**Mestská časť Bratislava-Ružinov**
Mierová 21, 827 05 Bratislava

**Podľa rozdeľovníka**

**Váš list číslo/zo dňa** 16.01.2026
**Naše číslo** SU/3081/49492/2026/MBR
**Vybavuje/linka** Ing. Brnová/48284175

**V Bratislave dňa** 28.10.2026

Vec: **Oznámenie o začatí konania o zmene územného rozhodnutia spojeného s konaním o zmene stavby pred jej dokončením**

Mestská časť Bratislava-Ružinov prijala dňa 16.01.2026, s doplnením dňa 22.04.2026, 25.05.2026 a 29.09.2026, stavebníka Palinka s.r.o., Komárnická 46, 821 02 Bratislava, v zastúpení PRESS&BURG Consulting, s.r.o., Hrobáková 1, 851 02 Bratislava, návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia spojenú so žiadosťou o zmenu stavby pred jej dokončením,

| | |
|---|---|
| na stavbu : | **„ POLYFUNKČNÝ OBJEKT MIEROVÁ “**<br>v objektovej skladbe:<br>SO-02 Bytový dom s občianskou vybavenosťou |
| stavebník: | **Palinka s.r.o., Komárnická 46, 821 02 Bratislava**, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, Vložka č.: 65127/B, IČO: 45 521 301 v zastúpení PRESS&BURG Consulting, s.r.o., Hrobáková 1, 851 02 Bratislava, IČO: 50 345 613 na základe splnomocnenia zo dňa 15.01.2026 |
| miesto stavby: | **Mierová ulica v Bratislave**, stavba na pozemkoch „**C**“ KN katastrálne územie Ružinov, Bratislava parcelné čísla **799/2, 3, 34, 35, 46, 47, 48, 49; 800/2, 802/8, 803/1,2,5, 822, 823, 824, 825/2, 826/2** podľa listu vlastníctva č. **5614** vo vlastníctve navrhovateľa, parcela reg C-KN **805/1,** podľa listu vlastníctva č. **4405,** vo vlastníctve Mestská časť Bratislava Ružinov – Mierová 21, 827 05 Bratislava, iné právo k pozemku preukázané zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena zo dňa 18.09.2026 |
| druh stavby: | novostavba, pozemná stavba – polyfunkčná budova |
| účel stavby: | bývanie, administratíva, občianska vybavenosť. |

Predmetná stavba bola umiestnená územným rozhodnutím o umiestení stavby vydaným stavebným úradom pod č. SÚ/CS 5452/2021/12/MSU-46 zo dňa 13.12.2021, právoplatným dňa 10.01.2022 a povolená stavebným povolením vydaným stavebným úradom pod č. SÚ/CS 8115/2023/12/MBR zo dňa 28.06.2023, právoplatným dňa 02.08.2023.

IČO: 00603155
DIČ: 2020699516
Tel. č.: +421 2 48 284 111
Email: ruzinov@ruzinov.sk
Web: www.ruzinov.sk

Popis zmeny stavby pred jej dokončením

**A. Zmeny objemu**

- navýšenie objemu stavby v polohe pôvodne jednopodlažného krídla OV v smere k Mierovej ulici nadstavbou jedného pôdorysne rozšíreného podlažia, teda 2. NP pôdorysného tvaru L, ktoré v sebe obsahuje kancelársky priestor s autonómnym nástupom z prízemia a vlastným sociálnym zázemím na 2.NP.
- na základe potreby zvýšenia počtu stojísk sa v podzemnej časti rozvíja stavba do 4.PP identického pôdorysného tvaru, ako sú všetky pôvodné podlažia suterénu. V objekte je zachovaný návrh JÚBS – ten je opätovne projektovaný v pôdoryse najnižšieho podzemného podlažia, teda na pôdoryse 4.PP (pôvodne bolo najnižšie podlažie 3.PP)
- zmena výšky atiky z pôvodnej celkovej výšky rímsy 38,900 m (PSP) na atiku s výškou 2,650 m s maximálnou kótou rímsy + 41,550 m od úrovne +0,000 m. Celková výška budovy tak dosahuje hodnotu 44,090 m od spodnej výšky upraveného terénu na strane Gagarinovej ulice (-1,500 m = 134,400 mnm). Podlažnosť 12 nadzemných podlaží ostáva bezo zmeny.

