



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35

Č.j. 10086/1184/2026/SU-HLM

Bratislava dňa 15.07.2026

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Rača ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. (1) zákona č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v súlade s § 7a ods. (2) písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, § 2 písm. e) a § 4 ods. (4) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a podľa § 84 ods. (5) zákona č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) rozhodujúc na podklade vykonaného konania podľa § 60 – § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s § 10 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, po preskúmaní žiadosti spolu s dokumentáciou podľa § 62 stavebného zákona a podľa § 66 stavebného zákona vydáva

stavebné povolenie

na stavbu stavebné objekty	„Bytový dom v Krasňanoch“ SO 01 – Bytový dom SO 03 – Rozvody pitnej vody SO 03.1 – Vodovodná prípojka SO 03.2 – Prekládka vodovodu SO 04 – Kanalizácia SO 04.1 – Splašková kanalizácia SO 06 – Rozvody NN SO 07 – Príprava na rozvody slaboprádu PS 01 – Výtah
stavebník	MONAQ Invest, s.r.o., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava , zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 67959/B, IČO: 45 709 181 v zastúpení Mgr. Bc. Katarína Spiess, Lermontova 3, 811 05 Bratislava na základe plnomocenstva zo dňa 20.02.2025 a Arkitetto s.r.o., Karpatské námestie 10/A, 831 06 Bratislava na základe plnomocenstva zo dňa 04.06.2024
miesto stavby	Krasňany, na križovatke ulíc Hubeného a Vrbenského v Bratislave, stavba na pozemkoch reg. „C“-KN parcelné čísla 17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25, 17348/26 v katastrálnom území Rača, zapísané Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste

vlastníctva č. 5943 vo vlastníctve MONAQ Leasing, a.s., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava, IČO: 35 864 001 na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.04.2025 na dobu neurčitú
pozemky reg. „C“-KN parcelné čísla 17348/68, 17348/69, 22875/8, 22875/9, 22875/10, 22879/13 v katastrálnom území Rača, zapísané Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 5943 vo vlastníctve MONAQ Leasing, a.s., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava, IČO: 35 864 001 na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.04.2025 na dobu neurčitú

druh stavby

novostavba – bytová budova, dočasná do doby trvania nájomnej zmluvy

účel stavby

bytová budova – bývanie, 14 bytov, 5 parkovacích miest v parkovacej garáži a 14 parkovacích miest na teréne

súčet plôch miestností nadzemných podlaží

789,88 m²

Stavba bola umiestnená rozhodnutím o umiestnení stavby č. 13749/572/2024/SU-HLM zo dňa 08.07.2024, právoplatné dňa 12.08.2024, ktoré v zmysle § 41 stavebného zákona nahradilo územné rozhodnutie číslo 2075/1158/2025/SU-HLM zo dňa 03.02.2025, právoplatné dňa 10.03.2025.

Opis stavby:

SO 01 – Bytový dom

Navrhovaný bytový dom je päťpodlažný, nepodpivničený, pričom piate podlažie je riešené ako ustúpené (zastavaná plocha ustúpeného podlažia je menšia ako 50% zastavanej plochy 4.N.P.). Na 1.N.P. bytového domu sú umiestnené vstupné priestory, schodisko s výťahom, priestory domového vybavenia obsahujúce 9 kobiek (komory pre skladovanie predmetov) určené najmä bytom, ktoré tento priestor nemajú priamo vo svojej dispozícii, technické priestory, kočíkareň, 5 samostatných garáží a osobitnú časť tvorí priestor občianskej vybavenosti s vlastným zázemím so vstupom z juhozápadnej strany budovy. Hlavný vchod do objektu z Hubeného ulice je zasunutý do vnútra dispozície, čím je vytvorené závetrie. Súčasťou vstupnej zasklenej steny sú obojstranné poštové schránky, čo umožňuje vkladanie zásielok bez potreby otvárania vstupných dverí. Vstupné priestory pokračujú zádverím. Z domovej chodby na 1.N.P. je prístupné schodisko, výťah a priestory domového vybavenia. 2.N.P. a 3.N.P. a 4.N.P. obsahujú po štyri byty, na 5.N.P. sa nachádzajú dva byty a strešné terasy. Celkovo bude v bytovom dome 14 bytov, z toho 11 dvojizbových a 3 štvorizbových. Každý byt má lodžiu resp. terasu.

SO 03 – Rozvody pitnej vody

SO 03.1 – Vodovodná prípojka

SO 03.2 – Prekládka vodovodu

Do pôvodného objektu je privedená vodovodná prípojka HDPE D32, ktorá pre novonavrhovaný objekt je nevyhovujúca a bude zrušená. Do navrhovaného objektu sa pitná voda privedie navrhovanou vodovodnou prípojkou napojenou z verejného vodovodu HDPE DN100. Prípojka bude vedená v pôvodnej trase existujúcej prípojky. Napojenie sa prevedie navráťavacím pásom s guľovým uzáverom so zemnou zákopovou súpravou s poklopom.

Nová vodovodná prípojka k vodomernej šachte sa vybuduje z potrubia HDPE Ø63 mm (DN 50) o celkovej dĺžke 17,0m a o spáde nad 0,3% smerom k napojeniu.

Od vodomernej šachty do objektu bude vedené potrubie HDPE Ø63 mm (DN 50) o celkovej dĺžke 14,5m a o spáde nad 0,3% smerom k vodomernej šachte.

Priamo na potrubie sa upevní vyhl'adávací kábel CYKY 2x4 mm², ktorý sa vyvedie do vodomernej šachty, a nad obsyp potrubia sa uloží výstražná fólia modrej farby.

Potrubie sa uloží do ryhy na pieskovej lôžke hrúbky 150mm a pred zasypaním sa vykoná obsyp potrubia taktiež pieskom v hrúbke vrstvy 300mm. Po zasypaní ryhy a zhutnení sa terén a cesta uvedie do pôvodného stavu.

SO 04 – Kanalizácia

SO 04.1 – Splašková kanalizácia

V objekte sa vybuduje splašková kanalizácia, ktorá bude odvádzať splaškovú vodu od zariadení predmetov v objekte cez navrhovanú prípojku splaškovej kanalizácie do existujúcej časti vyhovujúcej kanalizačnej prípojky, ktorá slúži na odkanalizovanie pôvodného objektu. Splašková kanalizačná prípojka je zaústená do verejnej splaškovej kanalizácie. Na prípojke sa na vyústení z objektu a na napojení na existujúcu kanalizačnú prípojku osadí prefabrikovaná kanalizačná šachta DN1000.

Na kanalizačnú prípojku sa použije potrubie kanalizačné hrdlové PVC DN150 dĺžky cca 14,5m o spáde 2 %. Potrubie sa uloží do zapaženej ryhy šírky min. 1,0m do hĺbky min 1,0m pod terén. Uloženie potrubia je nutné realizovať podľa postupu stanoveného pre daný rúrový materiál. Kanalizačnú prípojku osadiť do lôžka hr. 15cm s obsypom 30cm nad kanalizačným potrubím ŠK frakcie 0 – 22mm. Pred zasypaním ryhy sa musí vykonať skúška vodotesnosti kanalizácie v zmysle STN 73 6716.

SO 06 – Rozvody NN

a/ z NN rozvádzača trafostanice TS 272 sa vyvedie nový kábel NN – NAYY-J 4x240, ktorý bude privedený do novej rozpojovanej istiacej skrine “R1”.

b/ z “R1” bude vyvedený nový kábel do rozv. merania “RE” v BD. Tento kábel je súčasťou elektroinštalácie bytového domu.

