ jún 2024, 4. Dopravnokapacitné posúdenie 2024/0030 AFRY CZ sro, Organizačná zložka, 05/2024, 5. Inžinierskogeologický posudok, AQUIFER s.r.o., 12/2008, Bratislava).

Požiadavky vyplývajúce z chránených území, ochranných pásiem alebo ich blízkosti:

Navrhovateľ je povinný rešpektovať existujúce podzemné vedenia a zariadenia inžinierskych sietí a ich ochranné pásma, pri ktorých dôjde do styku so stavbou a jej technickou infraštruktúrou a zabezpečiť ich vytýčenie.

Navrhovateľ je povinný:

1. Splniť, resp. zohľadniť podmienky orgánov štátnej správy, dotknutých orgánov a organizácií a ostatných účastníkov konania, vznesené pri územnom konaní a zakotvené v tomto rozhodnutí.
2. Pred začiatkom stavebných prác si obstaráť od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Rozhodujúcemu správne orgánu so žiadosťou o stavebné povolenie predložiť projekt stavby za účelom kontroly splnenia podmienok územného rozhodnutia. **Súčasťou projektu musí byť samostatná časť s rozborom splnenia podmienok uvedených v tomto rozhodnutí.**

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 alebo o povolenie na terénne úpravy, práce a zariadenia podľa stavebného zákona, alebo ak sa začalo s využitím územia na určený účel.
2. Predĺženie platnosti je možné podľa §40 ods. 3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty.
3. Podľa § 40 ods. 4 stavebného zákona územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.
4. Podľa § 41 stavebného zákona stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím, ak to umožňuje územnoplánovacia dokumentácia alebo iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území.

Meno, priezvisko (názov) a adresa (sídlo) navrhovateľa a ostatných účastníkov konania:

- Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44249039
- F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990
- Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábrevie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182
- Vlastníci stavby súp. č. 19108 na pozemku C-KN p.č. 15850/292 k.ú. Trnávka, podľa listu vlastníctva č. 5768
- Vlastníci stavby súp. č. 19109 na pozemku C-KN p.č. 15850/293 k.ú. Trnávka, podľa listu vlastníctva č. 5769
- BAUREA, spol. s r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
- Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31820174
- VI GROUP Rezerva IX s.r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57199175

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

K oznámeniu o začatí konania č. /SU/6371/17597/2025/VDE zo dňa 14.04.2025 boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania:

Združenie domových samospráv, so sídlom Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, doručené na tunajší úrad dňa 21.04.2025 prostredníctvom emailu bez zaručeného elektronického podpisu, doplnené dňa 22.04.2025 so zaručeným elektronickým podpisom.

Stavebný úrad uvádza námietky účastníka konania: Združenie domových samospráv, so sídlom Rovniankova 14, 851 02 Bratislava v plnom znení:

„Podľa §15 zákona o životnom prostredí č.17/1992 Zb „Každý sa môže určeným spôsobom domáhať na príslušnom orgáne svojich práv vyplývajúcich z tohto zákona a ďalších predpisov upravujúcich veci životného prostredia.“

Uvedené ustanovenie je základnou zásadou ochrany životného prostredia, nejde preto o procesné ustanovenie ale hmotno-právne ustanovenie definujúce zainteresovanú verejnosť ako advokáta životného prostredia ako subjektu práva sui generis.

Subjekt zainteresovanej verejnosti si môže v administratívnom konaní vybrať, či bude životné prostredia chrániť procesno-právne ako účastník konania alebo hmotno-právne ako zainteresovaná verejnosť, hoci súbeh týchto pozícií sa nevylučuje (Správny súdny poriadok, Veľký komentár, C.H.BECK, ISBN: 978-80-7400-678-4; druhá odstavec na str.279). ZDS si vyberá hmotno-právnu ochranu životného prostredia ako zainteresovaná verejnosť; ZDS si preto neuplatňuje procesné práva účastníka konania ani si neuplatňuje subjektívne práva životného prostredia, ale uplatňuje si hmotno-právnu ochranu verejných záujmov životného prostredia ako zainteresovaná verejnosť teda ako advokát životného prostredia ako subjektu práva sui generis.

Medzi ľudské práva tretej generácie patrí právo na priaznivé životné prostredie (http://ludskeprava.euoiuris.sk/index.php?link=gen_lud_prav); medzi tieto práva však patrí aj právo na hospodársky a sociálny rozvoj. Je potrebné spracovať projekt tak, aby realizoval obe tieto práva súčasne a nekládol ich do vzájomnej kolízie. Z tohto dôvodu je potrebné projekt zanalyzovať aj z hľadiska plnenia programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja kraja ako aj obce.

Podľa §17 ods.2 zákona o životnom prostredí je stavebník povinný posúdiť stavbu podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, čo sa splnilo v procese EIA ([https://www.enviroportal.sk/eia/detail/ubytovacie-](https://www.enviroportal.sk/eia/detail/ubytovacie-zariadenie-zelene-sady-trnavka)

[zariadenie-zelene-sady-trnavka](https://www.enviroportal.sk/eia/detail/ubytovacie-zariadenie-zelene-sady-trnavka)). Podľa §40 ods.1 správneho poriadku je rozhodnutie zo zisťovacieho konania záväzné a stavebný úrad si ho má overiť preskúmaním vyhodnotenia plnenia podmienok rozhodnutia EIA podľa §140c ods.2 stavebného zákona a súčasne zabezpečením záväzného stanoviska podľa §38 ods.4 resp. ods.5 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v súbehu s §140b stavebného zákona. Žiadame, aby vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia EIA spolu so záväzným stanoviskom dotknutého orgánu EIA boli v rozhodnutí citované a aby si stavebný úrad overil, či stavebník reálne plní, to čo má a čo sám sľúbil. Podľa §19 zákona o životnom prostredí „Každý, kto zistí, že hrozí poškodenie životného prostredia alebo že k nemu už došlo, je povinný urobiť v medziach svojich možností nevyhnutné opatrenia na odvrátenie hrozby alebo na zmiernenie následkov a bez meškania ohlásiť tieto skutočnosti orgánu štátnej správy; povinnosť zasiahnuť nemá ten, kto by tým ohrozil život alebo zdravie svoje alebo blízkej osoby.“ ZDS takúto skutočnosť zistilo z nasledovných skutočností:

1)Rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho neboli súčasťou oznámenia o začatí stavebného konania a tak si verejnosť nemala možnosť overiť splnenie verejného záujmu v oblasti životného prostredia a teda v zmysle zásady predbežnej opatrnosti podľa §13 zákona o životnom prostredí je nutné predpokladať, že je pochybnosť o ich dôslednom splnení a to až do okamihu, kým stavebný úrad preukáže opak. Oznámenie o začatí konania bolo realizované podľa §58a ods.3 stavebného zákona, a teda rozhodnutie zo zisťovacieho konania ako aj vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania mali byť zverejnené podľa čl.6 ods.5 konsolidovaného znenia Smernice o EIA v spojení s §3 ods.6 správneho poriadku ako osobitná náležitosť vyplývajúca z európskeho práva, ktorá má podľa čl.7 ods.2 Ústavy SR aplikačnú prednosť pred vnútroštátnou právnou úpravou.

Upozorňujeme stavebný úrad na obligatórnu náležitosť rozhodnutia podľa §38 ods.6 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie „Rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku.“

2) Absentuje preukázanie rešpektovania záujmov ochrany drevín podľa §47 zákona o ochrane prírody a krajiny vymedzením, či je predmetná stavba v územnej kolízii s ochranou drevín; ako aj absentuje preukázanie splnenia osobitných náležitostí projektovej dokumentácie podľa §3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Podľa §47 ods. 1 zákona o ochrane prírody a krajiny č.543/2002 Z.z. „Zakazuje sa poškodzovať a ničiť dreviny

Podľa §47 ods.3 v spojení s §48 ods. 1 zákona o ochrane prírody a krajiny „Na výrub dreviny sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody, ak tento zákon neustanovuje inak. Súhlas na výrub dreviny sa

môže v odvodnených prípadoch vydať len po posúdení ekologických a estetických funkcií dreviny a vplyvov na zdravie človeka a so súhlasom vlastníka alebo správcu, prípadne nájomcu, ak mu takéto oprávnenie vyplýva z nájmovej zmluvy, pozemku, na ktorom drevina rastie, ak žiadateľom nie je jeho vlastník, správca alebo nájomca a po vyznačení výrubu dreviny. Orgán ochrany prírody uloží žiadateľovi v súhlase na výrub dreviny povinnosť, aby uskutočnil primeranú náhradnú výsadbu drevín na vopred určenom mieste, a to na náklady žiadateľa; uprednostňuje pritom geograficky pôvodné a tradičné druhy. Ak žiadateľ nie je vlastníkom pozemku, na ktorom sa náhradná drevina vysadila, môže mu orgán ochrany prírody uložiť i starostlivosť o ňu, najviac však na dobu troch rokov. Ak nemožno uložiť náhradnú výsadbu, orgán ochrany prírody uloží finančnú náhradu do výšky spoločenskej hodnoty dreviny (§ 95). Orgán ochrany prírody uloží povinnosť zaplatiť finančnú náhradu aj tomu, kto vyrúbal dreviny bez súhlasu, a to do výšky spoločenskej hodnoty dreviny. Finančná náhrada je príjmom obce, na území ktorej sa výrub uskutočňuje; obec je povinná tieto príjmy použiť výlučne na úhradu nákladov spojených s a) vypracovaním dokumentu starostlivosti o dreviny; b) vypracovaním dokumentu miestneho územného systému ekologickej stability; c) výsadbou najmä geograficky pôvodných a tradičných druhov drevín a starostlivosťou o dreviny rastúce na jej území; d) realizáciou opatrení súvisiacich s vytváraním prvkov miestneho územného systému ekologickej stability [§ 2 ods. 2 písm. a) druhá veta] podľa schváleného dokumentu miestneho územného systému ekologickej stability; e) budovaním prvkov zelenej infraštruktúry, ako sú zelené parky, zelené strechy alebo ekodukty; f) realizáciou opatrení na zabezpečenie starostlivosti o chránené územia a chránené stromy podľa programov starostlivosti o chránené územia a chránené stromy; g) realizáciou iných opatrení vykonávaných na účely ochrany prírody a krajiny v odôvodnených prípadoch na základe súhlasného stanoviska ministerstva.“

Podľa §103 ods.5 zákona o ochrane prírody a krajiny „Orgán verejnej správy, ktorý vedie konanie o veci, ktorou môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny, môže o veci rozhodnúť najskôr po tom, ako mu bolo doručené rozhodnutie orgánu ochrany prírody o vydaní alebo nevydaní súhlasu alebo povolení alebo nepovolení výnimky zo zákazu, odborné stanovisko alebo záväzné stanovisko, ak sa podľa tohto zákona vyžadujú.“

Záujmy ochrany drevín overené neboli.

Podľa §6 ods.1 zákona o autorizovaných stavebných inžinieroch č.138/1992 Zb. má totiž projektant povinnosť projektovať v súlade s právnymi predpismi a teda má aj povinnosť v projekte reflektovať povinnosti podľa §3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Podľa §3 zákona o ochrane prírody a krajiny, (4) Podnikatelia a právnické osoby, ktorí svojou činnosťou zasahujú do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov, sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania a ničenia. (5) Podnikatelia a právnické osoby sú povinní opatrenia podľa odsekov 3 a 4 zahrnúť už do návrhov projektov, programov, plánov a ostatnej dokumentácie vypracúvanej podľa osobitných predpisov.“

Je nesporné, že každá stavba zasahuje do ekosystémov a predstavujú invázivný zásah do lokálnej ekologickej stability; každá stavba minimálne dočasne predstavuje ekologickú ujmu. Je preto imanentným predmetom územného konania, či projektová dokumentácia obsahuje všetky osobitne uložené náležitosti a či si tak projektant splnil povinnosť uloženú §6 zákon o autorizovaných stavebných inžinieroch vo vzájomnom spojení s §17 zákona o životnom prostredí a s §3 zákona o ochrane prírody a krajiny.

Stavebný úrad je viazaný ústavným imperativom účinnej starostlivosti a ochrany životného prostredia podľa čl.44 Ústavy SR a preto je povinný si splnenie uvedených skutočností overiť, čo sa doteraz nestalo. Dávame Vám v tejto súvislosti do pozornosti aj Adaptačnú stratégiu Slovenskej republiky (https://www.minzp.sk/files/odbor_politiky_zmeny_klimy/strategia_adaptacie_sr_zmenu_klimy_aktualizacia.pdf), podľa ktorej je nutné aplikovať mitigačné a adaptačné opatrenia ako spôsob zmierňovania a vysporiadavania sa s prejavmi klimatickej krízy, medzi ktoré patria vodné prvky, vodozadržné opatrenia, vegetačné strechy a vhodne krajinársky zvolené sadové úpravy a podobne, V časoch zvýšených prejavov klimatickej krízy je využitie uvedených opatrení v projekte nutnosťou.

3) Nebolo preukázané dodržanie záujmov ochrany vôd a vodných pomerov podľa §36 a §37 vodného zákona hydrogeologickým posudkom. Zvolená skladba parkovacích státi naruša vodné pomery v území nad zákonom stanovený limit.

Dávame Vám do pozornosti Usmernenie MŽP SR v oblasti nakladania s vodami:

<https://www.minzp.sk/files/sekcia-vod/svs/usmernenie-dazdove-vody-final-bez-revizii-web-mzp-sr.pdf>.

Potvrzuje sa tak výklad vodného zákona presadzovaný ZDS ako odborný a racionálny spôsob vysporiadavania sa s environmentálnymi problémami: realizácia dažďových záhrad ako štandardné riešenie dažďových vôd z povrchového odtoku. Preferuje sa priama infiltrácia dažďových vôd do

podložia a neexistuje racionálny dôvod požadovať ORL na parkoviská osobných áut ani požadovať dažďovú kanalizáciu; správne je dažďové vody odvieť do dažďových záhrad a plochou parkoviska do podložia; v prípade že záväzné stanovisko štátnej vodnej správy tvrdí niečo iné, potom takéto stanovisko štátnej vodnej správy namietame. Projektová dokumentácia predložená stavebnému úradu však nie je v súlade s týmto usmernením.

Do pozornosti dávame taktiež metodické usmernenie SSC k odvodňovaniu cestných komunikácií TP017 (https://www.ssc.sk/files/documents/technicke-predpisy/tp/tp_017.pdf), podľa ktorého sa majú podľa miestnych pomerov uplatňovať aj odvodnenia komunikácií z materiálov z vodopriepustných materiálov, či do prilahlých cestných rigolov. Projektant má podľa tohto usmernenia povinnosť zvažovať alternatívy tak, aby riešil aj environmentálne vplyvy projektovania odvodnenia cestných komunikácií.

4) Nebolo preukázané dodržanie záujmov ochrany vôd a vodných pomerov podľa Smernice o vodách v spojení s §73 ods.21 a §16a vodného zákona.

Podľa §73 ods.21 vodného zákona „Záväzné stanovisko podľa § 16a ods. 1 a povolenie výnimky podľa § 16a ods. 10 sú podkladom k vyjadreniu orgánu štátnej vodnej správy v územnom konaní k činnosti; ak sa územné konanie pre činnosť nevyžaduje, záväzné stanovisko a povolenie výnimky sú podkladom ku konaniu o povolení činnosti.“

Podľa rozsudku č.C-461/13 „projekt, ktorý nemá vyhodnotené vplyvy na vody podľa Smernice o vodách nesmie byť povolený“; uvedená právna veta je právne záväzný výklad vzťahu európskeho a slovenského práva.

Podľa judikátu Najvyššieho súdu SR č. 3Sžp/36/2012 sú dotknuté orgány spolupracujúcimi orgánmi verejnej správy špecializujúce sa na niektorú oblasť verejných záujmov podľa §126 ods.1 stavebného zákona, ktoré sú mimo rámca pôsobnosti stavebného úradu a iba z ich odôvodnenia je zrejmé, či a ako bol preskúmaný dotknutý verejný záujem.

Z uvedeného je zrejmé, že verejný záujem ochrany vôd podľa Smernice o vode musí byť preskúmaný v územnom konaní, inak nie je možné predmetnú stavbu povoliť.

5) Absentuje preukázanie splnenia indexu zelene podľa územného plánu ako aj ďalšej územno-plánovacej regulácie z hľadiska environmentálnych záujmov životného prostredia regulovaných územným plánom a ktoré malo byť overené záväzným stanoviskom obce o súlade s územným plánom podľa §140a ods.4 stavebného zákona.

Osobitne nás vo vydanom stavebnom povolení zaujíma určenie prvkov zelenej infraštruktúry podľa §2 písm.zh až písm. zj zákona OPK č.543/2002 Z.z., ktoré bol projektant podľa §3 zákona OPK povinný zapracovať do projektu. V prípade ak projekt uvedené prvky zelenej infraštruktúry neobsahuje, žiadame, aby bola táto povinnosť uvedené prvky zelenej infraštruktúry neobsahuje, žiadame, aby bola táto povinnosť uvedené ako záväzná podmienka stavebného povolenia (§66 ods. 3 písm. b Stavebného zákona). Taktiež nás osobitne zaujíma splnenie verejných záujmov ochrany vôd podľa § 5 až § 11 Vodného zákona a Rámcovej smernice EÚ o vode, ktoré sa preukazuje najmä rozhodnutím podľa §16a Vodného zákona. Neposlednou osobitnou náležitosťou, ktorá nás zaujíma je obnova prirodzenej biodiverzity dotknutého územia a to primerane charakteru krajiny.

Preto žiadame stavebný úrad, aby zabezpečil vykonanie účinnej starostlivosti a ochrany životného prostredia uložením nasledovných opatrení ako podmienok územného rozhodnutia podľa §4 ods. 1 písm.e stavebnej vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorými sa zabezpečuje verejný záujem starostlivosti a ochrany životného prostredia: V urbanizovanom prostredí realizovať sadové úpravy a výsadbu stromov v súlade s technickými normami STN EN radu 83 7000 o ochrane životného prostredia. Treba sa však riadiť zásadami správnej aplikačnej praxe a najnovšími poznatkami tak, aby dreviny v urbanizovanom prostredí mali dostatok priestoru pre koreňový systém a ich založenie bolo zrealizované tak, aby sa zabezpečila ich dlhodobá prosperita (<https://www.sizp.sk/files/priroda/dreviny/stn%2083%207010.pdf>, https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_davidhora.pdf, https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_jirivitek.pdf).

Realizácia výsadby vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státi; myslí sa tým nielen počet ale aj umiestnenie, aby svojou korunou tieto 4 parkovacie státi tienili. Koreňovú sústavu pri tom je potrebné zakladať tzv. švédskym systémom: alebo ako alternatívu použiť systém tzv. stromových buniek:

Dažďové záhrady

Dažďové záhrady zadržiavajú vodu, čím pomáhajú udržiavať vodu v krajine a teda je to prevencia pred suchom, zachovávajú prirodzenú vodnú bilanciu a súčasne sú protipovodňovým opatrením a to nehovoríme o estetickej funkcionalite a ekostabilizačnej úlohe.

Bisolárne strechy

Zelené strechy sú efektívnou strešnou krytinou s výbornými izolačnými vlastnosťami, čím prirodzene prispievajú k zabezpečeniu optimálnych vnútorných podmienok bez energetických dotácií; fotovoltická elektrárň navyše znižuje energetickú závislosť a prispieva k pozitívnej energetickej bilancii. Vďaka vegetačnému povrchu sa súčasne územie nestáva tepelným ostrovom, s dažďovými vodami sa prirodzene nakladá.

Zelené fasády

Zelené fasády sú prirodzenou tepelnou izoláciou a tienidlom pred prehrievaním budov, čím prispievajú k tepelnej pohode v interiéri a tak aj znižujú potrebu na tepelnú reguláciu vnútorného prostredia, čím prispievajú k znižovaniu energetickej potreby. Prispievajú k odstraňovaniu tepelných ostrovov v území. Retenčné parkoviská so štrkovou povrchovou úpravou alebo zatrávnenou povrchovou úpravou Zelené strechy parkovísk a iných vodorovných stavieb a spevnených plôch zabezpečujú bezpečné nakladanie s dažďovými vodami z povrchového odtoku prirodzenou plošnou infiltráciou do podlažia, čím prispievajú

k zachovaniu vody v území, zachovaniu prirodzenej vodnej bilancie ako aj predchádzajú prehrievaniu územia a vzniku tepelných ostrovov; sú prirodzeným a efektívnym protipovodňovým opatrením. Parkovacie státi samotné prekryť popínavými rastlinami na nosných konštrukciách z oceľových laniek. Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí. S podkladmi rozhodnutia žiadame byť oboznámení pred samotným vydaním rozhodnutia a následne sa k nim podľa §33 ods.2 Správneho poriadku vyjadríme. Rozhodnutie ako aj ostatné písomnosti žiadame doručovať v zmysle §25a Správneho poriadku do elektronickej schránky nášho združenia na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk; listiny v papierovej forme nezasielať.“

Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a po posúdení námietky zamieta. Podrobnejší popis námietok a ich odôvodnenie je v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182, doručené na tunajší úrad dňa 12.05.2025 prostredníctvom podateľne.

Stavebný úrad uvádza námietky účastníka konania: Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182 v plnom znení:

„K uvedenému návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby spoločnosť Ovocné sady s.r.o. uplatňuje nasledovné pripomienky:

- napojenie areálovej splaškovej kanalizácie do trasy verejnej kanalizácie vedenej v MOK žiadame upraviť na napojenie v maximálne 2 bodoch, požadujeme osadiť meracie zariadenie pre monitorovanie množstva vypúšťaných vôd, preferujeme trasovať areálovú splaškovú kanalizáciu po vlastnom pozemku a napojenie realizovať do vetvy DN400 súběžnej s Ivanskou cestou,
- požadujeme realizáciu stavby a predovšetkým jej prípojok inžinierskych sietí (aj takých, ktoré sa ukážu ako potrebné v ďalších povoľovacích stupňoch) uskutočniť v čo najväčšej miere najmenej invazívnym zásahom do pozemku komunikácií a to bezvýkopovou technológiou, napr. pretlakom,
- v oznámení je uvedené, že „Pri realizácii výstavby sa navrhuje úprava niektorých úsekov priľahlej krajnice miestnych komunikácií (severná a západná strana).“ Na príľahlej komunikácii sa krajnica nenachádza, žiadame o úpravu technického riešenia bez zásahu do komunikácie, s výnimkou realizácie vjazdu do projektu Zelené sady,
- ako spoluvlastník chodníka a komunikácie požadujeme uzavretie dohody o napojení na existujúcu komunikáciu, o odstránení prípadných škôd a poškodení, ktoré vzniknú počas výstavby projektu
- v oznámení je podzemná garáž SO-01E nazvaná ako „Ubytovacie zariadenie E“, žiadame zosúladiť označenie tohto stavebného objektu s reálnym účelom využitia,
- pred začiatkom realizácie požadujeme spracovanie pasportizácie MOK, vrátane prislúchajúceho verejného osvetlenia a dostupných častí ďalších inžinierskych sietí. V prípade poškodenia ktorejkoľvek súčasti MOK požadujeme následné uvedenie do pôvodného stavu na náklady pôvodcu poškodenia alebo stavebníka stavby,
- požadujeme neumiestňovať na komunikáciách v spoluvlastníctve spoločnosti Ovocné sady s.r.o. akékoľvek dočasné zariadenie staveniska, skladovacie plochy, odstavné plochy pre stavebné mechanizmy a/alebo pre vozidlá,
- požadujeme, aby navrhovateľ zabezpečil udržiavanie čistoty výstavbou dotknutých pozemkov a príjazdových komunikácií počas celej realizácie výstavby.“

Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a po posúdení námietky zamieta. Podrobnejší popis námietok a ich odôvodnenie je v odôvodnení tohto rozhodnutia.

BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411, doručené na tunajší úrad dňa 13.05.2025 prostredníctvom podateľne.

F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990, doručené na tunajší úrad dňa 13.05.2025 prostredníctvom podateľne.

Stavebný úrad uvádza námietky účastníkov konania: BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411; F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990 v plnom znení, námietky sú totožné, preto ich stavebný úrad uvádza spoločne. Stavebný úrad pre lepšiu orientáciu označil námietky číslami:

1. *Záväzné stanovisko RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024 vydané Regionálnym úradom verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto sa vo svojom odôvodnení odvoláva na Expertízne posúdenie presnenia navrhovaných ubytovacích jednotiek v UBYTOVACOM ZARIADENÍ ZELENÉ SADY v Bratislave - Ružinov a ich denného osvetlenia z marca 2024 vypracované prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., Znievska 21, 851 06 Bratislava, ktoré sa zaoberá len hodnotením presnenia ubytovacích jednotiek v Ubytovacom zariadení Zelené sady a denného osvetlenia ubytovacích jednotiek a kancelárie a Doplnok vyššie uvedeného posudku z júna 2024 špecifikuje vplyv navrhovaného ubytovacieho zariadenia na presnenie a denné osvetlenie bytov v domoch situovaných severne (OVOCNÉ SADY) od navrhovaného Ubytovacieho zariadenia Zelené sady.*

Namietame voči obsahu vyššie uvedeného Záväzného stanoviska RUVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024, nakoľko citované expertízne posúdenie z marca 2024, ani jeho Doplnok z júna 2024, na ktoré sa Záväzné stanovisko v odôvodnení odvoláva, vôbec nezohľadňuje plánovanú výstavbu v susedstve, a to „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“ na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283. V prílohe priložujeme Expertízne svetloteknické posúdenie vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava – Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, ICO: 46 934 251, z ktorého vyplýva nasledovný záver: „Predmetný projekt „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ v Bratislave - Ružinov v k. ú. Trnávka, na parcelách č. 15850/109, 15850/240, 15850/178 a 15850/179 zhoršuje dostupnosť denného svetla na susednom posudzovanom dočasne nezastavanom stavebnom pozemku (parcely č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283) nad limity stanovené v STN 73 0580-1/Z2: dochádza k prekročeniu maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia ($ae = 30^\circ$) vo väčšine uvažovaných posudzovaných bodoch v úrovni uvažovanej stavebnej čiary.

2. *Predĺžený urbanistický koncept, kvalita a výraz architektonického riešenia nespĺňajú podmienky vyplývajúce z Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy na tak významné územie ako je nástupný priestor medzinárodného významu s prepojením na ťažiskové nosné dopravné systémy a dobudovanie zodpovedajúcich urbanistických štruktúr v architektonicky reprezentatívnych formách. Koncept zároveň neponúka a nevytvára tzv. živý parter. Nie je navrhovaná žiadna forma občianskej vybavenosti, ktorá vytvára verejný priestor s cieľom podporiť vznik ulice ako živého verejného priestoru mesta s bezpečným pohybom pre chodcov a cyklistov v atraktívnom priestore viazanom na parter objektov. Z uvedených dôvodov je predložený návrh v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy a zároveň v rozpore so Záväzným stanoviskom HI. Mesta SR Bratislava č. MAGS OUIIC 54521/2024-506284/Lab zo dňa 6.9.2024.*

3. *Navrhovaná cyklotrasa nie je koordinovaná s okolitými pozemkami a súčasne nie sú zohľadnené podmienky zo Záväzného stanoviska HI. Mesta SR Bratislava č. MAGS OUIIC 54521/2024-506284/ Lab zo dňa 6.9.2024, z ktorého vyplývajú o.i. nasledovné podmienky:*

- *cyklistickú komunikáciu žiadame riešiť o minimálnom rozmere 1,75 m pre jeden jazdný pruh*
- *požadujeme vyriešiť odbočenia a pripojenia z a do pripájacie vetvy smer Ovocné sady na hlavnú cyklistickú komunikáciu pozdĺž Ivanskej cesty.*

Predložený projekt je teda v rozpore so Záväzným stanoviskom HI. Mesta SR Bratislava č. MAGS OUIIC 54521/2024-506284/Lab zo dna 6.9.2024.

4. *Navrhovaná vzrastlá zeleň na konštrukcii má poddimenzovanú hrúbku substrátu. Dané riešenie vzhľadom na veternú lokalitu predstavuje vážne riziko stability navrhovanej vegetácie, čím môže byť ohrozená nielen bezpečnosť pri užívaní stavby samotnej v rámci pozemku investora, ale ohrozenie vzniká i na okolitých pozemkoch. Hrúbka substrátu súvisí zároveň i s hrúbkou nosnej konštrukcie stropnej dosky, ktorá nie je v projekte definovaná a môže mať dopad na umiestnenie stavby.*

5. *Rozsiahla nová zástavba v území môže mať dopad na hydrogeologické pomery. Absentuje preto aktualizovaný Hydrogeologický posudok, vrátane preukázania vhodnosti a účinnosti návrhu odvádzania dažďových vôd nielen počas prevádzky, ale i počas výstavby. Zároveň namietame obsah stanoviska*

Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. č. SVP 11223/2024/2 zo dňa 29.05.2024, ako aj stanoviska orgánu štátnej vodnej správy (Prehodnotenie stanoviska orgánu štátnej vodnej správy) č. OU-BA-OSZP3-2025389531-002 z 10.3.2025 a stanoviska orgánu ochrany prírody a krajiny - OU BA, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-BA-OSZP3-2025/285217-004 zo dňa 9.1.2025, nakoľko všetky boli vydané bez existujúceho aktuálneho hydrogeologického posudku. Žiadame týmto o doplnenie aktualizovaného hydrogeologického posudku a po jeho predložení o prehodnotenie a doplnenie všetkých vyššie uvedených stanovísk.

6. Absentuje výkresová časť Projekt organizácie výstavby, pričom textová časť je len veľmi všeobecná a vôbec nereflektuje predmetnú stavbu - požadujeme definovať rozsah a zriadenie staveniska, vstup na stavenisko, druhy a predovšetkým vsaky stavebných mechanizmom, nakladanie a skladovanie materiálu, ako i výkopovej zeminy, predovšetkým vzhľadom na blízkosť plynárenských a energetických zariadení VTL, STL a VN. Predložený projekt nereflektuje podmienky zo stanoviska SPP, evidenčné číslo výnimky: 6726/250624/BA/MM, ktoré v bode 12. podmienok vylučuje zriadenie staveniska v ochrannom pásme plynárenských zariadení. Zároveň žiadame o prehodnotenie stanoviska Západoslovenskej distribučnej a.s., keďže aj ich práva môžu byť dotknuté. Vzhľadom na rozsah a hĺbku stavebnej jamy (navrhované sú 2 rozsiahle podzemné podlažia), nie je preukázaný spôsob a vhodnosť zabezpečenia stavebnej jamy primárne s ohľadom na susedné pozemky a stavby. Rovnako nie je definovaný spôsob a vhodnosť odvádzania spodnej vody zo stavebnej jamy (viď bod 5). Z vyššie uvedených dôvodov namietame stanovisko Dopravného podniku Bratislava, c. P6065 01 z o dňa 21.06.2024 a stanovisko Dopravného úradu č. 18770/2024/ROP-003- P/38052 zo dňa 20.06.2024. Po úplnom doplnení Projektu organizácie dopravy žiadame o prehodnotenie a doplnenie stanoviska Dopravného podniku Bratislava, Dopravného úradu, SPP ako i Západoslovenskej distribučnej a.s..

7. Žiadame jasne definovať spôsob a prijaté opatrenia na elimináciu znečistenia uvedeného v Zámere projektu podľa zákona NR SR c. 24/2006 Z. z., ktoré nie je v projekte pre územné rozhodnutie nijakým spôsobom reflektované. Uvedené znečistenie vzniká nielen na pozemku investora, ale predovšetkým i na pozemku parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/228 v spoluvlastníctve F & P, a.s., Panenská 18, Bratislava, PSC 811 03, SR, IČO: 35792990 a Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSC 811 02, SR, IČO: 52313182 : "Vplyvy na horninové prostredie sa predpokladajú až v dôsledku odstránenia pokrývanej vrstvy, kedy sa zmenia podmienky pre prienik povrchovej kontaminácie. Možno očakávať zvýšené riziko kontaminácie horninového prostredia spôsobené stavbou a otvorením ciest pre vznik sekundárnych kontaminantov z povrchu. Negatívne ovplyvnenie kvality podzemných vôd môže byť len pri neopatrnej manipulácii s pohonnými hmotami, alebo mazadlami pri údržbe mechanizmov. Najväčším rizikom je priamy únik pohonných hmôt - nafty." Namietame obsah stanoviska Slovenského vodohospodárskeho podniku, s.p. č. SVP 11223/2024/2 zo dňa 29.05.2024, ako aj stanoviska orgánu štátnej vodnej správy (Prehodnotenie stanoviska orgánu štátnej vodnej správy) č. OU-BA-OSZP3-2025389531-002 z 10.3.2025 a stanoviska orgánu ochrany prírody a krajiny - OU BA, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia c. OU-BA-OSZP3-2025/285217-004 zo dňa 9.1.2025, ktoré sa nezaoberali podmienkami na elimináciu znečistenia a rizikom kontaminácie v zmysle vyššie uvedeného, nakoľko projekt neobsahuje komplexné informácie o zamedzení znečistení vyplývajúcich zo zisťovacieho konania podľa zákona NR SR c. 24/2006 Z. z..

8. Nie je jednoznačne preukázané splnenie podmienok a požiadaviek na prístupovú komunikáciu hasičskej techniky v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky 94/2024 Z. z, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb (šírkové parametre, nosnosť konštrukcii, prejazdnosť techniky a pod). Namietame týmto obsah stanoviska Hasičského a záchranného útvaru Hlavného mesta SR Bratislavy c. HZUBA3-2024/001265-002 z 12.06.2024, ktoré sa k splneniu požiadaviek na prístupovú komunikáciu hasičskej techniky vôbec nevyjadruje. Splnenie podmienok žiadame preukázať i vo vzťahu k existujúcim plynárenským a energetickým zariadeniam VTL, STL a VN a žiadame o doplnenie stanoviska SPP, evidenčné číslo výnimky: 6726/250624/BA/MM a Západoslovenskej distribučnej a.s., keďže aj ich práva môžu byť dotknuté.

9. Umiestnenie prípojok kanalizácie je neefektívne, nakoľko v prípade realizácie 6 prípojok, tak ako sú navrhnuté, by bolo nevyhnutné realizovať rozsiahle zemné a výkopové práce na novej komunikácii nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/228 v spoluvlastníctve F & P, a.s., Panenská 18, Bratislava, PSC 811 03, SR, IČO: 35792990 a Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSC 811 02, SR, IČO: 52313182, čo predstavuje nehospodárne nakladanie s cudzím majetkom a predstavuje tak zásah do vlastníckeho práva. Žiadame zmenu konceptu prípojok

kanalizácie, aby sa minimalizovala potreba rozsiahlych zemných a výkopových prác, čo by bolo zároveň ekonomicky výhodnejšie a šetrnejšie k okolitému prostrediu. Z vyššie uvedených dôvodov zároveň namietame stanovisko BVS, a.s. c. 007706/2024/MK zo dňa 11.03.2024.

10. V konaní absentuje záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu, a to napriek skutočnosti, že v Záväznom stanovisku hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 54521/2024-506284/Lab zo dňa 06.09.2024 je výslovne uvedené: „V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.“ Obdobne, je v zmysle vyjadrenia Krajského dopravného inšpektorátu PZ SR v Bratislave č. KRPZ-BA-KDI3- 2024/0043400-002 z 11.07.2024 potrebné požiadať KDI KR PZ v BA o stanovisko v súvislosti so zriadením vjazdu. Súčasne nie je preukázané povolenie zriadenia nového vjazdu (pripojenia) zo strany vlastníka/vlastníkov pozemkov parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/228 a vlastníka/vlastníkov komunikácie nachádzajúcej sa na uvedených pozemkoch.

11. V dokumentácii absentuje „Imisno-prenosové posúdenie vplyvu stavby“, ktoré definuje budúci navrhovaný stav a limitné hodnoty stanovenej vyhláškou MŽP SR č. 250/2023 Z.z. o kvalite ovzdušia, a ktorý je podmienkou pre prevádzku nových zdrojov znečisťovania ovzdušia. Z uvedeného dôvodu namietame stanovisko OU BA, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-BA-OSZP3-2024/403812-002 zo dňa 14.06.2024, vydané bez „Imisno-prenosového posúdenia vplyvu stavby“ a po jeho doplnení žiadame o prehodnotenie predmetného stanoviska.

12. V dokumentácii absentuje preukázanie vhodnosti situovania odpadových nádob vzhľadom na ich tesnú blízkosť k objektu určenému na ubytovanie. Rovnako je potrebné preukázať splnenie požiadaviek na prístup a manipulačný priestor pri odvoze odpadu ako i navrhované kapacity odpadových nádob v zmysle podmienok OLO a MAGS. Namietame týmto obsah stanoviska OU BA, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-BA-OSZP3-2025/355369-002 zo dňa 21.01.2025, ktoré sa k odpadom počas prevádzky nevyjadruje. K odpadovému hospodárstvu zároveň požadujeme zabezpečiť vyjadrenie OLO, a.s. a Magistrátu hl. mesta SR BA.

13. V dokumentácii nie je preukázané splnenie podmienok vyplývajúcich zo stanoviska GR ŽSR č. 35265/2025/0230-9 zo dňa 11.03.2025. Rovnako nie je preukázané, že stavba nie je v kolízii so strategickým „Projektom TEN-T: Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom so železničnou sieťou v Bratislave“. Namietame týmto obsah stanoviska GR ŽSR c. 35265/2025/0230-9 zo dňa 11.03.2025. V konaní zároveň absentuje záväzné stanovisko MD SR, Sekcia železničnej dopravy, Odbor povoľovania dráh, ktoré nenahrádza vyjadrenie GR ŽSR. “

Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a po posúdení námietky BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411; F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990 zamietla. Podrobnejší popis námietok a ich odôvodnenie je v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Jaroslav Galko a Jana Galková, Hrachová 18557/71C, 821 05 Bratislava, doručené na tunajší úrad dňa 13.05.2025 prostredníctvom podateľne.

Stavebný úrad uvádza námietky účastníka konania: Jaroslav Galko a Jana Galková, Hrachová 18557/71C, 821 05 Bratislava v plnom znení:

„a) požadujeme vypracovanie a predloženie svetlotechnického posudku, ktorý by posúdil a preukázal, že navrhovaná Stavba nezhoršuje podmienky okolitých stavieb vrátane stavby Bytového domu a bytov nachádzajúcich sa v ňom, pričom poukazujem na skutočnosť, že Stavba má navrhovanú výšku 8. nadzemných podlaží a zároveň je umiestňovaná na hranici stavebného pozemku v blízkosti Bytového domu resp. iných existujúcich bytových domov. Zároveň namietame závery Doplnku expertízneho posúdenia presnenia navrhovaného ubytovacieho zariadenia na presnenie a denné osvetlenie bytov v domoch situovaných severne (projekt Ovocné sady) vypracovaného prof. Ing. Jozefom Hraškom, autorizovaným stavebným inžinierom SKSI z júna 2024 (ďalej len „Doplnok EP“), keďže tieto závery sú v rozpore s obsahom samotného Doplnku EP, ktorý konštatuje vplyv navrhovanej Stavby na existujúce byty v bytových domoch projektu Ovocné sady

b) požadujeme vypracovanie a predloženie dopravno-kapacitného posúdenia dotknutej lokality, ktoré by overilo hodnotu navrhovanej Stavby z hľadiska záťaže všetkých druhov technickej infraštruktúry a z hľadiska záťaže dopravnej infraštruktúry zohľadňujúc jednak existujúce susediace stavby vrátane stavieb projektov Ovocné sady a Moruše, ako aj posúdenie výhľadového stavu podľa STN 736110/Z1 a

podľa Metodiky Magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy, teda minimálne +10 rokov od uvedenia Stavby do prevádzky

c) požadujeme z pohľadu dopravy popísanie, ako bude navrhovaná Stavba nadväzovať na susediacu dopravnú infraštruktúru projektov Ovocné sady a Moruše a aké dopravné úpravy navrhol a prijal stavebník Greenlight Office Park s.r.o. na zabezpečenie plynulosti dopravy v dotknutej lokalite a preukázanie, že navrhovaná Stavba kapacitne vyhovuje intenzite dopravy vo výhľadovom období minimálne +10 rokov od uvedenia investície do prevádzky a so započítaním dopravnej obsluhy celého územia

d) požadujeme vypracovanie a predloženie vibroakustickej štúdie (hluková štúdia) dotknutej lokality so zohľadnením nutnosti jej aktualizácie v súlade s upravenou DIS v zmysle našich pripomienok uvedených v písm. b) tohto stanoviska, pričom predložená Hluková štúdia vypracovaná AkuDesign s.r.o. z mája 2024 (ďalej len „Hluková štúdia“) ako posudzované objekty nerieši objekty bytových domov projektu Ovocné sady (vrátane Bytového domu), ktoré budú realizáciou zámeru Stavby taktiež negatívne dotknuté a zároveň vychádza z nedostatočných podkladov, nakoľko dopravná intenzita ako vstupný podklad pre stanovenia lukovej záťaže územia neuvažuje s výhľadovým obdobím + 10 rokov od uvedenie investície do prevádzky vrátane dopravy zo susedného územia vo vlastníctve spoločnosti BAUREA, spol. s r.o., F & P, a.s. a Goldbeck s.r.o.. Žiadame o aktualizáciu vibroakustickej štúdie.“

Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a po posúdení námietky zamieta. Podrobnejší popis námietok a ich odôvodnenie je v odôvodnení tohto rozhodnutia.

K oznámeniu o pokračovaní konania č. /SU/6371/50318/2025/VDE zo dňa 11.11.2025 boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania:

Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182, doručené na tunajší úrad dňa 02.12.2025 prostredníctvom podateľne.

Stavebný úrad uvádza námietky účastníka konania: Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182 v plnom znení:

„Spoločnosť Ovocné sady s.r.o., so sídlom: Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52 313 182, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 143730/B (ďalej len „Ovocné sady s.r.o.“), je väčšinovým spoluvlastníkom viacerých nehnuteľností a stavebných objektov (komunikácie, inžinierske siete) v lokalite Nove Mesto, katastrálne územie Trnávka, a to najmä (i) pozemku C-KN parc. č. 15850/222, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 844 m², pozemku C-KN parc. č. 15850/223, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 857 m², pozemku C-KN parc. č. 15850/225, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 476 m² a pozemku C-KN parc. č. 15850/228, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 484 m² (ďalej spolu len „Dotknuté pozemky“) a (ii) účelovej komunikácie, chodníkov a iných spevnených plôch k stavbe Dopravné napojenie Airport hotela Bratislava a polyfunkčného objektu F&P a to SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 1 a SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 2 nachádzajúce sa na pozemkoch C-KN parc. č. 15850/189, /188, /187, /186, /185, /110, /121, /109, /224, /225, /228, /222, /223, /178, /179, /128, 22180/13, /9 v katastrálnom území Trnávka, ktoré boli zrealizované na základe Stavebného povolenia č. SU/CS 1932/2011/IZHU-7 vydaného dňa 06.07.2011, právoplatné dňa 22.08.2011, ktorých užívanie bolo povolené rozhodnutím č. SU/CS 4012/2019/4/AJA-23 zo dňa 30.01.2019, právoplatné dňa 04.03.2019 (ďalej len „Miestna obslužná komunikácia“ alebo „MOK“).

Navrhovaná stavba s názvom Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ (ďalej len „Stavba“) navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o., so sídlom: Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44 249 039, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 53086/B (ďalej len „Greenlight Office Park s.r.o.“), ktorá je predmetom Oznámenia o začatí územného konania č. SU/6371/17597/2025/VDE, vydaného Mestskou časťou Bratislava - Ružinov, oddelenie územného rozhodovania a stavebného poriadku dňa 14.04.2025 (ďalej len „Územné konanie“), sa nachádza v blízkosti lokality a nehnuteľností - Dotknutých pozemkov a MOK vo vlastníctve spoločnosti Ovocných sadov s.r.o., pričom táto lokalita, ako aj vlastníctvo spoločnosti Ovocné sady s.r.o. bude jednoznačne realizáciou Stavby dotknuté a ovplyvnené, pričom zároveň navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci Stavby navrhuje časť inžinierskych sietí Stavby umiestniť na Dotknutých pozemkoch a taktiež stavebné zásahy, úpravy a pripojenie na Miestnu obslužnú komunikáciu.

Nakoľko spoločnosť Ovocné sady s.r.o. je väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti (spolu s druhým spoluvlastníkom spoločnosťou F & P, a.s.) Miestnej obslužnej komunikácie (MOK), na ktorú sa uvedený projekt Stavby napája, má preto záujem na uvedenom konaní, považuje sa za dotknutú verejnosť a na základe všetkých ďalších stupňov povoľovacieho procesu podľa ust. § 34 ods. 1 a § 59 ods. 1 písm. c)

uvedených skutočností si spoločnosť *Ovocné sady s.r.o.* uplatnila právo byť účastníkom aj zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Stavebný zákon*“).

Spoločnosť *Ovocné sady s.r.o.* si podaním zo dňa 12.05.2025 označeným „*Oznámenie o začatí územného konania o umiestnení stavby Ubytovacie zariadenie Zelené sady- pripomienky účastníka konania*“ (ďalej len „*Podanie 1*“) uplatnila viaceré pripomienky V rámci Územného konania. Následne bolo príslušným stavebným úradom Mestskou časťou Ružinov, oddelenie územného rozhodovania a stavebného poriadku vydané *Oznámenie o pokračovaní územného konania* č. /SU/6371/50318/2025/VDE zo dňa 11.11.2025 (ďalej len „*Oznámenie 2*“), pričom Mestská časť Bratislava - Ružinov v rámci konania doplnila viacerá stanoviská dotknutých orgánov, avšak všetky tieto doplnené stanoviská sa týkajú námietok a pripomienok spoločnosti *F & P, a.s.* ako ďalšieho účastníka konania. Teda v rámci konania neboli zabezpečené žiadne ďalšie dokumenty a stanoviská, ktorými by sa Ružinov ako príslušný stavebný úrad vysporiadal s námietkami Mestská časť Bratislava a pripomienkami spoločnosti *Ovocné sady s.r.o.* vyplývajúcimi z *Podania 1*.

Z tohto dôvodu k uvedenému návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby spoločnosť *Ovocné sady s.r.o.* opätovne uplatňuje nasledovné námietky a pripomienky:

1. Neexistencia žiadneho súhlasu a práva navrhovateľa *Greenlight Office Park s.r.o.* na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby.

Podľa našich informácií sa navrhovateľ *Greenlight Office Park s.r.o.* v súvislosti s umiestnením a vybudovaním časti komunikácií Stavby odvoláva na vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena uzatvorenej dňa 24.6.2008 medzi *F & P, a.s.* a *JPM Holding a.s.* (ďalej len „*Zmluva*“), pričom táto zmluva bola zavkladovaná na katastri pod č. *V-18753/2008* dňa 30.6.2008. Znenie čl. II bod 1 Zmluvy, v ktorom je špecifikované vecné bremeno je nasledovné:

„Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Povinný ako vlastník Slúžiacich pozemkov zriaďuje k Slúžiacim pozemkom v zmysle ustanovenia § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka vecné bremeno, „in rem“ v prospech Panujúcich pozemkov - t.j. v prospech súčasného i budúcich (vlastníkov pozemkov tvoriacich Panujúce pozemky (ďalej pre túto oprávnenú osobu len „*Oprávnená osoba*“). Predmetom vecného bremena bude povinnosť vlastníka Slúžiacich pozemkov kedykoľvek počas trvania vecného bremena strpieť, aby Oprávnený realizoval právo:

prechodu a prejazdu cez Slúžiace pozemky a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na Slúžiacich pozemkoch,

- pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na Slúžiacich pozemkoch, (ďalej len „*Vecné bremeno*“).“

Teda zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka len práva prechodu a prejazdu cez tzv. slúžiace pozemky podľa Zmluvy a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Tu upozorňujeme, že takéto vecné bremeno zakladá iba právo prechodu cez tzv. slúžiace pozemky a miestnu obslužnú komunikáciu podľa Zmluvy pre oprávneného z vecného bremena. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre spoločnosť *Greenlight Office Park s.r.o.* (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy komunikácie. Teda žiadna osoba a teda ani navrhovateľ *Greenlight Office Park s.r.o.* a nezriaďuje ani právo napojenie sa a úpravy (vrátane stavebných úprav) Miestnej obslužnej nedisponuje žiadnym právom na napojenie sa a úpravy (vrátane stavebných úprav) Miestnej obslužnej komunikácie. Z predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby vyplýva, že časť komunikácií Stavby má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť komunikácií Stavby sa má stavebné napájať na a stavebne upravovať Miestnu obslužnú komunikáciu.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ *Greenlight Office Park s.r.o.* nemá k Dotknutým pozemkom a Miestnej obslužnej komunikácii vlastnícke alebo iné právo, nedisponuje žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponuje žiadnym súhlasom spoluvlastníkov Miestnej obslužnej komunikácie na stavebné napojenie a stavebné úpravy Miestnej obslužnej komunikácie.

Podľa § 38 Stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Z tohto dôvodu, keďže navrhovateľ *Greenlight Office Park s.r.o.* v rámci územného konania (i) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii)

nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Miestnej obslužnej komunikácie na stavebné napojenie a stavebné úpravy Miestnej obslužnej komunikácie, preto navrhujeme aby Mestská časť Bratislava - Ružinov ako príslušný stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietol.

2. Neexistencia žiadneho súhlasu a práva navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o. na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby.

Podľa našich informácií sa navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v súvislosti s umiestnením a vybudovaním časti inžinierskych sietí Stavby odvoláva na vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy.

Teda zo znenia čl. II bod I Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka práva pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Tu upozorňujeme, že takéto vecné bremeno zakladá iba právo pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy t.j. toto vecné bremeno nezatažuje Dotknuté pozemky. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby (t.j. ani stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby) na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy (t.j. ani na Dotknutých pozemkoch). Teda žiadna osoba a teda ani navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nedisponuje žiadnym právom na umiestnenie stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. ani areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch. Z predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby vyplýva, že časť inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť inžinierskych sietí v rámci Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať verejnú kanalizáciu vedenú v MOK.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nemá k Dotknutým pozemkom a verejnej kanalizácii vedenej v MOK vlastnícke alebo iné právo, nedisponuje žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponuje žiadnym zmluvným vzťahom so spoluvlastníkmi verejnej kanalizácie vedenej v MOK, ktorý by upravoval podmienky (vrátane technických podmienok) stavebného napojenia a stavebných úprav verejnej kanalizácie vedenej v MOK.

Podľa § 38 Stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Z tohto dôvodu, keďže navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci územného konania (i) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponuje a nepredložil žiadny dokument preukazujúci zmluvný vzťah so spoluvlastníkmi verejnej kanalizácie vedenej v MOK, ktorý by upravoval podmienky (vrátane technických podmienok) stavebného napojenia a stavebných úprav verejnej kanalizácie vedenej v MOK, preto navrhujeme aby Mestská časť Bratislava Ružinov ako príslušný stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietol.

3. Nevysporiadanie sa s námietkami a pripomienkami spoločnosti Ovocné sady s.r.o. a ani iných účastníkov konania.

Po nahliadnutí do spisu sme toho názoru, že v rámci Územného konania neboli zabezpečené žiadne ďalšie dokumenty a stanoviská, ktorými by sa Mestská časť Bratislava - Ružinov ako príslušný stavebný úrad vysporiadala s námietkami a pripomienkami spoločnosti Ovocné sady s.r.o. a taktiež ani iných účastníkov konania. Z tohto dôvodu žiadame, aby v rámci Územného konania sa Mestská časť Bratislava - Ružinov ako príslušný stavebný úrad vysporiadala so všetkými námietkami a pripomienkami spoločnosti Ovocné sady s.r.o. uvedenými v Podaní I. Zároveň žiadame, aby v rámci Územného konania sa Mestská časť Bratislava Ružinov ako príslušný stavebný úrad vysporiadala so všetkými námietkami a pripomienkami iných účastníkov konania vrátane námietok a pripomienok účastníkov konania Jaroslava Galka a Jany Galkovej uvedených v ich podaní zo dňa 12.05.2025 a účastníka konania spoločnosti F & P, a.s..

Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a po posúdení námietky zamieta. Podrobnejší popis námietok a ich odôvodnenie je v odôvodnení tohto rozhodnutia.

BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411, doručené na tunajší úrad dňa 04.12.2025 prostredníctvom podateľne.

Stavebný úrad uvádza námietky účastníka konania: BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411 v plnom znení:

„1. Úrad verejného zdravotníctva SR vo svojom Stanovisku č. ÚVZSR/OLP/12259/49454/2025 zo dňa 07.10.2025 k Žiadosti o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska RÚVZ Bratislava hlavné mesto č. RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 potvrdil vyššie citované stanovisko, pričom však výslovne uvádza, že: „Plánovaná výstavba Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivánska cesta, nebola súčasťou predloženej dokumentácie, t.j. RÚVZ Bratislava nemal dôvod ju posudzovať z hľadiska svetlotecnických podmienok.“

Poukazujeme na skutočnosť, že Navrhovateľ mal vedomosť o plánovanej výstavbe „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“ na pozemkoch registra, „C“KN parc. č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283 evidovaných na LV č. 4486, k.ú Trnávka už v čase vyhotovenia Expertízneho posúdenia preslennia navrhovaných ubytovacích jednotiek v UBYTOVACOM ZARIADENÍ ZELENÉ SADY v Bratislave - Ružinov a ich denného osvetlenia z marca 2024 vypracovaného prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., Znievska 21, 851 06 Bratislava, vrátane jeho Doplnku z júna 2024, nakoľko už v roku 2023 bol účastníkom Zmluvy o dielo na vypracovanie urbanistickej štúdie, predmetom ktorej je o.i. aj spolupráca v oblasti posudzovania svetlotecnických podmienok v riešenom území, do ktorého patria tak pozemky Navrhovateľa ako aj susedné pozemky, a teda aj pozemky spoločnosti BAUREA s.r.o. Z uvedeného dôvodu mal teda povinnosť pri navrhovaní stavby „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ zohľadňovať aj plánovanú výstavbu „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKA CESTA“,

Aj v prípade, ak by žiadny všeobecne záväzný právny predpis výslovne neukladal povinnosť posudzovať svetlotecnické pomery na nezastavaných pozemkoch, máme za to, ak V prípadoch, kedy o plánovanej stavbe na susedných pozemkoch má vedomosť tak Navrhovateľ ako aj príslušný stavebný úrad, keďže:

a) obsah Záväzného stanoviska RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024, nezohľadňujúci plánovanú výstavbu „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKA CESTA“ bol už predmetom námietok podaných zo strany našej spoločnosti,

b) pre plánovanú stavbu „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“ bolo dňa 02.06.2025 pod č.: OU-BA-OSZP3-2025/353821-019 vydané Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania navrhovanej činnosti „Polyfunkčný komplex Baurea - Ivanská cesta“, právoplatné dňa 28.08.2025 (pričom Navrhovateľ nás už 04.01.2025 e-mailom informoval, že ako vlastník susednej stavby podal pripomienky k predmetnému zámeru),

c) prebieha územné konanie o umiestnení stavby POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA,

je povinnosťou stavebného úradu dodržiavať nasledovné zákonné povinnosti, na ktoré opätovne poukazujeme a žiadame ich dôsledné dodržiavanie:

V zmysle ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

V zmysle ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku je správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

V zmysle ust. § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Žiadame preto príslušný stavebný úrad, aby v územnom konaní o umiestnení stavby s názvom „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ nepokračoval a Rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ (ďalej len „Rozhodnutie“) nevydal do času, pokiaľ sa Navrhovateľ s našou spoločnosťou nedohodne na vzájomne akceptovateľnom kompromise a riešení svetlotecnických podmienok z hľadiska vzájomného vplyvu budúcich stavieb, v opačnom prípade dôjde podľa nášho názoru k porušeniu vyššie citovaných zákonných povinností zo strany stavebného úradu, pretože:

- vydanie Rozhodnutia o umiestnení stavby by predstavovalo závažný a nelegitímny zásah do práv našej spoločnosti ako vlastníka susedných pozemkov ako aj priamy zásah do vlastníckeho práva chráneného čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, keďže by naša spoločnosť stratila objektívnu možnosť umiestniť stavbu v budúcnosti bez toho, aby boli porušené limity tienenia, čo vyplýva z Expertízneho svetlotecnického posúdenia vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely

vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251, so záverom: Predmetný projekt „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ v Bratislave - Ružinov v k. ú. Trnávka, na parcelách č. 15850/109, 15850/178 a 15850/179 zhoršuje dostupnosť denného svetla na susednom posudzovanom dočasne nezastavanom stavebnom pozemku (parcely č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283) nad limity stanovené v STN 73 0380-1/Z2: dochádza k prekročeniu maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia (a. 30°) vo väčšine uvažovaných posudzovaných bodoch v úrovni uvažovanej stavebnej čiary" Vydanie Rozhodnutia o umiestnení stavby by predstavovalo protiprávne znehodnotenie majetku, ktoré stavebný úrad nesmie svojím rozhodnutím vyvolať ani pripustiť. Stavebný úrad nemá právomoc znehodnotiť susedné pozemky tak, že Rozhodnutím umiestni stavbu, ktorá zásadným spôsobom obmedzí realizáciu akejkoľvek budúcej stavby na susedných pozemkoch. Územné konanie neslúži na to, aby navrhovateľ získal privilegované postavenie na úkor suseda, ktorému sa následne znemožní alebo obmedzí plánovaná výstavba.

Rozhodnutie o umiestnení stavby by bolo vydané na základe neúplných podkladov, keďže Expertízne posúdenie preslania navrhovaných ubytovacích jednotiek v UBYTOVACOM ZARIADENÍ ZELENÉ SADY v Bratislave - Ružinov a ich denného osvetlenia z marca 2024 vypracované prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., Znievska 21, 851 06 Bratislava, vrátane jeho Doplnku z júna 2024, na ktoré sa odvoláva Závazné stanovisko RÚVZ, vôbec neposudzuje dopad navrhovanej stavby na stavbu „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“, a teda nespĺňa požiadavku úplnosti a objektívnosti podľa Správneho poriadku. Správny orgán má povinnosť obstaráť „presné a úplné podklady“, čo však neurobil napriek tomu, že sme do konania predložili vyššie citované Expertízne svetlotechnické posúdenie vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava - Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 so závermi vyššie uvedenými, ktorý opätovne zasielame v prílohe. Stavebný úrad nemôže ignorovať predmetný posudok, nakoľko by to predstavovalo hrubé porušenie princípu objektívneho zisťovania skutkového stavu.

K jednotlivým tvrdeniam Navrhovateľa, uvádzaným v jeho Vyjadrení k námietkam účastníkov konania zo dňa 15.07.2025, si dovoľujeme uviesť nasledovné:

Vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia, odkazuje na STN 730580, čím sa predmetná norma stáva záväznou, a vplyv výstavby na okolité parcely je konkrétne uvedený v norme STN 730580-1/Z2 nasledovne: „Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadstavby, prístavby a podobne) sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. V prípadoch nezastavaných stavebných parciel sa ekvivalentné uhly tienenia určujú v referenčných bodoch vo výške 2 m nad úrovňou terénu v miestach plánovaných hlavných priečelí budovy, prípadne v miestach stavebnej čiary.

Aj keď vyššie uvedená vyhláška výslovne neuvádza pojem „nezastavané stavebné parcely“, túto povinnosť preberá prostredníctvom záväzného odkazu na technické normy. Keďže príslušná technická norma výslovne prikazuje posudzovanie aj nezastavaných parciel, je takéto posudzovanie povinné.

K tvrdeniu Navrhovateľa, že ak by sa aj zvažovalo uplatnenie svetlotechnickej ochrany, posudzovanie sa musí viazať výhradne na obytné časti budúcich objektov, uvádzame, že neposudzuje sa len vplyv na obytné časti, ale aj na priestory, kde sa uvažuje dlhodobý pobyt osôb, t.j. kancelárie, predajne a pod. Takže aj keď podľa aktuálneho Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „UPN“) je prípustná bytová funkcia do max. 30% celkove podlahovej plochy a zvyšných 70% musí byť občianska vybavenosť, neznamená to, že na prízemí nemôžu byť prevádzky, v ktorých budú pracovať ľudia. Obytná funkcia, ako aj funkcia s uvažovaným dlhodobým pobytom ľudí sú rovnocenné z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia.

Navrhovateľ ďalej tvrdí, že na strane 10 Posudku vypracovaného TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 sú znázornené siete posudzovaných bodov, ktoré majú byť podľa jeho názoru zjavne konštruované účelovo, čo má za následok nadhodnotenie tieňového účinku. S uvedeným tvrdením nie je možné súhlasiť, nakoľko umiestnenie bodov bolo proporcionálne voči navrhovanej budove s osou v medzilahlej komunikácii. Navyše, nie je Navrhovateľ oprávnený riešiť orientáciu okien, najmä s ohľadom na to, že aj jeho navrhovaná stavba má okná orientované k ceste, avšak rovnakú orientáciu v prípade stavby „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“ považuje za nerealistickú. Námietka navrhovateľa je v rozpore so zásadou rovnosti účastníkov konania.

Navrhovateľ ňou spochybňuje urbanistické a technické riešenie, ktoré sám v identickej podobe uplatnil na svojej vlastnej stavbe, čím sa dopúšťa selektívneho a účelového výkladu. Uvažované výpočtové riešenie pritom rešpektuje rovnaké proporčné, priestorové a funkčné vzťahy. Zároveň ide o zaužívaný a štandardný postup v praxi, keďže orientácia osvetľovacích otvorov rovnobežne s cestným koridorom predstavuje bežné a všeobecne akceptované riešenie.

Zároveň tvrdí, že „Súlad nášho riešeného projektu s požiadavkami na ekvivalentný uhol tienenia je možné jednoznačne preukázať jednoduchým konštrukčným spôsobom. V bočnom reze sa z hornej hrany navrhovanej budovy vedie priamka so skonom 30° , čo predstavuje hranicu prípustného tienenia v danej lokalite podľa technickej normy STN 73 0580-1Z2.“ Ekvivalentný uhol tienenia však nie je jednoduchý geometrický uhol, tak ako to nesprávne uvádza Navrhovateľ. V zmysle STN 730580-1/Z2 je definícia nasledovná:

„1.15 ekvivalentný uhol (vonkajšieho) tienenia: - uhol od horizontálnej roviny vyneseny v normálovom smere spravidla zo stredu osvetľovacieho otvoru (prípadne z kontrolného bodu vo zvislej rovine) na vonkajšom povrchu obvodovej konštrukcie vo výške najmenej 2,0 m nad terénom priliehajúcim k posudzovanému objektu; predstavuje tienenie nekonečne dlhej prekážky paralelnej s rovinou posudzovanej obvodovej konštrukcie, ktorá v podmienkach oblohy podľa 2.8 spôsobí rovnaké zníženie oblohovej osvetlenosti vertikálnej roviny, ako existujúce alebo navrhované tieniace prekážky.

a

B.1 Diagramy na určenie ekvivalentného uhla (vonkajšieho) tienenia

Ekvivalentný uhol tienenia oblohy v kontrolných bodoch sa určuje podľa diagramu na obrázku B.1 na základe počtu zatienených pravouhlých elementov siete diagramu na obrázku B.2."

Súčasne poukazujeme na skutočnosť, že pri vypracovaní posudku TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 boli v plnej miere zohľadnené aj ďalšie požiadavky vyplývajúce z predmetnej STN, a to:

„10.1.8 Z dôvodu umožnenia výstavby na ďalších pozemkoch v okolí sa hodnota súhrnného uhla zatienenia určí vo vodorovnom smere v rozsahu hraníc stavebného pozemku stavebníka. 10.1.9 Posudzuje sa tienenie oblohy navrhovanou výstavbou a existujúcimi budovami na pozemku stavebníka. Do vonkajšieho tienenia kontrolných bodov sa nezapočítava tienenie budovami mimo pozemku stavebníka."

Navrhovateľ tiež poukazuje na metodický nesúlad posudku, keď podľa jeho názoru nie je deklarovaná metodika v súlade so samotným grafickým znázornením, keďže normály na všetkých miestach pozemku smerujú výlučne k posudzovanému projektu Zelené sady, čo má svedčiť o účelovej konštrukcii vstupných údajov. V tejto súvislosti poukazujeme na skutočnosť, hranice pozemku ako vodičko. že normály sú smerované tak, aby simulovali budúcu možnú výstavbu, ktorá spravidla využíva Rovnako postupoval aj Navrhovateľ v prípade stavby Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka", kde majú hlavné priečelia rovnobežne s hranicou pozemku, čo je po urbanistickej, architektonickej a ekonomickej stránke vždy prvé riešenie.

K pripomienke Navrhovateľa, že vzhľadom na to, že zámer „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA" je určený predovšetkým na administratívnu funkciu - kancelárie nie je požiadavka na zabezpečenie preslnenia normatívne stanovená, uvádzame, že predmetné Expertízne svetlotechnické posúdenie vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka" na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava - Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 sa k preslneniu v žiadnom bode nevyjadrovalo.

Navrhovateľ namieta stanovenie uličnej čiary, ktorá je podkladom pre výpočty vzdialenosti a svetlotechnických parametrov, a ktorá má podľa jeho názoru predstavovať účelovo osadený referenčný bod bez opory v záväzných regulatívoch územného plánovania. Opätovne si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že Expertízne posúdenie vychádzalo z rovnakého prístupu, aký použil Navrhovateľ vo vlastnom posudku, čo je výslovne uvedené na str. 4 predmetného posúdenia v znení: „V rámci hodnotenia vplyvu na uvádzaný pozemok, bola stanovená uličná čiara, ktorá uvažuje s budúcou výstavbou na predmetnom pozemku. Táto uličná čiara je stanovená recipročne s navrhovaným projektom: s rovnakým odsadením od osi medziľahlej cestnej komunikácie."

2. Navrhovateľ vo svojom Vyjadrení k námietkam účastníkov konania zo dňa 15.07.2025 uvádza, že, pôvodná požiadavka vyplývajúca zo Záväzného stanoviska Hl. Mesta SR Bratislava č. MAGS OUIK 54521/2024-506284/Lab zo dňa 6.9.2024 na šírku 1,75 m na jeden jazdný pruh cyklotrasy nie je technicky realizovateľná. Vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o podmienku vyplývajúcu z vyššie uvedeného Záväzného stanoviska bolo povinnosťou Navrhovateľa, v prípade zistenia technickej nerealizovateľnosti, požiadať Hlavné mesto SR Bratislava o zmenu vyššie citovaného Záväzného

stanoviska, ktoré by zohľadňovalo upravenú šírku jazdného pruhu. V žiadnom prípade nie je možné akceptovať názor Navrhovateľa, že v prípade podmienok vyplývajúcich zo záväzných stanovísk nejde o ich bezvýhradnú záväznosť, naopak záväzné stanovisko je záväzná dovtedy, kým nie je zákonným spôsobom zmenené alebo nahradené. Navrhovateľ nemá oprávnenie jednostranne určovať jeho záväznosť či nezáväznosť. Takýto výklad je nielen neprijateľný, ale aj v priamom rozpore s koncepciou záväzných stanovísk, so systematickou stavebného zákona a s účelom ochrany verejných záujmov, ktoré tieto stanoviská zabezpečujú.

3. Navrhovateľ vo svojom Vyjadrení k námietkam účastníkov konania zo dňa 15.07.2025 ďalej uvádza, že: „hydrogeologický posudok sa nevyžaduje v rámci územného konania, ale až ako súčasť žiadosti o povolenie vodnej stavby podľa vodného zákona.“ S predmetnou argumentáciou sa nestotožňujeme, nakoľko hydrogeologický posudok je nevyhnutný už v štádiu územného konania, keďže predstavuje nevyhnutný podklad pre určenie vhodného a účinného spôsobu odvádzania zrážkových vôd. Bez znalosti hydrogeologických pomerov v dotknutom území nie je možné stanoviť technické riešenie odvedenia dažďových vôd, vrátane určenia druhu, typu a kapacity vodných stavieb, ktoré sa umiestňujú práve územným odvádzania dažďových vôd a umiestniť vodnú stavbu. rozhodnutím. Bez hydrogeologického posudku preto nie je vôbec možné navrhnuť spôsob

4. Upozorňujeme opätovne na skutočnosť, že v konaní nie je preukázané povolenie zriadenia nového vjazdu (pripojenia) zo strany vlastníkov pozemkov parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/228 a vlastníkov komunikácie nachádzajúcej sa na uvedených pozemkoch, a v tejto súvislosti uvádzame nasledovné:

Spoločnosť F&P a.s., so sídlom: Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 792 990 je spoluvlastníkom viacerých nehnuteľností a stavebných objektov (komunikácie, inžinierske siete) v lokalite Nové Mesto, katastrálne územie Trnávka, a to najmä (i) pozemku C-KN parc. č. 15850/222, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 844 m², pozemku C-KN parc. č. 15850/223, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 857 m², pozemku C-KN parc. č. 15850/225, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 476 m² a pozemku C-KN parc. č. 15850/228, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 484 m² (ďalej spolu len „Dotknuté pozemky“) a (ii) účelovej komunikácie, chodníkov a iných spevnených plôch k stavbe Dopravné napojenie Airport hotela Bratislava a polyfunkčného objektu F&P a to SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 1 a SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 2 nachádzajúce sa na pozemkoch C-KN parc. č. 15850/189, /188, /187, /186, /185, /110, /121, /109, /224, /225, /228, /222, /223, /178, /179, /128, 22180/13, /9 v katastrálnom území Trnávka, ktoré boli zrealizované na základe Stavebného povolenia č. SU/CS 1932/2011/IZHU-7 vydaného dňa 06.07.2011, právoplatné dňa 22.08.2011, ktorých užívanie bolo povolené rozhodnutím č. SU/CS 4012/2019/4/AJA-23 zo dňa 30.01.2019, právoplatné dňa 04.03.2019 (ďalej len „Miestna obslužná komunikácia“ alebo „MOK“).

Navrhovaná stavba s názvom „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ (ďalej len „Stavba“) navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o., ktorá je predmetom Oznámenia o začatí územného konania č. SU/6371/17597/2025/VDE, vydaného Mestskou časťou Bratislava Ružinov, oddelenie územného rozhodovania a stavebného poriadku dňa 14.04.2025 (ďalej len „Územné konanie“), sa nachádza v blízkosti lokality a nehnuteľností Dotknutých pozemkov a MOK, pričom táto lokalita, ako aj vlastníctvo spoločnosti F&P a.s. bude jednoznačne realizáciou Stavby dotknuté a ovplyvnené, pričom zároveň navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci Stavby navrhuje časť inžinierskych sietí Stavby umiestniť na Dotknutých pozemkoch a taktiež stavebné zásahy, úpravy a pripojenie na Miestnu obslužnú komunikáciu.

a) Neexistencia žiadneho súhlasu a práva navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o. na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby.

Navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. sa v súvislosti s umiestnením a vybudovaním časti komunikácií Stavby odvoláva na vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena uzatvorenej dňa 24.6.2008 medzi F & P, a.s. a JPM Holding a.s. (ďalej len „Zmluva“), vklad povolený pod č. V-18753/2008 dňa 30.6.2008. Znenie čl. II bod 1 Zmluvy, v ktorom je špecifikované vecné bremeno je nasledovné:

„Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Povinný ako vlastník Slúžiacich pozemkov zriaďuje k Slúžiacim pozemkom v zmysle ustanovenia § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka vecné bremeno „in rem“ v prospech pozemky (ďalej pre túto oprávnenú osobu len „Oprávnená osoba“). Panujúcich pozemkov - t.j. v prospech súčasného i budúcich vlastníkov pozemkov tvoriacich Panujúce vecného bremena strpieť, aby Oprávnený realizoval právo:

Predmetom vecného bremena bude povinnosť vlastníka Slúžiacich pozemkov kedykoľvek počas trvania pozemkoch, - prechodu a prejazdu cez Slúžiace pozemky a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na Slúžiacich

- pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na Slúžiacich pozemkoch, (ďalej len „Vecné bremeno“).

Teda zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka len práva prechodu a prejazdu cez tzv. slúžiace pozemky podľa Zmluvy a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Takto zriadené vecné bremeno zakladá iba právo prechodu cez tzv. slúžiace pozemky a miestnu obslužnú komunikáciu podľa Zmluvy pre oprávneného z vecného bremena. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy a nezriaďuje ani právo napojenie sa a úpravy (vrátane stavebných úprav) Miestnej obslužnej komunikácie. Teda žiadna osoba a teda ani navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nedisponuje žiadnym právom na napojenie sa a úpravy (vrátane stavebných úprav) Miestnej obslužnej komunikácie. Z predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby vyplýva, že časť komunikácií Stavby má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť komunikácií Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať Miestnu obslužnú komunikáciu.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nemá k Dotknutým pozemkom a Miestnej obslužnej komunikácii vlastnícke alebo iné právo, nedisponuje žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponuje žiadnym súhlasom spoluvlastníkov Miestnej obslužnej komunikácie na stavebné napojenie a stavebné úpravy Miestnej obslužnej komunikácie.

Podľa § 38 Stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Z tohto dôvodu, keďže navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci územného konania (i) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Miestnej obslužnej komunikácie na stavebné napojenie a stavebné úpravy Miestnej obslužnej komunikácie, preto navrhujeme aby Mestská časť Bratislava - Ružinov ako príslušný stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietol.

b) Neexistencia žiadneho súhlasu a práva navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o. na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby.

Navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v súvislosti s umiestnením a vybudovaním časti inžinierskych sietí Stavby odvoláva na vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy.

Teda zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka práva pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Tu upozorňujeme, že takéto vecné bremeno zakladá iba právo pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí už vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy t.j. toto vecné bremeno nezatažuje Dotknuté pozemky. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby (tj. ani stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby) na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy (tj. ani na Dotknutých pozemkoch). Teda žiadna osoba a teda ani navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nedisponuje žiadnym právom na umiestnenie stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby (tj. ani areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch. Z predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby vyplýva, že časť inžinierskych sietí v rámci Stavby (tj. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť inžinierskych sietí v rámci Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať verejnú kanalizáciu vedenú v MOK.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nemá k Dotknutým pozemkom a verejnej kanalizácii vedenej v MOK vlastnícke alebo iné právo, nedisponuje žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponuje žiadnym zmluvným vzťahom so spoluvlastníkmi verejnej kanalizácie vedenej v MOK, ktorý by upravoval podmienky (vrátane technických podmienok) stavebného napojenia a stavebných úprav verejnej kanalizácie vedenej v MOK.

Podľa § 38 Stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Z tohto dôvodu, keďže navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci územného konania (i) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponuje a nepredložil žiadny dokument preukazujúci zmluvný vzťah so spoluvlastníkmi verejnej kanalizácie vedenej v MOK, ktorý by upravoval podmienky (vrátane technických podmienok) stavebného napojenia a stavebných úprav verejnej kanalizácie vedenej v MOK, preto navrhujeme aby Mestská časť Bratislava Ružinov ako príslušný stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietol.

ZÁVER:

S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti, z ktorých je zrejmé, že nie sú splnené všetky zákonné podmienky na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby týmto žiadame, aby príslušný stavebný úrad vyššie uvedené námietky preskúmal, následne im vyhovel a územné konanie vedené pod č. SU/6371/17597/2025/VDE zastavil.

Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a po posúdení námietky zamietla. Podrobnejší popis námietok a ich odôvodnenie je v odôvodnení tohto rozhodnutia.

F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990, doručené na tunajší úrad dňa 04.12.2025 prostredníctvom podateľne.

Stavebný úrad uvádza námietky účastníka konania: F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990 v plnom znení:

„K tvrdeniam Navrhovateľa, uvádzaným v jeho Vyjadrení k námietkam účastníkov konania zo dňa 15.07.2025 v súvislosti s posudzovaním svetlotechnických parametrov:

Vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia, odkazuje na STN 730580, čím sa predmetná norma stáva záväznou, a vplyv výstavby na okolité parcely je konkrétne uvedený v norme STN 730580-1/Z2 nasledovne: „Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadstavby, prístavby a podobne) sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. V prípadoch nezastavaných stavebných parciel sa ekvivalentné uhly tienenia určujú v referenčných bodoch vo výške 2 m nad úrovňou terénu v miestach plánovaných hlavných priečelí budovy, prípadne v miestach stavebnej čiary. Podľa aktualizovanej (2025) normy STN 730580-1 je definovaný nasledovne: 10.1.11 V prípade nezastavaného stavebného pozemku sa súhrnný uhol zatienenia určuje v kontrolnom bode vo výške 2 m nad úrovňou terénu v mieste plánovaného priečelia budovy, v mieste stavebnej čiary, prípadne vo vzdialenosti min. 3 m od spoločnej hranice pozemku.“

Aj keď vyššie uvedená vyhláška výslovne neuvádza pojem nezastavané stavebné parcely, túto povinnosť preberá prostredníctvom záväzného odkazu na technické normy. Keďže príslušná technická norma výslovne prikazuje posudzovanie aj nezastavaných parciel, je takéto posudzovanie povinné.

K tvrdeniu Navrhovateľa, že ak by sa aj zvažovalo uplatnenie svetlotechnickej ochrany, posudzovanie sa musí viazať výhradne na obytné časti budúcich objektov, uvádzame, že sa neposudzuje len vplyv na obytné časti, ale aj na priestory, kde sa uvažuje dlhodobý pobyt osôb, t.j. kancelárie, predajne a pod. Takže aj keď podľa aktuálneho Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) je prípustná bytová funkcia do max. 30% celkove podlahovej plochy a zvyšných 70% musí byť občianska vybavenosť, neznamená to, že na prízemí nemôžu byť prevádzky, v ktorých budú pracovať ľudia. Obytná funkcia, ako aj funkcia s uvažovaným dlhodobým pobytom ľudí sú rovnocenné z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia.

Navrhovateľ ďalej tvrdí, že na strane 10 Posudku vypracovaného TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 sú znázornené siete posudzovaných bodov, ktoré majú byť podľa jeho názoru zjavne konštruované účelovo. Námietka navrhovateľa je v rozpore so zásadou rovnosti účastníkov konania. Navrhovateľ ňou spochybňuje urbanistické a technické riešenie, ktoré sám v identickej podobe uplatnil na svojej vlastnej stavbe, čím sa dopúšťa selektívneho a účelového výkladu. Uvažované výpočtové riešenie pritom rešpektuje rovnaké proporčné, priestorové a funkčné vzťahy.

Zároveň ide o zaužívaný a štandardný postup v praxi, keďže orientácia osvetľovacích otvorov rovnobežne s cestným koridorom predstavuje bežné a všeobecne akceptované riešenie.

Zároveň tvrdí, že „Súlad nášho riešeného projektu s požiadavkami na ekvivalentný uhol tienenia je možné jednoznačne preukázať jednoduchým konštrukčným spôsobom. V bočnom reze sa z hornej hrany navrhovanej budovy vedie priamka so skonom 30°, čo predstavuje hranicu prípustného tienenia v danej lokalite podľa technickej normy STN 73 0580-1Z2.“ Ekvivalentný uhol tienenia však nie je jednoduchý geometrický uhol, tak ako to nesprávne uvádza Navrhovateľ. V zmysle STN 730580-1/Z2 je definícia nasledovná:

„1.15 ekvivalentný uhol (vonkajšieho) tienenia: - uhol od horizontálnej roviny vyneseny normálovom smere spravidla zo stredú osvetľovacieho otvoru (prípadne z kontrolného bodu vo zvislej rovine) na vonkajšom povrchu obvodovej konštrukcie vo výške najmenej 2,0 m nad terénom priliehajúcim k posudzovanému objektu; predstavuje tienenie nekonečne dlhej prekážky paralelnej s rovinou posudzovanej obvodovej konštrukcie, ktorá v podmienkach oblohy podľa 2.8 spôsobí rovnaké zníženie oblohovej osvetlenosti vertikálnej roviny, ako existujúce alebo navrhované tieniace prekážky.

a

B.1 Diagramy na určenie ekvivalentného uhla (vonkajšieho) tienenia

Ekvivalentný uhol tienenia oblohy v kontrolných bodoch sa určuje podľa diagramu na obrázku B.1 na základe počtu zatienených pravouhlých elementov siete diagramu na obrázku B.2."

Súčasne poukazujeme na skutočnosť, že pri vypracovaní posudku TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 boli v plnej miere zohľadnené aj ďalšie požiadavky vyplývajúce z predmetnej STN, a to:

„10.1.8 Z dôvodu umožnenia výstavby na ďalších pozemkoch v okolí sa hodnota súhrnného uhla zatienenia určí vo vodorovnom smere v rozsahu hraníc stavebného pozemku stavebníka. 10.1.9 Posudzuje sa tienenie oblohy navrhovanou výstavbou a existujúcimi budovami na pozemku stavebníka. Do vonkajšieho tienenia kontrolných bodov sa nezapočítava tienenie budovami mimo pozemku stavebníka."

Navrhovateľ tiež poukazuje na metodický nesúlad posudku, keď podľa jeho názoru nie je deklarovaná metodika v súlade so samotným grafickým znázornením, keďže normály na všetkých miestach pozemku smerujú výlučne k posudzovanému projektu Zelené sady, to má svedčiť o účelovej konštrukcii vstupných údajov. V tejto súvislosti poukazujeme na skutočnosť, že normály sú smerované tak, aby simulovali budúcu možnú výstavbu, ktorá spravidla využíva hranice pozemku ako voditko. Rovnako postupoval aj Navrhovateľ v prípade stavby „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“, kde majú hlavné priečelia rovnobežne s hranicou pozemku, čo je po urbanistickej, architektonickej a ekonomickej stránke vždy prvé riešenie. Navrhovateľ namieta stanovenie uličnej čiary, ktorá je podkladom pre výpočty vzdialenosti a svetlotecnických parametrov, a ktorá má podľa jeho názoru predstavovať účelovo osadený referenčný bod bez opory v záväzných regulatívoch územného plánovania. Opätovne si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že Expertízne posúdenie vychádzalo z rovnakého prístupu, aký použil Navrhovateľ vo vlastnom posudku, čo je výslovne uvedené na str. 4 predmetného posúdenia v znení: V rámci hodnotenia vplyvu na uvádzaný pozemok, bola stanovená uličná čiara, ktorá uvažuje s budúcou výstavbou na predmetnom pozemku. Táto uličná čiara je stanovená recipročne s navrhovaným projektom: s rovnakým odsadením od spoločnej hranice stavebných pozemkov."

Poukazujeme na skutočnosť, že Navrhovateľ mal vedomosť o plánovanej výstavbe na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 15850/110, 15850/121, 15850/184, 15850/185, evidovaných na LV č. 4328, k.ú Trnávka už v čase vyhotovenia Expertízneho posúdenia preslnenia navrhovaných ubytovacích jednotiek v UBYTOVACOM ZARIADENÍ ZELENÉ SADY v Bratislave - Ružinov a ich denného osvetlenia z marca 2024 vypracovaného prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., Znievska 21, 851 06 Bratislava, vrátane jeho Doplnku z júna 2024, nakoľko už v roku 2023 bol účastníkom Zmluvy o dielo na vypracovanie urbanistickej štúdie, predmetom ktorej je o.i. aj spolupráca v oblasti posudzovania svetlotecnických podmienok v riešenom území, do ktorého patria tak pozemky Navrhovateľa ako aj susedné pozemky, a teda aj pozemky spoločnosti F & P, a.s.. Z uvedeného dôvodu mal teda povinnosť pri navrhovaní stavby „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ zohľadňovať aj plánovanú výstavbu na susediacich pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti F & P, a.s.

Aj v prípade, ak by žiadny všeobecne záväzný právny predpis výslovne neukladal povinnosť posudzovať svetlotecnické pomery na nezastavaných pozemkoch, máme za to, že v prípadoch, kedy o plánovanej stavbe na susedných pozemkoch má vedomosť tak Navrhovateľ ako aj príslušný stavebný úrad, keďže stanoviska RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024, nezohľadňujúci plánovanú výstavbu na pozemkoch spoločnosti F & P, a.s. bol už predmetom námietok podaných zo strany našej

spoločnosti, je povinnosťou stavebného úradu dodržiavať nasledovné zákonné povinnosti, na ktoré opätovne poukážeme a žiadame ich dôsledné dodržiavanie:

V zmysle ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

V zmysle ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku je správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

V zmysle ust. § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Žiadame preto príslušný stavebný úrad, aby v územnom konaní o umiestnení stavby s názvom Ubytovacie zariadenie Zelené sady" nepokračoval a Rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby Ubytovacie zariadenie Zelené sady" (ďalej len „Rozhodnutie“) nevydal do času, pokiaľ sa Navrhovateľ s našou spoločnosťou nedohodne na vzájomne akceptovateľnom kompromise a riešení svetlotechnických podmienok z hľadiska vzájomného vplyvu budúcich stavieb, v opačnom prípade dôjde podľa nášho názoru k porušeniu vyššie citovaných zákonných povinností zo strany stavebného úradu, pretože:

- vydanie Rozhodnutia o umiestnení stavby by predstavovalo závažný a nelegitímny zásah do práv našej spoločnosti ako vlastníka susedných pozemkov ako aj priamy zásah do vlastníckeho práva chráneného čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, keďže by naša spoločnosť stratila objektívnu možnosť umiestniť stavbu v budúcnosti bez toho, aby boli porušené limity tienenia, čo vyplýva z Expertízneho svetlotechnického posúdenie vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka" na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251, so záverom: „Predmetný projekt „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka" v Bratislave Ružinove v k. ú. Trnávka, na parcelách č. 15850/109, 15850/178 a 15850/179 zhoršuje dostupnosť denného svetla na susednom posudzovanom dočasne nezastavanom stavebnom pozemku (parcely č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283) nad limity stanovené v STN 73 0580-1/Z2: dochádza k prekročeniu maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia ($\alpha = 30^\circ$) vo väčšine uvažovaných posudzovaných bodoch v úrovni uvažovanej stavebnej čiary."

Vydanie Rozhodnutia o umiestnení stavby by predstavovalo protiprávne znehodnotenie majetku, ktoré stavebný úrad nesmie svojím rozhodnutím vyvolať ani pripustiť. Stavebný úrad nemá právomoc znehodnotiť susedné pozemky tak, že Rozhodnutím umiestni stavbu, ktorá zásadným spôsobom obmedzí realizáciu akejkoľvek budúcej stavby na susedných pozemkoch. Územné konanie neslúži na to, aby navrhovateľ získal privilegované postavenie na úkor suseda, ktorému sa následne znemožní alebo obmedzí plánovaná výstavba.

-Rozhodnutie o umiestnení stavby by bolo vydané na základe neúplných podkladov, keďže Expertízne posúdenie preslňenia navrhovaných ubytovacích jednotiek v UBYTOVACOM ZARIADENÍ ZELENÉ SADY v Bratislave - Ružinove a ich denného osvetlenia z marca 2024 vypracované prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., Znievska 21, 851 06 Bratislava, vrátane jeho Doplnku z júna 2024, na ktoré sa odvoláva Záväzný stanovisko RÚVZ, vôbec neposudzuje dopad navrhovanej stavby na plánovanú stavbu na pozemkoch spoločnosti F & P, a.s., a teda nespĺňa požiadavku úplnosti a objektívnosti podľa Správneho poriadku. Správny orgán má povinnosť obstarat' presné a úplné podklady", čo však neurobil napriek tomu, že sme do konania predložili vyššie citované Expertízne svetlotechnické posúdenie vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka" na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava - Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 so závermi vyššie uvedenými, ktorý opätovne zasielame v prílohe. Stavebný úrad nemôže ignorovať predmetný posudok, nakoľko by to predstavovalo hrubé porušenie princípu objektívneho zisťovania skutkového stavu.

2. Navrhovateľ vo svojom Vyjadrení k námietkam účastníkov konania zo dňa 15.07.2025 uvádza, že, pôvodná požiadavka vyplývajúca zo Záväzného stanoviska Hl. Mesta SR Bratislava č. MAGS OUIČ 54521/2024-506284/Lab zo dňa 6.9.2024 na šírku 1,75 m na jeden jazdný pruh cyklotrasy nie je technicky realizovateľná. Vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o podmienku vyplývajúcu z vyššie uvedeného Záväzného stanoviska bolo povinnosťou Navrhovateľa, v prípade zistenia technickej nerealizovateľnosti, požiadať Hlavné mesto SR Bratislava o zmenu vyššie citovaného Záväzného stanoviska, ktoré by zohľadňovalo upravenú šírku jazdného pruhu. V žiadnom prípade nie je možné akceptovať názor Navrhovateľa, že v prípade podmienok vyplývajúcich zo záväzných stanovísk nejde o

ich bezvýhradnú záväznosť, naopak záväzné stanovisko je záväzné dovtedy, kým nie je zákonným spôsobom zmenené alebo nahradené. Navrhovateľ nemá oprávnenie jednostranne určovať jeho záväznosť či nezáväznosť. Takýto výklad je nielen neprijateľný, ale aj v priamom rozpore s koncepciou záväzných stanovísk, so systematickou stavebného zákona a s účelom ochrany verejných záujmov, ktoré tieto stanoviská zabezpečujú.

3. Navrhovateľ vo svojom Vyjadrení k námietkam účastníkov konania zo dňa 15.07.2025 ďalej uvádza, že: „hydrogeologický posudok sa nevyžaduje v rámci územného konania, ale až ako súčasť žiadosti o povolenie vodnej stavby podľa vodného zákona.“ S predmetnou argumentáciou sa nestotožňujeme, nakoľko hydrogeologický posudok je nevyhnutný už v štádiu územného konania, keďže predstavuje nevyhnutný podklad pre určenie vhodného a účinného spôsobu odvádzania zrážkových vôd. Bez znalosti hydrogeologických pomerov v dotknutom území nie je možné stanoviť technické riešenie odvedenia dažďových vôd, vrátane určenia druhu, typu a kapacity vodných stavieb, ktoré sa umiestňujú práve územným rozhodnutím. Bez hydrogeologického posudku preto nie je vôbec možné navrhnúť spôsob odvádzania dažďových vôd a umiestniť vodnú stavbu.

4. Upozorňujeme opätovne na skutočnosť, že v konaní nie je preukázané povolenie zriadenia nového vjazdu (pripojenia) zo strany vlastníkov pozemkov parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/228 a vlastníkov komunikácie nachádzajúcej sa na uvedených pozemkoch, a v tejto súvislosti uvádzame nasledovné:

Spoločnosť F&P a.s., so sídlom: Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 792 990 je spoluvlastníkom viacerých nehnuteľností a stavebných objektov (komunikácie, inžinierske siete) v lokalite Nové Mesto, katastrálne územie Trnávka, a to najmä (i) pozemku C-KN parc. č. 15850/222, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 844 m², pozemku C-KN parc. č. 15850/223, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 857 m², pozemku C-KN parc. č. 15850/225, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 476 m² a pozemku C-KN parc. č. 15850/228, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 484 m² (ďalej spolu len „Dotknuté pozemky“) a (ii) účelovej komunikácie, chodníkov a iných spevnených plôch k stavbe Dopravné napojenie Airport hotela Bratislava a polyfunkčného objektu F&P a to SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 1 a SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 2 nachádzajúce sa na pozemkoch C-KN parc. 15850/189, /188, /187, /186, /185, /110, /121, /109, /224, /225, /228, /222, /223, /178, /179, /128, 22180/13, /9 v katastrálnom území Trnávka, ktoré boli zrealizované na základe Stavebného povolenia č. SU/CS 1932/2011/IZHU-7 vydaného dňa 06.07.2011, právoplatné dňa 22.08.2011, ktorých užívanie bolo povolené rozhodnutím č. SU/CS 4012/2019/4/AJA-23 zo dňa 30.01.2019, právoplatné dňa 04.03.2019 (ďalej len „Miestna obslužná komunikácia“ alebo „MOK“).

Navrhovaná stavba s názvom „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ (ďalej len „Stavba“) navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o., ktorá je predmetom Oznámenia o začatí územného konania č. SU/6371/17597/2025/VDE, vydaného Mestskou časťou Bratislava Ružinov, oddelenie územného rozhodovania a stavebného poriadku dňa 14.04.2025 (ďalej len „Územné konanie“), sa nachádza v blízkosti lokality a nehnuteľností - Dotknutých pozemkov a MOK, pričom táto lokalita, ako aj vlastníctvo spoločnosti F&P a.s. bude jednoznačne realizáciou Stavby dotknuté a ovplyvnené, pričom zároveň navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci Stavby navrhuje časť inžinierskych sietí Stavby umiestniť na Dotknutých pozemkoch a taktiež stavebné zásahy, úpravy a pripojenie na Miestnu obslužnú komunikáciu.

Nakoľko spoločnosť F&P, a.s. je spoluvlastníkom nehnuteľnosti (spolu s druhým spoluvlastníkom spoločnosťou Ovocné sady, s.r.o.) Dotknutých pozemkov a Miestnej obslužnej komunikácie (MOK), na ktorú sa uvedený projekt Stavby napája, má preto záujem na uvedenom konaní, považuje sa za dotknutú verejnosť a na základe uvedených skutočností si uplatňuje právo byť účastníkom aj všetkých ďalších stupňov povoľovacieho procesu podľa ust. § 34 ods. 1 a § 59 ods. 1 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“).

Z tohto dôvodu k uvedenému návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby spoločnosť F&P, a.s. opäť uplatňuje nasledovné námietky a pripomienky:

a) Neexistencia žiadneho súhlasu a práva navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o. na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby.

Navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. sa v súvislosti s umiestnením a vybudovaním časti komunikácií Stavby odvoláva na vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena uzatvorenej dňa 24.6.2008 medzi F & P, a.s. a JPM Holding a.s. (ďalej len „Zmluva“), vklad povolený pod č. V-18753/2008 dňa 30.6.2008. Znenie čl. II bod 1 Zmluvy, v ktorom je špecifikované vecné bremeno je nasledovné:

„Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Povinný ako vlastník Slúžiacich pozemkov zriaďuje k Slúžiacim pozemkom v zmysle ustanovenia § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka vecné bremeno in rem“ v

prospech Panujúcich pozemkov – t.j. v prospech súčasných i budúcich vlastníkov pozemkov tvoriacich Panujúce pozemky (ďalej pre túto oprávnenú osobu len „Oprávnená osoba“).

Predmetom vecného bremena bude povinnosť vlastníka Slúžiacich pozemkov kedykoľvek počas trvania vecného bremena strpieť, aby Oprávnený realizoval právo:

- prechodu a prejazdu cez Slúžiace pozemky a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na Slúžiacich pozemkoch,

- pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na Slúžiacich pozemkoch, (ďalej len „Vecné bremeno“).

Teda zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka len práva prechodu a prejazdu cez tzv. slúžiace pozemky podľa Zmluvy a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Takto zriadené vecné bremeno zakladá iba právo prechodu cez tzv. slúžiace pozemky a miestnu obslužnú komunikáciu podľa Zmluvy pre oprávneného z vecného bremena. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy a nezriaďuje ani právo napojenie sa a úpravy (vrátane stavebných úprav) Miestnej obslužnej komunikácie. Teda žiadna osoba a teda ani navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nedisponuje žiadnym právom na napojenie sa a úpravy (vrátane stavebných úprav) Miestnej obslužnej komunikácie. Z predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby vyplýva, že časť komunikácií Stavby má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť komunikácií Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať Miestnu obslužnú komunikáciu.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nemá k Dotknutým pozemkom a Miestnej obslužnej komunikácii vlastnícke alebo iné právo, nedisponuje žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponuje žiadnym súhlasom spoluvlastníkov Miestnej obslužnej komunikácie na stavebné napojenie a stavebné úpravy Miestnej obslužnej komunikácie.

Podľa § 38 Stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Z tohto dôvodu, keďže navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci územného konania (i) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Miestnej obslužnej komunikácie na stavebné napojenie a stavebné úpravy Miestnej obslužnej komunikácie, preto navrhujeme aby Mestská časť Bratislava Ružinov ako príslušný stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietol.

b) Neexistencia žiadneho súhlasu a práva navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o. na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby.

Navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v súvislosti s umiestnením a vybudovaním časti inžinierskych sietí Stavby odvoláva na vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy.

Teda zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka práva pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Tu upozorňujeme, že takéto vecné bremeno zakladá iba právo pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí už vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy t.j. toto vecné bremeno nezaťažuje Dotknuté pozemky. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby (t.j. ani stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby) na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy (t.j. ani na Dotknutých pozemkoch). Teda žiadna osoba a teda ani navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nedisponuje žiadnym právom na umiestnenie stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. ani areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch. Z predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby vyplýva, že časť inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť inžinierskych sietí v rámci Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať verejnú kanalizáciu vedenú v MOK.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nemá k Dotknutým pozemkom a verejnej kanalizácii vedenej v MOK vlastnícke alebo iné právo, nedisponuje žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a

vybudovanie časti inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponuje žiadnym zmluvným vzťahom so spoluvlastníkmi verejnej kanalizácie vedenej v MOK, ktorý by upravoval verejnej kanalizácie vedenej v MOK. upravoval podmienky (vrátane technických podmienok) stavebného napojenia a stavebných

Podľa § 38 Stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Z tohto dôvodu, keďže navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci územného konania (I) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponuje a nepredložil žiadny dokument preukazujúci zmluvný vzťah so spoluvlastníkmi verejnej kanalizácie vedenej v MOK, ktorý by upravoval podmienky (vrátane technických podmienok) stavebného napojenia a stavebných úprav verejnej kanalizácie vedenej v MOK, preto navrhujeme aby Mestská časť Bratislava - Ružinov ako príslušný stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietol.

ZÁVER:

S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti, z ktorých je zrejmé, že nie sú splnené všetky zákonné podmienky na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby týmto žiadame, aby príslušný stavebný úrad vyššie uvedené námietky preskúmal, následne im vyhovel a územné konanie vedené pod č. SU/6371/17597/2025/VDE zastavil.“

Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a po posúdení námietky zamietla. Podrobnejší popis námietok a ich odôvodnenie je v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Dňa 04.12.2025 bolo stavebnému úradu doručené podanie spoločnosti **VI GROUP Rezerva IX s.r.o.. Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57199175** s názvom „Prihlásenie do konania a žiadosť o rešpektovanie práv účastníka konania“.

Stavebný úrad uvádza námietky účastníka konania: VI GROUP Rezerva IX s.r.o.. Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57199175 v plnom znení:

„Stavebný úrad mestskej časti Bratislava - Ružinov verejnou vyhláškou oznámil pokračovanie územného konania a vyzval na oboznámenie sa s doplnenými podkladmi pre vydanie rozhodnutia vo veci územného konania o umiestnení stavby s názvom „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240, k.ú. Trnávka (ďalej tiež „Stavba“) navrhovateľa: Greenlight Office Park s. r. o., SO sídlom: Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44 249 039 (ďalej len „Navrhovateľ“). Účastníkom konania bolo umožnené oboznámiť sa s doplnenými podkladmi a uplatniť prípadné námietky a pripomienky do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyššie uvedeného oznámenia.

Spoločnosť VI GROUP Rezerva IX, s.r.o., so sídlom: Roľnícka 157, 831 07 Bratislava - mestská časť Vajnory, IČO: 57 199 175 v právnej pozícii kupujúceho uzatvorila so spoločnosťou BAUREA, spol. s r.o., so sídlom: Panenská 18, 811 03 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 690 411 v právnej pozícii predávajúceho Kúpnu zmluvu, na základe ktorej nadobudne do svojho výlučného vlastníctva nasledovné pozemky v katastrálnom území Trnávka, evidované ku dňu tejto žiadosti na LV č. 4486, k.ú. Trnávka, a to pozemky registra „C“ KN:

parc. č. 15850/127, výmera: 134 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 15850/128, výmera: 218 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

a tiež novovytvorené pozemky, ktoré vznikli odčlenením od pozemkov parc. č. 15850/100 a 15850/123 na základe geometrického plánu úradne overeného pod č.: G1 - 2115/2025:

parc. č.: 15850/100, výmera: 4830 m²; druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č.: 15850/123, výmera: 2545 m²; druh pozemku: záhrada.

Návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam v prospech spoločnosti VI GROUP Rezerva IX, s.r.o. bol Okresnému úradu Bratislava, katastrálny odbor doručený dňa 13.11.2025 pod č.k.: V-29383/2025 a je prílohou tejto žiadosti.

Vyššie uvedené pozemky spoločnosť VI GROUP Rezerva IX, s.r.o. nadobúda so zámerom uskutočniť na nich výstavbu „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“, pre umiestnenie ktorej bolo začaté územné konanie vedené na stavebnom úrade mestskej časti Bratislava - Ružinov.

Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 zák. č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: „V územnom konaní o umiestnení stavby a o využívaní územia sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám

vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Z vyššie uvedených skutočností jednoznačne vyplýva, že spoločnosť VI GROUP Rezerva IX, s. r. o. má v súlade s ustanovením § 34 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. postavenie účastníka územného konania vedeného na stavebnom úrade mestskej časti Bratislava - Ružinov pod č. SU/6371/17597/2025/VDE, nakoľko jej práva a právom chránené záujmy môžu byť rozhodnutím dotknuté, keďže budúca stavba „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“ na pozemkoch registra „C“KN parc. č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283, k.ú. Trnávka bude susednou stavbou navrhovanej stavby „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ na pozemkoch registra „C“KN parc. 15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240, k.ú. Trnávka a jej užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté.

Žiadame, aby stavebný úrad podľa § 33 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. (Správny poriadok) ešte pred vydaním rozhodnutia umožnil spoločnosti VI GROUP Rezerva IX, s.r.o. vyjadriť sa ku všetkým podkladom rozhodnutia v úradnom spise a navrhovať doplnenie podkladov rozhodnutia. V nadväznosti na toto zákonné ustanovenie žiadame, aby našu spoločnosť stavebný úrad upovedomil, ak bude považovať podklady rozhodnutia za dostatočné na vydanie rozhodnutia, že môžeme využiť spomínané zákonné právo.

Spoločnosť VI GROUP Rezerva IX, s.r.o. týmto súčasne ako účastník konania po oboznámení sa príslušný stavebný úrad oznámil s dostupnými podkladmi podáva voči územnému konaniu o umiestnenie Stavby, ktorého začatie nasledovné námietky: pod č. SU/6371/17597/2025/VDE zo dňa 14.04.2025

1. Úrad verejného zdravotníctva SR vo svojom Stanovisku č. ÚVZSR/OLP/12259/49454/2025 zo dňa 07.10.2025 k Žiadosti o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska RÚVZ Bratislava hlavné mesto č. RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 potvrdil vyššie citované stanovisko, pričom však výslovne uvádza, že: „Plánovaná výstavba Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivánska cesta, nebola súčasťou predloženej dokumentácie, t.j. RÚVZ Bratislava nemal dôvod ju posudzovať z hľadiska svetlotechnických podmienok.“

Poukazujeme na skutočnosť, že Navrhovateľ mal vedomosť o plánovanej výstavbe „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“ na pozemkoch registra „C“KN parc. č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283 evidovaných na LV č. 4486, k.ú. Trnávka už v čase vyhotovenia Expertízneho posúdenia preslennia navrhovaných ubytovacích jednotiek v UBYTOVACOM ZARIADENÍ ZELENÉ SADY v Bratislave - Ružinove a ich denného osvetlenia z marca 2024 vypracovaného prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., Znievska 21, 851 06 Bratislava, vrátane jeho Doplnku z júna 2024, nakoľko už v roku 2023 bol účastníkom Zmluvy o dielo na vypracovanie urbanistickej štúdie, predmetom ktorej je o.i. aj spolupráca v oblasti posudzovania svetlotechnických podmienok v riešenom území, do ktorého patria tak pozemky Navrhovateľa ako aj susedné pozemky, a teda aj vyššie uvedené pozemky, ktoré nadobúda do vlastníctva naša spoločnosť. Z uvedeného dôvodu mal teda povinnosť pri navrhovaní stavby „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ zohľadňovať aj plánovanú výstavbu „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“.

Aj v prípade, ak by žiadny všeobecne záväzný právny predpis výslovne neukladal povinnosť posudzovať svetlotechnické pomery na nezastavaných pozemkoch, máme za to, že V prípadoch, kedy o plánovanej stavbe na susedných pozemkoch má vedomosť tak Navrhovateľ ako aj príslušný stavebný úrad, keďže:

a) obsah Záväzného stanoviska RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024, nezohľadňujúci plánovanú výstavbu „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“ bol už predmetom námietok podaných v rámci územného konania,

b) pre plánovanú stavbu „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“ bolo dňa 02.06.2025 pod č.: OU-BA-OSZP3-2025/353821-019 vydané Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania navrhovanej činnosti „Polyfunkčný komplex Baurea cesta“, právoplatné dňa 28.08.2025 (pričom Navrhovateľ ako vlastník susednej stavby podal pripomienky k predmetnému zámeru),

c) prebieha územné konanie o umiestnení stavby POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA,

je povinnosťou stavebného úradu dodržiavať nasledovné zákonné povinnosti, na ktoré opätovne poukazujeme a žiadame ich dôsledné dodržiavanie:

V zmysle ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

V zmysle ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku je správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný

stav vecí a za tím účelem si obstarat potřebné podklady pro rozhodnutí. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

V zmysle ust. § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Žiadame preto príslušný stavebný úrad, aby v územnom konaní o umiestnení stavby s názvom, „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ nepokračoval a Rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ (ďalej len „Rozhodnutie“) nevydal do času, pokiaľ sa Navrhovateľ s našou spoločnosťou nedohodne na vzájomne akceptovateľnom kompromise a riešení svetlotechnických podmienok z hľadiska vzájomného vplyvu budúcich stavieb, v opačnom prípade dôjde podľa nášho názoru k porušeniu vyššie citovaných zákonných povinností zo strany stavebného úradu, pretože:

- vydanie Rozhodnutia o umiestnení stavby by predstavovalo závažný a nelegitímny zásah do práv našej spoločnosti ako vlastníka susedných pozemkov ako aj priamy zásah do vlastníckeho práva chráneného čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, keďže by naša spoločnosť stratila objektívnu možnosť umiestniť stavbu v budúcnosti bez toho, aby boli porušené limity tienenia, čo vyplýva z Expertízneho svetlotechnického posúdenie vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251, so záverom: Predmetný projekt, „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ v Bratislave - Ružinove v k. ú. Trnávka, na parcelách č. 15850/109, 15850/178 a 15850/179 zhoršuje dostupnosť denného svetla na susednom posudzovanom dočasne nezastavanom stavebnom pozemku (parcely č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283) nad limity stanovené v STN 73 0580-1/Z2: dochádza k prekročeniu maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia ($\alpha = 30^\circ$) vo väčšine uvažovaných posudzovaných bodoch v úrovni uvažovanej stavebnej čiary."

Vydanie Rozhodnutia o umiestnení stavby by predstavovalo protiprávne znehodnotenie majetku, ktoré stavebný úrad nesmie svojím rozhodnutím vyvolať ani pripustiť. Stavebný úrad nema právomoc znehodnotiť susedné pozemky tak, že Rozhodnutím umiestni stavbu, ktorá zásadným spôsobom obmedzí realizáciu akejkoľvek budúcej stavby na susedných pozemkoch. Územné konanie neslúži na to, aby navrhovateľ získal privilegované postavenie na úkor suseda, ktorému sa následne znemožní alebo obmedzí plánovaná výstavba.

Rozhodnutie o umiestnení stavby by bolo vydané na základe neúplných podkladov, keďže Expertízne posúdenie presnenia navrhovaných ubytovacích jednotiek v UBYTOVACOM ZARIADENÍ ZELENÉ SADY v Bratislave - Ružinove a ich denného osvetlenia z marca 2024 vypracované prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., Znievska 21, 851 06 Bratislava, vrátane jeho Doplnku z júna 2024, na ktoré sa odvoláva Závazné stanovisko RÚVZ, vôbec neposudzuje dopad navrhovanej stavby na stavbu „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA“, a teda nespĺňa požiadavku úplnosti a objektívnosti podľa Správneho poriadku. Správny orgán má povinnosť obstarat „presné a úplné podklady“, čo však neurobil napriek tomu, že sme do konania predložili vyššie citované Expertízne svetlotechnické posúdenie vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava - Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 so závermi vyššie uvedenými, ktorý opätovne zasielame v prílohe. Stavebný úrad nemôže ignorovať predmetný posudok, nakoľko by to predstavovalo hrubé porušenie princípu objektívneho zisťovania skutkového stavu.

K jednotlivým tvrdeniam Navrhovateľa, uvádzaným v jeho Vyjadrení k námietkam účastníkov konania zo dňa 15.07.2025, si dovoľujeme uviesť nasledovné:

Vyhľadka Ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia, odkazuje na STN 730580, čím sa predmetná norma stáva záväznou, a vplyv výstavby na okolité parcely je konkrétne uvedený v norme STN 730580-1/Z2 nasledovne: Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadstavby, prístavby a podobne) sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. V prípadoch nezastavaných stavebných parciel sa ekvivalentné uhly tienenia určujú v referenčných bodoch vo výške 2 m nad úrovňou terénu v miestach plánovaných hlavných priečeli

budovy, prípadne v miestach stavebnej čiary."

Aj keď vyššie uvedená vyhláška výslovne neuvádza pojem „nezastavané stavebné parcely", túto povinnosť preberá prostredníctvom záväzného odkazu na technické normy. Keďže príslušná technická norma výslovne prikazuje posudzovanie aj nezastavaných parciel, je takéto posudzovanie povinné.

K tvrdeniu Navrhovateľa, že ak by sa aj zvažovalo uplatnenie svetlotechnickej ochrany, posudzovanie sa musí viazať výhradne na obytné časti budúcich objektov, uvádzame, že neposudzuje sa len vplyv na obytné časti, ale aj na priestory, kde sa uvažuje dlhodobý pobyt osôb, t.j. kancelárie, predajne a pod. Takže aj keď podľa aktuálneho Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len, „UPN") je prípustná bytová funkcia do max. 30% celkovo podlahovej plochy a zvyšných 70% musí byť občianska vybavenosť, neznamená to, že na prízemí nemôžu byť prevádzky, v ktorých budú pracovať ľudia. Obytná funkcia, ako aj funkcia s uvažovaným dlhodobým pobytom ľudí sú rovnocenné z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia.

Navrhovateľ ďalej tvrdí, že na strane 10 Posudku vypracovaného TIGArch, s.r.o, so sídlom. Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 sú znázornené siete posudzovaných bodov, ktoré majú byť podľa jeho názoru zjavne konštruované účelovo, čo má za následok nadhodnotenie tieňového účinku. Suvedeným tvrdením nie je možné súhlasiť, nakoľko umiestnenie bodov bolo proporcionálne voči navrhovanej budove s osou v medziľahlej komunikácii. Navyše, nie je Navrhovateľ oprávnený riešiť orientáciu okien, najmä s ohľadom na to, že aj jeho navrhovaná stavba má okná orientované k ceste, avšak rovnakú orientáciu v prípade stavby „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA" považuje za nerealistickú. Námitka navrhovateľa je v rozpore so zásadou rovnosti účastníkov konania. Navrhovateľ ňou sponchybuje urbanistické a technické riešenie, ktoré sám v identickej podobe uplatnil na svojej vlastnej stavbe, čím sa dopúšťa selektívneho a účelového výkladu. Uvažované výpočtové riešenie pritom rešpektuje rovnaké proporčné, priestorové a funkčné vzťahy. Zároveň ide o zaužívaný a štandardný postup v praxi, keďže orientácia osvetľovacích otvorov rovnobežne s cestným koridorom predstavuje bežné a všeobecne akceptované riešenie.

Zároveň tvrdí, že „Súlad nášho riešeného projektu s požiadavkami na ekvivalentný uhol tienenia je možné jednoznačne preukázať jednoduchým konštrukčným spôsobom. V bočnom reze sa z hornej hrany navrhovanej budovy vedie priamka so skonom 30°, čo predstavuje hranicu prípustného tienenia v danej lokalite podľa technickej normy STN 73 0580-1Z2." Ekvivalentný uhol tienenia však nie je jednoduchý geometrický uhol, tak ako to nesprávne uvádza Navrhovateľ. Ekvivalentný uhol tienenia však nie je jednoduchý geometrický uhol, tak ako to nesprávne uvádza Navrhovateľ. V zmysle STN 730580-1/Z2 je definícia nasledovná:

„1.15 ekvivalentný uhol (vonkajšieho) tienenia: - uhol od horizontálnej roviny vynesenej v normálovom smere spravidla zo stredu osvetľovacieho otvoru (prípadne z kontrolného bodu vo zvislej rovine) na vonkajšom povrchu obvodovej konštrukcie vo výške najmenej 2,0 m nad terénom priliehajúcim k posudzovanému objektu; predstavuje tienenie nekonečne dlhkej prekážky paralelnej s rovinou posudzovanej obvodovej konštrukcie, ktorá v podmienkach oblohy podľa 2.8 spôsobí rovnaké zníženie oblohovej osvetlenosti vertikálnej roviny, ako existujúce alebo navrhované tieniace prekážky.

a

B.1 Diagramy na určenie ekvivalentného uhla (vonkajšieho) tienenia

Ekvivalentný uhol tienenia oblohy v kontrolných bodoch sa určuje podľa diagramu na obrázku B.1 na základe počtu zatienených pravouhlých elementov siete diagramu na obrázku B.2."

Súčasne poukazujeme na skutočnosť, že pri vypracovaní posudku TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 boli v plnej miere zohľadnené aj ďalšie požiadavky vyplývajúce z predmetnej STN, a to:

„10.1.8 Z dôvodu umožnenia výstavby na ďalších pozemkoch v okolí sa hodnota súhrnného uhla zatienenia určí vo vodorovnom smere v rozsahu hraníc stavebného pozemku stavebníka.

10.1.9 Posudzuje sa tienenie oblohy navrhovanou výstavbou a existujúcimi budovami na pozemku stavebníka. Do vonkajšieho tienenia kontrolných bodov sa nezapočítava tienenie budovami mimo pozemku stavebníka.

Navrhovateľ tiež poukazuje na metodický nesúlad posudku, keď podľa jeho názoru nie je deklarovaná metodika v súlade so samotným grafickým znázornením, keďže normály na všetkých miestach pozemku smerujú výlučne k posudzovanému projektu Zelené sady, čo má svedčiť o účelovej konštrukcii vstupných údajov. V tejto súvislosti poukazujeme na skutočnosť, že normály sú smerované tak, aby simulovali budúcu možnú výstavbu, ktorá spravidla využíva hranice pozemku ako vodičko. Rovnako postupoval aj

Navrhovateľ v prípade stavby Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka", kde majú hlavné priečelia rovnobežne s hranicou pozemku, čo je po urbanistickej, architektonickej a ekonomickej stránke vždy prvé riešenie. K pripomienke Navrhovateľa, že vzhľadom na to, že zámer „POLYFUNKČNÝ KOMPLEX BAUREA/IVANSKÁ CESTA" je určený predovšetkým na administratívnu funkciu - kancelárie nie je požiadavka na zabezpečenie preslnenia normatívne stanovená, uvádzame, že predmetné Expertízne svetlotechnické posúdenie vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava - Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 sa k preslneniu v žiadnom bode nevyjadrovalo.

Pokiaľ ide o stanovenie uličnej čiary, ktorá je podkladom pre výpočty vzdialenosti a svetlotechnických parametrov, a ktorá má podľa názoru Navrhovateľa predstavovať účelovo osadený referenčný bod bez opory v záväzných regulatívoch územného plánovania. Opätovne si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že Expertízne posúdenie vychádzalo z rovnakého prístupu, aký použil Navrhovateľ vo vlastnom posudku, čo je výslovne uvedené na str. 4 predmetného posúdenia v znení: V rámci hodnotenia vplyvu na uvádzaný pozemok, bola stanovená uličná čiara, ktorá uvažuje s budúcou výstavbou na predmetnom pozemku. Táto uličná čiara je stanovená recipročne s navrhovaným projektom: s rovnakým odsadením od osi medzilahlej cestnej komunikácie."

2. Navrhovateľ vo svojom Vyjadrení k námietkam účastníkov konania zo dňa 15.07.2025 uvádza, že, pôvodná požiadavka vyplývajúca zo Záväzného stanoviska Hl. Mesta SR Bratislava č. MAGS OUIK 54521/2024-506284/Lab zo dňa 6.9.2024 na šírku 1,75 m na jeden jazdný pruh cyklotrasy nie je technicky realizovateľná. Vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o podmienku vyplývajúcu z vyššie uvedeného Záväzného stanoviska bolo povinnosťou Navrhovateľa, v prípade zistenia technickej nerealizovateľnosti, požiadať Hlavné mesto SR Bratislava o zmenu vyššie citovaného Záväzného stanoviska, ktoré by zohľadňovalo upravenú šírku jazdného pruhu. V žiadnom prípade nie je možné akceptovať názor Navrhovateľa, že v prípade podmienok vyplývajúcich zo záväzných stanovísk nejde o ich bezvýhradnú záväznosť, naopak záväznosť stanoviska je záväzná dovtedy, kým nie je zákonným spôsobom zmenená alebo nahradená. Navrhovateľ nemá oprávnenie jednostranne určovať jeho záväznosť či nezáväznosť. Takýto výklad je nielen neprijateľný, ale aj v priamom rozpore s koncepciou záväzných stanovísk, so systematickou stavebného zákona a s účelom ochrany verejných záujmov, ktoré tieto stanoviská zabezpečujú.

3. Navrhovateľ vo svojom Vyjadrení k námietkam účastníkov konania zo dňa 15.07.2025 ďalej uvádza, že: „,hydrogeologický posudok sa nevyžaduje v rámci územného konania, ale až ako súčasť žiadosti o povolenie vodnej stavby podľa vodného zákona." S predmetnou argumentáciou sa nestotožňujeme, nakoľko hydrogeologický posudok je nevyhnutný už v štádiu územného konania, keďže predstavuje nevyhnutný podklad pre určenie vhodného a účinného spôsobu odvádzania zrážkových vôd. Bez znalosti hydrogeologických pomerov v dotknutom území nie je možné stanoviť technické riešenie odvedenia dažďových vôd, vrátane určenia druhu, typu a kapacity vodných stavieb, ktoré sa umiestňujú práve územným rozhodnutím. Bez hydrogeologického posudku preto nie je vôbec možné navrhnúť spôsob odvádzania dažďových vôd a umiestniť vodnú stavbu.

4. Upozorňujeme opätovne na skutočnosť, že v konaní nie je preukázané povolenie zriadenia nového vjazdu (pripojenia) zo strany vlastníkov pozemkov parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/228 a vlastníkov komunikácie nachádzajúcej sa na uvedených pozemkoch, a v tejto súvislosti uvádzame nasledovné:

Spoločnosť F&P a.s., so sídlom: Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 792 990 je spoluvlastníkom viacerých nehnuteľností a stavebných objektov (komunikácie, inžinierske siete) v lokalite Nové Mesto, katastrálne územie Trnávka, a to najmä (i) pozemku C-KN parc. 15850/222, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 844 m², pozemku C-KN parc. č. 15850/223, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 857 m², pozemku C-KN parc. č. 15850/225, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 476 m² a pozemku C-KN parc. č. 15850/228, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 484 m² (ďalej spolu len „Dotknuté pozemky") a (ii) účelovej komunikácie, chodníkov a iných spevnených plôch k stavbe Dopravné napojenie Airport hotela Bratislava a polyfunkčného objektu F&P a to SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 1 a SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 2 nachádzajúce sa na pozemkoch C-KN parc. 15850/189, /188, /187, /186, /185, /110, /121, /109, /224, /225, /228, /222, /223, /178, /179, /128, 22180/13, /9 v katastrálnom území Trnávka, ktoré boli zrealizované na základe Stavebného povolenia č. SU/CS 1932/2011/IZHU-7 vydaného dňa 06.07.2011, právoplatné dňa 22.08.2011, ktorých užívanie

bolo povolené rozhodnutím č. SU/CS 4012/2019/4/AJA-23 zo dňa 30.01.2019, právoplatné dňa 04.03.2019 (ďalej len „Miestna obslužná komunikácia“ alebo „MOK“). Navrhovaná stavba s názvom „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ (ďalej len „Stavba“) navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o., ktorá je predmetom Oznámenia o začatí územného konania č. SU/6371/17597/2025/VDE, vydaného Mestskou časťou Bratislava Ružinov, oddelenie územného rozhodovania a stavebného poriadku dňa 14.04.2025 (ďalej len „Územné konanie“), sa nachádza v blízkosti lokality a nehnuteľností Dotknutých pozemkov a MOK, pričom táto lokalita, ako aj vlastníctvo spoločnosti F&P a.s. bude jednoznačne realizáciou Stavby dotknuté a ovplyvnené, pričom zároveň navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci Stavby navrhuje časť inžinierskych sietí Stavby umiestniť na Dotknutých pozemkoch a taktiež stavebné zásahy, úpravy a pripojenie na Miestnu obslužnú komunikáciu.

a) Neexistencia žiadneho súhlasu a práva navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o. na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby.

Navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. sa v súvislosti s umiestnením a vybudovaním časti komunikácií Stavby odvoláva na vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena uzatvorenej dňa 24.6.2008 medzi F & P, a.s. a JPM Holding a.s. (ďalej len „Zmluva“), vklad povolený pod č. V-18753/2008 dňa 30.6.2008. Znenie čl. II bod 1 Zmluvy, v ktorom je špecifikované vecné bremeno je nasledovné:

„Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Povinný ako vlastník Slúžiacich pozemkov zriaďuje k Slúžiacim pozemkom v zmysle ustanovenia § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka vecné bremeno „in rem“ v prospech Panujúcich pozemkov - t.j. v prospech súčasného i budúcich vlastníkov pozemkov tvoriacich Panujúce pozemky (ďalej pre túto oprávnenú osobu len „Oprávnená osoba“).

Predmetom vecného bremena bude povinnosť vlastníka Slúžiacich pozemkov kedykoľvek počas trvania vecného bremena strpieť, aby Oprávnený realizoval právo prechodu a prejazdu cez Slúžiace pozemky a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na Slúžiacich pozemkoch,

- pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na Slúžiacich pozemkoch, (ďalej len „Vecné bremeno“).“

Teda zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka len práva prechodu a prejazdu cez tzv. slúžiace pozemky podľa Zmluvy a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Takto zriadené vecné bremeno zakladá iba právo prechodu cez tzv. slúžiace pozemky a miestnu obslužnú komunikáciu podľa Zmluvy pre oprávneného z vecného bremena. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy a nezriaďuje ani právo napojenie sa a úpravy (vrátane stavebných úprav) Miestnej obslužnej komunikácie. Teda žiadna osoba a teda ani navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nedisponuje žiadnym právom na napojenie sa a úpravy (vrátane stavebných úprav) Miestnej obslužnej komunikácie. Z predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby vyplýva, že časť komunikácií Stavby má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť komunikácií Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať Miestnu obslužnú komunikáciu.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nemá k Dotknutým pozemkom a Miestnej obslužnej komunikácii vlastnícke alebo iné právo, nedisponuje žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponuje žiadnym súhlasom spoluvlastníkov Miestnej obslužnej komunikácie na stavebné napojenie a stavebné úpravy Miestnej obslužnej komunikácie.

Podľa § 38 Stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Z tohto dôvodu, keďže navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci územného konania (i) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Miestnej obslužnej komunikácie na stavebné napojenie a stavebné úpravy Miestnej obslužnej komunikácie, preto navrhujeme aby Mestská časť Bratislava - Ružinov ako príslušný stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietol.

b) Neexistencia žiadneho súhlasu a práva navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o. na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby.

Navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v súvislosti s inžinierskych sietí Stavby odvoláva na vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy.

Teda zo znenia čl. II bod I Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka podľa Zmluvy. Tu upozorňujeme, že takéto vecné bremeno zakladá iba právo pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí už vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy, ktoré sú definované v Čl. I ods. 2 Zmluvy, tj. toto vecné bremeno nezaťažuje Dotknuté pozemky. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby (t.j. ani stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby) na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy (t.j. ani na Dotknutých pozemkoch). Teda žiadna osoba a teda ani navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nedisponuje žiadnym právom na umiestnenie stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. ani areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch. Z predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby vyplýva, že časť inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť inžinierskych sietí v rámci Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať verejnú kanalizáciu vedenú v MOK.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nemá k Dotknutým pozemkom a verejnej kanalizácii vedenej v MOK vlastnícke alebo iné právo, nedisponuje žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponuje žiadnym zmluvným vzťahom so spoluvlastníkmi verejnej kanalizácie vedenej v MOK, ktorý by upravoval podmienky (vrátane technických podmienok) stavebného napojenia a stavebných úprav verejnej kanalizácie vedenej v MOK.

Podľa § 38 Stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Z tohto dôvodu, keďže navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci územného konania (i) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponuje a nepredložil žiadny dokument preukazujúci zmluvný vzťah so spoluvlastníkmi verejnej kanalizácie vedenej v MOK, ktorý by upravoval podmienky (vrátane technických podmienok) stavebného napojenia a stavebných úprav verejnej kanalizácie vedenej v MOK, preto navrhujeme aby Mestská časť Bratislava Ružinov ako príslušný stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietol.“

Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a po posúdení námietky zamietla. Podrobnejší popis námietok a ich odôvodnenie je v odôvodnení tohto rozhodnutia, zároveň stavebný úrad spol. VI GROUP Rezerva IX s.r.o.. Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57199175 z časti vyhovel, tým, že ju pribral za účastníka konania.

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava–Ružinov, stavebný úrad, prijala dňa 27.03.2025 návrh navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44249039 (ďalej len „navrhovateľ“), na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“,

v rozsahu objektovej skladby a miesta stavby uvedených vo výroku rozhodnutia,

Trnávka, obec Bratislava-Ružinov,

na pozemku C-KN p.č. 15850/228 – napojenie navrhovaného areálu na miestnu komunikáciu, úprava chodníka,

na pozemkoch C-KN p.č. 15850/178, 15850/109 – plynová prípojka,

na pozemku C-KN p.č. 15850/179, 15850/109 – vodovodná prípojka,

na pozemkoch C-KN p.č. 15850/179, 15850/109, 15850/223, 15850/240, 15850/225, 15850/228 – prípojka splaškovej kanalizácie,
na pozemkoch C-KN p.č. 15850/179, 15850/109 – prípojka VN elektriny,
na pozemku C-KN p.č. 15850/109 – nové trafo 2x630 kV.
K pozemkom C-KN p.č. 15850/223, 15850/225, 15850/228 k.ú. Trnávka podľa listu vlastníctva č. 5534 vo vlastníctve F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990 a Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábregie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182, má navrhovateľ zriadené vo svoj prospech vecné bremeno vo forme práva prechodu a prejazdu a práva pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí.

Návrh navrhovateľa je v rozsahu podľa projektovej dokumentácie spracovanej: Straping a.s. Cintorínska 9, 811 08 Bratislava, Ing. arch. Ján Mezei, autorizovaný architekt *0768AA*, projektová dokumentácia vypracovaná 06-2024.

Dňom podania návrhu bolo v zmysle §35 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb.z. (stavebný zákon) a §18 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. (správny poriadok) v znení neskorších predpisov začaté územné konanie.

Navrhovateľ uhradil správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, ktorý bol vo výške 500,00 euro uhradený dňa 27.03.2025 pri podaní návrhu.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 35 ods. 2 stavebného zákona zverejnil kópiu žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby a údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Ružinov a na jej webovej stránke listom č. /SU/6371/17615/2025/VDE zo dňa 14.04.2025.

Navrhovaná činnosť „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ bola predmetom zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024, právoplatným dňa 19.12.2024, určil že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z..

Stavebný úrad preskúmal predložené podanie a v zmysle §36 ods. 1 zákona č. 50/1976 Z.z. (stavebný zákon) oznámil listom č. /SU/6371/17597/2025/VDE zo dňa 14.04.2025 začatie územného konania o umiestnení stavby známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Stavebný úrad podľa ustanovenia § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko mu boli dobre známe pomery v území podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej sa dal návrh posúdiť. Zároveň stanovil lehotu do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská. Stavebný úrad v oznámení upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v stanovenej lehote, inak sa na ne neprihliadne. V zmysle § 36 ods. 3 stavebného zákona upozornil dotknuté orgány, že ak v určenej lehote alebo predĺženej lehote neoznámia svoje stanovisko k povolojanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. Zároveň upozornil, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Stavebný úrad doručoval oznámenie o začatí konania verejnou vyhláškou z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania.

Okresnému úradu Bratislava bolo oznámenie v súlade s § 140c ods. 2 stavebného zákona doručené prostredníctvom žiadosti č. /SU/6371/17630/2025/VDE zo dňa 14.04.2025 vrátane kópie návrhu na vydanie územného rozhodnutia, projektovej dokumentácie a vyhodnotenie súladu návrhu na vydanie územného rozhodnutia so zákonom č. 24/2006 Z.z. a rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona. Stavebný úrad zároveň upozornil dotknutý orgán, že v zmysle § 38 ods. 13 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie žiada o doručenie záväzného stanoviska v lehote 15 pracovných dní odo dňa doručenia žiadosti. Na stanovisko doručené po stanovenej lehote stavebný úrad nebude prihliadať. Okresný úrad Bratislava sa k žiadosti č. /SU/6371/17630/2025/VDE zo dňa 14.04.2025 v stanovenej lehote nevyjadril.

Podľa § 38 ods. 13 zákona č. 24/2006 Z.z.: „Ak sa záväzné stanovisko príslušného orgánu podľa odseku 4 druhej vety nedoručí povoľujúcemu orgánu v lehote určenej vo výzve, ktorá nesmie byť kratšia ako desať pracovných dní, odo dňa doručenia žiadosti o záväzné stanovisko, stanovisko sa považuje za súhlasné. Na stanovisko doručené po lehote povoľujúci orgán neprihliada.“

Stavebný úrad považuje stanovisko Okresného úradu Bratislava za súhlasné v zmysle § 38 ods. 13 zákona č. 24/2006 Z.z.

Dňa 17.04.2025 bolo tunajšiemu úradu doručené stanovisko Dopravného úradu č. 13666/2025/ROP-002-P/31442 zo dňa 16.04.2025.

Dňa 23.04.2025 bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie Dopravného podniku Bratislava č. 5994/6041/2025 P6065_02 zo dňa 17.04.2025 k oznámeniu o začatí územného konania.

Stavebný úrad prijal dňa 01.05.2025 žiadosť o predĺženie lehoty na vyjadrenie k oznámeniu o začatí územného konania o umiestnení stavby od navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44249039 ako účastníka konania. Stavebný úrad lehotu predĺžil listom č. /SU/6371/22467/2025/VDE zo dňa 14.05.2025.

Stavebnému úradu boli doručené v zákonnej lehote námietky účastníkov konania:

1. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31820174 – námietky doručené dňa 22.04.2025
2. Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182 – námietky doručené dňa 12.05.2025
3. F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990 – námietky doručené dňa 13.05.2025
4. BAUREA, spol. s r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411 – námietky doručené dňa 13.05.2025
5. Jaroslav Galko a Jana Galková, Hrachová 18557/71C, 821 05 Bratislava – námietky doručené dňa 13.05.2025.

V námietkach podaných F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990 a BAUREA, spol. s r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411 je namietaný obsah viacerých záväzných stanovísk dotknutých orgánov.

Stavebný úrad vyhodnotil, že tieto námietky smerujú proti obsahu záväzného stanoviska nasledovných dotknutých orgánov:

1. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. m., Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/88/11/16550/2024 zo dňa 07.08.2024
2. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava, stanovisko č. SVP 11223/2024/2 zo dňa 29.05.2024
3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/389531-002 zo dňa 10.03.2025
4. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy ochrany prírody, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/285217-004 zo dňa 09.01.2025
5. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava, stanovisko č. P6065_01 zo dňa 21.06.2024
6. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava, stanovisko č. 18770/2024/ROP-003-P/38052 zo dňa 20.06.2024
7. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, stanovisko č. HZUBA3-2024/001265-002 zo dňa 12.06.2024
8. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, stanovisko č. 007706/2024/MK zo dňa 11.03.2024
9. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy ochrany ovzdušia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2024/403812-002 zo dňa 14.06.2024
10. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/355369-002 zo dňa 21.01.2025
11. Železnice SR, generálne riaditeľstvo, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, stanovisko č. 35265/2025/0230-9 zo dňa 11.03.2025
12. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, stanovisko zo dňa 24.05.2024
13. SPP-distribúcia a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava, stanovisko č. 6726/250624/BA/MM evidenčné číslo výnimky

Samostatnou žiadosťou č. /SU/6371/30926/2025/VDE zo dňa 02.07.2025 a č. /SU/6371/34808/2025/VDE zo dňa 28.07.2025 si stavebný úrad vyžiadal od vyššie uvedených dotknutých orgánov a organizácií stanovisko k námietkam.

Podľa § 140b ods. 6 stavebného zákona: „Pri riešení rozporov medzi dotknutými orgánmi vyplývajúcich zo záväzných stanovísk sa postupuje podľa § 136. Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.“

Stavebný úrad územné konanie prerušil rozhodnutím č. /SU/6371/30970/2025/VDE zo dňa 02.07.2025 do doby doručenia stanovísk dotknutých orgánov k námietkam, resp. ich nadriadených orgánov.

Jednotlivé vyššie uvedené dotknuté orgány a organizácie doručili postupne svoje stanoviská, resp. ich nadriadené orgány. Pričom žiadny svoje stanovisko nezmenil, resp. nezrušil. Stanoviská sú aj naďalej v platnosti a všetky (vrátane potvrdzujúcich stanovísk) sú súčasťou administratívneho spisu.

K oznámeniu o začatí konania boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania: **Združenie domových samospráv, so sídlom Rovniankova 14, 851 02 Bratislava**, doručené e-mailom na tunajší úrad dňa 21.04.2025 bez zaručeného elektronického podpisu, doplnené dňa 22.04.2025 so zaručeným elektronickým podpisom.

Námietky účastníka konania: Združenie domových samospráv, so sídlom Rovniankova 14, 851 02 Bratislava sú vo výroku uvedené v plnom znení. Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a uvádza k nim svoje vyjadrenie:

Územné konanie podľa stavebného zákona predstavuje špecifickú fázu povoloňacieho procesu, v ktorej stavebný úrad posudzuje súlad navrhovanej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou a záujmami chránenými osobitnými predpismi. Pre pochopenie postavenia stavebného úradu voči environmentálnym námietkam je kľúčové pochopiť systém záväzných stanovísk dotknutých orgánov upravený v § 140a až § 140c stavebného zákona v spojení so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (zákon EIA). Stavebný úrad v tomto systéme plní výlučne integračnú funkciu, t. j. zhromažďuje a koordinuje stanoviská jednotlivých dotknutých orgánov, ktoré vo svojej pôsobnosti chránia špecifické verejné záujmy (ochrana vôd, životného prostredia, prírody). Tieto orgány vydávajú záväzné stanoviská, ktorých obsah je pre stavebný úrad záväzný podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona. Stavebný úrad následne podmienky z týchto stanovísk preberá do výroku svojho rozhodnutia.

Stavebný úrad uvádza, že jeho úlohou tak nie je v územnom konaní znova skúmať zákonnosť Rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024, právoplatné dňa 19.12.2024. Jedinou povinnosťou stavebného úradu je len zohľadniť jeho výsledok a premietnuť podmienky do svojho rozhodnutia. Ak je rozhodnutie/záverečné stanovisko EIA právoplatné, ich záväznosť sa predpokladá (domnienka zákonnosti).

Stavebný úrad poukazuje na ustanovenie § 38 ods. 13) zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov „Ak sa záväzné stanovisko príslušného orgánu podľa odseku 4 druhej vety nedoručí povolujúcemu orgánu v lehote určenej vo výzve, ktorá nesmie byť kratšia ako desať pracovných dní, odo dňa doručenia žiadosti o záväzné stanovisko, stanovisko sa považuje za súhlasné. Na stanovisko doručené po lehote povolujúci orgán neprihliada.“

Záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava podľa § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nebolo v lehote stanovenej stavebným úradom doručené, čím sa v zmysle ustanovenia citovaného vyššie považuje za súhlasné.

Stavebný úrad opätovne zdôrazňuje, že obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci. Stavebný úrad nie je kompetentný vecne sa vyjadrovať k predmetu posudzovania vplyvov na životné prostredie a musí vychádzať z právoplatného rozhodnutia a záväzného stanoviska vydaného na jeho základe.

Stavebný úrad zároveň uvádza, že prevzal všetky záväzné podmienky rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024 do výroku územného rozhodnutia a disponuje súhlasným stanoviskom dotknutého orgánu Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie (EIA), aj keď vo forme fikcie. Za daných okolností a vzhľadom na skutočnosť, že namietajúci účastník nenamietal stanovisko dotknutého orgánu Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie (EIA) stavebný úrad nemal možnosť rozhodnúť z hľadiska ochrany životného prostredia inak, ako územné rozhodnutia vydať.

Stavebný úrad ďalej uvádza, že zo žiadneho ustanovenia stavebného zákona, prípadne vzhľadom na § 140 Stavebného zákona stanovenú subsidiaritu Správneho poriadku ani z tohto všeobecného predpisu o správnom konaní (§ 3 ods. 6 správneho poriadku), nevyplýva stavebnému úradu povinnosť uvádzať v oznámení o začatí stavebného konania údaj o tom, či prebehlo konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Povinnosť sa viaže výlučne na rozhodnutie.

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024 bolo riadne zverejnené v zmysle zákona a je súčasťou administratívneho spisu. Verejnosť si tak mala a stále má možnosť riadne overiť splnenie verejného záujmu v oblasti životného prostredia v rozsahu vyžadovanom príslušnými právnymi predpismi. Požiadavky § 33 ods. 2 správneho poriadku, ako aj smernice EIA tým boli splnené.

Námietky Združenia domových samospráv majú všeobecný charakter. Z obsahu jednotlivých námietok tak v skutočnosti nevyplývajú žiadne konkrétne negatívne vplyvy, ktoré by vznikli v procese navrhovanej činnosti, a preto aj z tohto dôvodu ich stavebný úrad neakceptoval.

K námietke: “Absentuje preukázanie rešpektovania záujmov ochrany drevín podľa § 47 zákona o ochrane prírody a krajiny vymedzením, či je predmetná stavba v územnej kolízii s ochranou drevín; ako aj absentuje preukázanie splnenia osobitných náležitostí projektovej dokumentácie podľa § 3 zákona o ochrane prírody a krajiny.” stavebný úrad uvádza, že v konaní bolo predložené rozhodnutie, ktorým bol vydaný súhlas na výrub drevín na pozemku parc. č. 15850/109 k.ú. Trnávka, vydaný Mestskou časťou Bratislava-Ružinov pod č. ZP CS 4702/2019/3/ZPA zo dňa 13.03.2019, právoplatné 10.04.2019, ktoré zohľadňuje záujmy ochrany drevín v riešenom území, podmienky výrubu ako aj náhradnej výsadby.

Stavebný úrad tiež poukazuje na skutočnosť, že konanie o súhlase na výrub drevín je osobitné správne konanie, oddelené od územného a stavebného konania. Námietka Združenia domových samospráv týkajúca sa nedostatočného zohľadnenia ochrany drevín je preto neopodstatnená, keďže túto otázku posúdil príslušný orgán ochrany prírody v konaní o výrube a samotnom rozhodnutí č. ZP CS 4702/2019/3/ZPA zo dňa 13.03.2019. Záujmy ochrany drevín teda boli riadne overené.

K námietkam:

“Nebolo preukázané dodržanie záujmov ochrany vôd a vodných pomerov podľa §36 a §37 vodného zákona hydrogeologickým posudkom. Zvolená skladba parkovacích státí narúša vodné pomery v území nad zákonom stanovený limit.

“Nebolo preukázané dodržanie záujmov ochrany vôd a vodných pomerov podľa Smernice o vodách v spojení s §73 ods.21 a §16a vodného zákona.”

Stavebný úrad uvádza nasledovné:

Ochrana vôd bola riadne posúdená príslušnými orgánmi a to: Slovenským vodohospodárskym podnikom, stanovisko č. SVP 11223/2024/2 zo dňa 29.05.2024 ako aj Okresným úradom, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/389531-002 zo dňa 10.03.2025, a zároveň aj v Rozhodnutí Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024, ktoré obsahuje podmienky na ochranu životného prostredia vrátane záujmov ochrany vôd. Stavebný úrad zároveň poukazuje na záväzné stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku č. SVP 11223/2024/2 zo dňa 29. 5.2024, v ktorom SVP ako správca vodohospodársky významných tokov určil konkrétne podmienky ochrany vody, ktoré budú zapracované do konečného rozhodnutia.

K námietke:

“Absentuje preukázanie splnenia indexu zelene podľa územného plánu ako aj ďalšej územno-plánovacej regulácie z hľadiska environmentálnych záujmov životného prostredia regulovaných územným plánom a ktoré malo byť overené záväzným stanoviskom obce o súlade s územným plánom podľa §140a ods.4 stavebného zákona.”

stavebný úrad poukazuje na záväzné stanovisko Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OUIK 54521/2024-506284/Lab zo dňa 06.09.2024, vydané v zmysle ust. §140a ods.4

stavebného zákona, v ktorom bol výslovne konštatovaný súlad navrhovanej stavby s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Stavebný úrad tiež poukazuje na skutočnosť, že pre predmetné územie nie je spracovaný územný plán zóny, a preto sa pri posudzovaní návrhu vychádza výlučne z regulatívov nadradenej územnoplánovacej dokumentácie, ktorou je územný plán hlavného mesta SR Bratislavy. Na základe uvedeného je zrejmé, že navrhovaná stavba je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, a predmetná námietka je preto neopodstatnená a nemá právny význam pre rozhodovanie v územnom konaní.

V súvislosti s požiadavkou na určenie prvkov tzv. zelenej infraštruktúry a zabezpečenie účinnej starostlivosti a ochrany životného prostredia stavebný úrad poukazuje na to, že tieto otázky boli komplexne riešené a posúdené v rámci zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (EIA), ktoré bolo ukončené právoplatným Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024.

Zároveň je potrebné uviesť, že Združenie domových samospráv uplatnilo rovnaké pripomienky už v rámci zisťovacieho konania, pričom tieto boli vyhodnotené, a na ich základe boli v Rozhodnutí Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024 uložené konkrétne podmienky zabezpečujúce ochranu životného prostredia, a teda aj verejného záujmu podľa § 4 ods. 1 písm. e) vyhlášky č. 453/2000 Z. z..

Stavebný úrad nemá právnu možnosť opätovne skúmať podmienky Rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, č. OU-BA-OSZP3-2024/426551-023 zo dňa 28.11.2024.

Na základe vyššie uvedené skutočnosti stavebný úrad pripomienky ZDS vyhodnotil ako neodpostatnené a neakceptoval ich.

Stavebný úrad námietky zamietá ako neopodstatnené.

K oznámeniu o začatí konania boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania: **Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182**, doručené dňa 12.05.2025 do podateľne.

Námietky účastníka konania: Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182 sú vo výroku uvedené v plnom znení. Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a uvádza k nim svoje vyjadrenie:

Stavebný úrad k námietkam účastníka uvádza, že územným rozhodnutím sa určuje najmä stavebný pozemok, umiestnenie stavby a základné podmienky jej realizácie, vrátane vymedzenia požiadaviek na obsah projektovej dokumentácie pre ďalšie stupne povoľovania. Podrobné technické posúdenie stavby, ako aj spôsob jej realizácie je predmetom až stavebného konania.

Z povahy uplatnených námietok je zrejmé, že smerujú k samotnej realizácii stavby a k technickým detailom vykonávania stavebných prác, teda k otázkam, ktoré nie sú predmetom posudzovania v územnom konaní, a preto sa nimi stavebný úrad v tomto štádiu konania nemohol zaoberať. Podmienky realizácie stavebných prác budú riešené v ďalšom stupni (v stavebnom konaní). Územným rozhodnutím sa len vytvára právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby. Vytvára sa ním len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, stavebné povolenie, ktoré môže, ale nemusí byť v budúcnosti vydané.

Uvedené námietky účastníka tak prekračujú rámec územného konania.

Stavebný úrad zároveň uvádza, že zo žiadneho všeobecne záväzného právneho predpisu ani z vykonávacích predpisov nevyplýva povinnosť stavebníka splniť požiadavky uplatnené účastníkom konania. Stavebný úrad zdôrazňuje, že nie je oprávnený ukladať stavebníkovi povinnosti, ktoré mu zákon alebo iný všeobecne záväzný právny predpis výslovne neukladá.

Pokiaľ ide o požiadavku na uzatvorenie dohody o napojení na existujúcu komunikáciu, o odstránení prípadných škôd a poškodení, ktoré vzniknú počas výstavby projektu, stavebný úrad poukazuje na skutočnosť, že stavebník má k dotknutým pozemkom účastníka zriadené vecné bremeno na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-18753/2008. Toto vecné bremeno oprávňuje navrhovateľa k pripojeniu sa a užívaniu inžinierskych sietí (t. j. aj kanalizáciu, ktoré inžinierskou stavbou je) na dotknutých (služiacich) pozemkoch.

V tejto súvislosti stavebný úrad uvádza, že obsah vecného bremena sa má vykladať funkčne podľa jeho účelu – t. j. tak, aby bolo možné zabezpečiť reálny, nie iba formálny výkon vecného bremena. Z tohto účelu prirodzene vyplýva, že sú prípustné aj nevyhnutné stavebné úpravy, ako napríklad spevnenie vjazdu a prístupovej trasy, odstránenie alebo úprava časti oplotenia či zriadenie prípojok na inžinierske siete (výkopy, ukladanie potrubia a pod.), pokiaľ sú vykonané v primeranom rozsahu a viažu sa na výkon vecného bremena.

V zmysle predloženej projektovej dokumentácie sa má na pozemkoch parc. č. CKN 15850/225 a 15850/228, vo vlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s. (namietajúci účastníci), realizovať prípojka splaškovej kanalizácie v rozsahu nevyhnutnom na dosiahnutie bodov napojenia sa na kanalizáciu nachádzajúcich sa na týchto slúžiacich pozemkoch. Ide teda o stavebno-technické práce, ktoré sú neoddeliteľne späté s účelom existujúceho vecného bremena. Bez možnosti zriadiť kanalizačnú prípojku na dotknutých pozemkoch by výkon vecného bremena bol fakticky nemožný (stavebník by sa nemohol pripojiť na body napojenia sa na kanalizáciu, ktoré sa na týchto pozemkoch nachádzajú).

Vecné bremeno V-18753/2008 oprávňuje stavebníka tiež na právo prechodu a prejazdu na dotknutých (slúžiacich) pozemkoch.

Stavebný úrad sa nestotožňuje s názorom účastníka, že zapísané vecné bremeno oprávňuje stavebníka výlučne k prechodu a prejazdu cez slúžiace pozemky. V tejto súvislosti stavebný úrad opakovane uvádza, že obsah vecného bremena sa vykladá funkčne podľa jeho účelu – t. j. tak, aby bolo možné zabezpečiť reálny, nie iba formálny prístup a napojenie. Z tohto účelu prirodzene vyplýva, že sú prípustné aj nevyhnutné stavebné úpravy, ako napríklad spevnenie vjazdu a prístupovej trasy, odstránenie alebo úprava časti oplotenia či zriadenie prípojok na inžinierske siete (výkopy, ukladanie vedení), pokiaľ sú vykonané v primeranom rozsahu a viažu sa na výkon vecného bremena. Z hľadiska zabezpečenia reálneho, a nie iba formálneho výkonu vecného bremena prechodu a prejazdu je nevyhnutné, aby oprávnenému z vecného bremena bola umožnená aj skutočná a efektívna realizácia prechodu alebo prejazdu cez zaťažené pozemky a miestnu komunikáciu. To si logicky vyžaduje aj možnosť reálneho vstupu na pozemky oprávneného, čo bez možnosti vykonať nevyhnutné stavebné úpravy vjazdov na dotknutej komunikácii a na dotknutých pozemkoch účastníka nie je možné. Bez týchto úprav by bolo vecné bremeno fakticky nevykonateľné a stratilo by svoj základný účel, ktorým je umožnenie prechodu a prejazdu cez zaťažené pozemky.

V zmysle predloženej projektovej dokumentácie sa má na pozemku parc. č. 15850/228, vo vlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s., zriadiť výlučne napojenie navrhovaného areálu na miestnu komunikáciu a vykonať úpravu jestvujúceho chodníka. Nejde teda o vytvorenie novej stavby, ale ide o úpravu pozemkov a miestnej komunikácie spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s., ku ktorým sa zriadené vecné bremeno vzťahuje. Rozsah plánovaných stavebno-technických úprav tak nijako nepresahuje obsah vecného bremena, nerealizuje sa na ňom žiadna nová stavba v prospech stavebníka a nenavrhuje sa ani trvalé obmedzenie vlastníckeho práva namietajúcich účastníkov nad rámec toho, čo je už založené existujúcou zmluvou o vecnom bremene.

Podľa § 38 stavebného zákona, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.

Podľa § 139 ods. 1 písm. b) pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou.

Stavebný úrad preskúmal navrhovateľom predloženú zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-18753/2008, ako aj príslušný list vlastníctva, na ktorom je táto zmluva zapísaná, a dospel k záveru, že táto zmluva predstavuje dostatočný právny podklad na preukázanie „iné práva k pozemku“ v zmysle § 38 a § 139 stavebného zákona.

S ohľadom na vyššie uvedené dospel stavebný úrad k záveru, že z hľadiska podmienok na vydanie územného rozhodnutia stavebník preukázal iné právo k pozemkom vo vlastníctve namietajúcich účastníkov (Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s.) v rozsahu v akom to vyžaduje ust. 38 v spojení s ust. § 139 ods. 1 písm. b) Stavebného zákona. Stavebník preto nebol na účely vydania tohto rozhodnutia povinný predkladať dodatočný súhlas namietajúcich účastníkov konania, ako ani uzatvoriť účastníkom vyžadovanú dohodu o napojení na existujúcu komunikáciu, o odstránení prípadných škôd a poškodení.

Stavebný úrad námietky zamietá ako neopodstatnené.

K oznámeniu o začatí konania boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania: **BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411**, doručené dňa 13.05.2025 do podateľne.

Námietky účastníka konania: BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411 sú vo výroku uvedené v plnom znení. Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a uvádza k jednotlivým bodom námietok svoje vyjadrenie:

K bodu 1): Z obsahu námietok účastníka vyplýva, že tieto smerujú proti záväznému stanovisku Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto (ďalej aj ako „RÚVZ Bratislava“) č. RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024, ktorý sa odvoláva na expertízne posúdenie

preslnenia navrhovaných ubytovacích jednotiek v UBYTOVACOM ZARIADENÍ ZELENÉ SADY v Bratislave - Ružinov a ich denného osvetlenia z marca 2024 vypracované prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., Znievska 21, 851 06 Bratislava, vrátane jeho doplnku z júna 2024, predloženého stavebníkom (ďalej aj ako „Posudok Zelené sady“).

Právna úprava záväzných stanovísk dotknutých orgánov je obsiahnutá predovšetkým v § 140a a § 140b stavebného zákona v spojení s § 126 tohto zákona. Podľa § 140b ods. 1 platí, že obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa stavebného zákona záväzný.

Mechanizmus riešenia námietok proti záväzným stanoviskám je upravený v § 140b ods. 5 a 6 stavebného zákona. Ak námietky účastníkov smerujú proti obsahu záväzného stanoviska a tieto sú podporené právne relevantnými dôkazmi, stavebný úrad konanie preruší, vyžiada si stanovisko dotknutého orgánu k námietkam, a ak tento svoje stanovisko nezmení, požiada o potvrdenie alebo zmenu nadriadený orgán dotknutého orgánu.

Vzhľadom na to, že namietajúci účastník podložil svoje námietky svetlotechnickým posudkom, a to Expertíznym svetlotechnickým posúdením vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava – Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, ICO: 46 934 251 (ďalej aj ako „Posudok Baurea“), hoci nepodpísaným autorizovanou osobou a k danej veci odborne nepriliehavým (k čomu sa vyjadruje stavebný úrad nižšie), stavebný úrad ho akceptoval ako podklad pre postup podľa § 140b ods. 5 a 6 stavebného zákona.

Stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 02.07.2025 č. SU/6371/30970/2025/VDE konanie prerušil a listom č./SU/6371/309262025/VDE zo dňa 02.07.2025 požiadal o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska RÚVZ Bratislava v zmysle ust. § 140b stavebného zákon vzhľadom na námietky účastníka a Posudok Baurea. RÚVZ Bratislava listom č. RÚVZBA/OHŽPaZ/10384/22224/2025 zo dňa 16.07.2025, oznámil, že nie sú dôvody na zmenu záväzného stanoviska v predmetnej veci. Následne stavebný úrad listom zo dňa 31.07.2025 požiadal na základe ust. § 140b ods. 6 stavebného zákona o stanovisko Úrad verejného zdravotníctva Slovenskej republiky (ÚVZ SR) ako orgán nadriadený RÚVZ Bratislava. Listom zo dňa 11.08.2025 požiadal ÚVZ SR o doplnenie spisovej dokumentácie o expertízne posúdenie preslnenia a denného osvetlenia navrhovaných ubytovacích jednotiek z 03/2024 a doplnok expertízneho posúdenia z 06/2024, vypracovaný prof. Ing. Jozef Hraška, Znievska 21, 851 06 Bratislava – Posudok Zelené Sady, ktorý bol ÚVZ SR doložený.

ÚVZ SR listom č. ÚVZSR/OLP/12259/49454/2025 zo dňa 07.10.2025 uviedol, že posudzovaná stavba stavebníka spĺňa svetlotechnické požiadavky vyplývajúce z vyhlášky č. 259/2008 Z. z. a v súlade s § 140b ods. 6 stavebného zákona napadnuté záväzné stanovisko RÚVZ Bratislava č. RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024 potvrdil.

S ohľadom na vyššie uvedené a s poukazom na ust. § 140b ods. 1 Stavebného zákona, stavebný úrad nemal inú možnosť ako prihliadnuť na záväzné stanovisko RÚVZ Bratislava č. RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024 a námietky účastníka neakceptovať.

Stavebný úrad zároveň uvádza, že pri vyhodnotení námietky namietajúceho účastníka sa neuspokojil len s výrokovou časťou stanovísk RÚVZ Bratislava a ÚVZ SR, t. j. len na samotné závery RÚVZ Bratislava a ÚVZ SR o potvrdení záväzného stanoviska č. RÚVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024, ale podrobne preskúmal aj ich odôvodnenia, a to najmä v tej časti, ktorá sa týkala vysporiadania sa s námietkami účastníka a s Posudkom Baurea, pričom prihliadal aj na ďalšie skutočnosti vyplývajúce z obsahu administratívneho spisu. Stavebný úrad dospel k záveru, že oba orgány na ochranu zdravia sa k námietkam účastníka vyjadrili vecne, ich stanoviská sú presvedčivé a riadne preskúmateľné, a vyčerpávajúco zdôvodnili, prečo predložený Posudok Baurea nie je relevantný pre účely svetlotechnického posúdenia podľa vyhlášky č. 259/2008 Z. z. a prečo neexistujú dôvody na zmenu pôvodného záväzného stanoviska. RÚVZ Bratislava vo svojom stanovisku uviedol, že Posudok Baurea sa vzťahuje len na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely, avšak nie na vnútorné prostredie stavby „Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská cesta“. Zároveň skonštatoval, že neexistuje žiadny všeobecne záväzný právny predpis upravujúci ochranu verejného zdravia, ktorý by orgánu verejného zdravotníctva ukladal povinnosť v rámci jeho posudkovej činnosti posudzovať/skúmať svetlotechnické pomery na nezastavaných parcelách/stavebných pozemkoch, resp. v nejakých stavebných čiarach a tiež že predmetom posudkovej činnosti orgánu na ochranu verejného zdravia z hľadiska svetelno-technických podmienok podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. vyhláška MZ SR č. 259/2008 Z. z.) sú len vnútorné priestory stavieb a nie nezastavané parcely. ÚVZ SR vo svojom stanovisku uviedol, že expertízne posúdenie preslnenia a denného osvetlenia navrhovaných ubytovacích jednotiek z 3/2024 a Doplnok expertízneho posúdenia z 06/2024 (Posudok Zelené sady), ktoré boli dodatočne doplnené, preukázali, že ubytovacie jednotky v Ubytovacom

zariadení Zelené sady sú dostatočne presnené v zmysle vyhlášky MZ SR č. 259/2008 Z. z. a požiadaviek a kritérií STN 73 4301:2021 a plánované ubytovacie jednotky majú denné osvetlenie vyhovujúce požiadavkám a kritériám STN 73 0580-2. V prípade kancelárií v objekte D sú rovnako splnené požiadavky v súlade s vyhláškou MZ SR č.259/2008 Z. z. Plánované ubytovacie zariadenie nemá negatívny vplyv na presnenie existujúcich okolitých bytov v zmysle požiadaviek a kritérií STN 73 4301:2021 a uvedená plánovaná výstavba nie je v rozpore s požiadavkami a kritériami STN 73 0580-1 Zmena 2 na dostupnosť denného svetla v existujúcich okolitých obytných miestnostiach, ktorá sa vyjadruje parcelnými ekvivalentnými uhlami tienenia.

Stavebný úrad prihliadol aj na ďalší svetlotechnický posudok predložený navrhovateľom ako reakciu na Posudok Baurea, a to „Čiastkové svetlotechnické posúdenie“ „Ubytovacie zariadenie zelené sady“, z 07/2025, vypracovaný Ing. Jaroslavom Hruškovičom, autorizovaný stavebný inžinier (ďalej aj ako „Posudok Zelené sady 2“), ktorého účelom bolo posúdiť v súvislosti s týmto konaním, či navrhovaná stavba („Ubytovacie zariadenie Zelené sady“) umožní plnohodnotné využitie susedných pozemkov v súlade s platným územným plánom, najmä pokiaľ ide o možnosť umiestniť na týchto pozemkoch obytné budovy v súlade s ich regulatívmi. Posudok Zelené sady 2 sa zamerával na to, že či je možné na susedných pozemkoch BAUREA spol. s r.o. a F&P, a.s. (namietajúci účastníci) umiestniť budúce stavby tak, aby mohli regulatívny územný plán využiť naplno a aby na týchto budovách v ich obytnej časti nebol prekročovaný prípustný ekvivalentný uhol tienenia z hľadiska STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov, časť 1 – Základné požiadavky a STN 73 0580 – 1 Denné osvetlenie budov, časť 1 – Základné požiadavky, Zmena 2. Zo záveru Posudku Zelené Sady 2 vyplýva, že susedné pozemky (BAUREA spol. s r.o. a F&P, a.s.) zostávajú plnohodnotne využiteľné na maximálnu prípustnú zastavanosť aj výšku zástavby v súlade s územným plánom. Pri dodržaní regulatívu, podľa ktorého môže byť na pozemkoch maximálne 30 % podlahových plôch využitých na bývanie, nedochádza k prekročeniu prípustného ekvivalentného uhla tienenia a pre tento parameter nevznikajú svetlotechnické obmedzenia pre budúci obytnú funkciu.

Posudok Zelené sady 2 k overeniu účastníkom namietaného uhla tienenia nasledovné:

„Návrh projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ je z hľadiska ekvivalentného uhla tienenia možné svetlotechnicky jednoducho a jednoznačne overiť jednoduchou metódou. Táto metóda spočíva vo vedení priamky vo bočnom reze od hornej hrany budovy so sklonom 30°, čo zodpovedá limitu pre ekvivalentný uhol tienenia v danej lokalite. Taktó vedená priamka reprezentuje maximálnu prípustnú hranicu tienenia, pričom už samotný spôsob jej konštrukcie obsahuje konzervatívnu rezervu. Tento uhol totiž zodpovedá extrémnemu prípadu – vplyvu nekonečne dlhej tieniacej budovy. V skutočnosti však žiadna z navrhovaných budov projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ takúto podobu nemá – každá má dĺžku len približne 32 metrov, pričom medzi nimi sa nachádzajú prieluky so šírkou až 19 metrov. Tieto výrazné medzery významne znižujú celkový tieniaci účinok, a teda aj skutočný vypočítaný ekvivalentný uhol tienenia bude nižší, ako predstavuje nami použitá 30° priamka. V posúdení však napriek tomu pracujeme s týmto konzervatívnym limitom, čím vzniká rezerva v prospech susedných pozemkov.

Geometrická konštrukcia je vyhotovená pre rez vedený v najnepriaznivejšom mieste z pohľadu možného vplyvu tienenia – konkrétne v mieste, kde dochádza k súbehu vplyvu z navrhovanej stavby a susedného pripravovaného projektu Moruše. Aj napriek tomu však toto miesto nepredstavuje zásadnú odchýlku od iných rezov riešených územím, a to vzhľadom na súmerné usporiadanie objektov projektu „Zelené sady“ a pravidelný, obdĺžnikový charakter priľahlých pozemkov.

Z vizuálneho posúdenia zvoleného rezu je zrejmé, že na pozemku Baurea zasahuje tieniaca hranica len do veľmi obmedzeného objemu potenciálnej budúcej zástavby, pričom tento zásah nepredstavuje obmedzenie možností výstavby v súlade s územným plánom. Navyše je potrebné zdôrazniť, že normový ekvivalentný uhol tienenia sa vzťahuje výlučne na fasády s obytnou funkciou, teda len na tie časti budúcich stavieb, v ktorých sú navrhované obytné miestnosti. Podľa územného plánu je však v predmetnej lokalite prípustné využitie maximálne 30 % podlahových plôch na bývanie, pričom zvyšných 70 % musí byť využitých na nebytové funkcie. Z toho vyplýva, že aj v prípade určitého obmedzenia tieniacich podmienok v časti objemu, je možné tieto časti využiť na nebytové funkcie bez porušenia požiadaviek územného plánu.

Obdobná situácia platí aj pre susedný pozemok projektu FaP, ktorý je tienením ovplyvnený o niečo viac, no aj v tomto prípade zostáva dostatočný priestor na realizáciu objektov s obytnou funkciou v súlade s percentuálnym obmedzením podlahových plôch. V posudzovanom reze je vyjadrené percento objemu budúcich objektov, ktoré by mohlo byť ovplyvnené tienením, pričom ak by sme hodnotili zatienenie len podľa dotknutej plochy fasád, výsledok by bol obdobný, teda rovnako by potvrdil možnosť realizácie 30 % bytovej funkcie.

Dôležité je tiež zdôrazniť, že celé posúdenie vychádza z konzervatívneho predpokladu, že susedné pozemky budú využité maximálne – teda že budovy budú umiestnené od hranice po hranicu pozemku. V praxi však takéto riešenie spravidla nie je realizované, keďže sa uplatňujú odstup, koeficienty zastavanosti a ďalšie urbanistické požiadavky. Ak budú budúce stavby optimalizované so zreteľom na tieto parametre, je možné očakávať, že rozsah ich ovplyvnenia tienením sa ešte výrazne zníži. Celkové hodnotenie teda jednoznačne potvrdzuje, že projekt „Ubytovacie zariadenie Zelené sady“ nepredstavuje obmedzenie pre možnosť naplniť územnoplánovacie regulatívy susedných pozemkov, najmä z hľadiska dosiahnutia určeného maximálneho percenta obytnej funkcie.“

Na tomto mieste stavebný úrad upriamuje pozornosť na skutočnosť, že Posudok Zelené Sady 2, hoci bol namietajúcemu účastníkovi riadne doručený, nebol namietajúcim účastníkom právne relevantným spôsobom namietaný. Účastník nedoložil ďalší posudok s protichodnými závermi oproti Posudku Zelené sady 2 a vo vyjadrení k podkladom zo dňa 04.12.2025 sa k nemu po obsahovej stránke ani nevyjadril. Účastník vo vyjadrení k podkladom zo dňa 04.12.2025 sa vyjadruje len k tvrdeniam stavebníka (Nie k Posudku Zelené sady 2) a tvrdí, že sa nemá posudzovať len vplyv na obytné časti, ale aj na priestory, kde sa uvažuje dlhodobý pobyt osôb, t. j. kancelárie, predajne a pod. Podľa názoru účastníka, aj keď podľa aktuálneho územného plánu je prípustná funkcia max 30 % celkovej podlahovej plochy a zvyšných 70 % musí byť občianska vybavenosť, neznamená to, že na prízemí nemôžu byť prevádzky, v ktorých budú pracovať ľudia. Podľa účastníka tak obytná funkcia, ako aj funkcia s uvažovaným dlhodobým pobytom ľudí sú rovnocenné z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia.

K uvedeným tvrdeniam stavebný úrad uvádza, že účastník konania nepredložil žiadny odborný posudok ani stanovisko, ktorými by preukázal, a ani len netvrdí, že jeho plánovaná stavba má obsahovať prevádzky s funkciou dlhodobého pobytu osôb porovnateľnou s obytnou funkciou, a zároveň nepreukázal, že by tieto prevádzky boli alebo mali byť obmedzené z hľadiska svetlotechnických požiadaviek nad mieru prípustnú podľa vyhlášky č. 259/2008 Z. z. v spojení s technickými normami STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov – časť 1: Základné požiadavky a STN 73 0580-1 – Zmena 2. Stavebný úrad opakovane zdôrazňuje, že ak účastník konania rieši odbornú otázku, musí ju podložiť relevantným dôkazom (posudkom, stanoviskom), aby mohli byť jeho tvrdenia relevantné.

Účastník konania síce predložil Posudok Baurea, z jeho obsahu však vyplýva, že je zameraný výlučne na posúdenie vplyvu projektu stavebníka na denné osvetlenie susedných dočasne nezastavaných parciel, pričom k žiadnym iným požiadavkám na výstavbu sa tento posudok nevyjadruje. Posudok Baurea sa teda vôbec nezaobrá existujúcimi ani navrhovanými stavbami (budovami) na dotknutých pozemkoch, a to ani účastníkom tvrdým projektom „Polyfunkčný komplex BAUREA / Ivanská cesta“, čo stavebný úrad považuje za zásadný nedostatok, ktorý vylučuje jeho použitie ako relevantného odborného podkladu v tomto konaní.

Stavebný úrad sa nestotožňuje s tvrdením účastníka, že požiadavky STN 730580-1 Zmena 2 sa vzťahujú aj na nezastavané pozemky. Stavebnému úradu nie je zrejmé, ako k takému výkladu účastník mohol dospieť, keďže už zo samotného názvu vyhlášky 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 názvu STN 73 0580-1 (Denné osvetlenie budov, časť 1 – Základné požiadavky) a STN 73 0580 – 1 (Denné osvetlenie budov, časť 1 – Základné požiadavky, Zmena 2), ako aj z ich obsahu (viď predovšetkým príloha č. 3 vyhlášky 259/2008 Z. z.) vyslovene vyplýva, že sa vzťahujú výlučne na budovy, konkrétne na vnútorné prostredie budov. Stavebný úrad na tomto mieste na okraj dodáva, že aj text STN 73 0580 citovaný samotným účastníkom vo vyjadrení zo dňa 04.12.2025 hovorí o podmienkach „na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách.

Pre úplnosť stavebný úrad uvádza, že nespochybňuje odbornú úroveň Posudku Baurea ani sa nevyjadruje k správnosti jeho záverov, keďže takéto hodnotenie mu neprináleží. Stavebný úrad však poukazuje na to, že podľa jeho zadania posudok rieši svetlotechnickú ochranu nezastavaných pozemkov, ktoré sa v zmysle vyhlášky č. 259/2008 Z. z. a technickej normy STN 73 0580-1 (Zmena 2) z hľadiska svetlotechniky vôbec neposudzujú. V zmysle uvedené tak v konečnom dôsledku ani nie je možné hovoriť o opačných záveroch Posudku Baurea, keďže predmet (objekt) posúdenia je úplne iný, aký sa v zmysle svetlotechnických podmienok vyžaduje – vnútorné prostredie budov.

V zmysle vyššie uvedeného sú preto tvrdenia účastníka uvedené vo vyjadrení k podkladom zo dňa 04.12.2025, podľa ktorých sa má svetlotechnická ochrana posudzovať aj pre nezastavané pozemky a v rovnakom rozsahu aj pre kancelárie či predajne ako pre obytné miestnosti, nesprávne a nemajú oporu v žiadnom všeobecne záväznom právnom predpise, technickej norme ani v rozhodovacej praxi správnych súdov. Za daných okolností mal stavebný úrad za dostatočne preukázané, že navrhovanou stavbou nedochádza k porušeniu svetlotechnických podmienok podľa vyhlášky č. 259/2008 Z. z. , v spojení s STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov, časť 1 – Základné požiadavky a STN 73 0580 – 1 Denné

osvetlenie budov, časť 1 – Základné požiadavky, Zmena 2. Stavebník preukázal, že navrhovaná stavba spĺňa všetky požiadavky a kritéria STN 73 4301:2021 a uvedená plánovaná výstavba nie je v rozpore s požiadavkami a kritériami STN 73 0580-1 Zmena 2. Stavebník zároveň Posudkom Zelené sady 2 preukázal, že možná budúca výstavba na pozemkoch namietateľa nebude ohrozená a jeho práva a právom chránené záujmy ostánú zachované. V tejto súvislosti stavebný úrad napokon poukazuje aj na skutočnosť, že účastník predložil Posudok Baurea v pôvodnej podobe nepodpísaný, pričom tento nedostatok odstránil až následne vo vyjadrení k podkladom konania zo dňa 04.12.2025.

Stavebný úrad ďalej uvádza, že Účastník sa v námietkach v podstate obmedzil len na všeobecné tvrdenia o „budúcom projekte“ bez akýchkoľvek parametrov, ktoré by umožňovali odborné posúdenie jeho vplyvov či vzájomných vzťahov medzi stavbami a bez predloženia dokumentácie týkajúcej sa jeho projektu. Stavebný úrad na základe údajov poskytnutých od účastníka teda ani nemohol posúdiť, či je Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská cesta vôbec v súlade s platným územným plánom.

Účastník svoje všeobecné tvrdenia uviedol aj v následnom vyjadrení k podkladom konania zo dňa 04.12.2025 s tým, že navyše odkazoval na záväzné stanovisko vydané v zisťovacom konaní navrhovanej činnosti „Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta“ a tiež na prebiehajúce územné konanie. Účastník však toto stanovisko k vyjadreniu zo dňa 04.12.2025 nepriložil, ani ho neoznačil ako prílohu, a taktiež neuviedol spisovú značku predmetného územného konania. Stavebný úrad považuje za potrebné aj na tomto mieste upriamiť pozornosť na súdmi akceptovaný názor, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania. Účastník konania musí svoje tvrdenia preukázať. Ak teda účastník tvrdí, že navrhovaná stavba z hľadiska svetlotekniky neoprávnené zasahuje do jeho projektu „Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská cesta“, že znižuje jeho hodnotu alebo že zasahuje do jeho vlastníckeho práva, je procesne povinný tieto tvrdenia aj preukázať.

Skutočnosť, že ÚVZ SR neposudzoval Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská cesta z hľadiska svetloteknických podmienok, keďže jeho plánovaná výstavba nebola súčasťou predloženej dokumentácie, je tak možné vzhľadom na dané okolnosti pripísať výlučne na ťarchu namietajúceho účastníka. Stavebný úrad pri posudzovaní námietok účastníkov hodnotí existujúci skutkový stav a stav práv platných v čase rozhodnutia, nie hypotetickú budúcu vôľu suseda realizovať stavby, ktoré reálne neexistujú a nemajú platné povolenia; takéto podnikateľské plány nie sú relevantným podkladom v územnom ani stavebnom konaní. Stavebný úrad týmto však netvrdí, že vôbec neposudzoval, resp. nezohľadňoval vplyv navrhovanej stavby na budúcu výstavbu na okolitých susedných pozemkoch, vrátane susedných pozemkov namietajúceho účastníka z hľadiska svetlotekniky. Práve naopak, stavebný úrad mal z obsahu spisu (Predovšetkým z Posudku Zelené sady 2) riadne preukázané, že z hľadiska svetlotekniky je ochrana výstavby na pozemkoch namietajúceho účastníka zabezpečená. Existencia stanoviska zo zisťovacieho konania k projektu účastníka a prebiehajúce územné konanie tieto skutočnosti nevyvracajú. Stavebný úrad tak považuje skutkový stav za náležite zistený a s ohľadom na to, tieto skutočnosti ďalej nezisťoval. K námietkam a vyjadreniu účastníka konania k podkladom stavebný úrad tiež uvádza, že z charakteristiky rozhodnutia o umiestnení stavby vyplýva, že ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje (kde k realizácii dochádza na základe stavebného povolenia, t. j. osobitného rozhodnutia vydaného v stavebnom konaní, resp. na základe ohlásenia stavebnému úradu v určitých zákonom stanovených prípadoch), územným rozhodnutím sa len vytvára právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, čím k porušeniu práva vlastníkov pozemkov reálne nemôže dôjsť. Rozhodnutie o umiestnení stavby reálne nezasahuje do práva na vlastníctvo. Vytvára sa ním len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, stavebné povolenie, ktoré môže, ale nemusí byť v budúcnosti vydané.

Stavebný úrad túto časť námietok zamietá ako neopodstatnenú.

K bodu 2): Stavebný úrad odkazuje na stanovisko hl. Mesta SR Bratislava č. MAGS OUIK 54521/2024-506284/Lab zo dňa 6.9.2024, ktoré potvrdzuje, že predložený návrh stavby je z hľadiska funkčného využitia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy. Dotknuté územie je podľa ÚPN funkčne definované ako územie občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, funkcia č. 201, rozvojové územie kód H, v rámci ktorého patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce prípustné funkcie. Zároveň územný plán stanovuje, že funkcia bývania môže tvoriť maximálne 30 % z celkovej podlažnej plochy stavby, čo predmetný návrh v plnom rozsahu rešpektuje. V danom prípade účastník síce namieta nesúlad s územným plánom, avšak nijako neuvádza, ako má namietaný nesúlad zasahovať do jeho vlastníckeho práva alebo inak ohrozovať jeho právom chránené záujmy. Účastník teda nenamieta porušenie svojich subjektívnych práv, ale usiluje sa o všeobecné dodržiavanie podmienok územného plánu bez akejkoľvek preukázanej väzby na jeho vlastné právne postavenie. Stavebný úrad zároveň uvádza, že podrobne preskúmal dotknuté záväzné

stanovisko, a to najmä v tej časti, ktorá sa týkala súladu navrhovanej stavby s územným plánom, pričom prihladal aj na ďalšie skutočnosti vyplývajúce z obsahu administratívneho spisu.

Stavebný úrad dospel k záveru, že záväzné stanovisko je presvedčivé a riadne preskúmateľné. Stavebný úrad nezistil žiaden rozpor navrhovanej stavby s platným územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, ako ani iným všeobecne záväzným právnym predpisom.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 3): Stavebný úrad uvádza, že oznámením o začatí územného konania o umiestnení stavby zo dňa 14.04.2025 pod č. /SU/6371/17597/2025/VDE oznámil začatie územného konania všetkým dotknutým orgánom a účastníkom konania.

Stavebný úrad v zmysle ust. § 36 ods. 1 stavebného zákona poskytol účastníkom konania možnosť uplatniť svoje námietky a pripomienky najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia na tunajšom stavebnom úrade a poučil ich, že inak na neskoršie podané námietky stavebný úrad nebude prihliadať.

Stavebný úrad túto lehotu predĺžil na základe žiadosti navrhovateľa listom zo dňa 14.05.2025 pod č. /SU/6371/22467/2025/VDE o 15 pracovných dní odo dňa doručenia.

V zmysle § 36 ods. 3 stavebného zákona, ak dotknutý orgán v určenej lehote alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povolojanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí. Stavebný úrad v oznámení o začatí konania uviedol, že podrobný popis jednotlivých stavebných objektov je súčasťou projektovej dokumentácie, do ktorej mohli tak účastníci, ako aj dotknuté orgány nahliadať. Koncentračná zásada sa vzťahuje aj na dotknuté orgány, teda aj na Hlavné mesto SR Bratislava, keď vystupuje v územnom konaní ako orgán územného plánovania podľa § 140a ods. 1 písm. b) stavebného zákona. Vzhľadom na skutočnosť, že hl. mesto Bratislava sa v stanovenej lehote nevyjadriло a neuplatnilo námietky k projektovej dokumentácii stavebníka, hoci bol o následkoch koncentrácie konania riadne poučený, má sa s poukazom na § 36 ods. 3 stavebného zákona za to, že s týmito zmenami (a celkovo s navrhovaným umiestnením a napojením cyklotrasy) súhlasí. V danom prípade účastník síce namieta, že cyklotrasa má byť riešená s určitými šírkovými parametrami, a že projekt údajne nerešpektuje požiadavky Hlavného mesta SR Bratislavy, avšak nijako neuvádza, ako majú namietané odchýlky ohrozovať jeho právom chránené záujmy. Účastník teda nenamieta porušenie svojich subjektívnych práv, ale usiluje sa o presadzovanie záujmov Hlavného mesta Bratislavy bez akejkoľvek preukázanej väzby na jeho vlastné právne postavenie, čo robí jeho námietku nedôvodnou a právne irelevantnou.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 4): Územným rozhodnutím sa len určuje stavebný pozemok, umiestnenie stavby a základné podmienky, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie pre ďalšie stupne povolojania, pričom podrobné technické posúdenie, vrátane statického prieskumu sa vykonáva až v stavebnom konaní. V územnom konaní sa tak nerieši definitívny spôsob zakladania stavby ani podrobné statické pomery. Zároveň platí, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania. Aj účastník konania musí svoje tvrdenia preukázať. Ak ide o posúdenie odbornej otázky, túto musí účastník preukázať odborným posudkom alebo stanoviskom.

Ak teda namietajúci účastník konania tvrdí, že „navrhovaná vzrastlá zeleň na konštrukcii má poddimenzovanú hrúbku substrátu. Dané riešenie vzhľadom na veternú lokalitu predstavuje vážne riziko stability navrhovanej vegetácie, čím môže byť ohrozená nielen bezpečnosť pri užívaní stavby samotnej v rámci pozemku investora, ale ohrozenie vzniká i na okolitých pozemkoch“, musí svoje tvrdenia podložiť právne relevantným dôkazom, (napr. vlastným odborným posudkom), čo namietajúci účastník neurobil. Čisté hypotetické obavy bez odbornej opory nezakladajú povinnosť stavebného úradu zadávať znalecké alebo iné odborné dokazovanie ani dôvod na nevydanie územného rozhodnutia.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 5): Územným rozhodnutím sa len určuje stavebný pozemok, umiestnenie stavby a základné podmienky, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie pre ďalšie stupne povolojania, pričom podrobné technické posúdenie, vrátane geologického alebo hydrogeologického prieskumu sa vykonáva až v stavebnom konaní. V územnom konaní sa tak nerieši definitívny spôsob zakladania stavby ani podrobné geotechnické/hydrogeologické pomery. Stavebný úrad tiež dodáva, že žiaden zákon alebo vykonávací predpis pre umiestňovanú stavbu alebo dotknuté územie (pričom takýto predpis neoznačuje ani účastník – namietateľ), nevyžaduje hydrogeologický posudok už v tejto fáze konania, a rovnako takúto požiadavku nevzniesol ani dotknutý orgán (Slovenský vodohospodársky podnik), ktorý

vysslovene uviedol, že hydrogeologický prieskum sa bude vyžadovať až vo vyšších stupňoch projektu („Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd (vsaky) je v zmysle §21 ods. 1d.) vodného zákona takisto potrebné povolenie príslušného orgánu štátnej vodnej správy, kde je potrebné predložiť hydrogeologicky posudok, ktorý zhodnotí dostatočnú kapacitu navrhnutých vsakovacích zariadení na infiltráciu dažďových vôd do podlažia a určí ich vplyv na kvalitu vodného útvaru podzemných vôd v súlade s §37 vodného zákona“). Stavebný úrad zdôrazňuje, že nemôže ukladať stavebníkovi povinnosti, ktoré mu neukladá zákon.

Stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 02.07.2025 pod č. SU/6371/30970/2025/VDE konanie prerušil a listom č./SU/6371/309262025/VDE zo dňa 02.07.2025 požiadal o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska Slovenského vodohospodárskeho podniku, stanoviska Okresného úradu Bratislava ako orgánu štátnej vodnej správy (Prehodnotenie stanoviska orgánu štátnej vodnej správy) č. OU-BA-OSZP3-2025389531-002 z 10.3.2025 a stanoviska Okresného úradu Bratislava ako orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU- BA-OSZP3-2025/285217-004 zo dňa 9.1.2025 v zmysle ust. § 140b stavebného zákon vzhľadom na námietky účastníka. SVP listom zo dňa 11.07.2025, oznámil, že trvá na svojom pôvodnom stanovisku č. SVP 11223/2024/2 zo dňa 29.05.2024 a následne aj listom č. SVP 18035/2025/2 zo dňa 05.08.2025.

Okresný úrad Bratislava ako orgán štátnej vodnej správy listom č. OU-BA-OSZP3-2025/473994-068 zo dňa 13.08.2025, oznámil, že trvá na svojom pôvodnom stanovisku č. OU-BA-OSZP3-2025389531-002 zo dňa 10.3.2025 a následne potvrdenie stanoviska aj listom č. OU-BA-PSZP3-2025/493691-002 zo dňa 14.08.2025.

Okresný úrad Bratislava ako orgán ochrany prírody a krajiny listom č. OU-BA-OSZP3-2025/481449-002 zo dňa 22.07.2025, oznámil, že trvá na svojom pôvodnom stanovisku č. OU- BA-OSZP3-2025/285217-004 zo dňa 9.1.2025 (preklep v dátume 9.6.2025) a následne potvrdenie stanoviska aj listom č. OU-BA-PSZP2-2025/511827-002 zo dňa 16.10.2025.

Stavebný úrad ďalej poukazuje na skutočnosť, že obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu je pre stavebný úrad záväzný a pri súhlasných stanoviskách nemá priestor odmietnuť územné rozhodnutie len preto, že účastník bez odborného podkladu požaduje ďalšie dokazovanie. Zároveň platí, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania. Aj účastník konania musí svoje tvrdenia preukázať. Ak ide o posúdenie odbornej otázky, túto musí účastník preukázať odborným posudkom alebo stanoviskom. Ak teda namietajúci účastník konania tvrdí, že je vzhľadom na umiestňovanú stavbu alebo dotknuté územie potrebný hydrogeologický prieskum, musí svoje tvrdenia podložiť vlastným odborným posudkom, čo namietajúci účastník neurobil. Čisté hypotetické obavy bez odbornej opory nezakladajú povinnosť stavebného úradu zadávať ďalšie znalecké dokazovanie ani dôvod na zrušenie územného rozhodnutia.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 6): Tieto námietky prekračujú rámec územného konania, pretože požadujú predloženie a posudzovanie dokumentácie a technických podkladov, ktoré sú podľa platnej právnej úpravy predmetom až ďalšieho stupňa povoľovania stavby, konkrétne konania o stavebnom povolení.

Projekt organizácie výstavby (POV), vrátane výkresovej časti a detailov ako sú rozsah staveniska, vstupy, druhy mechanizmov, manipulácia so zeminou a materiálmi, riešenie výkopov či zabezpečenie stavebnej jamy, sa podľa § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. predkladá až k žiadosti o stavebné povolenie.

Stavebný úrad tiež dodáva, že žiaden zákon alebo vykonávací predpis nevyžaduje projekt organizácie výstavby (POV), vrátane výkresovej časti a detailov ako sú rozsah staveniska, vstupy, druhy mechanizmov, manipulácia so zeminou a materiálmi, riešenie výkopov či zabezpečenie stavebnej jamy už v tejto fáze konania, ani splniť ďalšie požiadavky uvedené účastníkom.

Stavebný úrad uvádza, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania. Aj účastník konania musí svoje tvrdenia preukázať. Ak ide o posúdenie odbornej otázky, túto musí účastník preukázať odborným posudkom alebo stanoviskom.

Ak teda namietajúci účastník konania tvrdí, že je vzhľadom na umiestňovanú stavbu alebo dotknuté územie potrebný projekt organizácie výstavby, prehodnotenie stanovísk dotknutých orgánov, či iných tretích osôb (Dopravný podnik Bratislava, Dopravný úrad, Západoslovenská distribučná, SPP a pod.) musí svoje tvrdenia podložiť vlastným odborným posudkom, alebo iným stanoviskom s opačnými závermi, prípadne iným právne relevantným dôkazom.

Stavebný úrad dodáva, že všetky dotknuté orgány a správcovia sietí (vrátane SPP – distribúcia, Západoslovenská distribučná a. s. a ďalší) boli riadne oslovení v rámci územného konania a vydali svoje záväzné stanoviská.

Stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 02.07.2025 č. SU/6371/30970/2025/VDE konanie prerušil a listom č. /SU/3671/30926/2025/VDE zo dňa 02.07.2025 požiadal o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska Dopravného podniku Bratislava č. P6065_01 zo dňa 21.06.2024, záväzného stanoviska Dopravného úradu č. 18770/2024/ROP-003- P/38052 zo dňa 20.06.2024, a listom č. /SU/6371/34808/2025/VDE zo dňa 28.07.2025 stanoviska SPP-distribúcia, a.s. a Západoslovenskej distribučnej a.s. v zmysle ust. § 140b stavebného zákon vzhľadom na námietky účastníka.

Dopravný podnik Bratislava listom č. 9758/10867/2025 P6065_04 zo dňa 31.07.2025, oznámil, že trvá na svojom pôvodnom stanovisku č. 5994/6041/2025_P6065_02.

Dopravný úrad listom č. 21902/2025/ROP-002/57577 zo dňa 23.07.2025 oznámil, že trvá na svojom pôvodnom stanovisku č. č. 18770/2024/ROP-003- P/38052 zo dňa 20.06.2024 a následne listom č. 24588/2025/OLP/RLeg-5 zo dňa 10.09.2025.

SPP-distribúcia, a.s listom č. TD/KS/0055/2025/Gá zo dňa 15.05.2025 oznámil, že súhlasí s vydaním územného rozhodnutia.

Západoslovenská distribučná a.s. listom zo dňa 30.09.2025 oznámil, že súhlasí s vydaním územného rozhodnutia.

Stavebný úrad tieto stanoviská podrobne preskúmal, pričom prihliadal aj na ďalšie skutočnosti vyplývajúce z obsahu administratívneho spisu, pričom tieto boli súhlasné.

Stavebný úrad zároveň nezistil žiaden rozpor navrhovanej stavby s platným územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, ako ani iným všeobecne záväzným právnym predpisom.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 7): Všetky menované dotknuté orgány vydali kladné záväzné stanoviská k navrhovanej stavbe a stavebný úrad nezistil dôvod, pre ktorý by mal tieto stanoviská spochybňovať.

Stavebný úrad v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu je pre stavebný úrad záväzný (ust. § 140b ods. 1 stavebného zákona) a pri súhlasných stanoviskách nemá priestor odmietnuť územné rozhodnutie len preto, že účastník bez odborného podkladu požaduje ďalšie dokazovanie. Zároveň platí, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania. Aj účastník konania musí svoje tvrdenia preukázať. Ak ide o posúdenie odbornej otázky, túto musí účastník preukázať odborným posudkom alebo stanoviskom. Námietky smerovali voči záväzným stanoviskám dotknutých orgánov. Stavebný úrad postupoval podľa § 140b ods. 5 a 6 stavebného zákona a vyžiadal si potvrdenie alebo zmenu stanoviska Slovenského vodohospodárskeho podniku, š. p., č. SVP 11223/2024/2 zo dňa 29.05.2024, ako aj stanoviska orgánu štátnej vodnej správy, č. OU-BA-OSZP3-2025/389531-002 zo dňa 10.03.2025, a stanoviska orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU-BA-OSZP3-2025/285217-004 zo dňa 9.1.2025. Z obsahu spisu vyplýva, že k zmene týchto stanovísk nedošlo. Všetky dotknuté orgány a nadriadené orgány pôvodné záväzné stanoviská potvrdili a zotrvali na svojich odborných záveroch.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 8): Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (HAZU BA) posúdil projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre územné konanie „Ubytovacie zariadenie ZELENÉ SADY“ a uvádza, že: “s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.”

Stavebný úrad v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu je pre stavebný úrad záväzný. Námietky smerovali voči záväznému stanovisku dotknutého orgánu. Stavebný úrad postupoval podľa § 140b ods. 5 a 6 stavebného zákona a vyžiadal si potvrdenie alebo zmenu stanoviska Hasičského a záchranného útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (HAZU BA). HAZU BA listom č. HZUBA3-2025/002333-003 zo dňa 06.08.2025, oznámil, že trvá na svojom pôvodnom stanovisku a následne potvrdenie stanoviska aj Krajským riaditeľstvom hasičského a záchranného zboru v Bratislave listom č. KRHZ-BA-OPP-2025/001077-003 zo dňa 02.09.2025. Z obsahu spisu vyplýva, že k zmene tohto stanoviska nedošlo. HAZU BA zároveň vo svojom stanovisku uviedol, že posudzoval aj namietateľom mylne vytknuté splnenie podmienok a požiadaviek na prístupovú komunikáciu hasičskej techniky. Všetky dotknuté orgány a nadriadené orgány pôvodné záväzné stanoviská potvrdili a zotrvali na svojich odborných záveroch.

Zároveň platí, že stavebný úrad nemôže ukladať navrhovateľovi povinnosti, ktoré mu neukladá zákon.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 9): Stavebný úrad poukazuje predovšetkým na skutočnosť, že predmetné parcely nie sú vo vlastníctve namietajúceho účastníka, ale sú v spoluvlastníctve iných účastníkov (spoločnosti F&P a.s. a

Ovocné sady s.r.o.). Z uvedeného dôvodu sú tieto námietky účastníka nenáležité, keďže sa vôbec netýkajú ochrany jeho subjektívnych práv (účastník nie je strážcom zákonnosti a ani ochrancom práv a právom chránených záujmov iných subjektov). Vzhľadom na skutočnosť, že tieto námietky uvádzajú aj samotní spoluvlastníci, stavebný úrad sa vysporiada s týmito námietkami aj voči namietajúcemu účastníkovi. Stavebný úrad poukazuje na skutočnosť, že stavebník má k dotknutým pozemkom zriadené vecné bremeno na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-18753/2008. Toto vecné bremeno oprávňuje navrhovateľa k pripojeniu sa a užívaniu inžinierskych sietí (t. j. aj kanalizáciu, ktoré inžinierskou stavbou je) na dotknutých (slúžiacich) pozemkoch. V tejto súvislosti stavebný úrad uvádza, že obsah vecného bremena sa má vykladať funkčne podľa jeho účelu – t. j. tak, aby bolo možné zabezpečiť reálny, nie iba formálny výkon vecného bremena. Z tohto účelu prirodzene vyplýva, že sú prípustné aj nevyhnutné stavebné úpravy, ako napríklad spevnenie vjazdu a prístupovej trasy, odstránenie alebo úprava časti oplotenia či zriadenie prípojok na inžinierske siete (výkopy, ukladanie potrubia a pod.), pokiaľ sú vykonané v primeranom rozsahu a viažu sa na výkon vecného bremena.

V zmysle predloženej projektovej dokumentácie sa má na pozemkoch parc. č. 15850/225 a 15850/228, vo vlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s., realizovať prípojka splaškovej kanalizácie v rozsahu nevyhnutnom na dosiahnutie bodov napojenia sa na kanalizáciu nachádzajúcich sa na týchto slúžiacich pozemkoch. Ide teda o stavebné práce, ktoré sú neoddeliteľne späté s účelom existujúceho vecného bremena. Bez možnosti zriadiť kanalizačnú prípojku na dotknutých parcelách by výkon vecného bremena bol fakticky nemožný (stavebník by sa nemohol pripojiť na body napojenia sa na kanalizáciu, ktoré sa na týchto pozemkoch nachádzajú). Uvedené zásahy preto predstavujú nevyhnutné stavebné úpravy v rámci výkonu zriadeného a zapísaného vecného bremena a nezasahujú do vlastníckeho práva namietajúcich účastníkov nad rámec ťarchy, ktorú na seba dobrovoľne prevzali predloženou zmluvou o vecnom bremene a ktorú svojimi námietkami nespochybňujú.

Z charakteristiky rozhodnutia o umiestnení stavby zároveň vyplýva, že ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje (kde k realizácii dochádza na základe stavebného povolenia, t. j. osobitného rozhodnutia vydaného v stavebnom konaní, resp. na základe ohlásenia stavebnému úradu v určitých zákonom stanovených prípadoch), územným rozhodnutím sa len vytvára právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, čím k porušeniu práva vlastníkov pozemkov reálne nemôže dôjsť. Rozhodnutie o umiestnení stavby reálne nezasahuje do práva na vlastníctvo. Vytvára sa ním len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, stavebné povolenie, ktoré môže, ale nemusí byť v budúcnosti vydané. Na základe územného rozhodnutia tak ešte nedochádza k realizácii prípojok, k nej dôjde až na základe vydaného stavebného povolenia. Uvedené námietky účastníka tak zjavne prekračujú rámec územného konania. Stavebný úrad ďalej uvádza, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania. Ak ide o posúdenie odbornej otázky, túto musí účastník preukázať odborným posudkom alebo stanoviskom. Ak teda účastník tvrdí, že umiestnenie prípojok kanalizácie je neefektívne, nakoľko v prípade realizácie 6 prípojok, tak ako sú navrhnuté, by bolo nevyhnutné realizovať rozsiahle zemné a výkopové práce, prípadne, že namieta stanovisko BVS, a.s. č. 007706/2024/MK zo dňa 11.03.2024, je jeho procesnou povinnosťou tieto skutočnosti nie len tvrdiť, ale aj hodnoverne preukázať, čo účastník zjavne neurobil. Tvrdenia účastníka ostali iba vo všeobecnej rovine bez reálneho skutkového alebo právneho základu a z uvedeného dôvodu sa stavebný úrad nebol povinný s nimi vecne zaoberať. Zároveň platí, že stavebný úrad nemôže ukladať stavebníkovi povinnosti, ktoré mu neukladá zákon. Zo žiadneho zákona ani iného všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva povinnosť stavebníka meniť koncepciu prípojok len na základe žiadosti účastníka konania. Túto požiadavku tak stavebný úrad nemohol akceptovať a premietnuť ju do územného rozhodnutia. V tejto súvislosti stavebný úrad poukazuje aj na skutočnosť, že stavebník preukázal (Nákresom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie BVS /09.05.2022/), že body napojenia stavby na verejnú kanalizáciu sú riadne zapísané vo verejne dostupnom nákrese vedenom Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou, a. s. (BVS), ktorý slúži ako podklad pre spracovanie projektovej dokumentácie. Stavebný úrad preskúmal stavebníkom predloženú zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-18753/2008, ako aj príslušný list vlastníctva, na ktorom je táto zmluva zapísaná, a dospel k záveru, že táto zmluva predstavuje dostatočný právny podklad na preukázanie „iného práva k pozemku“ v zmysle § 38 a § 139 stavebného zákona. Zároveň Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s. potvrdila svoje stanovisko č. 007706/2024/MK zo dňa 11.03.2024 vyjadrením č. 023320/2025/TF zo dňa 28.07.2025.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 10): Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave - KDI KR PZ v BA vydalo dňa 27.02.2025 súhlasné stanovisko pre potreby cestného správneho orgánu a obce č. KRPZ-BA-KDI3-1606-002/2025-S k projektovej dokumentácii, ktorého obsahom je aj súhlas so zriadením vjazdu k stavbe UBYTOVACIE ZARIADENIE ZELENÉ SADY.

K námietke absencií povolenia zriadenia nového vjazdu (pripojenia) zo strany vlastníka/vlastníkov pozemkov parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/228 a vlastníka/vlastníkov komunikácie nachádzajúcej sa na uvedených pozemkoch stavebný úrad poukazuje predovšetkým na skutočnosť, že predmetné parcely nie sú vo vlastníctve namietajúceho účastníka, ale sú v spoluvlastníctve iných účastníkov (spoločnosti F&P a.s. a Ovocné sady s.r.o.). Z uvedeného dôvodu sú tieto námietky účastníka nenáležité, keďže sa vôbec netýkajú ochrany jeho subjektívnych práv. Vzhľadom na skutočnosť, že tieto námietky uvádzajú aj samotní spoluvlastníci, stavebný úrad sa vysporiadava s týmito námietkami aj voči namietajúcemu účastníkovi.

Stavebný úrad uvádza, že navrhovateľ má k dotknutým pozemkom zriadené vecné bremeno na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-18753/2008, Toto vecné bremeno oprávňuje stavebníka na právo prechodu a prejazdu na dotknutých (služiacich) pozemkoch.

Stavebný úrad preskúmal navrhovateľom predloženú zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-18753/2008, ako aj príslušný list vlastníctva, na ktorom je táto zmluva zapísaná, a dospel k záveru, že táto zmluva predstavuje dostatočný právny podklad na preukázanie „iné práva k pozemku“ v zmysle § 38 a § 139 stavebného zákona.

Stavebný úrad sa nestotožňuje s názorom účastníka (ako aj účastníkov F&P a.s. a Ovocné sady s.r.o.), že zapísané vecné bremeno oprávňuje stavebníka výlučne k prechodu a prejazdu cez slúžiace pozemky. Obsah vecného bremena sa má podľa stavebného úradu vykladať funkčne podľa jeho účelu – t. j. tak, aby bolo možné zabezpečiť reálny, nie iba formálny prístup a napojenie. Z tohto účelu prirodzene vyplýva, že sú prípustné aj nevyhnutné stavebné úpravy, ako napríklad spevnenie vjazdu a prístupovej trasy, odstránenie alebo úprava časti oplotenia či zriadenie prípojok na inžinierske siete (výkopy, ukladanie vedení), pokiaľ sú vykonané v primeranom rozsahu a vიაžu sa na výkon vecného bremena.

Je logické a nevyhnutné, že na zabezpečenie skutočného výkonu vecného bremena spočívajúceho v prechode alebo prejazde cez pozemky a miestnu komunikáciu účastníkov F&P a.s. a Ovocné sady s.r.o. musí byť stavebníkovi umožnený aj reálny vstup na pozemky stavebníka, čo bez možnosti vykonať stavebné úpravy vjazdov na dotknutej komunikácii a dotknutých pozemkoch účastníkov F&P a.s. a Ovocné sady s.r.o. nie je možné. Bez realizácie týchto stavebných úprav by tak bolo vecné bremeno fakticky nevykonateľné a stratilo by svoj hlavný účel (prechod a prejazd cez zaťažené pozemky).

V zmysle predloženej projektovej dokumentácie sa má na pozemku parc. č. 15850/228, vo vlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s., zriadiť výlučne napojenie navrhovaného areálu na miestnu komunikáciu a vykonať úpravu jestvujúceho chodníka. Nejde teda o vytvorenie novej stavby. Rozsah plánovaných stavebno-technických úprav tak nijako nepresahuje obsah vecného bremena, nerealizuje sa na ňom žiadna nová stavba v prospech stavebníka a nenavrhuje sa ani trvalé obmedzenie vlastníckeho práva namietajúcich účastníkov nad rámec toho, čo je už založené existujúcou zmluvou o vecnom bremene.

Podľa § 38 stavebného zákona ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.

Podľa § 139 ods. 1 písm. b) pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou.

S ohľadom na vyššie uvedené dospel stavebný úrad k záveru, že z hľadiska podmienok na vydanie územného rozhodnutia stavebník preukázal iné právo k pozemkom vo vlastníctve účastníkov Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s. v rozsahu v akom to vyžaduje ust. 38 v spojení s ust. § 139 ods. 1 písm. b) Stavebného zákona. Navrhovateľ preto nie je na účely vydania tohto rozhodnutia povinný predkladať dodatočný súhlas týchto subjektov.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 11): Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia stanoviskom vydal kladné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2024/403812-002 zo dňa 14.06.2024, v ktorom posúdil projektovú dokumentáciu pre stavbu UBYTOVACIE ZARIADENIE ZELENÉ SADY z hľadiska ochrany ovzdušia, pričom uvádza nasledovné:

V prípade Alt. 1 s tepelnými čerpadlami vzduch – voda sa nejedná o zdroj znečisťovania ovzdušia a nie je potrebný súhlas Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako príslušný orgán ochrany ovzdušia.

V prípade Alt. 2 s dvomi plynovými kotolňami každá s výkonom do 276 kW bude súčasťou navrhovanej stavby malý zdroj znečisťovania ovzdušia, v tomto prípade je investor povinný požiadať Hl. m. SR Bratislava o súhlas na povolenie stavieb malých zdrojov znečisťovania ovzdušia v zmysle § 26 ods. 1 písm. a) zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.”

Stavebný úrad v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu je pre stavebný úrad záväzný (ust. § 140b ods. 1 stavebného zákona) a pri súhlasných stanoviskách nemá priestor odmietnuť územné rozhodnutie len preto, že účastník bez odborného podkladu požaduje ďalšie dokazovanie. Zároveň platí, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania. Aj účastník konania musí svoje tvrdenia preukázať. Ak ide o posúdenie odbornej otázky, túto musí účastník preukázať odborným posudkom alebo stanoviskom.

V danom prípade účastník síce požaduje Imisno-prenosové posúdenie vplyvu stavby a prehodnotenie stanoviska, avšak nijako neuvádza, ako má absencia Imisno-prenosového posúdenia vplyvu stavby zasahovať do jeho vlastníckeho práva alebo inak ohrozovať jeho právom chránené záujmy.

Stavebný úrad zároveň uvádza, že podrobne preskúmal dotknuté záväzné stanovisko, pričom prihliadal aj na ďalšie skutočnosti vyplývajúce z obsahu administratívneho spisu.

Stavebný úrad dospel k záveru, že záväzné stanovisko je presvedčivé a riadne preskúmateľné. Stavebný úrad nezistil žiaden rozpor so všeobecne záväzným právnym predpisom.

Stavebný úrad postupoval podľa § 140b ods. 5 a 6 stavebného zákona a vyžiadaval si potvrdenie alebo zmenu stanoviska OU BA, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-BA-OSZP3-2024/403812-002 zo dňa 14.06.2024. Z obsahu spisu vyplýva, že k zmene stanoviska nedošlo. Okresný úrad neuviedol potrebu doloženia imisno-prenosového posúdenia a zároveň uviedol, že v prípade použitia alt. 1 nie je potrebný súhlas Okresného úradu a v prípade použitia Alt. 2 je investor povinný požiadať Hl. m. SR Bratislava o súhlas na povolenie stavieb malých zdrojov znečisťovania. Teda takéto posúdenie môže požadovať iba príslušný orgán, ktorý bude udeľovať súhlas na povolenie stavby malého zdroja znečistenia v následnom stavebnom konaní.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 12): Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia vydal ako dotknutý orgán kladné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2025/355369-002 zo dňa 21.01.2025.

V danom prípade účastník síce uvádza, že absentuje preukázanie vhodnosti situovania odpadových nádob vzhľadom na ich tesnú blízkosť k objektu určenému na ubytovanie a tiež, že je potrebné preukázať splnenie požiadaviek na prístup a manipulačný priestor pri odvoze odpadu ako i navrhované kapacity odpadových nádob v zmysle podmienok OLO a MAGS, avšak nijako neuvádza, ako majú tieto skutočnosti vyplývať, resp. zasahovať do jeho vlastníckeho práva alebo inak ohrozovať jeho právom chránené záujmy.

Stavebný úrad zároveň uvádza, že podrobne preskúmal dotknuté záväzné stanovisko, pričom prihliadal aj na ďalšie skutočnosti vyplývajúce z obsahu administratívneho spisu.

Stavebný úrad dospel k záveru, že záväzné stanovisko je presvedčivé a riadne preskúmateľné. Stavebný úrad nezistil žiaden rozpor so všeobecne záväzným právnym predpisom.

Stavebný úrad postupoval podľa § 140b ods. 5 a 6 stavebného zákona a vyžiadaval si potvrdenie alebo zmenu namietaného stanoviska. Okresný úrad Bratislava ako orgán ochrany prírody a krajiny listom č. OU-BA-OSZP3-2025/476263-002 zo dňa 12.09.2025, oznámil, že trvá na svojom pôvodnom stanovisku č. OU-BA-OSZP3-2025/355369-002 zo dňa 21.01.2025 a následne potvrdenie stanoviska aj listom č. OU-BA-OSZP2-2025/530714-002 zo dňa 09.10.2025.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu 13): Súhrnné stanovisko Generálneho riaditeľstva ŽSR č. 35265/2025/0230-9 zo dňa 11.03.2025 sumarizuje všetky substanciové odborných zložiek ŽSR, ktoré sú jeho neoddeliteľnou prílohou a sú podkladom pre vyjadrenie príslušného správcu železničnej infraštruktúry. Jedným z týchto

substanovísk je aj stanovisko Generálneho riaditeľstva ŽSR – odboru stratégie a zahraničnej spolupráce č. 34014/2025/00210-26 zo dňa 10.3.2025, v ktorom sa uvádza:

„Po diskusiách sme dospeli k záveru, že predmetné pozemky parc. č. 15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240 v k. ú. Trnávka nebudú predmetom dočasných záberov počas výstavby strategického zámeru ŽSR a pre dočasné zábery počas výstavby sa využijú iné voľné pozemky v okolí. Z tohto dôvodu súhlasíme s projektovou dokumentáciou pre územné rozhodnutie k stavbe 'Ubytovacie zariadenie ZELENÉ SADY'.“

V spise sa nachádza aj list Ministerstva dopravy SR č. 21672/2025/SŽDD/56393 zo dňa 01.07.2025, v ktorom je uvedený: „keďže sa predmetná stavba nachádza viac ako 60 m od osi železničnej trate, nezasahuje do ochranného pásma dráhy (OPD – 60 m od osi koľaje). MD SR nie je v predmetnom konaní dotknutým orgánom a záväzné stanovisko nie je potrebné.

Stavebný úrad v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu je pre stavebný úrad záväzný (ust. § 140b ods. 1 stavebného zákona) a pri súhlasných stanoviskách nemá priestor odmietnuť územné rozhodnutie len preto, že účastník bez odborného podkladu požaduje ďalšie dokazovanie. Zároveň platí, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania.

Účastník bez akéhokoľvek podkladu uvádza, že nie je preukázané splnenie podmienok vyplývajúcich zo stanoviska GR ŽSR č. 35265/2025/0230-9 zo dňa 11.03.2025 alebo že nie je preukázané, že stavba nie je v kolízii so strategickým „Projektom TEN-T: Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom so železničnou sieťou v Bratislave. Stavebný úrad zároveň uvádza, že podrobne preskúmal dotknuté stanovisko, pričom prihliadal aj na ďalšie skutočnosti vyplývajúce z obsahu administratívneho spisu.

Stavebný úrad dospel k záveru, že stanovisko je presvedčivé a riadne preskúmateľné. Stavebný úrad nezistil žiaden rozpor so všeobecne záväzným právnym predpisom.

Stavebný úrad postupoval podľa § 140b ods. 5 a 6 stavebného zákona a vyžiadaval si potvrdenie alebo zmenu namietaného stanoviska. Z obsahu spisu vyplýva, že k zmene stanoviska nedošlo.

Stavebný úrad túto časť námietok zamietá ako neopodstatnenú.

K oznámeniu o začatí konania boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania: **F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990**, doručené dňa 13.05.2025 do podateľne.

Námietky účastníka konania: F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990 sú vo výroku uvedené v plnom znení. Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a uvádza k nim svoje vyjadrenie:

Námietky účastníka konania, spoločnosť F & P, a.s., týkajúce sa ochrany svetlotechniky na jeho nezastavaných pozemkoch sú obsahovo takmer totožné s námietkami účastníka, spoločnosti BAUREA spol s.r.o.

Spoločnosť F & P, a.s. rovnako namieta zhoršenie dostupnosti denného svetla na jeho nezastavaných pozemkoch a predkladá Expertízne svetlotechnické posúdenie vplyvu projektu „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava – Ruzinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 (ďalej aj ako „Posudok F & P“), z ktorého vyplýva nasledovný rovnaký záver ako v prípade Posudku Baurea a teda, že: „Predmetný projekt „Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka“ v Bratislave - Ružinove v k. ú. Trnávka, na parcelách c. 15850/109, 15850/240, 15850/178 a 15850/179 zhoršuje dostupnosť denného svetla na susednom posudzovanom dočasne nezastavanom stavebnom pozemku (parcely c. 15850/110, 15850/121, 15850/184 a 15850/185) nad limity stanovené o STN 73 0580-1/72: dochádza k prekročeniu maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia ($ae = 30^\circ$ vo všetkých uvažovaných posudzovaných bodoch v úrovni stavebnej čiary.“ Spoločnosť F & P, a.s. tiež namieta obsah záväzného stanoviska RÚVZ BA č. RUVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024.

Rovnako spoločnosť F & P, a.s. namieta potrebu zohľadňovať z hľadiska ochrany svetlotechniky aj priestory, kde sa uvažuje dlhodobý pobyt osôb, t. j. aj kancelárske priestory, predajne a pod., že vyhláška 259/2008 Z. z. a STN 730580 sa vzťahuje na nezastavané pozemku, vedomosť stavebníka o plánovanej výstavbe účastníka, F & P, a.s., nelegitímny zásah do jeho vlastníckeho práva, protiprávne znehodnotenie majetku, porušenie princípu objektívneho zisťovania skutkového stavu, absenciu hydrologického posudku a napokon aj nepreukázanie povolenia nového vjazdu (pripojenia sa) a neexistenciu žiadneho súhlasu na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií časti a časti inžinierskych sietí na pozemkoch spoločnosti F & P, a.s. a Ovocné sady s.r.o. Nepreukázanie povolenia nového vjazdu (pripojenia sa) a neexistenciu žiadneho súhlasu na umiestnenie a vybudovanie časti

komunikácií časti a časti inžinierskych sietí na pozemkoch spoločnosti F & P, a.s. a Ovocné sady s.r.o. v rovnakom rozsahu namieta aj spoločnosť Ovocné sady s.r.o..

K všetkým vyššie uvedeným námietkam spoločnosti F & P, a.s. stavebný úrad odkazuje na časti odôvodnenia tohto rozhodnutia, ktorými sa vysporiadal s rovnakými resp. obdobnými námietkami a vyjadreniami predloženými zo strany BAUREA spol s r.o. a spoločnosti Ovocné sady s.r.o., pričom stavebný úrad zároveň uvádza nasledovné:

Posudok predložený spoločnosťou BAUREA spol s r.o. a spoločnosťou F & P, a.s. sú čo do zadania, metodiky a záverov totožné a preto odôvodnenie stavebného úradu vo veci vysporiadania sa s posudkom predloženým spoločnosťou BAUREA spol. s r.o. a namietaním záväzného posudku RÚVZ BA č. RUVZBA/OHŽPaZ/8811/16550/2024 zo dňa 07.08.2024 je uplatniteľné aj voči posudku predloženého zo strany spoločnosti F & P, a.s..

Stavebný úrad nespochybňuje odbornú úroveň Posudku F&P ani sa nevyjadruje k správnosti jeho záverov, keďže takéto hodnotenie mu neprináleží. Stavebný úrad však poukazuje na to, že podľa jeho zadania posudok rieši svetlotechnickú ochranu nezastavaných pozemkov, ktoré sa v zmysle vyhlášky č. 259/2008 Z. z. a technickej normy STN 73 0580-1 (Zmena 2) z hľadiska svetlotechniky vôbec neposudzujú. V zmysle uvedené tak v konečnom dôsledku ani nie je možné hovoriť o opačných záveroch Posudku F&P, keďže predmet (objekt) posúdenia je úplne iný, aký sa v zmysle svetlotechnických podmienok vyžaduje – vnútorné prostredie budov.

Rovnako ani spoločnosť F & P, a.s. nijako nespochybnila a nevyjadrila sa k svetlotechnickému posudku - „Čiastkové svetlotechnické posúdenie“ „Ubytovacie zariadenie zelené sady“, z 07/2025, vypracovaný Ing. Jaroslavom Hruškovičom, autorizovaný stavebný inžinier, ktorý stavebník predložil ako reakciu na posudok F & P a.s., z ktorého vyplýva, že susedné pozemky (BAUREA spol. s r.o. a F&P, a.s.) zostávajú plnohodnotne z hľadiska podmienok svetlotechniky využiteľné na maximálnu prípustnú zastavanosť aj výšku zástavby v súlade s územným plánom.

Ani spoločnosť F & P, a.s. nepredložila žiadny odborný posudok ani stanovisko, ktorými by preukázala, a ani len netvrdí, že jej plánovaná stavba má obsahovať prevádzky s funkciou dlhodobého pobytu osôb porovnateľnou s obytnou funkciou, a zároveň nepreukázala, že by tieto prevádzky boli alebo mali byť obmedzené z hľadiska svetlotechnických požiadaviek nad mieru prípustnú podľa vyhlášky č. 259/2008 Z. z. v spojení s technickými normami STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov – časť 1: Základné požiadavky a STN 73 0580-1 – Zmena 2. Stavebný úrad opakovane zdôrazňuje, že ak účastník konania rieši odbornú otázku, musí ju podložiť relevantným dôkazom (posudkom, stanoviskom), aby mohli byť jeho tvrdenia relevantné.

Aj spoločnosť F & P, a.s. síce tvrdí, že svetlotechnická ochrana sa má vzťahovať aj na kancelárie či predajne a že obytná funkcia a funkcia s dlhodobým pobytom ľudí sú z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia rovnocenné, avšak nijako neuvádza, že práve jej projekt s takouto funkciou počíta, t. j. že na svojich pozemkoch plánuje umiestniť kancelárie alebo predajné jednotky, ktoré by sa mali svetlotechnicky posudzovať. Účastník teda nenamieta porušenie svojich subjektívnych práv, ale sa snaží chrániť všeobecné záujmy na svetlotechnickú ochranu priestorov vôbec.

Rovnako ani spoločnosť F & P, a.s. nepredložila žiadne dôkazy preukazujúce vedomosť stavebníka o jej údajne plánovanej výstavbe.

Stavebný úrad preskúmal stavebníkom predloženú zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-18753/2008, ako aj príslušný list vlastníctva, na ktorom je táto zmluva zapísaná, a dospel k záveru, že táto zmluva vzhľadom na rozsah plánovaných zásahov na pozemkoch spoločnosti BAUREA spol. s r.o. a F&P, a.s. predstavuje dostatočný právny podklad na preukázanie „iného práva k pozemku“ v zmysle § 38 a § 139 stavebného zákona.

Z charakteristiky rozhodnutia o umiestnení stavby vyplýva, že ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje (kde k realizácii dochádza na základe stavebného povolenia, t. j. osobitného rozhodnutia vydaného v stavebnom konaní, resp. na základe ohlásenia stavebnému úradu v určitých zákonom stanovených prípadoch), územným rozhodnutím sa len vytvára právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, čím k porušeniu práva vlastníkov pozemkov reálne nemôže dôjsť. Rozhodnutie o umiestnení stavby reálne nezasahuje do práva na vlastníctvo. Vytvára sa ním len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, stavebné povolenie, ktoré môže, ale nemusí byť v budúcnosti vydané.

Stavebný úrad predložil námietky F & P, a.s. voči záväzným stanoviskám dotknutých orgánov v rovnakom rozsahu, ako to urobil v prípade spoločnosti BAUREA spol s .r.o., pričom príslušné dotknuté orgány a ich nadriadené orgány posúdili námietky F & P, a.s. a BAUREA spol s.r.o. s rovnakým výsledkom.

Stavebný úrad námietky zamieta ako neopodstatnené.

K oznámeniu o začatí konania boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania: **Jaroslav Galko a Jana Galková, Hrachová 18557/71C, 821 05 Bratislava**, doručené dňa 13.05.2025 do podateľne.

Námietky účastníka konania: Jaroslav Galko a Jana Galková, Hrachová 18557/71C, 821 05 Bratislava sú vo výroku uvedené v plnom znení. Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a uvádza k nim svoje vyjadrenie:

K bodu a): Stavebník predložil do konania Expertízne posúdenie preslnenia navrhovaných ubytovacích jednotiek v UBYTOVACOM ZARIADENÍ ZELENÉ SADY v Bratislave – Ružinov a ich denného osvetlenia z marca 2024 vypracované prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., Znievska 21, 851 06 Bratislava, ktorý sa zaoberá hodnotením preslnenia ubytovacích jednotiek v ubytovacom zariadení a Doplnok vyššie uvedeného posudku z júna 2024, ktorý špecifikuje vplyv navrhovaného ubytovacieho zariadenia na preslnenie a denné osvetlenie bytov v domoch situovaných severne (projekt OVOCNÉ SADY) od navrhovaného Ubytovacieho zariadenia Zelené sady.

Ak účastník namieta závery posudkov predložených stavebníkom je jeho procesnou povinnosťou tieto skutočnosti nie len tvrdiť, ale aj hodnoverne preukázať, čo účastník zjavne neurobil. Tvrdenia účastníka ostali iba vo všeobecnej rovine bez reálneho skutkového alebo právneho základu. Stavebný úrad uvádza, že namietajúci účastník nepredložil žiadny posudok s opačnými závermi, ako sú uvedené v posudku stavebníka. Expertízne posúdenie vrátane jeho Doplnku sú vypracované autorizovaným stavebným inžinierom, teda oprávneným subjektom. Úvahy príslušného stavebného inžiniera zodpovedajú zásadám logiky a skutkovým záverom vyplývajúcim z dôkazov vykonaných stavebným úradom. Stavebný úrad po ich dôkladnom preštudovaní konštatuje, že medzi týmito dvoma odbornými dokumentmi neboli zistené žiadne vzájomné rozpory.

Naopak, stavebný úrad dospel k záveru, že Doplnok predmetné posúdenie dopĺňa a spresňuje, pričom oba dokumenty sú vzájomne metodicky a obsahovo konzistentné. Doplnok jednoznačne uvádza, že vzhľadom na umiestnenie a výšku navrhovanej stavby nedochádza k zhoršeniu podmienok denného osvetlenia a preslnenia existujúcich okolitých bytov v zmysle požiadaviek a kritérií STNO 73 4301:2021 a rovnako, že uvedená plánovaná výstavba nie je v rozpore s požiadavkami a kritériami STN 73 0580-1 Zmena 2 na dostupnosť denného svetla v existujúcich okolitých obytných miestnostiach.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu b): K navrhovanej stavbe bolo stavebníkom predložené Dopravné napojenie investičného zámeru Zelené sady č. 2024/0030 (ďalej aj ako „DKP“), ktoré spĺňa všetky zákonné požiadavky a záväzné technické normy a bolo vypracované v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (sprac. MG, máj 2014). Prognóza dopravy je v uvedenom DKP vypracovaná pre predpokladaný rok zrealizovania zámeru 2028 a 10 rokov po uvedení zámeru do prevádzky (2038). DKP je súčasťou administratívneho spisu. Stavebný úrad nemá dôvod spochybňovať DKP len na základe tvrdení účastníka bez podloženie relevantného dôkazu.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu c): Zákon stanovuje požiadavky na konečné rozhodnutie o umiestnení stavby. Požadovaný popis namietajúceho účastníka konania z týchto požiadaviek nevyplýva a preto sú jeho námietky nedôvodné. Stavebný úrad nemôže stavebníkovi ukladať povinnosti nad rámec zákona. V konaní bolo navyše preukázané, že navrhovaná stavba kapacitne vyhovuje intenzite dopravy, o čom svedčí spracované DKP špecifikované vyššie, ktoré okrem iného obsahuje aj informáciu „Výsledky posúdenia podľa platných STN a TP dokladujú, že napojenie Investičného zámeru Zelené Sady je možné prostredníctvom navrhovaného dopravného napojenia bez výraznejšieho dopadu na celkovú dopravnú situáciu v území.“

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

K bodu d): Stavebný úrad opätovne poukazuje na skutočnosť, že ak účastník namieta určitú odbornú otázku preukázanú odborným posudkom zo strany stavebníka (Hluková štúdia vypracovaná spoločnosťou AkuDesign s. r. o.), musí svoje námietky hodnoverne aj preukázať (napr. inou hlukovou štúdiou s opačnými závermi, čo účastník neurobil. Len pre úplnosť stavebný úrad dodáva, že hluková štúdia vypracovaná spoločnosťou AkuDesign s. r. o. v máji 2024 zohľadňuje aj objekty bytových domov Ovocné sady, vrátane konkrétne uvádzaného bytového domu. Vzhľadom na jej rozsah, metodiku a aktuálnosť nie je dôvod na jej doplnenie alebo opätovné spracovanie.

Účastník sa k podkladom rozhodnutia nevyjadril a ďalšie námietky neuplatnil.

Stavebný úrad túto časť námietok zamieta ako neopodstatnenú.

Dňa 16.07.2025 doručil navrhovateľ vyjadrenie k námietkam účastníkov konania a zároveň doplnil Čiastkové svetlotechnické posúdenie z 07/2025.

Dňa 23.07.2025 doplnil navrhovateľ vyjadrenie SPP-distribúcia a.s. zo dňa 15.05.2025 a vyjadrenia Železníc SR.

Stavebný úrad oznámil účastníkom konania listom č. /SU/6371/50318/2025/VDE zo dňa 11.11.2025 pokračovanie územného konania a zároveň podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku dal účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány o nových skutočnostiach a požiadal, aby sa s doplnenými podkladmi oboznámili v lehote do 7 kalendárnych dní od doručenia oznámenia.

K oznámeniu o pokračovaní konania boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania: **Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182**, doručené dňa 02.12.2025 do podateľne.

Námietky účastníka konania: Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182 sú vo výroku uvedené v plnom znení. Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a uvádza k nim svoje vyjadrenie:

Účastník konania už uplatnil obdobné námietky a zároveň prevzal argumentáciu spoločností F & P, a.s. a BAUREA spol. s r. o., taktiež vytkol stavebnému úradu, že sa nevysporiadal s jeho námietkami. Stavebný úrad v tejto súvislosti uvádza, že samotná skutočnosť, že v dôsledku uplatnenia námietok niektorými účastníkmi konania prerušil konanie a vyžiadal si stanoviská dotknutých orgánov a ich nadriadených orgánov, neznamená, že sa stavebný úrad s týmito námietkami už vecne vysporiadal. Uvedeným postupom stavebný úrad postupoval v súlade s § 140b stavebného zákona. Povinnosť vysporiadania sa s námietkami účastníka konania vyplýva stavebnému úrad z § 47 ods. 3 správneho poriadku, t. j. až v odôvodnení konečného rozhodnutia. Vzhľadom na to, že v ostatnom je vyjadrenie namietateľa obsahovo totožné, resp. obdobné s vyjadreniami a námietkami spoločností F & P, a.s. a BAUREA spol. s r. o., s ktorými sa stavebný úrad už riadne vysporiadal, stavebný úrad v tomto rozsahu iba odkazuje na príslušné časti odôvodnenia tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad námietky zamieta ako neopodstatnené.

K oznámeniu o pokračovaní konania boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania: **BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411**, doručené dňa 04.12.2025 do podateľne.

Námietky účastníka konania: BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411 sú vo výroku uvedené v plnom znení. Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a uvádza k nim svoje vyjadrenie:

Dôvodom, pre ktorý ÚVZ SR neposudzoval Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská cesta z hľadiska svetlotechnických podmienok, je, že účastník síce predložil Posudok Baurea, tento však rieši výlučne nezastavané pozemky a nie Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská ako stavbu. Posudok Baurea, tak bol predmetom posúdenia zo strany ÚVZ SR a RÚVZ Bratislava, avšak v dôsledku, že sa zameral výlučne na nezastavané pozemky a účastník svoj projekt na týchto pozemkoch nešpecifikoval a ani neposkytol k nemu žiadne relevantné podklady, ÚVZ SR a RÚVZ Bratislava nemohol posúdiť Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská cesta z hľadiska svetlotechnických podmienok.

Aj účastník konania musí svoje tvrdenia preukázať. Ak ide o posúdenie odbornej otázky, túto musí účastník preukázať odborným posudkom alebo stanoviskom.

V administratívnom spise sa nachádza ďalší svetlotechnický posudok predložený stavebníkom ako reakciu na Posudok Baurea, a to „Čiastkové svetlotechnické posúdenie“ „Ubytovacie zariadenie zelené sady“, z 07/2025, vypracovaný Ing. Jaroslavom Hruškovičom, autorizovaný stavebný inžinier (ďalej aj ako „Posudok Zelené sady 2“), z ktorého vyplýva, že susedné pozemky (BAUREA spol. s r.o. a F&P, a.s.) zostávajú plnohodnotne využiteľné na maximálnu prípustnú zastavanosť aj výšku zástavby v súlade s územným plánom. Pri dodržaní regulatívu, podľa ktorého môže byť na pozemkoch maximálne 30 % podlahových plôch využitých na bývanie, nedochádza k prekročeniu prípustného ekvivalentného uhla tienenia a pre tento parameter nevznikajú svetlotechnické obmedzenia pre budúci obytnú funkciu.

Posudok Zelené Sady 2, hoci bol namietajúcemu účastníkovi riadne doručený, nebol namietajúcim účastníkom právne relevantným spôsobom namietaný. Účastník nedoložil posudok s opačnými závermi

oproti Posudku Zelené sady 2 a vo vyjadrení k podkladom zo dňa 04.12.2025 sa k nemu po obsahovej stránke ani nevyjadril.

Účastník konania nepredložil žiadny odborný posudok ani stanovisko, ktorými by preukázal, a ani len netvrdí, že jeho plánovaná stavba má obsahovať prevádzky s funkciou dlhodobého pobytu osôb porovnateľnou s obytnou funkciou, a zároveň nepreukázal, že by tieto prevádzky boli alebo mali byť obmedzené z hľadiska svetlotechnických požiadaviek nad mieru prípustnú podľa vyhlášky č. 259/2008 Z. z. v spojení s technickými normami STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov – časť 1: Základné požiadavky a STN 73 0580-1 – Zmena 2. Stavebný úrad opakovane zdôrazňuje, že ak účastník konania rieši odbornú otázku, musí ju podložiť relevantným dôkazom (posudkom, stanoviskom), aby mohli byť jeho tvrdenia relevantné.

Účastník konania síce predložil Posudok Baurea, z jeho obsahu však vyplýva, že je zameraný výlučne na posúdenie vplyvu projektu stavebníka na denné osvetlenie susedných dočasne nezastavaných parciel, pričom k žiadnym iným požiadavkám na výstavbu sa tento posudok nevyjadruje. Posudok Baurea sa teda vôbec nezaobera existujúcimi ani navrhovanými stavbami (budovami) na dotknutých pozemkoch, a to ani účastníkom tvrdým projektom „Polyfunkčný komplex BAUREA / Ivanská cesta“, čo stavebný úrad považuje za zásadný nedostatok, ktorý vylučuje jeho použitie ako relevantného odborného podkladu v tomto konaní.

Stavebný úrad sa nestotožňuje s tvrdením účastníka, že požiadavky STN 730580-1 Zmena 2 sa vzťahujú aj na nezastavané pozemky. Stavebnému úradu nie je zrejmé, ako k takému výkladu účastník mohol dospieť, keďže už zo samotného názvu vyhlášky 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 názvu STN 73 0580-1 (Denné osvetlenie budov, časť 1 – Základné požiadavky) a STN 73 0580 – 1 (Denné osvetlenie budov, časť 1 – Základné požiadavky, Zmena 2), ako aj z ich obsahu (viď predovšetkým príloha č. 3 vyhlášky 259/2008 Z. z.) vyslovene vyplýva, že sa vzťahujú výlučne na budovy, konkrétne na vnútorné prostredie budov. Stavebný úrad na tomto mieste na okraj dodáva, že aj text STN 73 0580 citovaný samotným účastníkom vo vyjadrení zo dňa 04.12.2025 hovorí o podmienkach „na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách.

Účastník nemôže v správnom konaní vystupovať ako všeobecný ochranca verejných záujmov, ale musí namietat' porušenie svojich subjektívnych práv. Účastník síce tvrdí, že svetlotechnická ochrana sa má vzťahovať aj na kancelárie či predajne, a že obytná funkcia a funkcia s dlhodobým pobytom ľudí sú z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia rovnocenné, avšak nijako neuvádza, že práve jeho projekt s takouto funkciou počíta, t. j. že na svojich pozemkoch plánuje umiestniť kancelárie alebo predajné jednotky, ktoré by sa mali svetlotechnicky posudzovať. Účastník teda nenamietá porušenie svojich subjektívnych práv, ale sa snaží chrániť všeobecné záujmy na svetlotechnickú ochranu priestorov vôbec. Stavebný úrad nespochybňuje odbornú úroveň Posudku Baurea ani sa nevyjadruje k správnosti jeho záverov, keďže takéto hodnotenie mu neprináleží. Stavebný úrad však poukazuje na to, že podľa jeho zadania posudok rieši svetlotechnickú ochranu nezastavaných pozemkov, ktoré sa v zmysle vyhlášky č. 259/2008 Z. z. a technickej normy STN 73 0580-1 (Zmena 2) z hľadiska svetlotechniky vôbec neposudzujú. V zmysle uvedeného tak v konečnom dôsledku ani nie je možné hovoriť o opačných záveroch Posudku Baurea, keďže predmet (objekt) posúdenia je úplne iný, aký sa v zmysle svetlotechnických podmienok vyžaduje – vnútorné prostredie budov.

K tvrdeniam o vedomosti stavebníka, či stavebného úradu o plánovanej výstavbe Polyfunkčného komplexu Baurea / Ivanská cesta BAUREA/Ivanská cesta považuje stavebný úrad za právne irelevantné a ničím nepodložené. Účastník odkazuje na zmluvu o dielo z roku 2023, ktorú však nepredložil. Rovnako účastník nepredložil údajný email zo dňa 04.01.2025. Stavebnému úradu nie je zrejmé, čo týmito tvrdeniami stavebník sleduje. Stavebný úrad opakovane zdôrazňuje, že účastník úplne rezignoval na špecifikáciu svojho projektu, ktorého ochrana sa z hľadiska svetlotechniky domáha. Z obsahu jeho námietok voči záväznému stanovisku RÚVZ Bratislava nie je vôbec možné posúdiť žiadne parametre, ktoré sú z hľadiska svetlotechniky podstatné. Účastník, hoci odkazuje na záväzné stanovisko EIA č. OU-BA-OSZP3-2025/353821-019 vydané pre jeho projekt, toto stanovisko nedoložil a ani neuviedol spisovú značku údajného územného konania pre jeho stavbu. Stavebný úrad v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že tieto námietky účastníka sú vecnými námietkami smerujúcimi na ochranu jeho súkromných práv a právom chránených záujmov.

Stavebný úrad preskúmal stavebníkom predloženú zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-18753/2008, ako aj príslušný list vlastníctva, na ktorom je táto zmluva zapísaná, a dospel k záveru, že táto zmluva vzhľadom na rozsah plánovaných

zásahov na pozemkoch spoločnosti Ovocné sady s.r.o. a F&P, a.s. predstavuje dostatočný právny podklad na preukázanie „iného práva k pozemku“ v zmysle § 38 a § 139 stavebného zákona.

Z charakteristiky rozhodnutia o umiestnení stavby vyplýva, že ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje (kde k realizácii dochádza na základe stavebného povolenia, t. j. osobitného rozhodnutia vydaného v stavebnom konaní, resp. na základe ohlásenia stavebnému úradu v určitých zákonom stanovených prípadoch), územným rozhodnutím sa len vytvára právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, čím k porušeniu práva vlastníkov pozemkov reálne nemôže dôjsť. Rozhodnutie o umiestnení stavby reálne nezasahuje do práva na vlastníctvo. Vytvára sa ním len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, stavebné povolenie, ktoré môže, ale nemusí byť v budúcnosti vydané.

Stavebný úrad námietky zamieta ako neopodstatnené.

K oznámeniu o pokračovaní konania boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania: **F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990**, doručené dňa 04.12.2025 do podateľne.

Námietky účastníka konania: F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990 sú vo výroku uvedené v plnom znení. Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a uvádza k nim svoje vyjadrenie:

Námietky účastníka konania, spoločnosť F & P, a.s., sú obsahovo takmer totožné s námietkami podanými k oznámeniu o začatí konania dňa 13.05.2025, preto stavebný úrad opätovne neodôvodňuje tieto námietky s ktorými sa vysporiadať už vo odôvodnení vyššie.

Stavebný úrad námietky zamieta ako neopodstatnené.

Dňa 04.12.2025 bolo stavebnému úradu doručené podanie spoločnosti VI GROUP Rezerva IX s.r.o.. Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57199175 s názvom „Prihlásenie do konania a žiadosť o rešpektovanie práv účastníka konania“. Žiadateľ sa prostredníctvom uvedeného podania domáhal pribratia ako účastníka územného konania o umiestnení stavby oznámenom listom č. /SU/6371/50318/2025/VDE zo dňa 11.11.2025. Žiadateľ uviedol, že uzatvoril so spoločnosťou BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411 kúpnu zmluvu, na základe ktorej nadobudne do svojho výlučného vlastníctva nasledovné pozemky v katastrálnom území Trnávka, evidované ku dňu žiadosti na LV č. 4486 k.ú. Trnávka, a to pozemky C-KN:

- parc. č. 15850/127, parc. č. 15850/128, a tiež novovytvorené pozemky, ktoré vznikli oddelením od pozemkov parc. č. 15850/100 a 15850/123: a to parc. č. 15850/100, 15850/123.

Tunajší stavebný úrad oznámil listom č. /SU/6371/56296/2025/VDE zo dňa 18.12.2025 žiadateľovi, že vstúpil do práv a povinností účastníka konania doručením svojej žiadosti dňa 04.12.2025. Tunajší stavebný úrad nerozhoduje o pribratí za účastníka konania, ale len o jeho vylúčení čo je zrejmé z obsahu ust. § 14 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb, o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov. Žiadateľ ako účastník konania nadobudol svoje práva a povinnosti účastníka konania bez obmedzenia od doručenia svojej žiadosti tunajšiemu stavebnému úradu. Z obsahu podanej žiadosti je zrejmé, že žiadateľ tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a preto je potrebné na neho prihliadať ako na účastníka konania v zmysle ust. § 14 ods.1 správneho poriadku. S poukazom na skutočnosť, že žiadateľ ako účastník konania podľa § 14 správneho poriadku vstúpil do práv a povinností účastníka konania až dňa 04.12.2025, stavebný úrad doposlal v prílohe kópiu písomnosti č. /SU/6371/17597/2025/VDE zo dňa 14.04.2025 prostredníctvom, ktorej oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby a súčasne poskytol žiadateľovi ako účastníkovi konania dodatočnú lehotu na podanie námietok a stanovísk v trvaní 10 pracovných dní od doručenia oznámenia. Súčasne stavebný úrad účastníka konania upozornil, že na doručené námietky a stanoviská po uplynutí lehoty 10 pracovných dní od doručenia oznámenia neprihliadne. Spoločnosť VI GROUP Rezerva IX s.r.o.. Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57199175 sa v stanovenej lehote nevyjadrila.

Spoločnosť **VI GROUP Rezerva IX s.r.o.. Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57199175** doručila zároveň aj svoje pripomienky, ktorých celé znenie stavebný úrad uviedol vo výroku rozhodnutia.

Námietky účastníka konania: VI GROUP Rezerva IX s.r.o.. Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57199175 sú vo výroku uvedené v plnom znení. Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a uvádza k nim svoje vyjadrenie:

Z obsahu podania spoločnosti VI GROUP Rezerva IX, s.r.o. vyplýva, že svoje účastníctvo odvodzuje od vlastníckeho práva k susedným pozemkom, ktoré má ešte len nadobudnúť od pôvodného vlastníka, účastníka tohto konania, spoločnosti BAUREA spol s r.o. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 13.11.2025.

Spoločnosť VI GROUP Rezerva IX, s.r.o. v tejto súvislosti predložil návrh na vklad doručený dňa 13.11.2025 pod č. k. V-29383/2025. Ku dňu vydania tohto rozhodnutia je spoločnosť VI GROUP Rezerva IX, s.r.o. vlastníkom susedného pozemku p.č. 15850/100, 15850/128, 15850/127, 15850/123 a teda je účastníkom konania ako právny nástupca vo veci pozemkov p.č. 15850/100, 15850/123 po spol. BAUREA spol. s.r.o. Ide teda o procesné nástupníctvo na strane pôvodného vlastníka BAUREA spol. r. o. Ako nový vlastník tak spoločnosť VI GROUP Rezerva IX, s.r.o. vstúpila do konania v tom štádiu, v akom sa v čase zmeny vlastníctva nachádza, je viazaná aj tým, čo jej právny predchodca BAUREA spol. r. o. v konaní vykonal alebo nevykonal.

Záverom stavebný úrad poukazuje na skutočnosť, že vyjadrenie spoločnosti VI GROUP Rezerva IX, s.r.o. je až na pasáže týkajúce sa prihlásenia do konania a rešpektovanie práv účastníka konania obsahovo identická s námietkami a vyjadrením spoločnosti BAUREA spol. s r.o.. Na podklade uvedeného sa tak stavebný úrad vysporiadaním námietok a vyjadrenia spoločnosti BAUREA spol. s r.o. súbežne vysporiadal aj s tvrdeniami a námietkami spoločnosti VI GROUP Rezerva IX, s.r.o.. rovnakým spôsobom.

Stavebný úrad námietky zamieta ako neopodstatnené.

Dotknuté orgány sa k návrhu vyjadrili kladne, resp. s pripomienkami, ktoré sú zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia, okrem podmienok týkajúcich sa stavebného povolenia, tieto budú prerokované v rámci stavebného konania, stanoviská dotknutých orgánov sú podrobne uvedené vo výroku rozhodnutia.

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 podmienky ochrany prírody.

Stavebný úrad v konaní preskúmal súlad s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007, v znení jeho zmien a doplnkov.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240 k.ú. Trnávka, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- Územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie kód H (prevažná časť riešeného územia – hlavné stavebné objekty SO01-A až SO01-E)
- Územia mestskej zelene, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie (malá juhovýchodná časť riešeného územia)
- Územia dopravy a dopravnej vybavenosti, rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704, rozvojové územie (malá juhovýchodná časť riešeného územia – súbeh s funkčným využitím č. 1110)

Intenzita využitia územia: Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre vnútorné mesto - regulačný kód H:

IPP max = 2,1; IZP max = 0,35; KZ min = 0,25

Z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Vo funkčnom využití územia parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy medzi prípustné spôsoby využitia v obmedzenom rozsahu. Navrhovaná trafostanica, ktorá je riešená v tejto funkčnej ploche bude slúžiť pre potreby celého riešeného územia. V tejto časti riešeného územia prevažujú plochy zelene (KZ = 0,71). Z hľadiska regulácie funkčného využitia územia v rámci funkčnej plochy rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704, konštatujeme, že riešené územie navrhovanej stavby nie je súčasťou riešeného/záujmového územia Strategického podkladu rozvoja letiska v rokoch 2022 - 2040 (spracovateľ: SIEBERT + TALÁŠ, spol. s r.o., Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5, Česká republika; dátum spracovania: 12. 2022).
- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

| | plošné bilancie | intenzita využitia návrh | intenzita využitia – určené ÚPN |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 8090,00 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 2120,00 m ² | IZP=0,26 | IZPmax=0,35 |
| - podlažná plocha (NP): | 16144,00 m ² | IPP=2,00 | IPPmin=2,1 |
| - započítateľná zeleň: | 2926,50 m ² | KZ=0,36 | KZmin=0,25 |

Predložený návrh stavby dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H.

Súlad s územným plánom bol posúdený Hlavným mestom SR Bratislava, v záväznom stanovisku č. MAGS OUIK 54521/2024-506284/Lab zo dňa 06.09.2024.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Stavebný úrad v územnom rozhodnutí určil podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie. Ďalej v podmienkach územného rozhodnutia určil požiadavky na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie a požiadavky vyplývajúce zo stanoviska dotknutého orgánu.

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 procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a vyhláškou, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie (podľa §54 správneho poriadku) do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal – Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava.

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

Ing. Martin Chren
starosta

Prílohy:

1. Situácia stavby
2. 1 x projektová dokumentácia (navrhovateľ prevezme osobne v stránkové dni)

Doručí sa:

- účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44249039
2. F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990
3. Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábřežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182
4. Vlastníci stavby súp. č. 19108 na pozemku C-KN p.č. 15850/292 k.ú. Trnávka, podľa listu vlastníctva č. 5768
5. Vlastníci stavby súp. č. 19109 na pozemku C-KN p.č. 15850/293 k.ú. Trnávka, podľa listu vlastníctva č. 5769
6. BAUREA, spol. s r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411

7. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
8. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31820174
9. VI GROUP Rezerva IX s.r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57199175

- na vedomie:

10. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
11. VI GROUP Development s.r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 52358992
12. Jaroslav Galko a Jana Galková, Hrachová 18557/71C, 821 05 Bratislava
13. Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44249039
14. F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35792990
15. Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábřežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52313182
16. BAUREA, spol. s r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35690411
17. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
18. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31820174
19. VI GROUP Rezerva IX s.r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57199175

Toto rozhodnutie musí byť v súlade s § 42 ods. 6 stavebného zákona zverejnené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Ružinov až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Žiadosť o vyvesenie:

Mestskej časti Bratislava-Ružinov so žiadosťou o zverejnenie do doby právoplatného ukončenia územného konania na úradnej tabuli a webovom sídle

Potvrdenie o vyvesení a zvesení:

Dátum vyvesenia :

Dátum zvesenia :

Pečiatka a podpis :

Pečiatka a podpis :

Kópia: Mestská časť Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad / 2x spis