**B. Zmeny dispozičného riešenia**

4.PP – úplne nové podlažie (pôvodne mala stavba 3 PP) – reprezentuje priestorový program pôvodne 3.PP – halová garáž, strojovňa VZT, miestnosť ATS, JÚBS (presun z 3.PP do 4.PP). Vyrovnávacie schodisko pri modulovej osi 5 sa presúva pod os D v module 6-7

3.PP – typické podlažie halovej garáže – vyrovnávacie schodisko pri modulovej osi 5 sa presúva pod os D v module 6-7, nový sklad m.č.-03.09

2.PP – typické podlažie halovej garáže – vyrovnávacie schodisko pri modulovej osi 5 sa presúva pod os D v module 6-7

1.PP – typické podlažie halovej garáže – vyrovnávacie schodisko pri modulovej osi 5 sa presúva pod os D v module 6-7, nový objem strojovne VZT pre CHÚC v schodisku pri Mierovej ul. (osi 1-C)

1.NP – pridaný vestibul so schodiskom na 2.NP – modul 1-2 / B-C, rozdelenie pôvodného vstupného vestibulu do bytového domu (modul 5-6 / C-D) na dva nové vstupy - vstup do bytového domu (m. č. 01.01A) a vstup so schodiskom na 2.NP do kancelárií (m. č. 01.01B), vloženie výťahu (m.č.01.03)

2.NP – pridaný nový objem kancelárií v pôdorysnom tvare L – ako nadstavba nad pôvodným 1.NP (moduly 1-2-3-4 / B-C-D E), schodisko so zrkadlom na 2.NP do kancelárií (m. č. A.02.01), vloženie výťahu pri osiach 5-D (m. č. A.02.03)

3.NP – dispozičná zmena medzi osami 6-7-8 / B-C-D - pôvodný byt F.03 (4-izb.) rozdelený na dva byty – nový F.03 (4-izb.- 102,63 m2) a G.03 (1-izb. – 20,80 m2)

4.NP – dispozičná zmena medzi osami 6-7-8 / B-C-D - pôvodný byt F.04 (4-izb.) rozdelený na dva byty – nový F.04 (4-izb.- 103,37 m2) a G.04 (1-izb. – 19,30 m2)

5.NP – dispozičná zmena medzi osami 6-7-8 / B-C-D - pôvodný byt F.05 (4-izb.) rozdelený na dva byty – nový F.05 (4-izb.- 102,63 m2) a G.05 (1-izb. – 20,80 m2)

6.NP – bezo zmeny

7.NP – dispozičná zmena medzi osami 5-6 / C-D v byte B.07 – separé kúpeľňa a WC

8.NP – bezo zmeny

9.NP – bezo zmeny

10.NP – bezo zmeny

11.NP– dispozičná zmena medzi osami 5-6 / B-C v byte A.11 (4-izb.) – doplnenie rohovej exteriérovej terasy na JZ nároží a dispozičná zmena medzi osami 5-6 / D-E v byte B.11 (4-izb.zmena na 3-izb.) – doplnenie rohovej exteriérovej terasy na JV nároží

12.NP – bezo zmeny

Strecha – doplnenie bázenov na streche bytu A.12 a B.12, prevýšenie atiky na kótu 177,450 mnm

**C. Zmeny technologického riešenia**

V porovnaní s PSP dochádza v ZSPD aj k zmenám technologického riešenia. Zdroj tepla ostáva rovnaký – OST (strojovňa v 1.PP na rovnakom mieste). Namiesto klasického radiátorového vykurovania v PSP je distribúcia tepla v bytoch riešená ohrevom betónového jadra BKT (Betonkerntemperierung). Vytvorenie tepelnej pohody na jednotlivých podlažiach sa zabezpečí temperovaním nosných betónových stropných konštrukcií (BKT) podlaží 3.NP – 12.NP. Princípom temperovania nosných betónových konštrukcií je využitie akumulačného objemu stavebných konštrukcií k rovnomernému vykurovaniu aj chladeniu. Pri chladení sa tepelná energia prijatá stavebnou konštrukciou odvádza integrovaným potrubím. Pri vykurovaní vyhrieva potrubie stavebnú konštrukciu, ktorá môže teplo svojim povrchom odovzdať znovu do miestnosti. Pre chladenie stropov v bytových jednotkách je navrhnutý doskový výmenník, ktorý ako primárnu energiu bude využívať vodu z čerpacej studne. Pre chladenie prenajímateľných priestorov na 1.NP a 2.NP je navrhnuté chladenie s jedným tepelným čerpadlom voda-voda s vnútornou jednotkou. Tepelné čerpadlo bude na primárnej strane rovnako využívať vodu z čerpacej studne.

Technologickou zmenou v ZSPD je aj zmena klasickej formy vetrania bytov za vetranie bytov systémom rekuperačných jednotiek s distribúciou vzduchu v plastových rozvodoch, zabudovaných v stropnej železobetónovej konštrukcii.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby

| | **Pôvodný stav - PSP** | **Navrhovaný stav - ZSPD** | **rozdiel - nárast** |
|---|---|---|---|
| Výmera záujmového územia | 2543,00 m² | 2543 m² | 0 |
| Zastavaná plocha | 888,00 m² | 1115 m² | 227,00 m² |
| Podlažná plocha nadzemných častí | 7179,00 m² | 7636,00 m² | 457, 00 m² |
| Podlažná plocha bytovej funkcie | 6177 m² | 6177 m² | 0 |
| Podlažná plocha nebytovej funkcie | 1002 m² | 1459 m² | 457, 00 m² |
| Hrubá podlažná plocha podzemná | 4908,54 m² | 6544,72 m² | 1636,18 m² |
| ZELEŇ | | | |
| na teréne | 466,00 m² | 448,00 m² | 18,00 m² |
| nad podzemnými konštrukciami hrúbka substrátu viac ako 2,0 m | 101,00 m² | 90,00 m² | 11, 00 m² |
| nad podzemnými konštrukciami hrúbka substrátu viac ako 0,5 m | 64,00 m² | 64,00 m² | 0 |
| Započítaná zeleň | 576,00 m² | 548, 00 m² | 28,00 m² |
| POČET BYTOV | 50 | 57 | 7 |
| počet 1- izbových bytov | 0 | 3,00 | 3 |
| počet 2- izbových bytov | 18 | 22,00 | 4 |
| počet 3- izbových bytov | 21 | 26,00 | 5 |
| počet 4- izbových bytov | 11 | 6,00 | 5 |
| počet nadzemných podlaží | 12 | 12 | 0 |
| počet podzemných podlaží | 3 | 4 | 1 |

| PARKOVANIE | | | |
|---|---|---|---|
| počet parkovacích stojísk | 99 | 129 | 30 |
| z toho halová garáž<br>z toho stojiská v individuálnych garážach ( v rámci halovej garáže ) | 65<br>18 | 89<br>24 | 24<br>6 |
| z toho parkovacie stojiská na teréne | 16 | 16 | 0 |

Dňom podania návrhu spojeného so žiadosťou bolo začaté konanie o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby spojeného s konaním o povolení na zmenu stavby pred jej dokončením.

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), 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 ustanovenia § 84 ods. 5 stavebného zákona č. 25/2025 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon), podľa ustanovenia § 36 ods. (1) ods. (4) v súlade s § 41 ods. (1) a ustanovenia § 61 ods. (1) ods. (4) v súlade s § 68 ods. (1) stavebného zákona a podľa § 3 a § 8 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v nadväznosti na § 18 ods. 3 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

**o z n a m u j e**

začatie konania o zmene **územného rozhodnutia o umiestnení stavby spojenú so zmenou stavby pred jej dokončením** vo vyššie uvedenej veci všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom.

Vzhľadom na skutočnosť, že predložená žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre jej posúdenie a stavebnému úradu sú dobre známe pomery staveniska, v súlade s § 61 ods. (2) stavebného zákona upúšťa od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

V zmysle § 33 ods. (2) správneho poriadku je správny orgán povinný dať účastníkom konania a zúčastnením osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

V zmysle uvedeného stavebný úrad upozorňuje účastníkov konania, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, inak sa na neskoršie podané námietky podľa ustanovenia § 36 ods. (2) a § 61 ods. (3) stavebného zákona neprihliadne. Účastníkom konania sa začatie konania oznamuje verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Ružinov. Dňom doručenia oznámenia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa vyvesenia.

Zároveň stavebný úrad upozorňuje, že podľa § 42 ods. (5) stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Ďalej stavebný úrad upozorňuje, že podľa § 37 ods. (3) stavebného zákona neprihliadne na námietky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Dotknutým orgánom sa začatie konania oznamuje jednotlivo. Dotknuté orgány a organizácie oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote ako účastníci konania (do 7-mich

pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia o začatí konania). Ak niektorý z dotknutých orgánov potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí konania, neoznámi v určenej lehote alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa zato, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí v zmysle § 36 ods. (3) a § 61 ods. (6) stavebného zákona.

Do podkladu pre vydanie rozhodnutia je možné nahliadnuť na stavebnom úrade na Mierovej ulici č. 21 v Bratislave v úradných hodinách.

Ak sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, predloží jeho zástupca plnú moc od zastupovaného účastníka konania.

Ing. Martin Chren
starosta

Doručuje sa:
Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Palinka s.r.o., Komárnická 46, 821 02 Bratislava v zastúpení: PRESS&BURG Consulting, s.r.o., Hrobáková 1, 851 02 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, P. O. BOX 192, 814 99 Bratislava
3. Ministerstvo hospodárstva SR, Mlynské nivy 44/a, 827 15 Bratislava
4. Mestská časť Bratislava – Ružinov, Oddelenie majetkové, Mierová 21, 827 05 Bratislava
5. PMArchitekti s.r.o., Trenčianska 56/G, 821 09 Bratislava
6. všetky právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté

Dotknutým orgánom jednotlivo

1. Dopravný úrad, oddelenie ochranných pásiem letísk a leteckých pozemných zariadení, divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
2. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy, útvar hlavného architekta, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, oddelenie civilnej ochrany a krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, oddelenie odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
6. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenková 19, 851 01 Bratislava
7. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Oddelenie prevencie architektonických bariér, Sekulská 1, 842 50 Bratislava

Ďalej sa doručuje

8. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212 so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Ružinov a so žiadosťou o zvesenie a doručenie verejnej vyhlášky
9. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212 so žiadosťou o zverejnenie verejnej vyhlášky na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Ružinov

Na vedomie

10. Palinka s.r.o., Komárnická 46, 821 02 Bratislava v zastúpení: PRESS&BURG Consulting, s.r.o., Hrobáková 1, 851 02 Bratislava
11. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, P. O. BOX 192, 814 99 Bratislava
12. Ministerstvo hospodárstva SR, Mlynské nivy 44/a, 827 15 Bratislava
13. Mestská časť Bratislava- Ružinov, Oddelenie majetkové, Mierová 21, 827 05 Bratislava
14. PMArchitekti s.r.o., Trenčianska 56/G, 821 09 Bratislava

Potvrdenie o vyvesení a zvesení verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia Dátum zvesenia

Pečiatka, podpis Pečiatka, podpis