Káble NN budú vedené vo voľnom výkope v pieskovom lôžku a zakryté tehlo, pri križovaní s komunikáciou a ostatnými inž. sieťami budú káble NN v chráničkách priem 160 mm.

Kábel z NN prípojky bude privedený do priestoru el. rozvodne, kde bude umiestnený elektromerový rozvádzač RE pre bytové rozvádzače, spoločné priestory a prenajímateľné priestory. V rozvádzači bude pre každý byt osadený elektromer.

SO 07 – Príprava na rozvody slaboprúdu

Rozvádzače RH-x budú každý samostatne pripojený káblom CXKE-R-J 5x10 + CX-R16 z elektromerového rozvádzača umiestneného v samostatnej rozvodni pri vstupe. Prívodné káble jednotlivých rozvádzačov budú zasekané pod omietkou a vedené stúpačkami. Do dátového rozvádzača RD-x budú pripojené káble dátových rozvodov (FTP cat6e, 8 žilový optický kábel, kábel el. vrátnika) v bezhalogénovom prevedení a ukončia sa v hlavnom RACKU osadenom v rozvodni. Káble budú vedené priestorovo oddelené od napájacích káblov.

PS 01 – Výťah

V objekte je pre vertikálnu prepravu návštevníkov riešený osobný výťah novej generácie o nosnosti 450 kg pre 6 osôb. Výťah bude situovaný vo výťahovej šachte s rozmermi 1700x1750mm.

Počet obsluhovaných podlaží bude 5, strojovňa je riešená v šachte. Kabína je nepriechodzia. Dvere teleskopické. Výťahová šachta je riešená ako železobetónová hr. 200.

Napojenie na inžinierske siete:

Prípojka vody

Do navrhovaného objektu sa pitná voda privedie navrhovanou vodovodnou prípojkou napojenou z verejného vodovodu HDPE DN100. Prípojka bude vedená v pôvodnej trase existujúcej prípojky. Nová vodovodná prípojka k vodomernej šachte sa vybuduje z potrubia HDPE Ø63 mm (DN 50) o celkovej dĺžke 17,0m a o spáde nad 0,3% smerom k napojeniu. Od vodomernej šachty do objektu bude vedené potrubie HDPE Ø63 mm (DN 50) o celkovej dĺžke 14,5m a o spáde nad 0,3% smerom k vodomernej šachte.

Prípojka splaškovej kanalizácie

V objekte sa vybuduje splašková kanalizácia, ktorá bude odvádzať splaškovú vodu od zariadení predmetov v objekte cez navrhovanú prípojku splaškovej kanalizácie do existujúcej časti vyhovujúcej kanalizačnej prípojky, ktorá slúži na odkanalizovanie pôvodného objektu. Splašková kanalizačná prípojka je zaústená do verejnej splaškovej kanalizácie. Na prípojke sa na vyústení z objektu a na napojení na existujúcu kanalizačnú prípojku osadí prefabrikovaná kanalizačná šachta DN1000.

Na kanalizačnú prípojku sa použije potrubie kanalizačné hrdlové PVC DN150 dĺžky cca 14,5m o spáde 2 %. Potrubie sa uloží do zapaženej ryhy šírky min. 1,0m do hĺbky min 1,0m pod terén. Uloženie potrubia je nutné realizovať podľa postupu stanoveného pre daný rúrový materiál. Kanalizačnú prípojku osadiť do lôžka hr. 15cm s obsypom 30cm nad kanalizačným potrubím ŠK frakcie 0 – 22mm. Pred zasypaním ryhy sa musí vykonať skúška vodotesnosti kanalizácie v zmysle STN 73 6716.

Elektrická prípojka NN

a/ z NN rozvádzača trafostanice TS 272 sa vyvedie nový kábel NN – NAYY-J 4x240, ktorý bude privedený do novej rozpojovanej istiacej skrine "R1".

b/ z "R1" bude vyvedený nový kábel do rozv. merania "RE" v BD. Tento kábel je súčasťou elektroinštalácie bytového domu.

Káble NN budú vedené vo voľnom výkope v pieskovom lôžku a zakryté tehlovou, pri križovaní s komunikáciou a ostatnými inž. siet'ami budú káble NN v chráničkách priemer 160 mm.

Kábel z NN prípojky bude privedený do priestoru el. rozvodne, kde bude umiestnený elektromerový rozvádzač RE pre bytové rozvádzače, spoločné priestory a prenajímateľné priestory. V rozvádzači bude pre každý byt osadený elektromer.

Vykurovanie

Objekt bude vykurovaný z centrálnej kotolne, umiestnenej v technickej miestnosti. V kotolni sú inštalované štyri tepelné čerpadlá Wiessman Vitocal 250-A Pro s celkovým menovitým príkonom 4x39,5 kW.

Parkovanie je zabezpečené 19 parkovacími státiami z toho 5 v parkovacej garáži a 14 parkovacích miest na teréne.

Stavba bude dopravne napojená na ul. Vrbenského.

Podmienky pre uskutočnenie stavby :

1. Stavba sa povoľuje ako trvalá.
2. So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí stavebný úrad. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.
3. Na žiadosť stavebníka môže stavebný úrad predĺžiť platnosť stavebného povolenia, avšak o žiadosti na predĺženie jeho platnosti musí byť právoplatne rozhodnuté pred uplynutím dvojročnej zákonnej lehoty.
4. **Podľa § 4 ods. (1) zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dňom právoplatnosti stavebného povolenia vzniká poplatková povinnosť (miestny poplatok za rozvoj).**
5. Stavebník alebo stavbyvedúci sú povinní viesť o stavebných prácach stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
6. Stavebník v zmysle § 66 ods. (3) písm. h) stavebného zákona ešte pred začatím stavebných prác oznámi listom stavebnému úradu termín ich začatia.
7. Stavba bude uskutočnená podľa overeného projektu stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia, ktorý vypracoval autorizovaný architekt **Ing. arch. Martin Karšňák**, reg. č. *2149AA* vo februári 2025.

8. Bez povolenia stavebného úradu sa stavebník nesmie odchýliť od schválenej projektovej dokumentácie.
9. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytýčenie priestorovej polohy orgánmi alebo organizáciami na to oprávnenými alebo zodpovednými geodetmi podľa § 75 ods. (1) stavebného zákona.
10. Na stavenisku musí byť po celý čas uskutočnenia stavebných prác stavebný denník, právoplatné stavebné povolenie a projekt stavby overený stavebným úradom, potrebný na jej uskutočňovanie a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
11. Stavebník je povinný dodržiavať pokyny projektanta, bezpečnostné, hygienické a požiarne predpisy a všeobecno-technické požiadavky na výstavbu.
12. Pre uskutočnenie stavby sa určuje lehota 24 mesiacov odo dňa začatia so stavbou. Lehota sa môže predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred uplynutím pôvodnej lehoty.
13. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste stavbu označiť štítkom "Stavba povolená" s týmito údajmi:
 - označenie stavby,
 - označenie stavebníka,
 - kto stavbu uskutočňuje,
 - kto a kedy stavbu povolil,
 - termín ukončenia stavby,
 - meno stavbyvedúceho.
14. Pri uskutočňovaní stavby musí byť bezpečne zaistená ochrana verejného záujmu ohrozeného stavebnými prácami.
15. Podľa § 47 f na uskutočnenie stavby možno navrhnuť a použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel.
16. Stavebník je povinný technologickou disciplínou zabezpečiť počas uskutočňovania stavebných prác zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie, to znamená zníženie prašnosti a hlučnosti v súlade s Vyhláškou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky číslo 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.
17. V zmysle cestného zákona je stavebník povinný počas stavby udržiavať čistotu na stavbou znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej a pešej premávky.
18. Počas výstavby, minimalizovať znečistenie ovzdušia a ciest čistením kolies dopravných a stavebných mechanizmov pri výjazde z nespevnených na spevnené cesty, v prípade potreby bezodkladným vyčistením znečistených ciest, zaplachtením alebo kapotážou sypkých materiálov pri preprave a skladovaní, v prípade potreby aj ich kropením. Tieto materiály neskladovať mimo staveniska.
19. Počas stavebných prác musí stavebník zabezpečiť opatrenia v zmysle Vyhlášky Slovenského úradu bezpečnosti práce č. 59/1982 Zb., ktorou sa určujú základné požiadavky na zaistenie bezpečnosti práce a technických zariadení, Vyhlášky Slovenského úradu bezpečnosti práce a Slovenského banského úradu č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach a Nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
20. Stavebník je povinný kontajnery na odpad zo stavebných prác umiestniť prednostne na vlastnom pozemku alebo so súhlasom majiteľa pozemku len na čas nakladania s odpadom za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; v prípade zaujatia verejného priestranstva je stavebník povinný zabezpečiť povolenie príslušného samosprávneho orgánu – toto rozhodnutie nenahrádza takéto povolenie. Stavebník je povinný umiestnenie kontajnerov riešiť tak, aby zabezpečili bezpečnosť a plynulosť cestnej a pešej premávky. Verejné priestranstvá a pozemné komunikácie sa po skončení ich užívania musia uviesť do pôvodného stavu.

21. Stavebník je povinný nakladať s odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
22. Stavebník je povinný dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2017 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a o zmene a doplnení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 13/2012 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a o zmene a doplnení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších predpisov.
23. Stavebník zodpovedá v plnej miere za škodu vzniknutú na susedných stavbách alebo pozemkoch, pokiaľ ich nevyvolal ich závadný stav. Stavebník ďalej zodpovedá za bezpečnosť zariadení, ich technickú spôsobilosť a estetickú kvalitu.
24. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky. Dodávateľ bude určený výberovým konaním. Stavebník oznámi dodávateľa do 15 dní od ukončenia výberového konania.
25. Stavebník je povinný dbať na to, aby nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb, aby vykonávanými prácami nevznikli škody na susedných nehnuteľnostiach, ktorým možno zabrániť. Po skončení je stavebník povinný uviesť poškodený susedný pozemok a stavbu do pôvodného stavu a ak to nie je možné, poskytnúť vlastníkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
26. Zariadenie staveniska, pomocné konštrukcie a iné technické zariadenia musia byť bezpečné a riešené výlučne na vlastnom pozemku. V prípade nutnosti zaujatia verejného priestranstva stavebník pred začatím stavebných prác požiada o zaujatie verejného priestranstva vlastníka resp. správcu pozemku a v prípade rozkopávky o rozkopávkové povolenie správcu komunikácie. Stavenisko musí byť vhodným spôsobom zabezpečené proti prístupu nepovolaných osôb.
27. Stavebník je povinný splniť podmienky dotknutých orgánov:

27.1. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie č. 016220/2025/OB zo dňa 20.10.2025:

a/ Vodovodná prípojka

1. Požadovaný materiál vodovodnej prípojky DN 80 je tvárna liatina.
2. Zrekonštruovaná vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomermom musí byť priama bez výškových a smerových lomov a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
3. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník a spracovateľ projektovej dokumentácie.
4. BVS si vyhradzuje právo na kontrolu realizácie a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie investor.
5. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
6. Zasahovať do verejného vodovodu a vykonávať pripojenie na verejný vodovod môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.

b/ Vodomerná šachta

1. Vodomerná šachta je súčasťou vodovodnej prípojky, na ktorej je umiestnené meradlo - vodomer. Vodomer je súčasťou vodomernej zostavy a je vo vlastníctve BVS.

2. Vodomerná šachta musí byť stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS.
3. Majiteľ je povinný vodomernú šachtu zabezpečiť tak, aby nedošlo k mechanickému poškodeniu meradla a v zimnom období ochrániť meradlo proti zamrznutiu.
4. Vodomerná šachta žiadnym spôsobom nesmie ohrozovať bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov vykonávajúcich činnosti spojené s odčítaním vodomeroz, výmenou vodomeroz, opravami vodomerných zostáv a inými prácami súvisiacimi s meradlom.
5. Vo vodomernej šachte je prísne zakázané skladovať akýkoľvek materiál nesúvisiaci s prevádzkou vodomernej šachty.

a/ Kanalizačná prípojka

1. Ak jestvujúca kanalizačná prípojka, príp. jej časť, nebude vo vyhovujúcom stave, bude musieť byť realizovaná ich rekonštrukcia na náklady vlastníka.
2. Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
3. Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

27.2. Západoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie zo dňa 23.04.2026:

Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s, po splnení podmienok určených v Zmluve číslo 170004026, 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 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 je poplatnená 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 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na odberatel@zsdis.sk, alebo poštou na adresu Západoslvenská distribučná, a.s., P. O. BOX 292, 810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslvenská distribučná, a.s.).

27.3. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s. – vyjadrenie č. TD/NS/0479/2025/Šč zo dňa 30.07.2025:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP—D o vytyčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby)
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- stavebník je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie stavby z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný oznámiť začatie prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby) najneskôr 3 pracovné dni pred zahájením plánovaných prác. V prípade neoznámenia začatia prác upozorňujeme, že SPP-D môže podať podnet na úrad pre reguláciu sieťových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €,
- stavebník je povinný realizovať zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalej ako „NTL”) plynovodu a stredotlakého (ďalej ako „STL”) plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu vysokotlakého (ďalej ako „VTL”) plynovodu, až po predchádzajúcom vytyčení týchto plynárenských zariadení, a to výhradne ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,
- pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu, iným spôsobom ako ručne, je stavebník povinný v mieste križovania s plynárenským zariadením (a ak ku križovaniu nedochádza, v mieste priblíženia k plynárenskému zariadeniu) obnažiť plynárenské zariadenie ručne kopanou kontrolnou sondou pre overenie priestorového uloženia plynárenského zariadenia a taktiež overenie priebehu trasy vrtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto stanoviska,
- v prípade, ak zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu nie je možné realizovať výhradne ručne alebo bezvýkopovou metódou s ručne kopanými kontrolnými sondami, stavebník je povinný predložiť SPP-D realizačnú projektovú dokumentáciu a vopred požiadať o stanovenie podmienok na vykonávanie takýchto prác,
 - vykonávanie zemných prác bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond vo vzdialenosti menšej ako 1 m od obrysu VTL plynovodu je zakázané,

- ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. Ondrej Zurbola, email: ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka, prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D,
- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu, – stavebník nesmie bez súhlasu SPP-D nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky zariadenia a poklopy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na úrad pre reguláciu sieťových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon,
- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj podmienky uvedené v Zápise z vytyčenia plynárenských zariadení a taktiež ustanovenia Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä 906 01,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- stavebník je povinný pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01 ,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- Požadujeme dodržať podmienky vydanej výnimky SPP D a.s. č. 7241/031024/BA/MM

27.4. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán odpadového hospodárstva – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/381366-002 zo dňa 07.03.2025:

Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona a okrem povinností podľa § 14 ods. 1 zákona napr.:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, je podľa ods.3 zákona povinný:

- stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
- zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa 14 ods. 1 písm.e) zákona preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.

Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba — podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. § 54, 55, 57 a 88 až 93 zákona č. 50/1976 Zb v znení neskorších predpisov); pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.

Podľa §99 ods. 1 písm.b bodu č.5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje aj k dokumentácii v kolaudačnom konaní. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska ku kolaudácii stavby žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (napr. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, SLNO. V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude požadovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

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

27.5. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán ochrany prírody a krajiny k územnému konaniu – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/413473-003 zo dňa 10.04.2025:

1. Stavebnou činnosťou dotknuté pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce a v území s prvým stupňom ochrany podľa § 12 zákona OPK, kde sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti tohto zákona.
2. Realizácia stavby a jej následné užívanie nepredstavuje činnosť podľa zákona OPK v danom území zakázanú.
3. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) stavebnými prácami dotknuté územie nie je súčasťou žiadneho biokoridoru, biocentra alebo iného prvku s regionálnym významom.
4. V zmysle ustanovení § 47 ods. 4 písm. a) zákona OPK sa súhlas na výmber dreviny nevyžaduje na stromy s obvodom kmeňa do 60 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 20 m², ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa do 80 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 100 m², ak ide o drevinu rastúcu v zastavanom území obce na pozemkoch, ktoré nie sú územným plánom obce určené na zastavanie; na stromy s obvodom kmeňa do 90 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislé krovité porasty s výmerou do 200 m², ak ide o drevinu rastúcu za hranicami zastavaného územia obce.
5. Pri realizácii stavebnej činnosti v blízkosti drevín, ktoré ostávajú zachované, je nutné rešpektovať ich ochranu.

27.6. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej vodnej správy – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/474011-003 zo dňa 14.07.2025:

1. K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť doklady podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona : vyjadrenie BVS, a.s., vyjadrenie SVP, š. p. a hydrogeologický posudok.
2. Napojenie na existujúcu vodovodnú a kanalizačnú sieť je potrebné prerokovať s jej budúcim odborným prevádzkovateľom a vlastníkom.
3. Do verejnej kanalizácie možno vypúšťať iba odpadové vody mierou znečistenia a množstvom zodpovedajúce prevádzkovému poriadku verejnej kanalizácie v súlade s § 23 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.
4. Spolu so žiadosťou o vydanie povolenia na uskutočnenie vodnej stavby je potrebné požiadať orgán štátnej vodnej správy aj o vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona pre vsakovacie zariadenie.
5. Limitná hodnota NEL ktorá musí byť po prečistení v ORL zabezpečená je pre vsakovacie zariadenie 0,1 mg/L.
6. Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
7. Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
8. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

27.7. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, oddelenie civilnej ochrany a krízového plánovania – záväzné stanovisko č. OU-BA-OKR1-2025/381309-003 zo dňa 14.07.2025:

Ku kolaudačnému konanie požadujeme predložiť:

- naše záväzné stanoviská vydané OÚ BA
- dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby (časť CO) v samostatnej časti PD
- vyplnený určovací list JÚBS v dvoch výtlačkoch v súlade s § 12 odst. 4 vyhl. 532/2006 pre pridelenie poradového čísla úkryt od mestskej časti Bratislava-Rača

27.8. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto – stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/10277/21751/2025 zo dňa 09.07.2025:

1. podmienky uložené v záväznom stanovisku k návrhu na územné konanie predmetnej stavby tunajšieho úradu č. HŽP/15292/2020 zo dňa 09.12.2020 budú skontrolované v rámci kolaudačného konania stavby,
2. prípadne zmeny v dispozičnom riešení bytov (resp. v počtoch bytov) riešiť v súlade s požiadavkami STN 7343 01 Bytové budovy a sústavy noriem STN 730580 Denné osvetlenie budov. Uvedené bude tunajší úrad požadovať preukázať pri kolaudácii stavby.

27.9. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát – stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-2025/001445-002 zo dňa 07.03.2025:

1. Z hľadiska nami sledovaných záujmov, ktorými sú bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky k predloženej projektovej dokumentácii pre územné konanie nemáme námietky.
2. V prípade zásahu stavby do príľahlých cestných komunikácií ako aj chodníka požadujeme najskôr 30 dní pred začatím realizácie stavby predložiť projekt organizácie dopravy na prerokovanie a odsúhlasenie Krajskému dopravnému inšpektorátu KR PZ v Bratislave pre potreby určenia dopravného značenia v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon). Projekt organizácie dopravy musí zároveň obsahovať presný termín realizácie prác a konkrétnu osobu zodpovednú za dopravné značenie.

27.10. Krajský pamiatkový úrad Bratislava – stanovisko č. Z-PUSR-021244/2025 zo dňa 24.03.2025:

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

27.11. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska – Stanovisko č. 46/SK/2025/Ko zo dňa 22.04.2025:

1. Všetky schodiská riešiť podľa článku č. 1.3 Prílohy k vyššie uvedenej vyhláške. Prvý a posledný stupeň, po celej šírke, každého schodiskového ramena musí byť výrazne farebne rozoznateľný od okolia.

2. Presklené dvere a sklené plochy musia byť označené kontrastným pásom širokým najmenej 50 mm vo výške 1400 až 1600 mm. Kontrastné označenie môže byť realizované aj ako pruh zo značiek s rozmermi 50 x 50 mm vzdialenými od seba najviac 150 mm.

3. Výťah a jeho ovládanie je potrebné zrealizovať z aspektu nevidiacich a slabozrakých v súlade s článkom č. 1.7 Prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Ovládacie zariadenie musí byť čitateľné aj hmatom. Hmatateľné označenie sa nemôže umiestniť na tlačidlo ovládacieho panelu. Odporúča sa vpravo od tlačidiel ovládacieho panelu umiestniť hmatateľné symboly a vľavo umiestniť označenie v Braillovom slepeckom písme. Ovládač pre vstupné podlažie musí byť na ovládacom paneli v kabíne výťahu výrazne vizuálne a hmatovo odlišný od ovládačov pre ostatné podlažia. Chodbový privolávač výťahu musí mať aj hmatateľné označenie vrátane hmatateľného označenia čísla podlažia. Príjazd privolanej kabíny musí oznamovať zvukový signál.

27.12. Dopravný úrad – vyjadrenie č. 10728/2025/ROP-002/14475 zo dňa 17.03.2025:

- bez pripomienok

27.13. Slovenský zväz telesne postihnutých – vyjadrenie č. 343/2025 zo dňa 07.07.2025:

- bez pripomienok

27.14. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy – stanovisko č. HZUBA3-2025/001620-002 zo dňa 23.05.2025:

- bez pripomienok

28. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia, o vydanie ktorého požiada stavebník stavebný úrad.

29. Stavebník je povinný ku kolaudačnému konaniu predložiť najmä:

28.1. právoplatné stavebné povolenie pre stavbu

28.2. projekt stavby overený stavebným úradom

28.3. protokol o odovzdaní a prevzatí stavby

28.4. vytyčovací protokol o vytýčení stavby

28.5. geometrický plán na zameranie stavby ku kolaudácii

28.6. potvrdenie o prevzatí porealizačného zamerania stavby do digitálnej mapy mesta Bratislavy

28.7. stavebný denník

28.8. energetický certifikát

28.9. doklady o výsledku predpísaných skúšok a revízií

28.10. doklady o preukázaní vhodnosti stavebných výrobkov, a i

28.11. právoplatné kolaudačné rozhodnutie na vodné stavby.

V rámci stavebného konania boli dňa 05.06.2026 vznesené námietky účastníkov konania Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. 2493 na Hubeného 15, 17 a 19, Bratislava menovite Ing. Jana Studená, Hubeného 15, 831 53 Bratislava, Anna Lukáčová, rozhodnutie č. 10086/1184/2026/SU-HLM

Hubeného 17, 831 53 Bratislava, Ján Kruták, Brodno 282, 01014 Žilina, Matej Maťaťa, J. Hanulu 4, 034 01 Ružomberok, Martina Maťaťa Hatňanková, Žilinská cesta 18, 034 01 Ružomberok, Mgr. Lucia Dobrovodská, Iljušinova 10, 851 01 Bratislava, Ing. Jiří Urban, Hubeného 17, 831 53 Bratislava, Lucia Urbanová, Hubeného 17, 831 53 Bratislava, Ing. Andrea Antoliková, Senická 4, 031 01 Liptovský Mikuláš, Advokátska kancelária JUDr. Vladimír Grác, s.r.o., Hubeného 17, 831 53 Bratislava, IČO: 47 237 040 v tomto znení:

Cit: „1. *Vlastníci rozporujú súlad navrhovanej stavby s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007, ktorý bol schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.05.2007 s účinnosťou od 01.09.2007 v znení zmien a doplnkov, a to najmä s ohľadom na to, že v okolí prevládajú budovy pôvodne 3-podlažné so sedlovými strechami a po ich postupnej úprave/prestavbe sú tieto budovy upravené maximálne na 4-podlažné objekty so sedlovými strechami. Nemožno preto súhlasiť so záverom, že umiestnenie 5-podlažnej budovy na daných pozemkoch nie je v rozpore s princípmi stabilizovaného územia v danej oblasti. Vlastníci preto žiadajú, aby bola navrhovaná stavba maximálne 4-podlažná, t. j. mala maximálne 4 nadzemné podlažia vrátane posledného podlažia, pričom je nerozhodné, či toto posledné podlažie bude ustúpené alebo nie. Vlastníci v tomto smere poukazujú aj na dokument Územný plán zóny Krasňany, návrh — smerná časť (máj 2018) obstaraný Mestskou časťou Bratislava — Rača, z ktorého vyplýva maximálna navrhovaná výška stavieb štyri nadzemné podlažia v zóne Krasňany (Bratislava - Rača).“*

Stavebný úrad námietke nevyhovel. Vysvetlenie je uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia.

2. *„Vlastníci žiadajú spracovanie svetlo-technického posudku posudzujúceho vplyv navrhovanej stavby na okolité, už existujúce stavby, vrátane posúdenia jej vplyvu na bytový dom č. 2493 na ulici Hubeného 15 až 19, Bratislava — Rača.“*

Stavebný úrad námietke nevyhovel. Vysvetlenie je uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia.

3. *„Vlastníci žiadajú spracovanie posudku ohľadom hlučnosti spojenej s prevádzkovaním navrhovanej stavby po jej kolaudácii, najmä hlučnosti spojenej s prevádzkovaním klimatizačných a vzduchotechnických zariadení navrhovanej stavby a posúdenie jej vplyvu na okolité, už existujúce stavby, vrátane posúdenia jej vplyvu na bytový dom č. 2493 na ulici Hubeného 15 až 19, Bratislava — Rača.“*

Stavebný úrad námietke nevyhovel. Vysvetlenie je uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia.

4. *Vlastníci žiadajú, aby súčasťou rozhodnutia o povolení stavby bola aj povinnosť stavebníka zaistiť výstavbu kontajnerového stojiska tak, ako to bolo verejne prezentované, a aby bolo zdieľaným miestom aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. 2493 na ulici Hubeného 15 až 19, Bratislava — Rača. Vlastníci sú si vedomí rozhodovacej praxe súdov, podľa ktorej komfort účastníka stavebného konania možno obmedziť (čo aj nastane najmä zhustenou výstavbou, zvýšením počtu obyvateľov a súvisiacim zhustením dopravy), ale na druhej strane to bude čiastočne kompenzované v podobe zariadenia kontajnerového stojiska, ktoré bude v spoločnom užívaní oboch bytových domov a naplní sa tak aj verené vyhlásenie predstaviteľov mestskej časti Rača.*

Stavebný úrad námietke nevyhovel. Vysvetlenie je uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia.

5. *Vlastníci žiadajú, aby stavebníkovi bola v stavebnom konaní uložená povinnosť zdržať sa inštalácie svetelnej informačnej konštrukcie na juhozápadnej strane stavby, t. j. na tej strane stavby, ktorá je privrátenou stranou k bytovému domu č. 2493 na ulici Hubeného 15 až 19, Bratislava — Rača.*

Stavebný úrad námietke nevyhovel. Vysvetlenie je uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia.

6. „Vlastníci žiadajú, aby v rámci výstavby stavby a súvisiacej prekládky vodovodnej siete stavebník zriadil podzemný hydrant definovaný ako zdroj vody na hasenie požiarov využiteľný nielen pre povoľovanú stavbu, ale aj pre bytový dom č. 2493 na ulici Hubeného 15 až 19, Bratislava — Rača.“

Stavebný úrad námietke nevyhovel. Vysvetlenie je uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Rozhodnutie o stavebnom povolení je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Podľa položky č. 60 písm. a) ods.2 a položky č. 60 písm. e) ods. 2., 3., 4. sadzobníka správnych poplatkov zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sa stavebníkovi predpisuje správny poplatok vo výške 600,00 Eur (slovom šesťsto eur), ktorý zaplatil dňa 28.05.2025 na bankový účet Mestskej časti Bratislava-Rača.

Odôvodnenie

Stavebník MONAQ Invest, s.r.o., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 67959/B, IČO: 45 709 181 v zastúpení Mgr. Bc. Katarína Spiess, Lermontova 3, 811 05 Bratislava na základe plnomocenstva zo dňa 20.02.2025 a Arkitetto s.r.o., Karpatské námestie 10/A, 831 06 Bratislava na základe plnomocenstva zo dňa 04.06.2024, podal dňa 30.04.2025 žiadosť na vydanie stavebného povolenia s doplnením v dňoch 01.05.2025, 02.06.2025, 04.06.2025, 05.06.2025, 17.06.2025, 11.07.2025, 30.07.2025, 13.08.2025, 18.08.2025, 03.09.2025, 05.09.2025, 14.11.2025, 12.12.2025, 30.12.2025, 26.01.2026, 23.03.2026, 09.04.2026, 17.04.2026, 19.04.2026, 28.04.2026, 06.05.2026 na stavbu „Bytový dom v Krasňanoch“, stavebné objekty SO 01 – Bytový dom, SO 03 – Rozvody pitnej vody, SO 03.1 – Vodovodná prípojka, SO 03.2 – Prekládka vodovodu, SO 04 – Kanalizácia, SO 04.1 – Splašková kanalizácia, SO 05 – Rozvody plynu, SO 06 – Rozvody NN, SO 07 – Príprava na rozvody slaboprúdu, PS 01 – Výtah miesto stavby Krasňany, na križovatke ulíc Hubeného a Vrbenského v Bratislave, stavba na pozemkoch reg. „C“-KN parcelné čísla 17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25, 17348/26 v katastrálnom území Rača, zapísané Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 5943 vo vlastníctve MONAQ Leasing, a.s., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava, IČO: 35 864 001 na základe nájomnej zmluvy zo dňa 09.03.2022 s nájomom na dobu určitú do právoplatnej kolaudácie Bytového domu v Krasňanoch, pozemky reg. „C“-KN parcelné čísla 17348/68, 17348/69, 22875/8, 22875/9, 22875/10, 22879/13 v katastrálnom území Rača, zapísané Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 5943 vo vlastníctve MONAQ Leasing, a.s., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava, IČO: 35 864 001.

Uvedeným dňom bolo začaté stavebné konanie.

Stavba bola umiestnená rozhodnutím o umiestnení stavby č. 13749/572/2024/SU-HLM zo dňa 08.07.2024, právoplatné dňa 12.08.2024, ktoré v zmysle § 41 stavebného zákona nahradilo územné rozhodnutie číslo 2075/1158/2025/SU-HLM zo dňa 03.02.2025, právoplatné dňa 10.03.2025.

Stavebník v stavebnom konaní preukázal iný vzťah k pozemkom parcelné čísla 17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25, 17348/26 katastrálne územie Rača, na základe nájomnej zmluvy zo dňa 09.03.2022 na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.04.2025 na dobu neurčitú.

Stavebník v stavebnom konaní preukázal iný vzťah k pozemkom parcelné čísla 17348/68, 17348/69, 22875/8, 22875/9, 22875/10, 22879/13 katastrálne územie Rača, na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.04.2025 na dobu neurčitú.

rozhodnutie č. 10086/1184/2026/SU-HLM

K žiadosti stavebník doložil predpísanú projektovú dokumentáciu stavby, ktorú vypracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Martin Karšňák, reg. č. *2149AA* vo februári 2025.

Podľa ustanovenia § 15 ods. (1) zákona č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) *stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.*

Podľa ustanovenia § 7a ods. (2) písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov *Mestskej časti je vyhradené vykonávať agendu stavebného úradu.*

Podľa ustanovenia § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov *na obce prechádzajú pôsobnosti na úseku územného plánovania a stavebného poriadku pôsobnosť stavebného úradu*

Podľa ustanovenia § 4 ods. (4) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov *zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ustanoví v Štatúte hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy do 31. decembra 2001, ktoré z kompetencií presúvaných na obce podľa čl. II až XX tohto zákona bude vykonávať hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a ktoré jej mestské časti.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. (5) zákona č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) *Ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.*

Podľa ustanovenia § 66 ods. (3) písm. h) stavebného zákona *záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí povinnosť oznámiť začatie stavby.*

Podľa ustanovenia § 75 ods. (1) stavebného zákona *pred začatím stavby, zmeny stavby, terénnych úprav a ťažobných prác na povrchu musí stavebník zabezpečiť vytýčenie stavieb fyzickou osobou alebo právnickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti a autorizačné overenie vybraných geodetických a kartografických činností autorizovaným geodetom a kartografom.*

Podľa ustanovenia § 61 ods. (1) stavebného zákona *stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu^{1fe} sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.*

Podľa ustanovenia § 18 ods. (2) správneho poriadku *konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správneho orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.*

Podľa ustanovenia § 53 správneho poriadku *proti rozhodnutiu správneho orgánu má účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ zákon neustanovuje inak alebo pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal.*

Nakoľko predložená žiadosť spolu s prílohami neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie požadovaného rozhodnutia, stavebný úrad konanie prerušil a vyzval stavebníka na doplnenie podania v stanovenej lehote rozhodnutím č. 10774/2299/2025/SU-HLM zo dňa 18.06.2025 najmä o:

1. Právoplatné územné rozhodnutie spolu s vyhodnotením súladu projektovej dokumentácie ku stavebnému konaniu s overenou dokumentáciou umiestnenia stavby a preukázaním splnenia podmienok v územnom rozhodnutí.

Podľa § 58a ods. (1) a (2) zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 50/1976 Z.z.“)

„Žiadosť o stavebné povolenie sa podáva pre

- a) samostatnú stavbu alebo jej zmenu,*
- b) súbor stavieb vrátane stavieb zariadenia staveniska,*
- c) jednotlivé stavby súboru stavieb podľa písmena b), ak budú po dokončení schopné samostatného užívania,*
- d) podmieňujúce preložky sietí a zariadení technického vybavenia.*

Stavebný úrad môže stavebníkovi oznámiť, že vykoná stavebné konanie až po rozšírení žiadosti na ďalšie stavby, prípadne na celý súbor stavieb [§ 62 ods. 1 písm. b) a c)].“

Podľa § 65 ods. (2) zákona č. 50/1976 Z.z. *„Ak je predmetom stavebného konania súbor stavieb, na povolenie ktorých je vecne príslušných viac stavebných úradov, konanie vedie a stavebné povolenie vydá stavebný úrad, ktorý je príslušný na povolenie hlavnej stavby súboru stavieb. Ostatné stavebné úrady majú v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a. Ak sú pochybnosti o príslušnosti stavebných úradov na konanie, rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“).“*

2. Doplniť žiadosť v zmysle § 58a ods. (2) písm. b) zákona č. 50/1976 Z.z. (stavebný objekt SO.02 – Spevnené plochy a komunikácie a ORL sú predmetmi povoľovania špeciálnymi stavebnými úradmi) spolu so záväznými stanoviskami príslušných špeciálnych stavebných úradov v zmysle § 65 ods. (2) zákona č. 50/1976 Z.z. alebo upraviť žiadosť tak, že budú vyňaté tieto časti a nebudú predmetom povoľovania v tomto stavebnom konaní.

Podklady podľa § 8 ods. (2) písm. b) Vyhlášky č. 453/2000 Z.z. *„projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach; ak ide o stavby podľa § 45 ods. 6 písm. a) zákona, postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním“*

3. Energetické hodnotenie stavby

4. Prepracovať projekt zdravotníckej – dažďovú kanalizáciu v súlade s územným rozhodnutím (nebola umiestnená na pozemku parcelné číslo 17331/23)

Podklady podľa § 8 ods. (2) písm. c) Vyhlášky č. 453/2000 Z.z. *„rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce“,*

5. Stanovisko - Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava,
6. Stanovisko - Západoslovenskej distribučnej, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava,
7. Stanovisko - Slovenský plynárenský priemysel distribúcia, Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava,
8. Stanovisko - Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej vodnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava,
9. Stanovisko - Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ochrana ovzdušia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava,
10. Stanovisko - Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, oddelenie civilnej ochrany a krízového plánovania, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

rozhodnutie č. 10086/1184/2026/SU-HLM

11. Stanovisko - Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenskova 19, 851 01 Bratislava,
12. Stanovisko - Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava,

Stavebník svoju žiadosť doplnil v dňoch 01.05.2025, 02.06.2025, 04.06.2025, 05.06.2025, 17.06.2025, 11.07.2025, 30.07.2025, 13.08.2025, 18.08.2025, 03.09.2025, 05.09.2025, 14.11.2025, 12.12.2025, 30.12.2025, 26.01.2026, 23.03.2026, 09.04.2026, 17.04.2026, 19.04.2026, 28.04.2026, 06.05.2026.

Stavebný úrad na základe žiadosti stavebníka predĺžil lehotu na doplnenie dokladov listom č. 14089/2299/2025/SU-HLM zo dňa 06.08.2025 do 31.12.2025, listom č. 544/1184/2026/SU-HLM zo dňa 14.01.2026 do 01.04.2026, listom č. 5154/1184/2026/SU-HLM zo dňa 01.04.2026 do 31.05.2026.

Stavebný úrad podľa § 61 ods. (1), stavebného zákona v súčinnosti s § 18 ods. (2) správneho poriadku oznámil dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom konania začatie stavebného konania listom č. 7138/1184/2026/SU-HLM zo dňa 11.05.2026. Vzhľadom na skutočnosť, že stavebnému úradu boli dobre známe pomery staveniska a predložená žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

Všetci známi účastníci konania a dotknuté orgány boli upozornení, že námietky a stanoviská si môžu uplatniť v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania a že na neskôr podané námietky sa neprihliadne. Dotknuté orgány boli upozornené, že sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej mohli uplatniť svoje námietky účastníci konania, t. j. do 7 pracovných dní. Dotknuté orgány boli ďalej upozornené, že ak v určenej alebo predĺženej lehote neoznámia svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

K projektovej dokumentácii sa vyjadrili v konaní dotknuté orgány:

- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie č. 016220/2025/OB zo dňa 20.10.2025
- Západoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie zo dňa 23.04.2026
- Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s. – vyjadrenie č. TD/NS/0479/2025/Šč zo dňa 30.07.2025
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán odpadového hospodárstva – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/381366-002 zo dňa 07.03.2025
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán ochrany prírody a krajiny k územnému konaniu – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/413473-003 zo dňa 10.04.2025
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej vodnej správy – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/474011-003 zo dňa 14.07.2025
- Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, oddelenie civilnej ochrany a krízového plánovania – záväzné stanovisko č. OU-BA-OKR1-2025/381309-003 zo dňa 14.07.2025
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto – stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/10277/21751/2025 zo dňa 09.07.2025
- Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát – stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-2025/001445-002 zo dňa 07.03.2025
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava – stanovisko č. Z-PUSR-021244/2025 zo dňa 24.03.2025
- Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska – Stanovisko č. 46/SK/2025/Ko zo dňa rozhodnutie č. 10086/1184/2026/SU-HLM

22.04.2025

- Dopravný úrad – vyjadrenie č. 10728/2025/ROP-002/14475 zo dňa 17.03.2025
- Slovenský zväz telesne postihnutých – vyjadrenie č. 343/2025 zo dňa 07.07.2025
- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy – stanovisko č. HZUBA3-2025/001620-002 zo dňa 23.05.2025

Podmienky dotknutých orgánov sú zahrnuté vo výroku tohto rozhodnutia a stavebník je povinný ich zohľadniť pri uskutočnení stavby.

Voči stavebnému konaniu boli v stanovenej lehote dňa 05.06.2026 vznesené námietky „Oznámenie o začatí stavebného konania pre stavbu „Bytový dom v Krasňanoch“ – námietky“ účastníkov konania Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. 2493 na Hubeného 15, 17 a 19, Bratislava menovite Ing. Jana Studená, Hubeného 15, 831 53 Bratislava, Anna Lukáčová, Hubeného 17, 831 53 Bratislava, Ján Kruták, Brodno 282, 01014 Žilina, Matej Maťaťa, J. Hanulu 4, 034 01 Ružomberok, Martina Maťaťa Hatňanková, Žilinská cesta 18, 034 01 Ružomberok, Mgr. Lucia Dobrovodská, Iljušinova 10, 851 01 Bratislava, Ing. Jiří Urban, Hubeného 17, 831 53 Bratislava, Lucia Urbanová, Hubeného 17, 831 53 Bratislava, Ing. Andrea Antoliková, Senická 4, 031 01 Liptovský Mikuláš, Advokátska kancelária JUDr. Vladimír Grác, s.r.o., Hubeného 17, 831 53 Bratislava, IČO: 47 237 040 zo dňa 03.06.2026

Cit: „1. Vlastníci rozporujú súlad navrhovanej stavby s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007, ktorý bol schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.05.2007 s účinnosťou od 01.09.2007 v znení zmien a doplnkov, a to najmä s ohľadom na to, že v okolí prevládajú budovy pôvodne 3-podlažné so sedlovými strechami a po ich postupnej úprave/prestavbe sú tieto budovy upravené maximálne na 4-podlažné objekty so sedlovými strechami. Nemožno preto súhlasiť so záverom, že umiestnenie 5-podlažnej budovy na daných pozemkoch nie je v rozpore s princípmi stabilizovaného územia v danej oblasti. Vlastníci preto žiadajú, aby bola navrhovaná stavba maximálne 4-podlažná, t. j. mala maximálne 4 nadzemné podlažia vrátane posledného podlažia, pričom je nerozhodné, či toto posledné podlažie bude ustúpené alebo nie. Vlastníci v tomto smere poukazujú aj na dokument Územný plán zóny Krasňany, návrh — smerná časť (máj 2018) obstaraný Mestskou časťou Bratislava — Rača, z ktorého vyplýva maximálna navrhovaná výška stavieb štyri nadzemné podlažia v zóne Krasňany (Bratislava - Rača).

Stavebný úrad námietke nevyhovel.

Vysvetlenie. Dokončenie a schválenie Územného plánu zóny Krasňany bolo v roku 2019 zastavené. Keďže UPNZ nebol schválený, nie je možné sa odvolávať na navrhované riešenie podlažnosti v danej časti lokality. Súlad návrhu stavby s územným plánom bol jednoznačne potvrdený v záväznom stanovisku hlavného mesta ako orgánu územného plánovania č. MAGS OUIK 46310/2024-489990/Mos zo dňa 15.08.2024. Stavba má právoplatné územné rozhodnutie, ktoré záväzne definovalo jej osadenie, ako aj výškové parametre.

2. Vlastníci žiadajú spracovanie svetlo-technického posudku posudzujúceho vplyv navrhovanej stavby na okolité, už existujúce stavby, vrátane posúdenia jej vplyvu na bytový dom č. 2493 na ulici Hubeného 15 až 19, Bratislava — Rača.

Stavebný úrad námietke nevyhovel.

Vysvetlenie. Svetlotechnický posudok, bol vyhotovený už v územnom konaní, ktorý vypracoval Ing. arch. Martin Záhorský zo dňa 10/2024. Posudok posudzoval vplyv stavby na všetky okolité existujúce stavby, vrátane bytového domu na Hubeného ul. 15-19, v ktorého závere sa uvádza, že preslnenie posudzovaných susedných objektov bude podľa požiadaviek STN 73 4301 Bytové budovy vyhovujúce a vzhľadom na orientáciu ich okien a polohu navrhovanej stavby nie je možné negatívne ovplyvnenie ich preslnenia. Svetlotechnický posudok bol podkladom

územného konania o umiestnení predmetnej stavby, na ktorú je vydané právoplatné územné rozhodnutie.

3. *Vlastníci žiadajú spracovanie posudku ohľadom hlučnosti spojenej s prevádzkovaním navrhovanej stavby po jej kolaudácii, najmä hlučnosti spojenej s prevádzkovaním klimatizačných a vzduchotechnických zariadení navrhovanej stavby a posúdenie jej vplyvu na okolité, už existujúce stavby, vrátane posúdenia jej vplyvu na bytový dom č. 2493 na ulici Hubeného 15 až 19, Bratislava — Rača.*

Stavebný úrad námietke nevyhovel.

Vysvetlenie. Akustická štúdia bola predložená už v územnom konaní č. 191/2024 „Bytový dom v Krasňanoch ul. Hubeného 2494/1“. Konštatuje sa v nej dodržanie prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku podľa platnej legislatívy (vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z.) a STN 73 0532, pri dodržaní navrhnutých zvukovoizolačných vlastností obvodového plášťa a deliacich konštrukcií. Dodržanie protihlukových požiadaviek je súčasťou záväzných podmienok stavby a bude predmetom overenia (objektivizácie) meraní po realizácii stavby. Stavebník v územnom konaní predložil súhlasné záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavného mesta č. RÚVZBA/OHŽPaZ/14315/34802/2024 zo dňa 18.11.2024, v ktorom je posudzovaný vplyv hluku na okolité stavby. Akustická štúdia bola podkladom k územnému konaniu o umiestnení predmetnej stavby, na ktorú je vydané právoplatné územné rozhodnutie.

4. *Vlastníci žiadajú, aby súčasťou rozhodnutia o povolení stavby bola aj povinnosť stavebníka zaistiť výstavbu kontajnerového stojiska tak, ako to bolo verejne prezentované, a aby bolo zdieľaným miestom aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. 2493 na ulici Hubeného 15 až 19, Bratislava — Rača. Vlastníci sú si vedomí rozhodovacej praxe súdov, podľa ktorej komfort účastníka stavebného konania možno obmedziť (čo aj nastane najmä zhustenou výstavbou, zvýšením počtu obyvateľov a súvisiacim zhustením dopravy), ale na druhej strane to bude čiastočne kompenzované v podobe zariadenia kontajnerového stojiska, ktoré bude v spoločnom užívaní oboch bytových domov a naplní sa tak aj verené vyhlásenie predstaviteľov mestskej časti Rača.*

Stavebný úrad námietke nevyhovel.

Vysvetlenie. Umiestnenie kontajnerových stojísk bolo predmetom územného konania, v ktorom sa kontajnerové stojiská umiestnili a sú súčasťou vydaného právoplatného územného rozhodnutia.

5. *Vlastníci žiadajú, aby stavebníkovi bola v stavebnom konaní uložená povinnosť zdržať sa inštalácie svetelnej informačnej konštrukcie na juhozápadnej strane stavby, t. j. na tej strane stavby, ktorá je prívratnou stranou k bytovému domu č. 2493 na ulici Hubeného 15 až 19, Bratislava — Rača.*

Stavebný úrad námietke nevyhovel.

Vysvetlenie. Inštalácia svetelnej informačnej konštrukcie nie je predmetom tohto konania ani súčasťou predloženej projektovej dokumentácie stavby. Stavebný úrad neposudzuje stavby, ktoré nie sú súčasťou žiadosti stavebníka ani projektovej dokumentácie.

6. *Vlastníci žiadajú, aby v rámci výstavby stavby a súvisiacej prekládky vodovodnej siete stavebník zriadil podzemný hydrant definovaný ako zdroj vody na hasenie požiarov využiteľný nielen pre povoľovanú stavbu, ale aj pre bytový dom č. 2493 na ulici Hubeného 15 až 19, Bratislava — Rača.*

Stavebný úrad námietke nevyhovel.

Vysvetlenie. Projekt riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby, ktorého súčasťou je zabezpečenie zdrojov vody na hasenie požiarov pre stavbu je súčasťou projektovej dokumentácie, ktorý vypracovala špecialistka požiarnej ochrany Ing. Veronika Pavlinská reg. č.

2/2023, ktorá zodpovedá za jej úplnosť a správnosť. Stavebník v konaní predložil súhlasné stanovisko Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. HZUBA3-2025/001620-002 zo dňa 23.05.2025. Stavebný úrad má za dostatočne preukázané, že stavba zodpovedá všetkým predpisom o protipožiarnej bezpečnosti a stavebný úrad nemá dôvod stavebníkovi nariadiť iné riešenie ako je navrhnuté v predloženej dokumentácii.

Stavebný úrad dospel k záveru, že žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci; stavebný úrad v konaní preskúmal najmä či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi. V rozhodnutí stavebný úrad určil záväzné podmienky uskutočnenia stavby, ktorými zabezpečil najmä ochranu záujmov spoločnosti, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov. Záväznými podmienkami uskutočňovania stavebných prác sa zabezpečila, prípadne určila ochrana verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia, lehota na dokončenie stavebných prác, plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b stavebného zákona dotknutými orgánmi, použitie vhodných stavebných výrobkov, povinnosť oznámiť začatie stavby a požiadavky na označenie stavby na stavenisku. Stavebný úrad zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, podrobne vyhodnotil a vysvetlil námietky účastníkov konania a preto nie je dôvod na nevydanie predmetného rozhodnutia.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť na začatie konania 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 o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podľa § 53 a § 54 správneho poriadku podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskú časť Bratislava-Rača, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Dňom doručenia rozhodnutia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa vyvesenia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Michal Drotován
starosta

Príloha:

1. Overená projektová dokumentácia (stavebník prevezme osobne)

Doručí sa:

➤ **účastníkom konania verejnou vyhláškou**

rozhodnutie č. 10086/1184/2026/SU-HLM

- MONAQ Invest, s.r.o., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava v zastúpení Mgr. Bc. Katarína Spiess, Lermontova 3, 811 05 Bratislava,
- MONAQ Invest, s.r.o., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava v zastúpení Arkitetto s.r.o., Karpatské námestie 10/A, 831 06 Bratislava,
- TELESERVIS spol, s.r.o., Lachová 37, 851 03 Bratislava,
- MONAQ Leasing, a.s., Tvarožkova 5, 815 31 Bratislava,
- Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava (doručiť Oddeleniu hospodárskej správy),
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava,
- Základná umelecká škola, Vrbenského 1, 831 53 Bratislava,
- vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo 2501 zapísaných na liste vlastníctva č. 4715 v katastrálnom území Bratislava – Rača,
- vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo 2493 zapísaných na liste vlastníctva č. 4811 v katastrálnom území Bratislava – Rača,
- Arkitetto s.r.o., Karpatské námestie 10/A, 831 06 Bratislava, (projektant),

➤ **na vedomie (nemá účinky doručenia):**

1. MONAQ Invest, s.r.o., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava v zastúpení Mgr. Bc. Katarína Spiess, Lermontova 3, 811 05 Bratislava,
2. MONAQ Invest, s.r.o., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava v zastúpení Arkitetto s.r.o., Karpatské námestie 10/A, 831 06 Bratislava,
3. TELESERVIS spol, s.r.o., Lachová 37, 851 03 Bratislava,
4. MONAQ Leasing, a.s., Tvarožkova 5, 815 31 Bratislava,
5. Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava (doručiť Oddeleniu hospodárskej správy),
6. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava,
7. Základná umelecká škola, Vrbenského 1, 831 53 Bratislava,
8. Arkitetto s.r.o., Karpatské námestie 10/A, 831 06 Bratislava, (projektant),
9. Mestská časť Bratislava-Rača, ekonomické oddelenie (po nadobudnutí právoplatnosti),

Mestská časť Bratislava-Rača/ stavebný úrad spis - 2 x

Ďalej sa doručuje:

10. **Mestskej časti Bratislava-Rača**, Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35 so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky po dobu **15 dní** na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Rača a so žiadosťou o zvesenie a doručenie verejnej vyhlášky
11. **Mestskej časti Bratislava-Rača**, Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35 so žiadosťou o zverejnenie verejnej vyhlášky po dobu **15 dní** na webovom sídle (na internetovej stránke) Mestskej časti Bratislava-Rača

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou v súlade s § 69 ods. (2) stavebného zákona. Rozhodnutie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Rača. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia.

Rozhodnutie je k nahliadnutiu na internetovej stránke www.raca.sk

Vyvesiť:
Pečiatka, podpis:

Zvesiť:
Pečiatka, podpis:

