Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava

č. /SU/1633/41804/2026/MJO-61 V Bratislave, dňa 11.09.2026

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa 12 písm. c) a § 15 ods. (1) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), podľa § 84 ods. 5 stavebného zákona č. 25/2025 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon), podľa § 39, § 39a ods. (1) a ods. (4) a § 41 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 66 a § 68 stavebného zákona v súčinnosti s § 4 a § 10 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška 453/2000 Z. z.“) vydáva

s t a v e b n é p o v o l e n i e

v spojenom konaní o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby a o zmene stavby pred dokončením (ďalej len „stavebné povolenie“)

stavby	**„Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3“**
v rozsahu	**stavba č. 5 Administratívna budova**
	SO 301 Stavba pre SO 302 a SO 308
	SO 302 Administratívna budova
	SO 311.1 Areálové spevnené plochy pre SO302 *(len zmena územného rozhodnutia)*
	SO 320 Areálové osvetlenie a rozvody NN pre SO 302
	SO 326.1 Areálové sadové úpravy pre SO 302
	SO 330 Drobná architektúra pre SO 302
	SO 338 Vodné prvky
	SO 350 Vjazd na obslužnú plochu pre SO 301, SO 302 *(len zmena územného rozhodnutia)*
	SO 363-4 Dažďová kanalizácia a vsakovací systém pre objekt SO 301 a 302
	SO 370 Prípojka horúcovodu pre objekt SO 302
	PS 01 Odberateľská trafostanica pre SO 301 a 302
	PS 02 Motorgenerátor - náhradný zdroj pre SO 301 a 302
	PS 04 Strojovňa SHZ AB pre SO 301 a 302
	PS 07 Zdroj tepla a chladu AB pre SO 302
	PS 08 Elektromobilita
	PS 10 Odovzdávacia stanica tepla OST 3.1 pre SO 302
stavebník	**Averta, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 50 982 800**
v zastúpení	MADING s.r.o., Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava, IČO: 35 938 226
miesto stavby	mesto Bratislava, mestská časť Bratislava – Ružinov, katastrálne územie Nivy, ulice Košická, Plátenícka, Prístavná
pozemky	registra „C“, katastrálne územie Nivy, parc. č.: 9254/18, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, podľa LV č. 5706 vo vlastníctve stavebníka

	21796/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, podľa LV č. 1 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, na základe zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286507682400/0099 21797, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, podľa LV č. 797 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, na základe zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286507682400/0099
druh stavby	novostavba, zmena územného rozhodnutia, zmena stavby pred dokončením
účel stavby	pozemná stavba – nebytová budova – administratívna budova
podľa PD	stupeň PD Dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením a zmenu územného rozhodnutia, vypracovaná v 05/2025, zodpovedný projektant Ing. arch. Pavol Franko, autorizovaný architekt, č. p. * 0531 AA* (ďalej len „projektová dokumentácia“),

ktorým sa mení
- rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. SU/CS 4511/2022/24/LBR-37 dňa 15.12.2022, právoplatné dňa 03.04.2023, vydané tunajším stavebným úradom
- stavebné povolenie pod č. SU/10010/2023/13/LBR-124 zo dňa 11.10.2023, právoplatné dňa 20.11.2023, vydané tunajším stavebným úradom
- stavebné povolenie pod č. /SU/713/16595/2024/LBR-54 zo dňa 27.3.2024, právoplatné dňa 10.05.2024, vydané tunajším stavebným úradom.

Základný popis zmien:
Zmena stavebníka z Kalos, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, na Averta, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, v rozsahu stavebných objektov a prevádzkových súborov uvedených vo výroku rozhodnutia.

SO 301 Spodná stavba pre SO 302 a SO 308
Zmena tvaru objektu, zmena rozmerov a plochy podlažia:
- Úprava konštrukčných výšok jednotlivých podlaží, bez zmeny celkovej výšky stavby
- Zmena pôdorysného tvaru spodnej stavby – zmenšenie o 1,0 metra smerom od Plátenníckej
- Zmena výšky vstupu do objektu - zdvihnutie o +0,4 metra
- Tieto úpravy ovplyvňujú aj časť sadových úprav a zasahujú aj do vnútorných dispozícií objektu.

Dispozičné úpravy spodnej časti stavby SO 301:
- Zmena pozície trafo kobiek a prípojky VN v rámci spodnej stavby
- Zmena konštrukčného/osového systému stavby
- Doplnenie ZOT a SH v časti spodnej stavby
- Čiastočné zmeny dispozičného riešenia v rámci spodnej stavby (doplnenie priestorov skladov, úprava tvaru a pozície technologických miestností, úprava polohy parkovacích miest, presun šatní pre cyklistov z 2.pp na úroveň prízemia, úprava pozície OST vzhľadom na úpravu pozície prípojky horúcovodu).

SO 302 Administratívna budova
Zmena tvaru objektu, zmena rozmerov a plochy podlažia
- Rozšírenie administratívnej budovy o 4,1 metra v spodnej časti stavby do 11.np a o 0,4 metra v hornej časti stavby smerom na južnú stranu.
- Zmena polohy terasových podlaží – úprava koncepcie polohy terás na úrovni 10.-12.NP a 18.-20.NP. Zmena počtu podlaží – vloženie 2. NP – bez zásahu do celkovej výšky stavby.
- Úprava konštrukčných výšok jednotlivých podlaží – bez zmeny celkovej výšky stavby
- Zmena výšky vstupu do objektu - zdvihnutie o +0,4 m
- Zmena technológie zdroju tepla a chladu.

Dispozičné úpravy hornej časti stavby SO 302:
- Zmena konštrukčného/osového systému stavby. Koncepčná úprava dispozície jadra, ktoré sú formou zmeny výšky prestupnej stanice výťahových batérií pre low rise a high rise a úprava polohy a tvaru únikových schodísk.
- Dispozičné zmeny vyplývajúce z navrhovaných úprav:
  - dispozičné zmeny a zmena spôsobu delenia priestorov pre obchod a služby na úrovni 1.NP až 3.NP.

- zmena dispozičného riešenia kancelárskych podlaží. Vzhľadom na úpravu jadra a tvaru budovy.
- zväčšenie vstupnej lobby na úrovni prízemia a prevýšenie do 3.NP
- doplnenie parkovacích miest a šatní pre cyklistov na úrovni prízemia
- zmena pozície služobného bytu - presun z prízemia na 2.NP
- presun priestoru kantíny z 2.NP na 3.NP s dopadom do zmeny vnútornej dispozície
- presun správy budovy z 4.NP na 2.NP
- zmena polohy velínu na úrovni 1.NP

Zmena dizajnu fasády

- Zmena tvaru fasády z dôvodu zmeny dizajnu fasády. Doplnenie reklamného označenia z Južnej, Severnej a Západnej strany na 34,35.NP v rozmere 24,3 x 7,6 m a 18,9 x 7,6 m. Na streche došlo k doplneniu fotovoltických panelov.

SO 363-4 Dažďová kanalizácia a vsakovací systém pre objekt SO 301 a 302
Z dôvodu celkovej zmeny koncepcie a novej kresby vnútoareálových exteriérových plôch, došlo aj k úprave pozícií stromov - čo malo za následok úpravu a rozdelenie retenčných plôch a úpravu vsakovacích studní orientovaných smerom do Prístavnej ulice.

SO 320 Areálové osvetlenie a rozvody NN pre SO 302
Z dôvodu celkovej zmeny koncepcie vnútoareálových exteriérových plôch, došlo aj k úprave areálového osvetlenia a rozvodov NN.

SO 370 Prípojka horúcovodu pre objekt SO 302
Z dôvodu zmeny dispozičného riešenia v rámci spodnej stavby a zmeny koncepcie krajinnej architektúry dochádza aj ku čiastočnému posunu pozície horúcovodu.

SO 311.1 Areálové spevnené plochy pre SO302
Z dôvodu celkovej zmeny koncepcie vnútoareálových exteriérových plôch, došlo aj k úprave areálových spevnených plôch.

SO 350 Vjazd na obslužnú plochu pre SO 301 a SO 302
Z dôvodu celkovej zmeny koncepcie vnútoareálových exteriérových plôch, došlo aj k úprave spevnených plôch v rámci vjazdu na obslužnú plochu.

SO 326.1 Areálové sadové úpravy pre SO 302 na pozemkoch stavebníka
Z dôvodu celkovej zmeny koncepcie krajinnej architektúry došlo ku zmene kresby sadových úprav, krajinnej architektúry a spevnených plôch.

SO 330 Drobná architektúra pre SO 302
Z dôvodu celkovej zmeny koncepcie krajinnej architektúry došlu ku zmene typu a pozícií exteriérových prvkov.

SO 338 Vodné prvky
Z dôvodu celkovej zmeny koncepcie vnútoareálových exteriérových plôch a krajinnej architektúry, došlo aj k úprave polohy, dizajnu a veľkosti vodných prvkov.

PS01 Odberateľská trafostanica
Zmena polohy v rámci prvého suterénu 1.PP SO 301 z dôvodu zmeny dispozičného riešenia spodnej stavby.

PS02 Motorgenerátor – náhradný zdroj pre SO 301 a SO 302
Zmena umiestnenia. Presun z objektu SO 302 zo strechy na úroveň terénu.

PS04 Strojovňa SHZ AB pre SO 301 a 302
Zmena veľkosti a dispozície vzhľadom na navýšenie objemu požiarnej nádrže a zmene typu čerpadla.

PS07 Zdroj tepla a chladu AB pre SO 302

Zmena spôsobu získavania tepla a chladu. Systém tepelných čerpadiel bol doplnený navyše voči pôvodnému projektu.

PS08 Elektromobilita
Zmena počtu nabíjacích staníc. Vzhľadom na zmenu dispozície a doplnenie ZOT a SH pre spodnú stavbu bol upravený aj možný počet nabíjacích staníc.

PS10 Odovzdávacia stanica tepla OST 3.1 pre objekty SO 302
Vzhľadom na zmenu dispozície bolo zasahované aj do veľkosti a dispozície priestorov OST.

Pre umiestnenie stavby a pre jej projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba sa umiestňuje podľa výkresu *C04 Situácia – zákres do katastrálnej mapy* z 05/2025, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tohto rozhodnutia a podľa „projektovej dokumentácie“, pri rešpektovaní podmienok tohto rozhodnutia.

2. Stavba v rozsahu SO 302 Administratívna budova sa umiestňuje v týchto odstupových vzdialenostiach od susedných pozemkov a stavieb:
   40,95 m od pozemku parc. č. 21797 k. ú. Nivy
   26,72 m od pozemku parc. č. 21796/1 k. ú. Nivy
   21,16 od pozemku parc. č. 21836/12 k. ú. Staré Mesto
   19,34 m od pozemku parc. č. 9254/23 k. ú. Nivy
   19,11 m od pozemku parc. č. 9254/29 k. ú. Nivy
   (Odstupy merané v miestach vyznačených v situácii C04)
   Ostatne stavebné objekty, ktoré sú predmetom stavebného povolenia, sa umiestňujú podľa „projektovej dokumentácie“.

3. Výška stavby:
   SO 302 Administratívna budova
   ± 0,000 = 137,000 m n. m.
   Strecha výťahovej šachty +142,130 m = 279,13 m n. m.
   (podľa výkresu Rez A v časti E1-010 „projektovej dokumentácie“)

4. Základné údaje charakterizujúce stavbu:

   SO 301 Spodná stavba pre objekt SO 302 a SO 308:
   Celková úžitková plocha: 19 112,50 m2
   Celková podlažná plocha podzemnej časti: 19 438,90 m2
   Počet podzemných podlaží: 3
   Počet parkovacích miest: 520

   SO 302 Administratívna budova:
   Celková úžitková plocha nadzemnej časti: 40 550 m2
   Zastavaná plocha: 1 937 m2
   Celková podlažná plocha nadzemnej časti: 49 734 m2
   Z toho administratíva: 49 654 m2 (99,8 %)
   Z toho bývanie: 80 m2 (0,2 %)
   Celková podlažná plocha podzemnej časti: 756 m2
   Počet nadzemných podlaží: 36
   Počet podzemných podlaží: 3

5. Súlad stavby s územným plánom obce
   Hlavné mesto SR Bratislava, ako príslušný orgán územného plánovania, posúdil súlad stavby s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a po posúdení vydal súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIC 45290/2025-13696/Lab zo dňa 17.01.2025, ktorým potvrdil, že stavba z hľadiska intenzity využitia územia ako aj z hľadiska funkčného využitia územia je v súlade s územným plánom obce.

Zariadenie administratívy patrí medzi prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy. Bývanie (byt na 2. NP SO 302) je prípustné do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Z hľadiska intenzity využitia územia stavba dosahuje tieto bilancie:
Plocha riešeného územia: 9 563 m2
Zastavaná plocha územia: 3355 m2 (IZP = 0,35)
Podlažná plocha: 49 921 m2 (IPP = 5,22)
Započítateľná plocha zelene: 1 609 m2 (KZ = 0,17).

6. Napojenie na siete technického vybavenia, ktoré je predmetom projektovej dokumentácie:

SO 370 Prípojka horúcovodu pre objekt SO 302
Novonavrhovaný objekt SO 302 bude zásobovaný teplom z centralizovaného horúcovodu CZT Bratislava – východ samostatnou horúcovodnou prípojkou. V zmysle požiadavky správcu horúcovodu MHTH a.s. bude horúcovodná prípojka 2xDN100 pripojená na existujúci rozvod 2xDN150 uloženého v kolektore v šachte VS7 na ulici Prístavná - viď situáciu. Novonavrhovaný objekt SO 302 bude zásobovaný teplom z centralizovaného horúcovodu CZT Bratislava – východ samostatnou horúcovodnou prípojkou. V zmysle požiadavky správcu horúcovodu MHTH a.s. bude horúcovodná prípojka 2xDN100 pripojená na existujúci rozvod 2xDN150 uloženého v kolektore v šachte VS7 na ulici Prístavná - viď situáciu.

PS01 Odberateľská trafostanica
Trafostanica bude navrhnutá ako vstavaná odberateľská transformačná stanica. Meranie na VN strane vo VN rozvodni bude prístupné zamestnancom ZSDIS.
Transformačná stanica bude rozdelená na časť rozvádzačov a časť transformátorovú. Do každej časti bude navrhnutý zvlášť vchod z priestoru podzemnej garáže cez hliníkové dvere, ktoré vyhovujú elektrodynamickým účinkom skratových prúdov.

PS02 Motorgenerátor – náhradný zdroj pre SO 301 a SO 302
Náhradný zdroj bude zálohovať chod dôležitých zariadení a spotrieb v objekte, predpokladané spotreby sú uvedené v energetickej bilancii, ktorá je súčasťou technickej správy. V objekte budú inštalované dieselagregáty 2×DE850E0 s výkonom 850kVA/680kW a budú osadené na teréne vedľa objektu požiarne oddelené od hlavnej stavby.

PS04 Strojovňa SHZ AB pre SO 301 a 302
Stabilným hasiacim zariadením bude chránená celá Stavba č. 5 t.j. SO 302 a SO 301. V administratívnej budove SO 302 na 2.PP je navrhovaná SHZ strojovňa, ktorá musí tvoriť samostatný požiarny úsek, ktorého požiarne deliace konštrukcie musia byť z nehorľavých hmôt. Minimálna svetlá výška strojovne SHZ je stanovená na 2,4m. Okrem zariadení, ktoré slúži pre prevádzku sprinklerového SHZ, nesmie byť v strojovni umiestnené žiadne iné zariadenie a nesmie sa použiť na skladovanie alebo výrobné účely. V strojovni je zaistené nútené vetranie. Teplota nesmie počas prevádzky poklesnúť pod + 5 °C a presiahnuť + 40 °C. V strojovni bude umiestnený teplomer. K strojovni je zaistený prístup z voľného priestranstva cez chránenú únikovú cestu. Zásoba vody pre strojovňu SHZ je riešená na 3.PP, pod samotnou strojovňou, ako požiarna nádrž o využiteľnom objeme 125 m3. Nádrž bude betónová. Nádrž bude vybavená samočinným doplňovaním vody z vodovodnej prípojky, cez napúšťacie ventily.

PS07 Zdroj tepla a chladu AB pre SO 302
Potrebný chladiaci výkon bude zabezpečený systémom tepelných čerpadiel zdieľaných so systémom prípravy tepla. Ako zdroj chladu budú slúžiť štyri kompaktné tepelné čerpadlá so vzduchom chladenými kondenzátormi. Jednotky budú v dvojokruhovom prevedení so siedmymi kompresormi a dvomi chladiacimi okruhmi a so vzduchom chladenými kondenzátormi.

PS08 Elektromobilita
Pre potreby nabíjania sa uvažuje inštaláciou hlavného rozvádzača pre nabíjacie stanice 1RNB301.01, ktorý bude napojený samostatným prívodom vedeným v 1.PP z navrhovanej miestnej distribučnej trafostanice TS2 umiestnenej v spodnej stavbe SO301 pod objektom SO302, kde bude umiestnené aj centrálne fakturačné meranie.

PS10 Odovzdávacia stanica tepla OST 3.1 pre objekty SO 302
Odovzdávacia stanica OST 3.1 slúži ako zdroj tepla pre objekt SO 302. Vzhľadom na výšku objektu SO 302 (výška vykurovacej sústavy 140m) bude sekundárny vykurovací systém delený na tri tlakové pásma. Tlakové pásmo I. od 1.pp po 11.np vrátane, II. tlakové pásmo od 12.np po 25.np vrátane, III. tlakové pásmo od 26.np po 35.np vrátane). Zdrojom tepla pre vykurovanie a ohrev TV budú tri tlakovo nezávislé horúcovodné odovzdávacie stanice (OST) umiestnené v spoločnej miestnosti. Stanice OST budú umiestnené v samostatnej miestnosti v 1.PP objektu. OST budú kompaktným priemyselným výrobokom s vlastnou nosnou konštrukciou. Návrhové parametre pre primárnu stranu OST PN25, +145°C, pre sekundárnu stranu PN10, resp. PN16, +75°C. Vybavenie OST bude podľa požiadaviek MHTH a.s.

Dopravné napojenie
V rámci objektu SO 350 Vjazd na obslužnú plochu pre SO 301, SO 302 je riešená spevnená plocha o veľkosti 111 m2.

Statická doprava
Navýšenie potreby parkovacích miest stavby č. 5 voči projektovej dokumentácii pre povolenie zmeny stavby pred dokončením (rozhodnutie č. /SU/6015/35607/2024/LBR-116 zo dňa 03.07.2024) je 15 parkovacích miest. Celková potreba je 593 parkovacích miest, pričom 400 parkovacích miest sú dlhodobé a 193 sú krátkodobé. V rámci SO 301 je umiestnených 520 parkovacích miest. Zvyšných 73 parkovacích miest bude umiestnených v rámci susednej stavby SO 303, na základe Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy uzatvorenej medzi spol. Kalos, s.r.o., ako stavebníkom stavebného objektu SO 303, a spol. Averta, s.r.o., ako stavebníkom stavby č. 5. Jedná sa o nárast vo výške 11 parkovacích miest oproti projektovej dokumentácii pre povolenie zmeny stavby pred dokončením (rozhodnutie č. /SU/6015/35607/2024/LBR-116 zo dňa 03.07.2024). Tento nárast bude pokrytý z rezervy. Celkový počet parkovacích miest zostáva nezmenený. Celkový počet stojísk pre bicykle pre navrhovaný objekt je 442 stojísk.

Podmienky pre uskutočnenie zmeny stavby pred jej dokončením:
1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v tomto konaní, zodpovedný projektant Ing. arch. Pavol Franko, autorizovaný architekt, č. p. *0531AA*. Projektová dokumentácia je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny oproti overenej projektovej dokumentácii nesmú byť uskutočnené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Zmena stavby pred jej dokončením sa môže realizovať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Počas uskutočňovania zmeny stavby pred jej dokončením zostávajú v platnosti všetky ostatné podmienky určené v stavebnom povolení č. SU/10010/2023/13/LBR-124 zo dňa 11.10.2023, právoplatné dňa 20.11.2023 a v stavebnom povolení č. /SU/713/16595/2024/LBR-54 zo dňa 27.3.2024, právoplatné dňa 10.05.2024.
4. Lehota na uskutočnenie stavby sa týmto rozhodnutím predlžuje o 2 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
5. Stavebník je povinný splniť podmienky z rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov alebo iných opatrení dotknutých orgánov v súvislosti s navrhovanou stavbou:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislavy č. MAGS OUIC 45290/2025-13696/Lab zo dňa 17.01.2025:
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:
  o zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradí a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;

o 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;
o zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podložia;
o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
o 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:

• Všetky krátkodobé parkovacie miesta v celkovom počte 193 stojísk žiada zabezpečiť na pozemku Stavby č. 5, t.j. v spodnej stavbe č. SO 301.

Zdôvodnenie: Budúci návštevníci administratívnej budovy sa budú orientovať podľa adresy objektu a adries firiem v nej sídliacich. Nebudú prirodzene skúšať hľadať parkovanie v rámci susedného rezidenčného objektu a jeho parkovacej garáže, aj keby tam bolo pre Stavbu č. 5 parkovanie vyhradené. Naopak, pri dlhodobých parkovacích stojiskách je vysoký predpoklad, že ich užívateľmi budú stáli zamestnanci, ktorí budú poznať lokalizáciu parkovacích stojísk a príslušný prevádzkový režim v susednom objekte - napr. budú disponovať parkovacími kartami do susednej PHG, t.j. do objektu spodnej stavby SO 303.

• Parkovacie miesta vykázané ako krátkodobé (návštevnícke) v počte 193 parkovacích stojísk žiada zachovať verejne prístupné. Tieto nesmú byť predané, prenajaté ani inak vyhradené, len pre návštevy.

• Časť vonkajších parkovacích státí pre bicykle žiada umiestniť pred hlavné vstupy do budovy.

Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, stanovisko č. KRHZ-BA-OPP-2025/001260-005 zo dňa 06.11.2025 – bez pripomienok, neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska je stanovisko Odboru požiarnej prevencie Prezídia Hasičského a záchranného zboru č. PHZ-OPP4-2025/003110-002 zo dňa 28.10.2025.

Ministerstvo vnútra SR, Prezídium hasičského a záchranného zboru - stanovisko č. PHZ-OPP4-2025/003110-002 zo dňa 28.10.2025 – bez pripomienok

Dopravný úrad, súhlas č. 9712/2026/ROP-002-P/87626 zo dňa 03.03.2026:

Podmienky záväzného stanoviska Dopravného úradu vydaného v rámci odsúhlasenia predmetnej stavby č. 8703/2022/ROP-006-V/54190 zo dňa 18.03.2022, resp. vydaného v rámci stavebného konania č. 18757/2023/ROP-002-P/39680 zo dňa 27.07.2023 ostávajú naďalej v platnosti.

Dopravný úrad, odpoveď č. 22012/2026/ROP-002-P/53438 zo dňa 20.07.2026:

I. Stavebník je povinný pri umiestnení a realizácii stavby plniť nasledovné podmienky:

1) Najvyšší bod stavby, vrátane všetkých zariadení umiestnených na strechách jednotlivých stavebných objektov (napr. komíny, vzduchotechnika, reklamné zariadenia, telekomunikačný stožiar, antény, technológie, mobilné dočasné zariadenia na umývanie fasády a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území, nesmie prekročiť nadmorskú výšku 282,0 m n.m. Bpv, t. j. výšku cca 145,0 m od úrovne ±0,0, bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.

2) Najvyšší bod stavebných mechanizmov (ďalej len **„SM“)** použitých pri realizácii stavby svojou najvyššou časťou (veža, tiahlo, maximálny zdvih ramena vežového, resp. mobilného žeriava, betónpumpy a pod.), nesmie prekročiť nadmorskú výšku 309,0 m n.m. Bpv, t. j. výšku

cca 172,0 m od úrovne ±0,0, bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.

3) Písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 7 dní vopred začatie stavby, s predpokladaným harmonogramom výstavby a použitia SM vrátane ich navyšovania s výškou 100 m a viac nad terénom *(postačí zaslať elektronicky na adresu ochranne.pasma@nsat.sk a v kópii na marek.izarik@nsat.sk).*

4) Predložiť Dopravnému úradu k odsúhlaseniu *(postačí zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke časť I. ods.* 3):

a) minimálne 60 dní pred navýšením SM na stavenisku s výškou 100 m a viac nad terénom projekt organizácie výstavby, resp. popis s uvedením presných typov SM spolu s ich výškami (veža, tiahlo, max. zdvih), polomer ramena SM a doby ich použitia, resp. harmonogram navyšovania SM a podklady leteckého prekážkového značenia (ďalej len **„LPZ“)** SM s presným riešením podmienok časť II. ods. 2-5 a 7-8 a spôsob zaistenia nepretržitej prevádzky označenia prekážky svetelným LPZ v prípade výpadku elektrickej energie, resp. nefunkčnosti prekážkového svetelného návestidla (ďalej len **„návestidlo“);**

b) minimálne 90 dní pred odstránením SM s LPZ zo staveniska podklady LPZ stavby s presným riešením podmienok časť I. ods. 1, 3-4, 7-8 a spôsob zaistenia nepretržitej prevádzky označenia svetelným LPZ v prípade výpadku elektrickej energie, resp. nefunkčnosti návestidla.

5) SM s nadmorskou výškou nad cca 257,0 m n.m.Bpv, t. j. výšku 120,0 m od úrovne ±0,0 (výška existujúcej susediacej výškovej zástavby), budú umiestnené na stavenisku maximálne 3 roky od prekročenia tejto výšky a s tým, že navýšenie SM nad úroveň nadmorskej výšky - 299,0 m n.m.Bpv, t. j. výšky 162,0 m od úrovne ±0,0, je možné len na minimálne nevyhnutnú dobu.

6) Minimálne 7 pracovných dní vopred potvrdiť Dopravnému úradu termín navýšenia SM nad úroveň nadmorskej výšky - 299,0 m n.m.Bpv, t. j. výšky 162,0 m od úrovne ±0,0, ako aj dobu ich použitia spolu s ich výškami (*túto informáciu oznámiť elektronicky aj na adresy uvedené v podmienke časť I. ods. 3*).

7) SM nie je možné navýšiť, príp. použiť skôr, ako bude účinná správa NOTAM o dočasnej leteckej prekážke alebo ich používať po uplynutí doby platnosti tejto správy. Informáciu o dočasnej leteckej prekážke vydá Dopravný úrad po vzájomnej dohode s dotknutými prevádzkovateľmi. Účinnosť a platnosť správy je možné si vyžiadať od Medzinárodnej kancelárie NOTAM Leteckej informačnej služby (č.t. 02/4857 2620, 02/4857 2621).

8) Ihneď po dosiahnutí výšky 100 m a viac nad terénom jednotlivými SM predložiť Dopravnému úradu písomne správu, ktorá bude obsahovať fotodokumentáciu zachytávajúcu LPZ SM spolu so záberom na realizovanú stavbu vrátane detailu na návestidla a dokladujúcu splnenie podmienok časť II. ods. 2-4 a 7 a nasledujúce údaje SM (rovinné súradnice Y,X v systéme S-JTSK a zemepisné súradnice B, L v systéme WGS-84 stredu SM, skutočne zamerané nadmorské výšky (Bpv) päty, najvyššieho bodu SM a polomer jeho ramena), spracovanú a overenú autorizovaným geodetom (postačí zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke časť I. ods. 3). Údaje žiadame predložiť aj po každom navýšení jednotlivých SM.

9) Písomne oznámiť Dopravnému úradu minimálne 7 dní vopred termín demontáže SM presahujúcich výšku 100 m nad terénom zo staveniska (*postačí zaslať elektronicky na adresy uvedené v podmienke časť I. ods. 3*).

10) Predložiť Dopravnému úradu do 7 dní od ukončenia stavby písomnú správu, ktorá bude obsahovať:

a) **dokumentáciu skutočného vyhotovenia** stavby SO 302 Administratívna budova vrátane je LPZ a SO 304 Polyfunkčný bytový dom potvrdenú oprávnenou osobou *(postačí elektronicky);*

b) **fotodokumentáciu** zachytávajúcu pohľad na celú stavbu, strechu SO 302 Administratívna budova a SO 304 Polyfunkčný bytový dom vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche, príp. návestidiel, ochrany pred bleskom a širšie okolie tak, aby bolo možné pracovníkmi Dopravného úradu prekontrolovať splnenie podmienok *(postačí elektronicky);*

c) **geodetický elaborát** spracovaný a overený autorizovaným geodetom (v rozsahu podľa ustanovenia § 6 písm. d) až j) zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii), ktorý musí obsahovať nasledujúce **údaje stavby -** SO 302 Administratívna budova a SO 304 Polyfunkčný bytový dom, dokladujúce splnenie podmienky časť I. ods. 1:

i)rovinné súradnice Y,X v systéme S-JTSK (rohy, resp. body vystihujúce pôdorys

budovy / domu, stred opísanej kružnice pôdorysu budovy / domu s jej polomerom a údaje požadované v bode iii);

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

iii) skutočne zamerané nadmorské výšky (Bpv) päty, atiky / strechy (bodov vystihujúcich tvar atiky / strechy budovy / domu), spodnej hrany návestidiel, najvyššieho bodu budovy / domu (vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche, anténny a pod.) a najvyššieho bodu ochrany pred bleskom vrátane popisu jeho parametrov.

Geodetické práce požadujeme vykonať podľa „Postupu Dopravného úradu pre vykonávanie geodetických prác v civilnom letectve, číslo: 11/2016“, ktorý je zverejnený na internetovej stránke Dopravné úradu *(viď link — http://letectvo.nsat.sk/letiska-a-stavby/geodeticke-prace-2/)* a použiť formulár údajov/metaúdajov: Formular_OBST.

Podklady predložiť v listinnej, ale aj v *elektronickej forme vo formáte *.pdf vrátane rezu a situácie georeferencovanej* v *S-JTSK vo formáte *. dgn/*. dwg.*

II. Podľa ustanovenia § 29 ods. 4 leteckého zákona je stavebník povinný umiestniť a udržiavať LPZ na stavbe a SM použitých pri jej realizácii v zmysle požiadaviek rozhodnutia výkonného riaditeľa EASA (Európska agentúra pre bezpečnosť letectva), ktorým sa vydávajú certifikačné špecifikácie (CS) a poradenský materiál (GM) pre návrh letísk k nariadeniu Komisie (EÚ) č. 139/2014 z 12. februára 2014, ktorým sa stanovujú požiadavky a administratívne postupy týkajúce sa letísk podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 216/2008 v platnom znení (ďalej len **„rozhodnutie výkonného riaditeľa EASA“),** a to Hlava Q (Vizuálne prostriedky na značenie prekážok) a plniť nasledovné podmienky:

1) Zrealizovať označenie stavby na SO 302 Administratívna budova svetelným LPZ, a to nasledovne:

a) v úrovni najvyššieho bodu budovy vrátane všetkých zariadení umiestnených na jej streche (komíny, vzduchotechnika, antény a pod.), a to približne v mieste jej geometrického stredu umiestniť návestidlo strednej svietivosti typu B (červené, zábleskové) tak, aby bolo rozpoznateľné z každého azimutu a nebolo výrazne ničím tienené;

b) v úrovni okrajových rohov budovy (atika) budú umiestnené návestidlá malej svietivosti typu B (červené, stále), tak aby vystihovali celkový obrys / charakter prekážky a prekážka bola rozpoznateľná z každého azimutu.

LPZ stavby môže byť s prihliadnutím na aktuálny stav v *jej okolí Dopravným úradom operatívne prehodnotený.*

2) Zabezpečiť, aby SM ešte pred dosiahnutím výšky 120,0 m od úrovne ±0,0, boli označené svetelným LPZ, a to nasledovne:

a) najvyššie vežové žeriavy v rámci SO 302 Administratívna budova tak, aby na ich veži bolo umiestnené jedno návestidlo strednej svietivosti typu B (červené, zábleskové) a jedno návestidlo strednej svietivosti typu A (biele, zábleskové) a na konci dlhšej časti ich ramien bolo umiestnené jedno návestidlo malej svietivosti typu B (červené, stále) a najvyšší vežový žeriav v rámci SO 304 Polyfunkčný bytový dom tak, aby na veži a na konci dlhšej časti ramena bolo umiestnené jedno návestidlo malej svietivosti typu B (červené, stále);

b) v prípade použitia mobilného žeriava tak, aby v úrovni najvyššieho bodu jeho ramena bolo umiestnené jedno návestidlo strednej svietivosti typu A (biele, zábleskové). V prípade, že bude použitý aj pri poklese hodnoty okolitého osvetlenia pod 50 cd/m^2, bude použité aj návestidlo strednej svietivosti typu B (červené, zábleskové);

c) návestidlá je nutné umiestniť tak, aby vystihovali celkový obrys / charakter prekážok a prekážky boli rozpoznateľné z každého azimutu a zostal zachovaný celkový charakter označovaných prekážok;

d) alternatívou pre samostatné použitie návestidla strednej svietivosti typu B a návestidla strednej svietivosti typu A je použitie návestidla strednej svietivosti v jednom celku s duálnym systémom dvoch návestidiel.

LPZ stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavby môže byť s prihliadnutím na aktuálny stav v jej okolí Dopravným úradom operatívne prehodnotený.

3) Zabezpečiť zapínanie návestidiel stanovených v podmienke časť II. ods. 1 prostredníctvom súmrakového spínača nastaveného tak, aby boli návestidlá zapnuté ihneď, ako klesne hodnota

osvetlenia pod 1000 cd/m^2. Na splnenie tejto povinnosti je možné ponechať návestidlá v nepretržitej prevádzke.
Prívod elektrickej energie k návestidlám musí byť riešený tak, aby v prípade poruchy primárneho zdroja elektrickej energie došlo k automatickému prepnutiu na náhradný zdroj v časovom intervale max. 15 sekúnd. Kapacita náhradného zdroja musí postačovať minimálne na 16 hodín prevádzky.
Počas použitia návestidla strednej svietivosti typu A (biele, zábleskové) a typu B (červené, zábleskové) na SM, je stavebník povinný zabezpečiť zapínanie návestidiel tak, aby boli:

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

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

4) Použiť návestidlá spĺňajúce požiadavky rozhodnutie výkonného riaditeľa EASA, Hlava Q.
5) Odporúčame, aby frekvencia záblesku návestidiel strednej svietivosti bola synchronizovaná so zábleskami okolitej výškovej zástavby, ktorá je označená návestidlami rovnakej svietivosti.
6) Zabezpečiť označenie stavby LPZ podľa vyššie uvedených podmienok ešte pred odstránením SM s LPZ zo staveniska, resp. ešte pred znížením výšky najvyššieho bodu SM pod úroveň najvyššieho bodu stavby.
7) Zaistiť bezpečný prístup k návestidlám pre prípad výmeny zdrojov svetla a čistenia farebných filtrov návestidiel.
8) Zaistiť, aby bola zabezpečená plynulá prevádzka, údržba, prípadne okamžitá obnova označenia svetelným LPZ stavby a SM.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej vodnej správ – súhlas podľa § 27 ods. 1 písm. b vodného zákona č. OU-BA-OSZP3-2023/138443-002 zo dňa 17.05.2023

1. Súhlas platí za predpokladu, že pri výstavbe nedôjde k zmenám v predloženej projektovej dokumentácii, ktorú vypracoval v 02/2022 Ing. Marián Michalák, autorizovaný stavebný inžinier.
2. Stavebné práce realizovať v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. („vodný zákon“).
3. Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k úniku znečisťujúcich látok alebo k znečisteniu povrchových a podzemných vôd.
4. Zabezpečiť, aby nebezpečný odpad bol likvidovaný oprávnenou organizáciou na základe zmluvy, ktorá bude podpísaná najneskôr ku dňu kolaudácie stavby.
5. Počas prevádzky je stavebník povinný rešpektovať ustanovenia § 39, § 41 a § 42 vodného zákona.

Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, záväzné stanovisko č. OU-BA-OKR1-2026/456601/2 zo dňa 31.03.2026:

Ku kolaudačnému konaniu požadujeme predložiť:
• naše záväzné stanoviská OU BA
• dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby (časť CO v samostatnej časti pre každý JUBS)
• vyplnený určovací list JUBS v dvoch výtlačkoch v súlade s § 12 odst. 4 vyhl. 532/2006 s prideleným poradovým číslom úkrytu od mestskej časti Bratislava - Ružinov.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, súhlas na povolenie zdrojov znečisťovania ovzdušia (2x náhradný zdroj elektrickej energie) č. OU-BA-OSZP3-2026/395254-002 zo dňa 07.01.2026:

Podmienky súhlasu:
1. K žiadosti o súhlas na užívanie zdrojov predložiť projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia, vrátane rezu resp. výškopisu, preukazujúceho skutočnú výšku komína.
2. Navrhovaná konfigurácia vyústenia výduchu z náhradného zdroja elektrickej energie musí spĺňať požiadavky Vestníka MŽP SR, ročník IV 1996, čiastka 5, príloha č.3.

Povinnosti stavebníka:
1. Stavba predmetného zdroja musí byť realizovaná v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou.

2. Každá technologická zmena oproti predloženej projektovej dokumentácii s dopadom na ovzdušie musí byť prerokovaná a schválená tunajším úradom ako príslušným orgánom ochrany ovzdušia.
3. Požiadať tunajší úrad o povolenie stacionárnych zdrojov podľa § 27 ods. 1 zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
4. Súčasne v súlade s § 26 ods. 1 písm. d) zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov predložiť tunajšiemu úradu žiadosť o schválenie postupu výpočtu množstva emisií z predmetného zdroja.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavne mesto so sídlom v Bratislave, záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1728/1875/2026 zo dňa 22.01.2026:
1) Rešpektovať závery a odporúčania Hlukového posúdenia z 07/2025, vypracovaného spoločnosťou AKUSTA s.r.o., Tureň 526, zodpovední riešitelia Ing. Peter Zaťko, PhD. a Ing. Dušan Franek, a to konkrétne:
a) na základe predikciou zistených hodnôt ekvivalentných hladín hluku z dopravy navrhnúť a následne zrealizovať nepriezvučnosti obvodových plášťov vrátane zasklenia tak, aby spĺňali požiadavky STN 73 0532-2 Akustika. Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Časť 2: Požiadavky., vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov a NV SR č. 115/2006 Z.z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na ochranu zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou hluku v znení neskorších predpisov,
b) všetky zdroje hluku súvisiace s navrhovanou stavbou zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom nadmerného hluku pre vlastné a okolité chránené prostredie v zmysle vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie) a v zmysle požiadaviek NV SR č. 115/2006 Z.z. (cit. vyššie).
2) Priestory pracovísk v podrobnostiach riešiť v zmysle požiadaviek Nariadenia vlády SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko v platnom znení.
3) Trvalé pracovné miesta situovať výlučne do zón s dostatočným denným, resp. združeným osvetlením, v súlade s vyhláškou MZ SR č. 541/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci, v znení neskorších predpisov.
4) Zabezpečiť účinné vetranie všetkých bezokenných miestností v súlade s požiadavkami 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.
5) Dispozičné členenie, vybavenie a zásobovanie zariadení verejného stravovania riešiť v súlade s požiadavkami zákona NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Nariadenia vlády SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko v platnom znení, Vyhlášky MZ SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania v znení neskorších predpisov, okrem iného napr. zabezpečiť zariadenia na osobnú hygienu zamestnancov (WC s umývadlom, šatňa), ako aj pre konzumentov (M, Ž).
6) Ku kolaudácii stavby je potrebné predložiť:
a) protokoly z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska (a samostatne zo zariadení verejného stravovania), ktorých výsledky 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. Úžitková voda musí byť zdravotne bezpečná podľa kritérií uvedenej vyhlášky z hľadiska mikrobiologického a toxikologického,
b) protokol z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z vonkajších zdrojov (doprava príp. iné zdroje hluku) nebude negatívne vplývať na navrhované chránené prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie) a podľa požiadaviek NV SR č. 115/2006 Z.z. (cit. vyššie),

c) protokol z objektívneho merania hluku, ktorého výsledky preukážu, že hluk z iných zdrojov súvisiacich s navrhovanou stavbou (TZB, VZT) nebude negatívne vplývať na dotknuté vlastné a okolité chránené prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. (cit. vyššie),
d) protokol o funkčných skúškach a zaregulovaní VZT (zariadení spoločného stavovania), ktorým sa preukáže dodržiavanie požiadaviek na vetranie vyplývajúce z technologických požiadaviek, platných hygienických predpisov a STN,
e) protokol z merania intenzity umelého osvetlenia pracoviska kuchyne, vypracovaný odborne spôsobilou osobou podľa § 16 ods. 4 v spojení s § 15ods. 1 písm. a) zákona č. 355/2007 Z.z., ktorý preukáže súlad s Vyhláškou MZ SR č. 541/2007 Z.z. (cit. vyššie).

Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 604/2025 zo dňa 03.12.2025 – bez pripomienok

Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, stanovisko č. 239/SK/2025/Ko zo dňa 28.01.2026 – bez podmienok

MH Teplárenský holding a.s. – vyjadrenie č. 16128/Ba/2025/MH2500/BA-2 zo dňa 05.12.2025:
1. V ďalšom stupni PD žiadame:
SO 370 Prípojka horúcovodu pre objekt SO 302:
- Dimenziu horúcovodnej prípojky žiadame prepočítať na tepelný spád primárneho média podlá nových pripojovacích podmienok 95/50 °C vo vykurovacom období a 70/40 °C v letnom období. Pri dimenzovaní prípojky zohľadniť súčasnosť odberov tepla.
- Dimenziu primárnej horúcovodnej prípojky navrhnúť tak, aby rýchlosť prúdenia vody pri maximálnej súčasnosti odberu tepla nebola vyššia ako 1 m/s.
- Riadiť sa podlá platných PP2024 MHTH BA, ktoré sú uvedené na web stránke www.mhth.sk MHTH Bratislava | MHTH Teplárenský holding.
PS10 Odovzdávacie stanica tepla OST 3.1 pre SO 302
- Schéma zdroja tepla v časti G-060 Vykurovanie nie je zhodná so schémou G-110 Meranie a regulácia. V ďalšom stupni PD požadujeme zjednotiť schémy a vzhľadom na to, že sa jedná o kombinovaný zdroj tepla a chladu požadujeme spracovať jednotnú schému zapojenia zdroja tepla a chladu.
- V ďalšom stupni PD požadujeme upraviť primárne teplotné spády a sekundárne teplotné spády v zmysle platných pripojovacích podmienok PP2024 MHTH BA tak, aby bolo dodržané vychladenie primárnej vratnej vody.
- Zapojenie kombinovaného zdroja tepla a chladu požadujem riešiť tak, aby v režime vykurovania dochádzalo k maximálne možnému vychladeniu primárnej vratnej vody.
- V ďalšom stupni PD požadujeme doplniť schému zapojenia koncových odberných miest v zmysle platných PP2024 MHTH BA bod 8.3.
- V ďalšom stupni PD požadujeme doplniť popis činnosti kombinovaného zdroja tepla a chladu z hľadiska požiadaviek spracovania softvéru regulácie.
- Samostatné fakturačné meranie spotreby elektrickej energie pre zdroj tepla/chladu TČ.
- Samostatné fakturačné meranie spotreby elektrickej energie pre OST.
- V ďalšom stupni PD doplniť výkres trasy elektrickej prípojky pre OST a tiež pre zdroj tepla/chladu.
- Primárny teplotný spád :
• zima 105/50 °C (výhľad 95/50 °C).
• leto 75/40 °C (výhľad 70/40 °C).
- Upraviť doplňovanie sekundárneho systému ÚK podľa platných PP2024 MHTH BA.
- Pri návrhu veľkosti výmenníkov ÚK a TV žiadame dodržať postup stanovený v PP2024 MHTH BA podľa bodov 6.9 písmeno e) až písmeno h) a tento postup zaznamenať v technickej správe.
- Stavebnú pripravenosť priestoru OST a vetranie OST v zmysle platných PP2024 MHTH BA.
- Riadiť sa podľa platných PP2024 MHTH BA, ktoré sú uvedené na web stránke www.mhth.sk MHTH Bratislava | MHTH Teplárenský holding.
2. Upozornenia:
Žiadame stavebníka dodržať ustanovenia § 36 - ochranné pásma, bod 5, 7 a 9 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike a to najmä:

- Dodržať ochranné pásmo horúcovodu a to 1 m od vonkajšieho obvodu horúcovodu na obe strany.
- Dodržať normu STN 6005/1993 - Priestorová úprava vedení technického vybavenia.
- Pri križovaní inžinierskych sietí s naším horúcovodom žiadame inžinierske siete uložiť do chráničky s presahom 1 m od vonkajšieho obvodu horúcovodu na obe strany.
- Zamedziť pohyb ťažkých mechanizmov nad naším horúcovodom.
- Nevykonávať výkopové práce, ktoré by mali za následok obnaženie a poškodenie horúcovodu.
- Bez nášho predchádzajúceho súhlasu zakazujeme umiestňovať prostriedky zariadenia staveniska nad horúcovod, do jeho ochranného pásma a do pásma bezprostredne nadväzujúceho na jeho ochranné pásmo.
- Akýkoľvek zásah do teplárenských zariadení bez vedomia našej spoločnosti je zakázaný.
- Výkopové práce v blízkosti horúcovodu žiadame vykonať ručne.
- Pred začatím stavebných prác žiadame horúcovod vytýčiť. Upozorňujeme, že vytýčenie tepelno-technologických zariadení v majetku MHTH, a. s. je platné 6 mesiacov od dátumu na doklade o vytýčení.
- Na horúcovode v jeho ochrannom pásme a v pásme bezprostredne nadväzujúcom na jeho ochranné pásmo je zakázané umiestňovať stavby, technické zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré by mohli ohroziť sústavu tepelných zariadení, alebo plynulosť a bezpečnosť jej prevádzky a vysádzať trvalé porasty, ktorých koreňový systém by mohol taktiež ohroziť sústavu tepelných zariadení, alebo plynulosť a bezpečnosť jej prevádzky.
- Horúcovod na základe objednávky vytyčujú zamestnanci spoločnosti MHTH, a. s., Igor Jakabovič, tel: 0918 115 805, igor.jakabovic@mhth.sk a Peter Mišovič, tel.: 0907 703 085, mail: peter.misovic@mhth.sk.

Ak vlastnícke právo k tepelnému čerpadlu a/aleboOST nenadobudne MH Teplárenský holding, a.s., a budú splnené podmienky zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov, v zmysle ustanovenia § 15 ods. 1 písm. c) predmetného zákona dodávka tzv. špičkového tepla našou spoločnosťou nebude spadať pod povinnosť dodávať teplo za regulované ceny, keďže objekt spotreby bude po zrealizovaní tu uvedenej stavby zásobovaný teplom z decentralizovaného zdroja tepla, pričom požadujeme v takom prípade uzatvorenie dohody o ukončení odberu tepla a uzatvorenie novej zmluvy o dodávke a odbere tzv. špičkového tepla, ktorej návrh poskytne odberateľovi MH Teplárenský holding, a.s.

Západoslovenská distribučná a.s. – stanovisko k projektovej dokumentácii zo dňa 11.12.2025:

• Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení podmienok určených v Zmluve číslo 122268390, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti www.zsdis.sk a v platných právnych predpisoch;
• Stavebník musí zabezpečiť vypracovanie realizačnej projektovej dokumentácie, ktorá musí byť vyhotovená v súlade so #Štandardami projektovej dokumentácie#, v zmysle #Zásad plánovania sústav VN a NN#, #Pravidiel pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie#, uvedených na www.zsdis.sk, s navrhnutím materiálov a výrobkov v súlade s #Katalógom schválených materiálov do distribučnej siete#, prístupnom na Dodávateľskom portáli.
• Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie;
• 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 Západoslovenská distribučná, a.s.;
• V prípade existujúcich podzemných elektroenergetických zariadení v majetku Západoslovenskej distribučnej, a.s., nachádzajúcich sa v záujmovom území stavby, je Stavebník povinný pred realizáciou zemných prác požiadať o vytýčenie káblov VVN, VN, NN cez e-Shop. Služba ja spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.. Informácie o existencii podzemných káblových vedení môže Stavebník získať po registrácii v aplikácii Geoportál, prístupnej na www.zsdis.sk
• 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;
• Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou;
• V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dni pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na odberatel@zsdis.sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s, P. 0. BOX 292,810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.).

TUV SUD Slovakia s.r.o., odborné stanovisko č. 7165069269/50/25/BT/OS/DOK 11.11.2025
Pri inšpekcii vykonanej v dňa 10.11.2025 a 11.11.2025 boli zistené nasledovné nedostatky:
1. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie zdravotechniky nie je zaradené technické zariadenie tlakové (tlakové membránové nádoby Reflex DT 200, Reflex DT 400) do kategórie podľa miery ohrozenia, čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 4 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.
2. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie plynofikácie nie je zaradené technické zariadenie plynové (rozvod plynu z nekovového materiálu) do kategórie podľa miery ohrozenia, čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 4 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.
3. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie SO 302, časť Administratívno stavebná časť nie sú dodržané požiadavky normy STN 73 4130, kde dĺžka kroku dospelej osoby je 600 – 630 mm (schodisko na 2.NP je 172,7 x 300 je 645,4mm), čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie SO 302, časť Administratínvo stavebná časť nie sú dodržané požiadavky normy STN 73 4130, kde dĺžka kroku dospelej osoby je 600 – 630 mm (3x schodisko na 9.NP, 10.NP, 20.NP a pod. je 175 x 300 je 650 mm), čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie SO 302, časť Administratínvo stavebná časť nie sú dodržané požiadavky normy STN 73 4130, čl. 39, obr. 15 (schodisko na 9.NP, 10.NP, 20.NP a pod. – hrozí pád) , čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.
6. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie nie sú určené požiadavky na stavebné výrobky (napr. zábradlia, rebrík – výlez na strechu a pod.), čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na STN 74 3305, STN EN ISO 14 122-4 a pod.
7. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie nie je zaradené technické zariadenie zdvíhacie (zariadenie na údržbu fasády) do kategórie podľa miery ohrozenia, čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 4 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.
8. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie vykurovania SO 302 nie je správne zaradené technické zariadenie tlakové (expanzná nádoba s objemom 600l a prevádzkovým tlakom 6bar) do kategórie podľa miery ohrozenia (B/b1), čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 4 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.
9. Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie vykurovania nie sú zaradené technické zariadenia tlakové (tlakové membránové nádoby Expanzný automat Variomat VG 400, VG 500) do kategórie podľa miery ohrozenia, čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 4 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.
Nedostatky a upozornenia budú odstránené ku dňu kolaudácie stavby.

Pre stavbu „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2“ a „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3“ bolo Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z.z.“) vydané Záverečné stanovisko pod č. 4336/2021-1.7 fr 71443/2021

zo dňa 15.12.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.02.2022. Pre etapu prípravy, realizácie a prevádzky navrhovanej činnosti boli určené nasledovné opatrenia a podmienky:
1. Podľa úrovne a charakteru všetkých faktorov práce a pracovného prostredia, ktoré môžu ovplyvniť zdravie zamestnancov, zhodnotiť zdravotné riziká a zabezpečiť opatrenia na zníženie expozície zamestnancov na najnižšiu dosiahnuteľnú úroveň v súlade so zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 355/2006 Z. z. o ochrane zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou chemickým faktorom pri práci v platnom znení a s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 115/2006 Z. z. o minimálnych zdravotných a bezpečnostných požiadavkách na ochranu zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou hluku.
2. Zabezpečiť optimálnu mikroklímu mestského priestoru, dôraz klásť na urbanistický detail a prvky drobnej architektúry (použiť kvalitné materiály mestského mobiliáru). Pri riešení materiálovej skladby a vzhľadom na orientáciu riešenia k svetovým stranám zohľadniť prehrievanie územia. Uplatniť budovanie vodných prvkov, fontán, jazierok ako aj fontánok na pitie, ktoré sú nevyhnutné kvôli narastajúcim periódam horúčav a sucha. Za najvýhodnejšie sa považujú vodné prvky, ktoré slúžia zároveň na zachytávanie dažďovej vody/extrémnych zrážok.
3. Minimalizovať plochy spevnených plôch, realizovať ich len ak sú z technických dôvodov nevyhnutné a tým znižovať rozlohu v lete prehrievaných plôch; vytváranie vhodnej mikroklímy pre chodcov a cyklistov, dostatočného tieňa. Výber zelene prispôsobiť vhodným stanovištným podmienkam jednotlivých druhov a očakávaným dopadom zmeny klímy.
4. Zaviazať zhotoviteľa stavby na dodržanie systému kontroly stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov na prijatie opatrení na zamedzenie úniku škodlivých látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd, zabezpečiť ich pravidelnú údržbu a kontrolu.
5. Zabezpečiť, aby koncentrácia emisií tuhých znečisťujúcich látok neprekročila pri všetkých stavebných činnostiach stanovenú hodnotu, eliminovať zdroje prašnosti. Pri činnostiach, pri ktorých môžu vznikať prašné emisie (napr. práce zabezpečujúce uvoľnenie riešeného územia a zemné práce) je potrebné využiť technicky dostupné prostriedky na obmedzenie vzniku týchto prašných emisií.
6. Počas realizácie udržiavať dostatočnú vlhkosť povrchov manipulačných plôch na zabránenie prašnosti alebo obmedzenie rozprašovania.
7. Pravidelne čistiť dopravné cesty a manipulačné plochy.
8. Zabezpečiť dobrý technický stav pracovných mechanizmov a dopravných prostriedkov, aby nedošlo k únikom ropných látok.
9. Zamedziť odvod dažďových vôd mimo staveniska. Zamedziť znečisteniu vôd vhodnými opatreniami napr. proti úniku ropných látok, pevných častíc atď. (ropné látky, blato, umývanie vozidiel).
10. Dažďové vody zachytené na pozemku realizovanej navrhovanej činnosti riešiť do vsakovacích objektov, nie do verejnej kanalizácie pokiaľ to hydrologické a geologické pomery územia umožňujú.
11. Skladovanie prašných stavebných materiálov, v hraniciach navrhovaného staveniska, minimalizovať, resp. ich skladovať v uzatvárateľných plechových skladoch a stavebných silách.
12. Nakladanie s odpadmi zabezpečovať v súlade s právnymi požiadavkami platnými v oblasti odpadového hospodárstva.
13. Stavenisko a stavebný dvor zabezpečiť vhodnými kontajnermi na zhromažďovanie odpadov.
14. Zabezpečiť separáciu a čo možno najväčšie zhodnotenie odpadov, ktoré vzniknú pri výstavbe.
15. Pred plánovanými stavebnými prácami s predpokladanými vysokými hladinami A zvuku (viac ako 70 dB vo vonkajšom chránenom priestore), informovať obyvateľov o plánovanom čase ich uskutočňovania.
16. Organizáciu dopravy počas výstavby prispôsobiť navrhnutým trasám príjazdov a odjazdov staveniskovej dopravy, v prípade potreby usmerniť dopravným značením.
17. Stavebný dvor a dvor stavebných mechanizmov umiestniť pri zohľadnení možností samotnej technológie a postupu výstavby, čo najďalej od územia s funkciou bývania.
18. Zemné práce, dovoz materiálu a technológie riešiť len dopravnými mechanizmami, ktoré vyhovujú prevádzkovým a bezpečnostným predpisom.
19. Parkovanie mechanizmov a dopravných zariadení riešiť na odstavných plochách na to určených.
20. Zabezpečiť, aby zeleň v dotyku riešeného územia bola počas výstavby rešpektovaná v plnom rozsahu (odstupom, ochranou, odborným ošetrením).
21. Do náhradnej výsadby zaradiť dreviny a krovitý porast odolný voči klimatickým zmenám s prihliadnutím na urbánne prostredie, environmentálne, estetické a stanovištné podmienky.

22. Dôkladne zabezpečovať prevádzku a údržbu odlučovača ropných látok a tým zabezpečiť jeho účinnosť.
23. Zabezpečiť, aby odpad bol skladovaný na pozemku len na nevyhnutnú dobu a bol čo najskôr po vzniku odvezený k oprávnenému odberateľovi.
24. Zabezpečiť, aby zhodnocovanie odpadov bolo realizované prostredníctvom osoby oprávnenej nakladať s odpadmi.
25. Zabezpečiť, aby držiteľ odpadov viedol a uchovával evidenciu o druhoch a množstve odpadov, o ich zhodnocovaní a zneškodňovaní.
26. So neznečistenými a znečistenými zeminami nakladať separátne. Pre prevádzkové riadenie odťažovania bude ustanovený environmentálny dozor (ako súčasť stavebného dozoru vykonávateľa prác), ktorý bude rozhodovať o spôsobe nakladania s výkopovou zeminou a to priebežne na základe senzorických znakov znečistenia v zemine (farba, konzistencia, zápach zeminy). Environmentálny dozor musí mať odbornú spôsobilosť na vykonávanie geologických prác podľa geologického zákona č. 569/2007 Z. z.
27. Odťažené znečistené zeminy následne sanovať metódou ex situ, t. j. odviesť z lokality na dekontaminačnú plochu, kde budú zhodnotené procesom biodegradácie, alebo uložené na skládku nebezpečných odpadov.
28. Vytvoriť opatrenia vedúce k zníženiu VFRL v dvoch krokoch, t. j. zamedzeniu prestupu VFRL do riešeného územia a odstránenie VFRL z riešeného územia.
29. Odvedené čerpané podzemné vody po prečistení a sanácii podzemnej vody investorom vybranou certifikovanou a odborne spôsobilou firmou spätne zapojiť do prirodzeného obehu podzemných vôd v prostredí.
30. V plnej miere rešpektovať a zohľadniť závery vyplývajúce z Analýzy rizika znečisteného územia a taktiež rešpektovať rozhodnutie Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 5641/2019-5.2, 10021/2019 zo dňa 27. 02. 2019, v ktorom boli stanovené cieľové hodnoty sanácie pre podzemné vody a požiadavky na sanáciu znečisteného územia.
31. Dodržať opatrenia uvedené v správe o hodnotení na str. 316 – 345.
32. Zabrániť migrácii znečistenej podzemnej vody vo vrchnej časti kolektora s voľnou fázou ropných látok do priestoru stavebnej parcely a zo stavebnej parcely bariérovým prvkom - podzemnou tesniacou stenou tak, aby hydrogeologické pomery územia neboli výstavbou bezdôvodne ovplyvnené.
33. Zabezpečiť, aby čerpaním a filtráciou podzemnej vody nedošlo v oblasti k takým zmenám prúdenia podzemnej vody, v dôsledku ktorých by dochádzalo k ďalšiemu rozširovaniu znečistenia, resp. kontaminačného mraku.
34. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie stanoviť presnejšie objem predpokladaného množstva znečistenej zeminy.
35. Pri výkopových prácach odstrániť kontaminovanú zeminu v celom rozsahu objemu výkopu v súlade so závermi rizikovej analýzy potvrdenej rozhodnutím Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky.
36. Po ukončení výkopových prác zabezpečiť posanačný monitoring zložiek životného prostredia s preukázaním ohniska znečistenia z horninového prostredia a znečistených podzemných vôd v dotknutom území plánovanou výstavbou a to v súlade so závermi rizikovej analýzy schválenej Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky.
37. Dôsledne vykonávať odborný geologický dohľad (environmentálny dozor) a dôsledne realizovať sanačný a posanačný monitoring.
38. V projekte pre stavebné povolenie riešiť vybudovanie pozorovacieho objektu pri podzemnej stene v miestach vsakovania tak, aby bolo možné sledovať výšku hladiny vo zvodnenom prostredí, vykonávať hydrologický monitoring hladiny podzemnej vody.
39. Pri realizácii výsadby drevín nad podzemnými konštrukciami garáže je potrebné zabezpečiť, aby dreviny boli vysadené do substrátu s primeranou hĺbkou
40. Náhradnú výsadbu za nevyhnutný výrub drevín realizovať priamo na lokalite navrhovanej činnosti s preferenciou výsadby vzrastlých stromov a pre výsadbu použiť najmä odolné druhy domácich drevín.
41. Výrub drevín realizovať v mimohniezdnom období.
42. Počas výstavby zabezpečiť ochranu stromovej aleje na Plátenníckej ulici. Pri ochrane drevín postupovať podľa STN 83 7010 Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

43. V spodrobnení riešení v rámci dokumentácií predkladaných na následné povoľovacie konania navrhnúť vhodné vodozádržné opatrenia v súlade so strategickým dokumentom „Stratégia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy mestskej časti Bratislava Ružinov“.
44. V rámci dokumentácií predkladaných na následné povoľovacie konania navrhnúť a zapracovať opatrenia „Stratégie adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“ schválený uznesením vlády SR č. 148/2014 v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Pre zmenu navrhovanej činnosti vydal Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania č. OU-BA-OSZP-32025/410672-017 zo dňa 24.10.2025, právoplatné dňa 12.11.2025, podľa ktorého sa zmena navrhovanej činnosti nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. Pre zmenu navrhovanej činnosti sa určili nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia:
1. V ďalších stupňoch projektovej prípravy preukázať súlad zmeny navrhovanej činnosti s aktuálnym územným plánom.
2. Rešpektovať stanovisko Dopravného úradu doručené v zisťovacom konaní (list č. 14165/2025/ROP-002-P/31273 zo dňa 28.04.2025).
3. V prípade výskytu drevín v blízkosti zmeny navrhovanej činnosti, ktoré by mohli byť ohrozené výstavbou, zabezpečiť ich ochranu podľa STN 83 7010 Ochrana prírody; Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a podľa arboristického štandardu „Ochrana drevín pri stavebnej činnosti“.
4. Počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti minimalizovať čistením kolies dopravných a stavebných mechanizmov pri výjazde z nespevneného terénu na spevnené cesty, v prípade potreby bezodkladným vyčistením znečistených ciest, zaplachtovaním alebo kapotážou sypkých materiálov pri preprave a skladovaní, v prípade potreby aj ich kropením.
5. V ďalšom stupni spracovania projektovej dokumentácie navrhnúť vhodné protihlukové opatrenia a konkrétny účinný spôsob vetrania všetkých obytných miestností v navrhovaných objektoch bez potreby otvárania okien tak, aby boli splnené technické požiadavky uvedené v STN 73 0532-2:2024 a hygienické požiadavky uvedené vo vyhláške MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. Súčasne rešpektovať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.
6. Pri návrhu a realizácii navrhovanej činnosti a jej zmeny, príprave územia, zakladaní a realizácii stavby, sanovaní územia, navrhovaní a realizácii jednotlivých stavebných objektov žiadame rešpektovať odporúčania, závery, zhodnotenia a usmernenia vyplývajúce z vykonaných odborných posúdení dotknutého územia v zmysle geologického zákona a ostatných prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov a rešpektovať dokumentáciu k sanácii environmentálnej záťaže Klingerka 2, Klingerka 3 a rozhodnutia prislúchajúcich orgánov štátnej správy vydaných vo veci sanácie dotknutého znečisteného územia.
7. Rešpektovať opatrenia a podmienky zo záverečného stanoviska z posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti č. 4336/2021-1.7/fr 71443/2021 zo dňa 15.12.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.2.2022.
8. V ďalších stupňoch povoľovacích konaní plne rešpektovať a zapracovať závery, odporúčania a navrhnuté zmierňujúce opatrenia vyplývajúce zo štúdií spracovaných pre zmenu navrhovanej činnosti:
- Posúdenie hlukovej záťaže, AKUSTA s.r.o., február 2025
- Svetelno-technický posudok, Simulácie budov, s.r.o., marec 2025
- Rozptylová štúdia, Ing. Viliam Carach, PhD., marec 2025.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:
V stanovenej lehote neboli vznesené námietky účastníkov konania.

Správny poplatok za vydanie rozhodnutia bol uhradený vo výške 5200 Eur dňa 17.07.2026.

Odôvodnenie

Stavebný úrad prijal dňa 31.12.2025 žiadosť o vydanie povolenia na zmenu stavby pred dokončením spojenú so zmenou územného rozhodnutia na časť stavby uvedenej vo výroku rozhodnutia. Dňom podania žiadosti bolo začaté spojené konanie o zmene územného rozhodnutia

a zmene stavby pred dokončením.

Na predmetnú časť stavby vydal tunajší stavebný úrad rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. SU/CS 4511/2022/24/LBR-37 dňa 15.12.2022, právoplatné dňa 03.04.2023, stavebné povolenie pod č. SU/10010/2023/13/LBR-124 zo dňa 11.10.2023, právoplatné dňa 20.11.2023 (všetky stavebné objekty s výnimkou SO 363-4) a stavebné povolenie pod č. /SU/713/16595/2024/LBR-54 zo dňa 27.3.2024, právoplatné dňa 10.05.2024 (SO 363-4). Na stavbu bolo ďalej vydané povolenie na zmenu stavby pred jej dokončením č. /SU/6015/35607/2024/LBR-116 zo dňa 03.07.2024, právoplatné dňa 13.08.2024.

V zmysle žiadosti sa zmena územného rozhodnutia a súčasne zmena stavby pred dokončením týkala stavebných objektov SO 301, SO 302, SO 320, SO 326, SO 330, SO 338, SO 363-4, SO 370, PS01, PS02, PS04, PS07, PS08, PS10. Tieto boli povolené vyššie uvedenými stavebnými povoleniami. Stavebník ďalej požadoval zmeniť územné rozhodnutie, bez povolenia zmeny stavby pred dokončením, pre stavebné objekty SO 311 a SO 350. Tieto stavebné objekty boli stavebne povolené špeciálnym stavebným úradom pre miestne komunikácie III. a IV. triedy a účelové komunikácie.

Dňa 13.07.2026 stavebník doplnil a upravil žiadosť. Stavebný objekt SO 311 bol pre potreby stavebníka rozdelený, pričom predmetom konania bola časť s označením SO 311.1. Predmetná časť stavby mala byť uskutočnená na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 9254/18, 21796/1 a 21797 v k. ú. Nivy. K pozemku parc. č. 9254/18 stavebník preukázal predložením listu vlastníctva č. 5706 vlastnícke právo. K pozemkom parc. č. 21796/1 a 21797, ktoré sú podľa listu vlastníctva č. 1 a 797 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, preukázal zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286507682400/0099. Súčasťou doplnenej žiadosti boli záväzné stanoviská dotknutých orgánov uvedených vo výroku rozhodnutia. Súčasťou doplnenej žiadosti bola Zmluva o prevode časti práv a povinností zo stavebného povolenia uzatvorená medzi účastníkmi Kalos, s.r.o. a Averta, s.r.o.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad vyhodnotil žiadosť za úplnú, listom č. /SU/1633/32448/2026/MJO zo dňa 16.07.2026 oznámil začatie konania o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby spojeného s konaním o zmene stavby pred jej dokončením dotknutým orgánom a známym účastníkom konania v zmysle § 36 ods. (1) v spojení s § 41 ods. (1) stavebného zákona a § 61 ods. (1) v spojení s § 68 ods. (1) v nadväznosti na § 65 ods. (2) stavebného zákona. Stavebný úrad súčasne nariadil ústne pojednávanie na deň 14.08.2026. Zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť a oznámiť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne v zmysle § 36 ods. (1) a ods. (3) stavebného zákona a § 61 ods. (1) a ods. (6) stavebného zákona. Medzi dotknuté orgány stavebný úrad zahrnul Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky a tiež Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ktoré vydali k stavbe rozhodnutie resp. záväzné stanovisko podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Stavebný úrad listom č. /SU/1633/32469/2026/MJO zo dňa 16.07.2026 zverejnil na úradnej tabuli a internetovej stránke Mestskej časti Bratislava-Ružinov informáciu v zmysle § 35 ods. (2) a § 58a ods. (4) stavebného zákona, ktorej prílohou bola kópia žiadosti a údaj o sprístupnení záverečného stanoviska č. 4336/2021-1.7 fr 71443/2021 zo dňa 15.12.2021 a záväzného stanoviska OU-BA-OSZP-32025/410672-017 zo dňa 24.10.2025.

Súčasne s oznámením o začatí konania stavebný úrad listom č. /SU/1633/32454/2026/MJO zo dňa 16.07.2026 požiadal Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky a Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, o vydanie záväzného stanoviska. Prílohou žiadosti boli podklady v zmysle § 140c stavebného zákona. Pre dotknuté orgány platili lehoty na vydanie záväzného stanoviska v zmysle oznámenia o začatí správneho konania. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie na základe žiadosti zaslal záväzné stanovisko podľa § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. č. OU-BA-OSZP3-2026/547360-002 zo dňa 21.08.2026, v ktorom konštatoval *„Na základe vyššie uvedených podkladov možno konštatovať, že konanie o zmene stavby pred dokončením spojené so zmenou územného rozhodnutia pre stavebné objekty „SO 301 Stavba pre SO 302 a SO 308, SO 302 Administratívna budova, SO 311.1 Areálové spevnené*

plochy pre SO302 , SO 320 Areálové osvetlenie a rozvody NN pre SO 302, SO 326.1 Areálové sadové úpravy pre SO 302, SO 330 Drobná architektúra pre SO 302, SO 338 Vodné prvky, SO 350 Vjazd na obslužnú plochu pre SO 301 a SO 302, SO 363-4 Dažďová kanalizácia a vsakovací systém pre objekt SO 301 a 302, SO 370 Prípojka horúcovodu pre objekt SO 302, PS 0l Odberateľská trafostanica pre SO 301 a 302, PS 02 Motorgenerátor- náhradný zdroj pre SO 301 a 302, PS 04 Strojovňa SHZ AB pre SO 301 a 302, PS 07 Zdroj tepla a chladu AB pre SO 302, PS 08 Elektromobilita, PS 10 Odovzdávacia stanica tepla OST 3.1 pre objekt SO 302", ktoré sú súčasťou hlavnej stavby „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3, stavba č.5 Administratívna budova" nie je v rozpore so zákonom o posudzovaní, s vydaným záväzným stanoviskom zo zisťovacieho konania č. OU-BA-OSZP3-2025/410672-017 zo dňa 24.10.2025 a s jeho opatreniami.". Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky v lehote do miestneho zisťovania svoje stanovisko neoznámilo, stavebný úrad má za to, že dotknutý orgán s predmetom konania súhlasil.

Do dňa miestneho zisťovania účastníci konania neuplatnili námietky. V priebehu konania zaslali vyjadrenia tieto dotknuté orgány:
- Dopravný úrad, odpoveď č. 22012/2026/ROP-002-P/53438 zo dňa 20.07.2026, s podmienkami uvedenými vo výroku rozhodnutia
- MH Teplárenský holding, a.s., vyjadrenie č. 6722/Ba/2026/MH2500/BA zo dňa 20.07.2026, v ktorom odkazuje na vydané záväzné stanovisko citované vo výroku rozhodnutia
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, záväzné stanovisko podľa § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. č. OU-BA-OSZP3-2026/547360-002 zo dňa 21.08.2026.

Vydané rozhodnutie obsahuje podmienky z rozhodnutia, resp. záväzné stanoviska, v súlade s § 38 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z. z.: „*Rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí zo zisťovacieho konania, v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania alebo v záverečnom stanovisku, alebo spôsob, akým sa s uvedenými podmienkami navrhovateľ v rámci prípravy dokumentácie vysporiadal.*"

Súčasťou spisu bola projektová dokumentácia vypracovaná v 05/2025 v stupni Dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením a zmenu územného rozhodnutia, zodpovedný projektant Ing. arch. Pavol Franko, autorizovaný architekt, č. p. * 0531 AA*. Jej súčasťou boli posudky:
- Svetelno-technický posudok za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby na denné osvetlenie a preslnenie okolitých objektov, marec 2025, Simulácie budov, s.r.o.
- Svetelno-technologický posudok za účelom posúdenia denného osvetlenia vnútorných priestorov pre projekt, jún 2025, Simulácie budov, s.r.o.
- Odborná štúdia Určenie minimálnych výšok výduchov zdrojov znečisťovania ovzdušia stavby, marec 2025, Ing. Viliam Carahc, PhD.
- Posúdenie hlukovej záťaže vo vonkajšom a vnútornom prostredí v stupni ZSPD, júl 2025, AKUSTA s.r.o.
- Projektové hodnotenie technického systému budovy, máj 2025, Simulácie budov, s.r.o.
- Tepelnotechnický návrh a posúdenie stavebných konštrukcií budovy, júl 2025, Simulácie budov, s.r.o.
- Správa zo simulácie prevádzkového vetrania garáže, 07/2025, Mercor Slovakia s.r.o.
- Vetrová štúdia za účelom posúdenia rýchlosti vetra na fasáde, jún 2025, Simulácie budov, s.r.o.
- Vetrová štúdia za účelom posúdenia účinku vetra v okolí, jún 2025, Simulácie budov, s.r.o.
- Vetrová štúdia za účelom posúdenia zaťaženia od účinku vetra na fasády, jún 2025, Simulácie budov, s.r.o.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť o vydanie stavebného povolenia v spojenom konaní o zmene územného rozhodnutia s konaním o povolení zmeny stavby pred jej dokončením spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ju s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj príslušnými vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky a na základe skutkového stavu rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t.j. Mestská časť Bratislava -Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava. Odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava.

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

Ing. Martin Chren
starosta

Príloha:
Príloha č. 1 C04 Situácia – zákres do katastrálnej mapy z 05/2025 – časť 1
Príloha č. 2 C04 Situácia – zákres do katastrálnej mapy z 05/2025 – časť 2
Overená projektová dokumentácia pre stavebníka (stavebník prevezme osobne)

Doručí sa:
Účastníci konania – verejnou vyhláškou
- Averta, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava v zast.: MADING s.r.o., Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava
- Kalos, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
- METRO Bratislava a.s., Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava
- Klingerka, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
- Vlastníci bytov a NP, BD Súkennícka 1, Bratislava - LV č. 3919
- Združenie domových samospráv, Námestie SNP 13, P. O. BOX 218, 850 00 Bratislava
- Cyklokoalícia, Partizánska 7162/2, 811 03 Bratislava
- Smart City Bridge s. r. o., Mlynské nivy 5, 821 09 Bratislava
- Twin City Infrastructure s. r. o., Mlynské nivy 5, 821 09 Bratislava
- Smart City Office V s. r. o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
- Ing. Mozolík Michal, Plátennícka 1374/24, 821 09 Bratislava
- SKY PARK SQUARE, s. r. o., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava
- Všetky osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté

Dotknuté orgány
1. Ministerstvo životného prostredia SR, odbor posudzovania vplyvov na ŽP - EIA, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
2. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, EIA, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
3. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava

Na vedomie:
4. MADING s.r.o., Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava, IČO: 35 938 226
5. Kalos, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 36 292 966
6. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
7. METRO Bratislava a.s., Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava, IČO: 35 732 881
8. Klingerka, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 50 944 045
9. Združenie domových samospráv, Námestie SNP 13, P. O. BOX 218, 850 00 Bratislava, IČO: 31 820 174
10. Cyklokoalícia, Partizánska 7162/2, 811 03 Bratislava, IČO: 31 800 394
11. Smart City Bridge s. r. o., Mlynské nivy 5, 821 09 Bratislava, IČO: 50 734 091
12. Twin City Infrastructure s. r. o., Mlynské nivy 5, 821 09 Bratislava, IČO: 50 847 279
13. Smart City Office V s. r. o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 50 861 816
14. Ing. Mozolík Michal, Plátennícka 1374/24, 821 09 Bratislava
15. SKY PARK SQUARE, s. r. o., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava, IČO: 55 970 753

Žiadosť o vyvesenie:
Mestskej časti Bratislava-Ružinov, so žiadosťou o vyvesenie a zverejnenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli a webovom sídle (na internetovej stránke) po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia: Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia: Pečiatka a podpis:

Žiadosť o vyvesenie:
Mestskej časti Bratislava-Ružinov, so žiadosťou o vyvesenie a zverejnenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli a webovom sídle (na internetovej stránke) do doby nadobudnutia právoplatnosti. Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia: Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia: Pečiatka a podpis: