



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

SU 7555/2621/2026 U 5 MF

Bratislava 28.4.2026

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len "Stavebný zákon"), ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, v zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 4 písm. b) a ods. 8 Stavebného zákona a podľa §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), v územnom konaní posúdil podľa § 37 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb. ") návrh podaný dňa 3.3.2025 a podľa § 39 a § 39a zákona č. 50/1976 Zb. v spojení s § 4 vyhlášky MŽP SR číslo 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. vydáva

### rozhodnutie o umiestnení

stavby s názvom **„Polyfunkčný súbor Medze – SEVER“ Bratislava-Dúbravka** (ďalej len „stavba“) pre navrhovateľa **Dúbravka Development, s.r.o, Einsteinova/ Digital Park II 25, 851 01 Bratislava IČO 46 968 822** (ďalej len „navrhovateľ“).

účel:

Stavebný celok S1 - viacbytová budova s doplnkovou funkciou hotela, identifikačný kód stavby: 1120  
Stavebný celok S2 - nebytová budova pre vybavenosť – hotelová budova, identifikačný kód stavby: 1211  
Stavebný celok S3 - viacbytová budova, identifikačný kód stavby: 1120  
Stavebný celok S4 - dopravná vybavenosť, identifikačný kód stavby 1410  
identifikačný kód stavby je určený podľa vyhlášky č. 59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR o členení stavieb

### Členenie stavby na stavebné objekty:

#### Primárne inžinierske objekty

SO 001 Zariadenie staveniska a staveniskové prípojky  
SO 002 Zabezpečenie územia, ochrana stavebnej jamy a čerpanie vody

#### Areálové inžinierske objekty

SO 120 Prípojka vodovodu:  
SO 120.1 Prípojka vodovodu pre stavebný celok S1  
SO 120.2 Prípojka vodovodu pre stavebný celok S2  
SO 120.3 Prípojka vodovodu pre stavebný celok S3  
SO 121 Areálový vodovod  
SO 130 Prípojka kanalizácie:  
SO 130.1 Prípojka kanalizácie  
SO 130.2 Prípojka kanalizácie  
SO 130.3 Prípojka kanalizácie  
SO 130.4 Prípojka kanalizácie  
SO 130.5 Prípojka kanalizácie  
SO 130.6 Prípojka kanalizácie  
SO 131 Areálová splašková kanalizácia  
SO 133 Areálová dažďová kanalizácia

- SO 140 Prípojky plynovodu:
  - SO 140.1 Prípojka plynovodu S1
  - SO 140.2 Prípojka plynovodu S3
- SO 141 Areálový plynovod
- SO 150 Prípojky NN
- SO 152 Areálové osvetlenie
- SO 171 Horúcovod Medze Sever - predĺženie do OST
- PS 100 Záložný zdroj - DAG - Sever

**Stavebné objekty – Stavebný celok S1**

- SO 301 Bytový dom A1
- SO 302 Bytový dom B1
- SO 303 Hotel B2
- SO 304 Drobná architektúra
- SO 305 Areálové komunikácie a spevnené plochy na teréne
- SO 306 Areálové komunikácie a spevnené plochy na konštrukcii
- SO 307 Vjazd do garáže S1
- PS 300 S1 - Odovzdávacia stanica tepla
  - PS 301.1 A1 - Odovzdávacia strojovňa tepla
  - PS 301.2 A1 – Výťah
  - PS 302.1 B1 - Odovzdávacia strojovňa tepla
  - PS 302.2 B1- Výťah
  - PS 303.1 B2 - Odovzdávacia strojovňa tepla
  - PS 303.2 B2 - Výťah

**Stavebné objekty - Stavebný celok S2**

- SO 311 Hotel B3
- SO 312 Hotel B4
- SO 313 Hotel B5
- SO 314 Drobná architektúra
- SO 315 Areálové komunikácie a spevnené plochy na teréne
- SO 316 Areálové komunikácie a spevnené plochy na konštrukcii
- PS 310 S2 - Odovzdávacia stanica tepla
  - PS 311.1 B3 - Odovzdávacia strojovňa tepla
  - PS 311.2 B3 – Výťah
  - PS 312.1 B4 - Odovzdávacia strojovňa tepla
  - PS 312.2 B4 - Výťah
  - PS 313.1 C1 - Odovzdávacia strojovňa tepla
  - PS 313.2 C1 – Výťah

**Stavebné objekty - Stavebný celok S3**

- SO 321 Bytový dom B6
- SO 322 Bytový dom B7
- SO 323 Bytový dom D1
- SO 324 Bytový dom D2
- SO 325 Bytový dom D3
- SO 326 Drobná architektúra
- SO 327 Areálové komunikácie a spevnené plochy na teréne
- SO 328 Areálové komunikácie a spevnené plochy na konštrukcii
- PS 320 S3 - Odovzdávacia stanica tepla
  - PS 321.1 B5 - Odovzdávacia strojovňa tepla
  - PS 321.2 B5 – Výťah
  - PS 322.1 C2 - Odovzdávacia strojovňa tepla
  - PS 322.2 C2 – Výťah
  - PS 323 D1 – Výťah
  - PS 324 D2 – Výťah
  - PS 325 D3 – Výťah

**Stavebné objekty - Stavebný celok S4**

- SO 410 Podzemná komunikácia

## I. Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky :

### A. Miesto stavby

na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 2406/33, 2406/32, 2406/31, 2406/446, 2406/449, 2411/82, 2406/438, 2411/62, 2405/8, 2405/14, 2406/440 k.ú. Dúbravka, Bratislava

Dočasný záber za účelom realizácie depónie: pozemky reg. „C“ parc. č. 2406/63, 2406/74, 2406/76, 2406/78, 2406/82, 2411/28, 2411/72k.ú. Dúbravka, Bratislava.

Stavba sa umiestňuje podľa projektovej dokumentácie 10/2022, revízia 06/2023, ktorú vypracovala spoločnosť PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava IČO 47 229 667, opatrenej pečiatkou zodpovedného projektanta Ing. arch. Tomáš Auxt, autorizovaný architekt SKA (reg. č. 2028 AA) a podľa koordinačnej situácie.

### B. Popis stavby

Územie je z východnej strany vymedzené ul. M. Schneidera-Trnavského. Západnú hranicu pozemku tvorí lesný chodník, z juhu a zo severu ohraničujú pozemky záhradného charakteru. Na južnej strane z východu na západ je vedené nadzemné vedenie veľmi vysokého napätia (VVN). Pozemky sa nachádzajú na svahu s výrazným terénnym prevýšením. Navrhovaný je polyfunkčný komplex rozdelený do štyroch samostatných stavebných celkov S1, S2, S3 a S4.

V uvedenom polyfunkčnom komplexe je navrhnutý jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne s kapacitou 1237 ukryvaných osôb, umiestnený na 4.pp Stavebného celku S1.

#### Základné kapacitné údaje:

Plocha riešeného územia	30 207,00 m <sup>2</sup>
Celková zastavaná plocha	5 184,00 m <sup>2</sup>
Celková plocha zelene na rastlom teréne	8 819,50 m <sup>2</sup>
Celková nadzemná hrubá podlažná plocha	31 824,10 m <sup>2</sup>
z tohto hrubá podlažná plocha bývania	16 370,90 m <sup>2</sup>
z tohto hrubá podlažná plocha občianska vybav.	15 453,20 m <sup>2</sup>
z toho hotelová funkcia	13 631,20 m <sup>2</sup>
z toho iná občianska vybavenosť	1 822,00 m <sup>2</sup>
Celková podzemná hrubá podlažná plocha	28 932,80 m <sup>2</sup>
Počet parkovacích miest spolu	636

#### Výškové umiestnenie polyfunkčného komplexu:

± 0,000 = 194,000 m.n.m. Bpv → je zrovnávací úroveň, nakoľko sa navrhovaný polyfunkčný komplex nachádza vo svahu s výrazným terénnym prevýšením, od ktorej sú odvodené nadmorské výšky podlaží.

max. výška navrhovaného komplexu SO 325 Bytový dom D3 → 249,720 m.n.m.

max. výška navrhovaného komplexu SO 301 Bytový dom A1 → 245,610 m.n.m.

max. počet nadzemných podlaží navrhovaného komplexu SO 301 Bytový dom A1 12. np

max. počet podzemných podlaží navrhovaného komplexu 4. pp

#### Polohové umiestnenie polyfunkčného komplexu zo západnej strany riešeného územia:

od pozemku reg. „E“ par. č. 3251/100 od objektu SO 325 Bytový dom D3	min 17,10 m
od pozemku reg. „E“ par. č. 3246/100 od objektu SO 323 Bytový dom D1	min 29,90 m
od pozemku reg. „C“ parc. č. 2405/11 od objektu SO 324 Bytový dom D2	min 25,20 m

#### Polohové umiestnenie polyfunkčného komplexu zo severnej strany riešeného územia:

od pozemku reg. „E“ par. č. 3236/100 od objektu SO 323 Bytový dom D1	min 2,30 m
od pozemku reg. „E“ par. č. 3236/100 od podzem. časti objektu SO 321 Byt. dom B6	min 1,10 m
od pozemku reg. „E“ par. č. 3236/100 od objektu SO 321 Byt. dom B6	min 4,00 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/27 od objektu SO 332 Hotel B4	min 10,80 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/341 od objektu SO 303 Hotel B2	min 14,80 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/341 od podzem. časti objektu SO 303 Hotel B2	min 10,30 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/24 od objektu SO 301 Bytový dom A1	min 18,00 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/24 od podzem. časti objektu SO 301 Bytový dom A1	min 13,40 m
od pozemku reg. „E“ par. č. 3236/100 a 3234/202 podzem. časť Stavebného celku S4 na hranici pozemkov	

*Polohové umiestnenie polyfunkčného komplexu z východnej strany riešeného územia:*

od pozemku reg. „E“ par. č. 3242/1 od objektu SO 301 Bytový dom A1	min 37,90 m
od pozemku reg. „E“ par. č. 3254/200 od objektu SO 302 Bytový dom B1	min 77,80 m

*Polohové umiestnenie polyfunkčného komplexu z južnej strany riešeného územia:*

od pozemku reg. „E“ par. č. 3236/100 a od objektu SO 302 Bytový dom B1	min 8,70 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/53 od objektu SO 311 Hotel B3	min 10,20 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/53 od objektu SO 313 Hotel B5	min 10,10 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/53 od podzem. časti objektu SO 313 Hotel B5	min 9,00 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/53 od objektu SO 322 Bytový dom B7	min 9,60 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/53 od podzem. časti objektu SO 322 Bytový dom B7	min 8,00 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 2406/53 od objektu SO 324 Bytový dom D2	min 9,60 m

**Stavebné objekty – Stavebný celok S1**

priamo nadväzuje na ul. M. Schneidera-Trnavského má mestský charakter, pozostáva z objektov väčších objemov a výšok. Je navrhnutý na jednej spoločnej podzemnej podnoži (4.pp) s tromi vystupujúcimi nadzemnými blokmi SO 301 Bytový dom A1 s 12 np (bytová funkcia), SO 302 Bytový dom B1 s 6 np (bytová funkcia) a SO 303 Hotel B2 s 9 np (hotelová funkcia). V podzemných častiach sú navrhnuté prevažne parkovacie garáže s celkovým počtom 294 parkovacích miest.

**SO 301 Bytový dom A1** – má navrhnuté 4 podzemné podlažia a 12 nadzemných podlaží. Bytový dom na 1.pp má navrhnuté tri nebytové priestory - občianska vybavenosť, na 2.pp má navrhnuté tri nebytové priestory - občianska vybavenosť, parkovacia garáž, technologické zázemie, priestor na parkovanie bicyklov a komunikačné priestory. Na 4.pp, 3.pp je navrhnutá parkovacia garáž, technologické zázemie, pivničné kobky a komunikačné priestory.

Na nadzemných podlažiach 1.np až 12.np sú navrhnuté byty a nebytové priestory - celkovo 120 bytov: z toho 30 bude 1-izbových, 54 bude 2-izbových, 24 bude 3-izbových a 12 bude 4-izbových bytov. Na streche bude ustúpené technické podlažie.

úroveň 4.pp ..... 190,800 m.n.m.  
max. výška SO 301 Bytový dom A1 – atiky ..... 243,590 m.n.m.

**SO 302 Bytový dom B1** - má navrhnuté 4 podzemné podlažia a 6 nadzemných podlaží. Bytový dom na 1.pp má navrhnuté nebytové priestory materskú školu a jednu občiansku vybavenosť, na 2.pp má navrhnutý jeden nebytový priestor - občianska vybavenosť, parkovacia garáž, technologické zázemie, príslušenstvo k bytovému domu a komunikačné priestory. Na 4.pp, 3.pp je navrhnutá parkovacia garáž, technologické zázemie, pivničné kobky a komunikačné priestory.

Na nadzemných podlažiach 2.np až 6.np sú navrhnuté byty - celkovo 35 bytov: z toho 10 bude 1-izbových, 15 bude 2-izbových a 10 bude 3-izbových. Na streche bude ustúpené technické podlažie.

úroveň 4.pp ..... 190,800 m.n.m.  
max. výška SO 302 Bytový dom B1 – atiky ..... 225,275 m.n.m.

**SO 303 Hotel B2** - má navrhnuté 4 podzemné podlažia a 9 nadzemných podlaží. Hotel na 1.pp má navrhnuté hotelové vybavenie – recepciu, stravovanie, wellness, technologické zázemie a komunikačné priestory, na 2.pp má navrhnutú parkovaciú garáž, technologické zázemie, priestor na parkovanie bicyklov a komunikačné priestory. Na 4.pp, 3.pp je navrhnutá parkovacia garáž, hotelové a wellness zázemie, technologické zázemie, priestor na parkovanie bicyklov a komunikačné priestory.

Na 1.np až 9.np je navrhnuté hotelové zázemie a hotelové izby, a to 73 bude 1-izbových a 16 bude 2-izbových, celkovo 89 izieb. Na streche bude ustúpené technické podlažie.

úroveň 4.pp ..... 190,800 m.n.m.  
max. výška SO 303 Hotel B2 – atiky ..... 234,580 m.n.m.

**SO 307 Vjazd do garáže S1** – v severnej časti riešeného územia je navrhnutá v rámci stavby „Polyfunkčný súbor Medze Sever- infraštruktúra“ verejná komunikácia funkčnej triedy C3 kategórie MO 7,5/40, z ktorej je navrhnutý na úrovni 2.pp objektu SO 301 Bytový dom A1 vjazd do garáže Stavebného celku S1.

**PS 300 S1 - Odovzdávacia stanica tepla** - slúži ako zdroj tepla pre objekty SO 301 Bytový dom A1, SO 302 Bytový dom B1 a SO 303 Hotel B2. Vzhľadom na výšku objektov (výška vykurovacej sústavy 42 m) bude sekundárny vykurovací systém jedným tlakovým pásmom. Zdrojom tepla pre vykurovanie a ohrev teplej vody bude tlakovo nezávislá horúcovodná odovzdávacia stanica (OST) s celkovým inštalovaným

výkonom 760kW pre zimnú prevádzku a 295kW pre letnú prevádzku. Návrhové parametre pre primárnu stranu OST PN25, +145°C, pre sekundárnu stranu PN10, +75°C.

### **Stavebné objekty - Stavebný celok S2**

je navrhnutý v centrálnej zóne polyfunkčného komplexu s menšími výškami a objemom nadzemných blokov B3 (hotelová funkcia), B4 (hotelová funkcia) a B5 (hotelová funkcia). Je navrhnutý na samostatnej podzemnej podnoži (3.pp). V podzemných častiach sú navrhnuté prevažne parkovacie garáže s celkovým počtom 194 parkovacích miest.

**SO 311 Hotel B3** - má navrhnuté 3 podzemné podlažia a 6 nadzemných podlaží. Hotel na 3.pp má navrhnutú parkovaciú garáž, hotelové vybavenie, technologické zázemie a komunikačné priestory.

Na 2.pp až 6.np je navrhnuté hotelové zázemie a hotelové izby, a to 65 bude 1-izbové a 15 bude 2-izbové, celkovo 80 izieb. Na streche bude ustúpené technické podlažie.

úroveň 3.pp ..... 206,700 m.n.m.

max. výška SO 311 Hotel B3 – atiky ..... 237,180 m.n.m.

**SO 312 Hotel B4** - má navrhnuté 3 podzemné podlažia a 7 nadzemných podlaží. Hotel na 3.pp a 2.pp má navrhnutú parkovaciú garáž, hotelové vybavenie, technologické zázemie, priestor na parkovanie bicyklov a komunikačné priestory. Hotel na 1.pp má navrhnuté hotelové vybavenie – recepciu, lobby, bar, spoločenskú miestnosť a fitness, technologické zázemie, parkovaciú garáž, priestor na parkovanie bicyklov a komunikačné priestory.

Na 1.np až 7.np je navrhnuté hotelové zázemie a hotelové izby, a to 56 bude 1-izbové a 14 bude 2-izbové, celkovo 70 izieb. Na streche bude ustúpené technické podlažie.

úroveň 3.pp ..... 206,700 m.n.m.

max. výška SO 312 Hotel B4 – atiky ..... 240,160 m.n.m.

**SO 313 Hotel B5** - má navrhnuté 3 podzemné podlažia a 7 nadzemných podlaží. Hotel na 3.pp až 1.pp má navrhnutú parkovaciú garáž, hotelové vybavenie, technologické zázemie, priestor na parkovanie bicyklov a komunikačné priestory. Hotel na 1.np má navrhnuté hotelové vybavenie – recepciu, lobby, bar, zázemie hotela a wellness a technologické zázemie.

Na 2.np až 7.np je navrhnuté hotelové zázemie a hotelové izby, a to 46 bude 1-izbové a 11 bude 2-izbové, celkovo 57 izieb. Na streche bude ustúpené technické podlažie.

úroveň 3.pp ..... 206,700 m.n.m.

max. výška SO 313 Hotel B5 – atiky ..... 239,730 m.n.m.

**PS 310 S2 - Odovzdávacia stanica tepla** - slúži ako zdroj tepla pre objekty SO 311 Hotel B3, SO 312 Hotel B4, SO 313 Hotel B5, SO 321 Bytový dom B6 a SO 322 Bytový dom B7. Vzhľadom na výšku objektov (výška vykurovacej sústavy 30 m) bude sekundárny vykurovací systém jedným tlakovým pásmom. Zdrojom tepla pre vykurovanie a ohrev TV bude tlakovo nezávislá horúcovodná odovzdávacia stanica (OST) umiestnená v samostatnej miestnosti, s celkovým inštalovaným výkonom 760kW pre zimnú prevádzku a 280kW pre letnú prevádzku. Návrhové parametre pre primárnu stranu OST PN25, +145°C, pre sekundárnu stranu PN10, +75°C.

### **Stavebné objekty - Stavebný celok S3**

je navrhnutý v západnej časti riešeného územia v blízkosti lesa, jedná sa o najmenšie hmoty polyfunkčného komplexu vilového charakteru. Je navrhnutý na jednej spoločnej podzemnej podnoži (4.pp), z ktorej vystupujú päť nadzemných objektov B6 (bytová funkcia), B7 (bytová funkcia), D1 (bytová funkcia), D2 (bytová funkcia) a D3 (bytová funkcia). V podzemných častiach sú navrhnuté prevažne parkovacie garáže s celkovým počtom 128 parkovacích miest.

**SO 321 Bytový dom B6** - má navrhnuté 4 podzemné podlažia a 3 nadzemné podlažia. Bytový dom na 4.pp má navrhnuté dva byty, parkovaciú garáž, technologické zázemie, pivničné kobky a komunikačné priestory. Na 3.pp má navrhnuté tri byty, parkovaciú garáž, technologické zázemie, príslušenstvo k bytovému domu, pivničné kobky a komunikačné priestory. Na podlažiach 2.pp až 3.np sú navrhnuté byty a nebytové priestory - celkovo 34 bytov: z toho 5 bude 1-izbových, 18 bude 2-izbových, 4 budú 3-izbové, 1 bude 4-izbový byt a 6 bude 5-izbové. Na streche bude ustúpené technické podlažie.

úroveň 4.pp ..... 220,580 m.n.m.

max. výška SO 321 Bytový dom B6 – atiky ..... 244,750 m.n.m.

**SO 322 Bytový dom B7** - má navrhnuté 4 podzemné podlažia a 2 nadzemné podlažia. Bytový dom na 4.pp má navrhnutú parkovaciú garáž, technologické zázemie, pivničné kobky a komunikačné priestory. Na 3.pp má navrhnuté dva byty, parkovaciú garáž, pivničné kobky a komunikačné priestory. Na podlažiach 2.pp sú navrhnuté štyri byty, parkovacia garáž, technologické zázemie, pivničné kobky a komunikačné priestory. Na podlažiach 1.pp až 2.pp sú navrhnuté byty a nebytové priestory - celkovo 23 bytov: z toho 3 budú 1-izbové, 12 bude 2-izbových, 3 budú 3-izbové, 1 bude 4-izbový a 4 budú 5-izbové. Na streche bude ustúpené technické podlažie.

úroveň 4.pp ..... 221,690 m.n.m.

max. výška SO 322 Bytový dom B7 – atiky ..... 243,590 m.n.m.

**SO 323 Bytový dom D1** - má navrhnuté 1 podzemné podlažia a 3 nadzemné podlažia. Bytový dom na 1.pp má navrhnutý jeden byt, časť parkovacej garáže s pivničnými kobkami a komunikačné priestory. Na podlažiach 1.pp až 3.pp sú navrhnuté byty - celkovo 4 byty: z toho 3 budú 4-izbové a 1 bude 5-izbový. Pre každú bytovú jednotku je navrhnutý samostatný zdroj tepla - plynový kondenzačný kotol so zásobníkovým ohrevom a bude umiestnený pre každý byt na príslušnom poschodí. Odvod spalín je navrhovaný do spoločného koncentrického komína.

úroveň 1.pp ..... 233,460 m.n.m.

max. výška SO 323 Bytový dom D1 – atiky ..... 245,620 m.n.m.

**SO 324 Bytový dom D2** - má navrhnuté 2 podzemné podlažia a 2 nadzemné podlažia. Bytový dom na 2.pp má navrhnutú parkovaciú garáž s pivničnými kobkami a komunikačné priestory. Na podlažiach 1.pp až 2.pp sú navrhnuté byty - celkovo 3 byty: z toho 2 budú 4-izbové a 1 bude 5-izbový. Pre každú bytovú jednotku je navrhnutý samostatný zdroj tepla - plynový kondenzačný kotol so zásobníkovým ohrevom a bude umiestnený pre každý byt na príslušnom poschodí. Odvod spalín je navrhovaný do spoločného koncentrického komína.

úroveň 1.pp ..... 231,340 m.n.m.

max. výška SO 324 Bytový dom D2 – atiky ..... 243,510 m.n.m.

**SO 325 Bytový dom D3** - má navrhnuté 1 podzemné podlažia a 4 nadzemné podlažia. Bytový dom na 1.pp má navrhnutú parkovaciú garáž s pivničnými kobkami a komunikačné priestory. Na podlažiach 1.pp až 4.pp sú navrhnuté byty - celkovo 4 byty: z toho 3 budú 4-izbové a 1 bude 5-izbový. Pre každú bytovú jednotku je navrhnutý samostatný zdroj tepla - plynový kondenzačný kotol so zásobníkovým ohrevom a bude umiestnený pre každý byt na príslušnom poschodí. Odvod spalín je navrhovaný do spoločného koncentrického komína.

úroveň 1.pp ..... 229,740 m.n.m.

max. výška SO 325 Bytový dom D3 – atiky ..... 249,220 m.n.m.

**SO 304, SO 314 a SO 326, Drobná architektúra** - rámci drobnej architektúry sú navrhnuté lavičky, stojany pre bicykle, smetné koše a pod. pri peších trasách a spevnených plochách v riešenom území.

**SO 305, SO 315 a SO 327 Areálové komunikácie a spevnené plochy na teréne, SO 306, SO 316 a SO 328 Areálové komunikácie a spevnené plochy na konštrukcii** - stredom riešeného územia je navrhnutá areálová komunikácia, ktorej profil je dimenzovaný na vozidlo dĺžky 10,40 m. Vstup bude obmedzený len pre potreby vozidiel HaZZ, RZS, PZ SR, spracovateľov odpadov, poštové a kuriérske služby a pod. Pozdĺžny sklon je max. 12%. V rámci komunikácie sú navrhnuté dve rozšírenia, ktoré slúžia ako výhybňa a otočisko v tvare T na konci úseku. Komunikácia bude mať základnú šírku 3,50 m s príslušným rozšírením v oblúkoch, je navrhnutá podľa jazdnej stopy pre vozidla kategórie N1. Konštrukcia vozoviek komunikácii bude s asfaltovým povrchom, vonkajšie parkovacie stojiská budú mať povrch z vegetačnej dlažby.

V území je navrhnutá rozsiahla sieť peších trás a spevnených plôch. Každá pobytová spevnená plocha je umiestnená na vyrovnannej časti územia so spádom cca 2%. Vzhľadom na náročnú morfológiu terénu sú chodníky kombinované so schodmi. Bezbariérové riešenie chodníkov zabezpečuje „cik-cakové“ smerovanie komunikácii a rampy. Šírka chodníkov je min. 1,80 m, bezbariérové chodníky majú pozdĺžny sklon max. 8%. Všetky chodníky budú v styku s vozovkou riešené bezbariérovo.

V rámci územia je navrhovaný systém cyklotrás v rámci navrhovaných komunikácií, ktoré nie sú tranzitné, ale slúžia ako koncové úseky v cyklistickej doprave. V rámci riešeného územia a navrhovaných objektov sú vytvorené rôzne úrovne miest pre bicykle, ako sú verejné kryté stojany, súkromné bicyklárne na úrovni vstupného podlažia, miesta v garáži a v priestoroch kobkovísk. Chodníky a pešie plochy budú mať povrch z betónovej dlažby a betónu.

**Oporné múry** - železobetónové z liateho betónu, sú navrhnuté za účelom preklenutia výškových rozdielov medzi jednotlivými povrchovými konštrukciami a terénnymi úrovňami riešeného územia – pešie trasy, terénne schodiská, areálové komunikácie.

Oporné múry, ktoré tvoria deliaci prvok medzi pozemkami investora a susednými parcelami, budú realizované v celom rozsahu výhradne na pozemkoch investora. Maximálna výška oporných múrov je navrhnutá do výšky 1,5 m.

### **Stavebné objekty - Stavebný celok S4**

**SO 410 Podzemná komunikácia** - tvorí podzemná komunikácia situovaná v severnej časti riešeného územia. V severnej časti riešeného územia je navrhnutá v rámci stavby „Polyfunkčný súbor Medze Sever- infraštruktúra“ verejná komunikácia funkčnej triedy C3 kategórie MO 7,5/40, z ktorej bude vjazd do podzemnej komunikácie, ktorá bude ukončená prístupom do Stavebného celku S3 a ktorá bude dopravné obsluhovať Stavebný celok S2 a S3. Začiatok podzemnej komunikácie je pri objekte SO 312 Hotel B4. Na komunikácii budú vybudované tri vjazdy objektu SO 312 Hotel B4. Prvý vjazd bude na úrovni 3.pp, druhý vjazd bude na úrovni 2.pp a tretí na úrovni 1.pp.

### **Areálové inžinierske objekty**

**SO 120 Prípojka vodovodu** - Pre zabezpečenie odberov v zóne „Medze-sever“ sa v rámci stavby „Polyfunkčný súbor Medze Sever- infraštruktúra“ uvažuje s predstihovou realizáciou verejných vodovodov:  
- Rad 1.1; DN200, ktorý bude vedený vo vozovke navrhovanej verejnej komunikácie situovanej pozdĺž východnej hranice riešeného územia zóny

- Rad 1.1.1; DN200, ktorý bude vedený vo vozovke navrhovanej verejnej komunikácie situovanej pozdĺž severnej hranice riešeného územia zóny

V rámci realizácie vodovodu „Rad 1.1“ bude na potrubí DN200 zriadená predstihová časť prípojky DN150 pre napojenie objektov Stavebného celku S1.

V rámci realizácie vodovodu „Rad 1.1 .1“ budú na potrubí DN200 zriadené dve predstihové časti prípojok, a to predstihová časť prípojky DN150 pre objekty Stavebného celku S2 a predstihová časť prípojky DN150 pre napojenie objektov Stavebného celku S3.

Všetky tri predstihové časti prípojok vodovodu budú v rámci stavby „Polyfunkčný súbor Medze Sever – infraštruktúra“ dočasne ukončené vo vzdialenosti cca 1,0m od okraja konštrukcie novo navrhovaných verejných komunikácií.

**SO 120.1 Prípojka vodovodu pre stavebný celok S1** - Prípojka DN150 (TVLT) dĺžky cca 13 m bude zásobovať pitnou vodou objekty SO 301 Bytový dom A1, SO 302 Bytový dom B1 a SO 303 Hotel B2 a bude zabezpečovať vodu na hasenie požiarov v rámci územia vymedzeného pre stavebný celok S1. Prípojka bude ukončená vodomernou šachtou (vnútorné rozmery 3200/1500/1800) situovanou pred východnou fasádou objektu SO 301 Bytový dom A1.

**SO 120.2 Prípojka vodovodu pre stavebný celok S2**- Prípojka DN150 (TVLT) dĺžky cca 5 m bude zásobovať pitnou vodou objekty SO 311 Hotel B3, SO 312 Hotel B4 a SO 313 Hotel B5 a bude zabezpečovať vodu na hasenie požiarov v rámci územia vymedzeného pre Stavebný celok S2. Prípojka bude ukončená vodomernou šachtou (vnútorné rozmery 3200/1500/1800) situovanou pred severnou fasádou objektu SO 303 Hotel B2.

**SO 120.3 Prípojka vodovodu pre stavebný celok S3** - Prípojka DN150 (TVLT) dĺžky cca 5 m bude zásobovať pitnou vodou objekty SO 321 Bytový dom B6, SO 322 bytový dom B7, SO 323 Bytový dom D1, SO 324 Bytový dom D2 a SO 325 Bytový dom D3 a bude zabezpečovať vodu na hasenie požiarov v rámci územia vymedzeného pre Stavebný celok S3. Prípojka bude ukončená vodomernou šachtou (vnútorné rozmery 3200/1500/1800) situovanou pred severnou fasádou objektu SO 303 Hotel B2.

**SO 121 Areálový vodovod** - Pre distribúciu úžitkovej vody na polievanie z akumuláčno retenčných nádrží bude v každom stavebnom bloku zriadený vnútorný trvalo natlakovaný lokálny potrubný systém úžitkového vodovodu.

**SO 130 Prípojka kanalizácie** - pre zabezpečenie odtoku komunálnych odpadových vôd a regulovaného odtoku zrážkových vôd v zónach „Medze-Sever a „Medze-Juh“ bude vybudovaná v rámci samostatnej stavby „Polyfunkčný súbor Medze Sever- Infraštruktúra“ nová kanalizačná sieť („SO 03.1 Verejná kanalizácia“) pozostávajúca zo štyroch základných prevádzkovo-realizačných celkov:

Verejná kanalizácia - Zberač AVIII3 Vetva S1 (DN500), ktorá zabezpečuje prepojenie novo navrhovanej kanalizačnej siete situovanej na západnej strane komunikácie Sch. Trnavského so zberačom AVIII vedeným súbežne s východnou stranou komunikácie M. Sch. Trnavského.

Verejná kanalizácia - Zberač AVIII3 Vetva S1.1 (DN500), ktorá bude primárne zabezpečovať odtok odpadových vôd zo zástavby situovanej pozdĺž východnej hranice riešeného územia

Verejná kanalizácia - Vetva S1.1.1 (DN300), ktorá bude primárne zabezpečovať odtok odpadových vôd zo zástavby situovanej pozdĺž severnej hranice riešeného územia

Verejná kanalizácia - Zberač AVIII3 Vetva S1.2 (DN400), ktorá bude zabezpečovať odtok odpadových vôd zo zástavby situovanej na území zóny „Medze-Juh“.

**SO 130.1 Prípojka kanalizácie** - prípojka bude prednostne slúžiť pre odvádzanie splaškových odpadových vôd z objektov SO 312 Hotel B4, SO 321 Bytový dom B6, SO 323 Bytový dom D1 a SO 325 Bytový dom D3 (časť Stavebných celkov S2 a S3). Prípojka bude napojená na novo navrhovanú vetvu verejnej kanalizácie (Vetva S1.1.1 DN300) vedenú vo verejnej komunikácii na severnej hranici zóny sever a bude ukončená revíznou šachtou na severnej hranici územia medzi objektami SO 303 Hotel B2 a SO 312 Hotel B4. Navrhované parametre prípojky kanalizácie: DN200 (PVC-U) dĺžky cca 6 m.

**SO 130.2 Prípojka kanalizácie** - prípojka bude slúžiť výlučne na regulovaný odtok prebytkových zrážkových vôd z akumuláčno-retenčných nádrží (ARN S2 a ARN S3) umiestnených v podzemných podlažiach Stavebných celkov S2 a S3. Prípojka bude napojená na novo navrhovanú vetvu verejnej kanalizácie (Vetva S1.1.1 DN300) vedenú vo verejnej komunikácii na severnej hranici zóny sever a bude ukončená revíznou šachtou na severnej hranici územia v blízkosti objektu SO 303 Hotel B2. Navrhované parametre prípojky kanalizácie: DN200 (PVC-U) dĺžky cca 6 m.

**SO 130.3 Prípojka kanalizácie** - prípojka bude prednostne slúžiť pre odvádzanie splaškových odpadových vôd z objektu SO 303 Hotel B2 v Stavebnom celku S1. Prípojka bude napojená na novo navrhovanú vetvu verejnej kanalizácie (Vetva S1.1.1 DN300) vedenú vo verejnej komunikácii na severnej hranici zóny sever a bude ukončená revíznou šachtou na severnej hranici územia v blízkosti objektu SO 303 Hotel B2. Navrhované parametre prípojky kanalizácie: DN200 (PVC-U) dĺžky cca 7 m.

**SO 130.4 Prípojka kanalizácie** - prípojka bude prednostne slúžiť pre odvádzanie splaškových odpadových vôd z objektu SO 301 Bytový dom A1 v Stavebnom celku S1. Prípojka bude napojená na novo navrhovanú vetvu verejnej kanalizácie (Vetva S1.1.1 DN300) vedenú vo verejnej komunikácii na severnej hranici zóny sever a bude ukončená revíznou šachtou na severnej hranici územia v blízkosti objektu SO 303 Hotel B2. Navrhované parametre prípojky kanalizácie: DN200 (PVC-U) dĺžky cca 6 m.

**SO 130.5 Prípojka kanalizácie** - prípojka bude prednostne slúžiť pre odvádzanie časti splaškových odpadových vôd z objektu SO 301 Bytový dom A1 v Stavebnom celku S1 a na regulovaný odtok prebytkových zrážkových vôd z akumuláčno-retenčnej nádrže (ARN S1) umiestnenej v podzemných podlažiach Stavebného celku S1. Prípojka bude napojená na novo navrhovaný zberač verejnej kanalizácie (AVIII3 Vetva S1.1 DN300) vedený vo verejnej komunikácii na východnej hranici zóny sever a bude ukončená revíznou šachtou na východnej hranici územia v blízkosti objektu SO 301 Bytový dom A1. Navrhované parametre prípojky kanalizácie: DN250 (PVC-U) dĺžky cca 12 m.

**SO 130.6 Prípojka kanalizácie** - prípojka bude slúžiť pre prepojenie navrhovanej areálovej splaškovej kanalizácie (SO 131) vedenej južnou hranicou riešeného územia. Prípojka bude napojená na novo navrhovaný zberač verejnej kanalizácie (AVIII3 Vetva S1.1 DN300) vedený vo verejnej komunikácii na východnej hranici zóny sever a bude ukončená revíznou šachtou na juhovýchodnej hranici riešeného územia. Navrhované parametre prípojky kanalizácie: DN300 (PVC-U) dĺžky cca 11 m.

**SO 131 Areálová splašková kanalizácia** - bude slúžiť pre zber a transport splaškových odpadových vôd z objektov situovaných v južnej časti územia (SO 302 Bytový dom B1, SO 311 Hotel B3, SO 313 Hotel B5, SO 322 Bytový dom B7 a SO 324 Bytový dom D2).

Kanalizácia DN300/DN250/ DN200 dĺžky cca 250m bude napojená na revíznou šachtu na ukončení prípojky kanalizácie (SO 120.6), bude vedená v smere východ západ a bude ukončená vrcholovou šachtou na juhozápadnej hranici Stavebného celku S3. Vnútorne systémy splaškovej kanalizácie v jednotlivých stavebných celkoch budú napojené na navrhovanú kanalizáciu krátkymi areálovými prípojkami, ktoré budú súčasťou stavebného objektu areálovej kanalizácie.

**SO 133 Areálová dažďová kanalizácia** - rieši rozvod dažďovej kanalizácie od ARN 2 a ARN 3 a je ukončená v prípojke SO 130.2.

**SO 140 Prípojky plynovodu** - Pripojovacie plynovody - prípojky a areálové plynovody pre distribúciu zemného plynu a zásobovanie jednotlivých objektov v riešenom území budú zrealizované ako neverejné rozvody. V rámci pripojovacích plynovodov budú riešené vonkajšie trasy prípojok a areálových rozvodov, tj. potrubné časti od bodu napojenia na verejný plynovod po hlavné uzávery odberných plynových zariadení („HUP-OPZ“) na hranici (fasáde) jednotlivých plynofikovaných objektov stavby. Technickou podmienkou pre realizáciu pripojenia objektov stavby na verejnú distribučnú plynovodnú sieť je predstihová realizácia verejného plynovodu (vetva P1.1) v rámci stavby „Polyfunkčný súbor Medze Sever- infraštruktúra“ a jeho uvedenie do prevádzky.

**SO 140.1 Prípojka plynovodu S1** – tento plynovod bude napojený na novo navrhovanú vetvu P1.1 verejného plynovodu D110 a bude zabezpečovať pripojenie prevádzky verejného stravovania, ktorej zariadenie je uvažované v objekte SO 301 Bytový dom A1. Prípojka bude ukončená hlavným uzáverom odberného plynového zariadenia (HUP OPZ) v skrini na fasáde objektu SO 301 Bytový dom A1. Navrhované parametre pripojovacieho plynovodu DN32 (D40; HDPE) dĺžky cca 17 m.

**SO 140.2 Prípojka plynovodu S3** - tento plynovod bude napojený na novo navrhovanú vetvu P1.1 verejného plynovodu D110 a bude zabezpečovať pripojenie areálového plynovodu (SO 141) pre zásobovanie bytových domov SO 323 Bytový dom D1, SO 324 Bytový dom D2, SO 325 Bytový dom D3 situovaných v Stavebnom celku S3. Prípojka bude ukončená hlavným uzáverom odberného plynového zariadenia (HUP OPZ) v skrini na hranici pozemku stavby. Navrhované parametre pripojovacieho plynovodu DN50 (D63; HDPE) dĺžky cca 16 m.

**Zásobovanie teplom** – Pre stavebné objekty A1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 je navrhnutý nový zdroj tepla – tlakovo nezávislá výmenníková stanica, umiestnená v PP objekte v samostatnej miestnosti OST (odovzdávacia stanica tepla). Zdrojom tepla je novonavrhovaný horúcovodný rozvod (SO 171) pripojený na centralizované zásobovanie teplom Bratislava – Západ, H Teplárenský holding a.s. Pre objekty A1, B1, B2 je určená OST PS 300 S1 v objekte B1 a pre objekty B3, B4, B5, B6, B7 je určená OST PS 310 S2 v objekte B5. Stavebné objekty SO 323 Bytový dom D1, SO 324 Bytový dom D2 a SO 325 Bytový dom D3 - sú navrhované so samostatným zdrojom tepla pre každú bytovú jednotku. Navrhovaný plynový kondenzačný kotol so zásobníkovým ohrevom bude umiestnený pre každý byt na príslušnom poschodí. Odvod spalín je navrhovaný do spoločného koncentrického komína.

**SO 141 Areálový plynovod** - tento neverejný plynovod bude vybudovaný za účelom dopravy zemného plynu do hĺbky územia zóny Sever, a to z dôvodu zabezpečenia zásobovania domácností v bytových domoch SO 323 Bytový dom D1, SO 324 Bytový dom D2, SO 325 Bytový dom D3 situovaných v Stavebnom celku S3. Plynovod bude napojený za hlavným uzáverom na ukončení prípojky (SO 140.2) a bude ukončený hlavným prevádzkovým uzáverom (HUP OPZ) na hranici stavby Stavebnom celku S3. Navrhované parametre areálového plynovodu DN80 (D90; HDPE) dĺžky cca 255 m.

**SO 150 Prípojky NN** - elektro prípojka a osvetlenie pretlaku a šachiet Š1 a Š2 z rozvádzača BaT, a.s. bude vybudovaná v rámci samostatnej stavby „Polyfunkčný súbor Medze Sever- Infraštruktúra“ ako areálový rozvod NN, ktorý bude ukončený rozpojovacími istiacimi skriňami SR 9 ks. Z týchto skriň SR sú navrhnuté prípojky pre každý stavebný objekt káblom typu NAYY-J 4x240mm<sup>2</sup>, ktorý bude ukončený v elektromerovej skrini RE v každej budove prístupnej pre zamestnancov ZSD.

Prípojnými bodmi navrhovaných telekomunikačných prípojok sú hromadná spoločná trasa optických vedení situovaná pozdĺž východnej strany ulice M. Schneidera-Trnavského a trasa káblovodu spoločnosti Slovak Telekom a.s. situovaná pozdĺž západnej strany ulice M. Schneidera-Trnavského. Hromadná trasa optických vedení bude prípojným bodom pre prípojky telekomunikačných operátorov. Vedenia telekomunikačných operátorov budú uložené v spoločnej káblovej ryhe, v ktorej bude mať každý operátor uloženú jednu multirúru. Výnimkou je úsek trasy od káblovodovej komory po spoločnú trasu, v ktorom bude uložená iba multirúra spoločnosti Slovak Telekom a.s.

Multirúry každého operátora budú spoločne zaústené do podzemných Stavebných celkov S1, S2 a S3, pričom budú ukončené v spoločných parkovacích priestoroch HDPE koncovkami.

**SO 152 Areálové osvetlenie** - areálové osvetlenie rieši nasvetlenie okolia objektov a peších komunikácií vo vnútrobloku ako aj nasvetlenie zelených plôch. Pešie komunikácie a spevnené plochy budú osvetlené sadovými stĺpovými svietidlami do výšky 4m - 6m so zdrojmi SHC 70W. Bod napojenia areálového osvetlenia jednotlivéj sekcie prislúchajúceho domu bude zo samostatne meraného rozvádzača RAO. Spínanie osvetlenia bude automaticky cez súmrakový spínač rozvádzača areálového osvetlenia.

**SO 171 Horúcovod Medze Sever - predĺženie do OST** - horúcovod v úseku medzi Š7 a OST S1 v objekte SO 302 Bytový dom B1 začína za šachtou Š7 a vedie o dimenzii 2x DN80/180 cez stenu objektu priamo do OST S1 s výkonom 465/295 kW. Trasa v OST je súčasťou vnútorných rozvodov k OST. Horúcovod v úseku medzi Š8 a OST S2 v objekte SO 313 Hotel B5 začína za šachtou Š8 v šachte Š9 a vedie o dimenzii 2x DN80/180 cez stenu šachty do objektu priamo do OST S2 s výkonom 480/280 kW. Šachta Š9 je budovaná ako súčasť objektu SO 313 Hotel B5. Trasa za stenou šachty a objektu v OST je súčasťou vnútorných rozvodov k OST.

**PS 100 Záložný zdroj - DAG – Sever** - na základe výkonovej bilancie požiarno-technických zariadení funkčných pri požiari podľa projektu PBS bude určený výkon náhradného zdroja elektrickej energie pre napájanie týchto zariadení. Dodávka el. energie bude zabezpečená pre zariadenia resp. spotrebiče súvisiace prevádzkou elektroinštalácie spoločných priestorov (núdzové osvetlenie, vetranie CHÚC, evakuačné výťahy).

Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na ŽP, odd. posudzovania vplyvov na ŽP na základe výsledkov procesu posudzovania podľa § 37 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31.3.2023 vydalo dňa 4.7.2024 Záverečné stanovisko pod č. 1825/2024-11.1.2 č. 32190/2024, 32491/2024-int. pre navrhovanú činnosť „Polyfunkčný súbor Medze“ navrhovateľa Dúbravka Development, s.r.o, Einsteinova/ Digital Park II 25, 851 01 Bratislava.

Osobitná komisia ministra životného prostredia SR (§ 61 v spojení 59 ods. 1 a 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní) pre konanie vo veciach rozkladov vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie, po preskúmaní podaného rozkladu zmenil výrok Záverečného stanoviska Ministerstva ŽP SR, sekcie posudzovania vplyvov na ŽP, odd. posudzovania vplyvov na ŽP a vydala dňa 19.2.2025 rozhodnutie č. 9245/2025-9., 3906/2025, a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.3.2025.

Uvedené záverečné stanovisko a rozhodnutie osobitnej komisie sú prístupné na internetovej stránke: [http://www.enviroportal.sk/Sk\\_SK/eia](http://www.enviroportal.sk/Sk_SK/eia).

## II. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov :

### Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako orgán územného plánovania, záväzné stanovisko č. MAGS OUIC 43556/2023-461542 zo dňa 12.9.2023

Z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia:

- odporúčame klásť dôraz na rôznorodosť občianskej vybavenosti a potreby lokality umiestnením napr. stavieb pre školstvo, kultúru, na cirkevné účely, pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, menšie prevádzky pre obchod a služby
- pre situovanie zariadenia materskej školy musia byť splnené požiadavky v zmysle vyhl. č. 75/2023 Z.z.
- terén odporúčame modulovať terasovito, vytvárať plochy menších námestí s oddychovými zónami
- odporúčame, aby výška oporných múrov nepresahovala 1,5 m
- pri terénnych úpravách v maximálnej miere rešpektovať konfiguráciu prírodného terénu, t.j. aby stavby boli v území prirodzene integrované, terén nebol umelo navyšovaný a podzemné podlažia nevytvárali vertikálne bariéry; v prípade oporných múrov tieto realizovať ako vegetačné steny, či fasády
- tvorbu verejného priestoru navrhnuť na podklade zásad z manuálu verejných priestorov Bratislavy, ktorý definuje základné princípy tvorby verejného priestoru
- za účelom skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov v obytných územiach doplniť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie plochy na komunitné aktivity pre obyvateľov, ako sú pobytové priestory, detské ihrisko a pod.
- v zmysle Územného generelu dopravy je žiadúce navrhovať chodníky v šírke min. 2,5 m
- upokojené komunikácie min. 4,0 m
- pre obsluhu OV, ako sú hotelové objekty, odporúčame doplniť „drop-off“ zóny prípadne plochy pre krátkodobé parkovanie

- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotných objektov zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru - odstavné plochy a úschovu bicyklov; podpora trasovania cyklotrás vo verejnom priestore si vyžaduje tieto doplniť v uzlových bodoch (križovanie s pešími koridormi a pod.) priestormi pre cyklostojany, informačné tabule, orientačné mapy a pod.
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu - žiadame uplatniť formu tzv. „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnú dlažbu, kombináciu pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia odporúčame prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e- mobility
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Za oddelenie dopravného inžinierstva:

- uvádzame, že zjazdový chodník ako pojem nie je definovaný v cestnom zákone, ani v platných technických normách. Žiadame zadefinovať ako verejnú účelovú komunikáciu
- navrhnutú komunikáciu „A“ (III.tr., f.t. C3 kat. MO 7,5/40) a komunikáciu „B“ (II.tr., f.t. C2 kat. MO 8,0/40) požadujeme zadefinovať v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. ako miestnu cestu, ktorá bude odovzdaná do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom. Zadefinované miestne cesty žiadame zahrnúť v objektovej skladbe ako samostatné stavebné objekty
- podmieňujúcou investíciou k stavbe „Polyfunkčný súbor MEDZE- SEVER“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne: SO 011.1 Vetva „A“, SO 011.2 Vetva „A“ Parkovacie plochy, SO 011.3 Vetva „B“, SO 011.4 Vetva „B“ Parkovacie plochy, SO 012.1 Vetva „A“ Verejné spevnené plochy a chodníky, SO 012.2 Vetva „B“ Verejné spevnené plochy a chodníky, SO 013 Cyklotrasa - R41 - Karloveská radiála - časť medze Sever
- vydanie stavebného povolenia k stavbe „Polyfunkčný súbor MEDZE-SEVER“ je podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody o budúcom prevode vlastníckeho práva k miestnym cestám „vetva A“ (III.tr., f.t. C3 kat. MO 7,5/40) a „vetva B“ (II.tr., f.t. C2 kat. MO 8,0/40), vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Polyfunkčný súbor MEDZE-SEVER“, s hlavným mestom
- navrhovanú cyklotrasu požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu
- vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Polyfunkčný súbor MEDZE-SEVER“ je podmienené:
  - realizáciou podmieňujúcej investície
  - zaradením miestnych ciest „vetva A“ (III.tr., f.t. C3 kat. MO 7,5/40) a „vetva B“ (II.tr., f.t. C2 kat. MO 8,0/40) do siete miestnych ciest hl. mesta
- upozorňujeme - stojiská, ktoré sú umiestňované v dopravnom priestore miestnych ciest, sú v zmysle zákona č. 135/1961 Z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984, ktorou sa cestný zákon vykonáva, ich súčasťou. Uvedené stojiská nie je možné započítavať do nárokov statickej dopravy, okrem krátkodobých stojísk prislúchajúcich pre návštevy, t.j. 10 %. V prípade prípustnej realizácie takýchto stojísk musia byť tieto stojiská verejné a odovzdané ako súčasť miestnych ciest do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy uzavretím Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva

Za oddelenie cyklo dopravy:

- oddelenie cyklistickej komunikácie a chodníka žiadame riešiť výškovým rozdielom v zmysle TP 085 (strana 13)
- cyklistickú komunikáciu realizovať v červenom asfalte

Za referát riadenia dopravy do ďalšieho stupňa k CSS:

- návestidlá pre chodcov žiadame doplniť o signály časového odpočtu. Detekciu chodcov žiadame riešiť (aj) bezdotykovým spôsobom. Radič musí obsahovať modem TETRA, ktorý umožní preferovať vozidlá MHD cez rádiovú sieť TETRA
- do ďalšieho stupňa PD žiadame spracovať materiál Podmienky riadenia riadených miest na prechádzanie cez M. Schneidera -Trnavského. CSS žiadame riešiť ako dynamicky riadenú s preferenciou autobusov MHD. Počas nočných hodín predbežne žiadame CSS ponechať zapnutú

- podmienky riadenia (DSP) žiadame zaslať mailom na vyjadrenie na oddelenie dopravného inžinierstva (dopravneinžinierstvo@bratislava.sk)

Za oddelenie hromadnej dopravy:

- požadujeme, aby autobusová zastávka Horné Krčace v smere do centra mesta bola riešená podľa príslušných stavebných a technických noriem a predpisov, ale aj v súlade s Koncepciou rozvoja mestskej hromadnej dopravy v Bratislave na roky 2013-2025 (november 2016) a Manuálom verejných priestorov - princípy a štandardy zastávok MHD a Princípy a štandardy povrchov nástupíšť MHD spracovaných Metropolitným inštitútom Bratislavy. Dĺžka nástupnej hrany min. 20 m

Za oddelenie parkovania:

- žiadame, aby parkovacie miesta vykazované ako návštevnícke boli ponechané ako verejné. Nemôžu byť predané ani prenajaté. V prípade, že novovytvorená komunikácia bude odovzdaná hl. mestu, musia byť odovzdané aj PM k nej pripojené. Tieto parkovacie miesta si žiadateľ môže vyká zať ako návštevnícke

Za referát modelovania dopravy:

- predložené dopravno-kapacitné posúdenie pripojenia zámeru „Polyfunkčný súbor MEDZE, doplnenie výhľad akceptujeme. Upozorňujeme, že pri predkladaní zámerov Krčace juh a Krčace sever bude potrebné predložiť aktuálne DKP dotknutej cestnej siete

Z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre územné rozhodnutie
- nakladanie so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky
- predložiť závery hydrogeologického posudku s posúdením infiltračných vlastností horninového prostredia, vzhľadom na možnosti vsakovania zrážkových vôd do podzemia v riešenom území. V dnešnej dobe klimatických zmien je potrebné so zrážkovou vodou hospodáriť, nie ju vypúšťať do verejnej kanalizácie v množstve 40 l/s
- v prípade kladného hydrogeologického posudku na možnosť infiltrácie zrážkových vôd do podzemia požadujeme v území navrhnuť také retenčné zariadenia, ktoré zadržia prívalový dážď v území s následným vsakom do podzemia
- stanovisko BVS a s z roku 2016 je potrebné aktualizovať. Predložiť nové stanovisko BVS a s k projektovej dokumentácii z októbra 2022
- v koordinačnej situácii zosúladiť označenie retenčných nádrží s legendou a so sprievodnou správou V koordinačnej situácii zakreslene retenčné nádrže sú označené ako ZRN alebo sú bez označenia pričom v legende sú nádrže označené ako RN1, RN 2 alebo RNK-N

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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

Z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie UPN Zmeny a doplnky 07, kap/tolu 12.7 Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- klásť dôraz na zvýšenie podielu plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami s zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v čo najširšej možnej diverzite
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky - napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodnú hmlu, zvyšovať počet pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizovať fasády prípadne ich časti ako vegetačné, alt. zvoliť svetlé materiály a farby
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály

**Ministerstva životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na ŽP, odd. posudzovania vplyvov na ŽP, rozhodnutie č. 9245/2025-9., 3906/2025 zo dňa 19.2.2025 právoplatné dňa 19.3.2025**

1. V rámci ďalšieho povoľovania navrhovanej činnosti pri rozhodovaní o umiestnení stavby bude potrebné postupovať podľa zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov. Podľa § 10 ods. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov na priestorové usporiadanie územia s umiestnením stavieb v ochrannom pásme lesa a na určenie funkčného využívania územia v ochrannom pásme lesa, ako aj na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva.
2. V rámci ďalšieho povoľovania navrhovanej činnosti je potrebné pre výrub drevín vyžiadať súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny, podľa § 47 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
3. Vypracovať Projekt organizácie výstavby (POV), v ktorom bude riešené nakladanie s vyzískanou zeminou a zhrnutou ornitou a súčasne v ňom budú zahrnuté aj opatrenia pre zníženie prašnosti a hlučnosti počas výkonu stavebných prác.
4. Vypracovať Projekt nakladania s odpadmi pre etapu výstavby, v ktorom budú uvedené predpokladané druhy odpadov a ich očakávané množstvá, popísané spôsoby ich dočasného uskladnenia v priestore zariadenia staveniska aj navrhované spôsoby nakladania s nimi.
5. Vypracovať Projekt monitoringu vybraných zložiek životného prostredia a zabezpečiť jeho realizáciu.
6. Spracovať podrobný inžinierskogeologický a hydrogeologický posudok územia dotknutého navrhovanou činnosťou a zakladanie objektov navrhnuť podľa jeho výsledkov.
7. Všetky dopravné parametre navrhnuť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi.
8. V rámci návrhu vonkajších aj vnútorných parkovacích stojísk zapracovať prvky elektromobility podľa platnej legislatívy.
9. Zvážiť potrebu zmeny riadenia križovatky Harmincova – M. Schneidera-Trnavského pre zabezpečenie plynulosti cestnej premávky aj vo výhľade budúcich rokov.
10. Nakladanie so zrážkovými vodami riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.
11. Zabezpečiť zber zrážkových vôd do retenčných nádrží tak, aby vsakovali na mieste realizácie navrhovanej činnosti a dali sa prípadne využiť pri prevádzke navrhovanej činnosti.
12. V koordinačnej situácii zosúladiť označovanie retenčných nádrží s legendou aj s textovou časťou tech. správy a zosúladiť údaje o celkovom akumuláčnom objeme navrhovaných retenčných nádrží.
13. Spresniť celkový retenčný objem jednotlivých retenčných nádrží.
14. Systém odvádzania vôd z povrchového odtoku navrhnuť s dostatočnou kapacitou pre zachytenie extrémnej privalovej zrážky v zmysle aktuálnych nárokov a návrh podlažiť hydrotechnickým výpočtom.
15. Realizovať dažďové záhrady na mieste na tom vhodnom a zabezpečiť ich vsak.
16. V ďalšom povoľovaní konaní predložiť stanovisko BVS, a. s. z hľadiska nakladania so zrážkovou vodou.
17. Vybudovať na strechách navrhovaných stavebných objektov intenzívne vegetačné strechy, ktoré taktiež čiastočne prispievajú k pozitívnemu vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie a klimatickú zmenu formou zadržiavania vody v intenzívnych substrátoch vegetačných striech, čo výrazne zníži odtečenie dažďovej vody a zvýši zadržanie dažďovej vody v prípade privalových dažďov.
18. Stavebné konštrukcie (obvodové plášte a strechy objektov) navrhnuť tak, aby bolo zabezpečené dodržanie prípustných hodnôt určujúcich veličín hľuku vo vnútornom priestore obytných miestností v zmysle platných právnych predpisov na ochranu zdravia v dennom, večernom a v nočnom referenčnom časovom intervale.

19. Do deliacich konštrukcií medzi obytnými miestnosťami a okolitými priestormi iných bytov alebo nebytových priestorov nerealizovať otvory a drážky, ktoré môžu výrazne znížiť nepriezvučnosť deklarovanú výrobcom akustického stavebného materiálu. Zároveň dodržať stavebné postupy stanovené dodávateľom pre minimalizáciu šírenia zvuku bočnými cestami (kontaktné priečky, stropy, podlahy.)
20. Obytné miestnosti bytov, ktoré majú otvárateľné časti okenných konštrukcií orientované do priestoru, kde bola predikciou zistená nočná ekvivalentná hladina hluku vyššia ako je príslušná prípustná hodnota hluku podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., vybaviť systémom vetrania bez potreby otvárania okien tak, aby boli splnené technické požiadavky uvedené v STN 73 0532:2013 a hygienické požiadavky vyhlášky MZ SR č. 259/2008 Z. z.. Ostatné stavebné prvky zabezpečiť tak, aby neznemožňovali nútenú výmenu vzduchu (napr. súvisiace dvere osadiť ako bezprahové. resp. s ventilačnou mriežkou).
21. Zamedziť tvrdému styku prvkov technického zabezpečenia objektov (obehové čerpadlá, rozvodové potrubia) so skeletom budovy, aktívne prvky odpružiť, pre pripojenie potrubí použiť gumové kompenzátory, prechody deliacimi konštruk. vyplniť pružným materiálom (napr. akustická PU pena).
22. Zabezpečiť dostatočne vysokú nepriezvučnosť medzi bytových deliacich konštrukcií v zmysle STN 730532.
23. Pružne uložiť pohon výtahu, výtahovú šachtu oddilovať od skeletu budovy v prípade ak susedí s bytovými priestormi, doraz výtahových dverí riešiť plynule a tlmene.
24. Stacionárne zdroje hluku na strechách a fasádach objektov navrhnuť tak, aby pred fasádami vlastných objektov v miestach chránených miestností a pred fasádami najbližších existujúcich objektov nedochádzalo k prekročeniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku.
25. Vonkajšie jednotky tepelných čerpadiel na streche budov pružne odizolovať od konštrukčných prvkov pre zabránenie prenosu štruktúrného hluku do bytových priestorov.
26. Uvažovať s prípravou na dodatočné ukotvenie protihlukovej clony v blízkosti hlučných vonkajších zariadení vetrania a chladenia umiestnených na strechách objektov najmä v západnej časti polyfunkčného súboru a jej dodatočná inštalácia v prípade, že sa počas prevádzky zariadení preukáže jej potreba z hľadiska dodržania platných hlukových limitov.
27. Náhradné zdroje elektrickej energie (dieselagregáty) osadiť do vnútorných priestorov, resp. osadiť do objektov s odhlučneným krytovaním.
28. Pri návrhu pozemných objektov uprednostňovať využitie svetlých, odrazových povrchov a zväziť aplikáciu zelených fasád (ozelenenie fasád vhodnými rastlinami).
29. Konštrukčné a materiálne riešenie chodníkov, komunikácií, parkovísk a spevnených plôch navrhnuť ako priepustné, príp. čiastočne priepustné (napr. mlatové povrchy, svetlá dlažba uložená v pieskovom lôžku, (polo)vegetačné tvárnice, priepustný betón).
30. Mobiliár verejných priestranstiev navrhnuť s ohľadom na zabezpečenie jednoduchosti jeho obsluhy a údržby.
31. Pri návrhu umiestnenia, rozsahu a typu svetelných zdrojov v západnej časti riešeného územia rešpektovať potrebu zníženia svetelného znečistenia blízkej CHKO Malé Karpaty, svetelné zdroje navrhnuť tak, aby boji zatienené zhora a opatrené fóliou na odfiltrovanie UV zložky svetla kvôli zníženému aťahovaniu hmyzu.
32. Zabezpečiť tienenie vybraných častí verejných priestorov.
33. Zväziť možnosť osadenia polopodzemných kontajnerov s dostatočnou manipulačnou plochou pre zberovú techniku.
34. Pri návrhu vegetačných úprav zohľadniť v maximálnej možnej miere prítomnosť vzrastlých, perspektívnych stromov v území. Dreviny, ktoré bude možné v území zachovať, zakomponovať do projektu sadovníckych úprav.
35. Pri návrhu rozmiestnenia drevín využiť tieňový efekt vzrastlej vegetácie.
36. Pri návrhu vegetačných úprav v západnej časti areálu zohľadniť cieľ zníženia svetelného znečistenia blízkej CHKO Malé Karpaty.
37. Pri návrhu vegetačných úprav zapracovať zachovanie tzv. pufrovacej zóny medzi riešenými zónami polyfunkčného súboru a okrajovými časťami biocentra v severnej časti oblasti.
38. Pre výsadbu drevín navrhnuť dostatočný prekoreniteľný priestor s dostatočnou hrúbkou pôdneho substrátu.
39. Návrh rastlinného materiálu prispôbiť očakávaným dopadom zmeny klímy a nepriaznivým stanovištným podmienkam, nepoužívať invázne druhy a druhy s inváznym potenciálom, ale uprednostniť vzrastlé, geograficky pôvodné, domáce druhy drevín, príp. druhy a kultivary introdukovaných drevín s overeným použitím v mestských podmienkach. V prípade výsadby drevín nad podzemnými konštrukciami zvoliť dreviny, ktoré majú menšie požiadavky na koreňový priestor a

- nároky na vlahu. V rámci pufrovacej zóny na severnom okraji územia uprednostniť druhy pôvodné pre dubovo-hrabové lesy a ich lemové spoločenstvá, resp. domáce alebo zdomácnené úžitkové dreviny.
40. V rámci sadových úprav zapracovať porasty kvitnúcich lúk a záhonov s pestrou zmesou lúčnych travinno-bylinných druhov rastlín s minimálnym režimom kosenia a krovinové biotopy. V pufrovacej zóne na severnom okraji územia uprednostniť pôvodné druhy bylín a tráv.
  41. V rámci sadových úprav zapracovať krovinové priestory vhodné pre pobyt vtáctva (vtáčie búdky), a náhradné biotopy pre hmyz (hmyzí hotel).
  42. Projekt sadových úprav spracovaný v rámci dokumentácie pre územné rozhodnutie predložiť na vyjadrenie Oddeleniu tvorby mestskej zelene magistrátu hl. mesta SR Bratislavy.
  43. Oplotiť areál polyfunkčného súboru pre zabezpečenie ochrany prítomných obyvateľov pred volaným pohybom zveri a zamedzenia poškodzovania sadovníckych úprav.
  44. Zabezpečiť oplotenie staveniska pre zamedzenie vstupu nepovolaných osôb a voľného šírenia negatívnych vplyvov do okolia.
  45. Pred začatím stavebných prác realizovať presadenie druhov snežienka jarná (*Galanthus nivalis*), konvalinka voňavá (*Convallaria majalis*), kukučka vencová (*Lychnis coronaria*). Zmapovanie druhov realizovať počas ich kvitnutia a samotný transfer zrealizovať na konci vegetačného obdobia za prítomnosti botanika na vopred určené a pripravené lokality, resp. presadiť v rámci sadovníckych úprav v riešenom území.
  46. Pred začatím stavebnej činnosti realizovať transfer jedincov slimáka záhradného (*Helix pomatia*) na nové vzdialenejšie lokality. Transfer je potrebné vykonať za prítomnosti odborníka v príslušnej oblasti mimo času ich rozmnožovania.
  47. Zabezpečiť monitoring relevantných prvkov životného prostredia pred výstavbou, počas výstavby, príp. počas prevádzky.
  48. Počas stavebných prác ako súčasť stavebného dozoru zabezpečiť na stavbe aj prítomnosť environmentálneho dozoru, ktorý bude kontrolovať dodržiavanie zmierňujúcich opatrení a príslušných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany životného prostredia a ochrany prírody a krajiny.
  49. Pre prípad havárií spracovať plán havarijných opatrení na likvidáciu škôd.
  50. Dodržiavať zvolené technologické postupy na stavbe.
  51. Staveniskovú dopravu organizovať tak, aby nedošlo k neúnosnému obmedzovaniu dopravy na príľahlých cestných komunikáciách, pre organizáciu dopravy využívať dočasné dopravné značenie a ďalšie bezpečnostné prvky v súlade s platnými predpismi.
  52. Odstavenie stavebných mechanizmov a súvisiacej staveniskovej dopravy riešiť výlučne v priestore staveniska na odstavných plochách na to určených.
  53. Pred začiatkom výkopových prác vytýčiť a overiť všetky existujúce podzemné siete technickej infraštruktúry.
  54. Akékoľvek zemné práce vykonávať so zvýšenou opatrnosťou voči prítomným inžinierskym sieťam, aby nedošlo k porušeniu sietí a ich izolácie.
  55. Po odkrytí základovej jamy upresniť radónové riziko, v prípade potreby navrhnuť protiradónové opatrenia.
  56. Vyťaženú výkopovú zeminu a zhrnutú orniciu prednostne využiť v rámci terénnych a sadovníckych úprav. S nevyužitými prebytkami nakladať podľa platných predpisov.
  57. Zeminu na spätné zahumusovanie použiť len z ošetrovaných úložísk Zeminy, s cieľom zamedzenia ďalšieho šírenia invázných a expanzívnych rastlín zo semien obsiahnutých v zemine.
  58. Skladovať prašné stavebné materiály a odpady výlučne v rámci určeného zariadenia stanoviska a zabezpečiť ich pred voľným únikom znečisťujúcich látok (skladovať ich v uzatvárateľných plechových skladoch, silách a pod.).
  59. Pri výjazde áut zo staveniska zabezpečiť čistenie vozidiel tak, aby nedošlo k znečisteniu verejných komunikácií počas celej doby trvania stavebných prác. V prípade znečistenia príľahlých komunikácií a spevnených plôch operatívne zabezpečiť ich čistenie.
  60. Pri preprave prašných materiálov zabezpečiť ich prekrytie plachtami.
  61. Zmierňovať prašnosť vyvolanú stavebnými prácami kropením prašných povrchov.
  62. Zamedziť odvádzaniu zrážkových vôd mimo staveniska.
  63. Zamedziť znečisteniu povrchových a podzemných vôd prijatím vhodných opatrení proti úniku ropných látok a pevných častíc - pri manipulácii s ropnými látkami dodržiavať bezpečnostné predpisy a normy, pravidelne kontrolovať stav mechanizačných prostriedkov, zamedziť úniku splachových vôd z čistenia strojov a plôch, a pod.

64. Zabezpečiť bezporuchovú prevádzku technologických celkov a obslužných zariadení a ďalšie preventívne opatrenia na ochranu povrchových a podzemných vôd.
65. Na zemné práce využívať stavebné mechanizmy s čo naj nižším certifikovaným akustickým výkonom, nevyužívať stavebné stroje bez platného osvedčenia o akustických emisiách.
66. Pre elimináciu vibrácií v etape výstavby uprednostniť využitie stavebnej mechanizácie s nízkou intenzitou účinku vibrácie.
67. Zabezpečiť nakladanie so stavebnými odpadmi v zmysle platných právnych predpisov pre oblasť odpadového hospodárstva - vzniknuté odpady dôsledne triediť, zhromažďovať určeným spôsobom v priestore staveniska len na nevyhnutnú dobu a odovzdať ich prioritne na zhodnotenie osobe oprávnenej nakladať s odpadmi v zmysle platných právnych predpisov.
68. Odstránenie drevín na plochách stavby realizovať od východnej hranice pozemku postupne k západnej hranici pozemku teda „odspodu“ od ulice M. Schneidera -Trnavského.
69. Výruby drevín z plochy riešeného územia realizovať prednostne v mimohniezdnom období (neskorá jeseň a zimné obdobie) na základe právoplatného súhlasu orgánu ochrany prírody a krajiny.
70. Pred výrubom drevín zabezpečiť overenie prítomnosti hniezdiaceho vtáctva a netopierov v dutinách dotknutých stromov. V prípade prítomnosti hniezda chráneného druhu počkať na jeho vyhniezdenie. resp. postupovať v súlade s predpismi na ochranu chránených druhov. V prípade prítomnosti netopierov zrealizovať ich odchyt spôsobilou osobou a transfer na iné lokality.
71. Pred realizáciou výrubu drevín zabezpečiť prieskum lokality entomológom. V prípade, že bude zistená prítomnosť lariev významnejších druhov bezstavovcov, navrhnuť a realizovať príslušné opatrenia.
72. Nakladanie s drevnou hmotou prioritne riešiť v zmysle § 6 ods. 1 zákona o odpadoch (prioritne odpadu predchádzať), tzn. prednostne drevnú hmotu drviť, využiť, resp. odovzdať na zhodnotenie.
73. Zabezpečiť ochranu postranných drevín nachádzajúcich sa v blízkosti staveniska v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a arboristického štandardu Ochrana drevín pri stavebnej činnosti (201 8).
74. Vylúčiť zásahy do okolitých biotopov a porastov mimo vlastný priestor staveniska.
75. Vylúčiť zásahy do zvyškov biotopov Ls1.1 Vrbovo-topoľové nížinné lužné lesy a Ls2.1 Dubovo-hrabové lesy karpatské v okolí priamo dotknutého územia. V ich blízkosti nevysádzať invázne alebo invázne sa správajúce druhy drevín a bylín a zachovať existujúci krovinný a bylinný plášť po okrajoch porastov.
76. Počas výkonu stavebných prác sledovať výskyt invázných a expanzívnych druhov rastlín v riešenom území a v prípade zistenia ich prítomnosti zabezpečiť ich odstránenie v súlade s vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 450/2019 Z. z., ktorou sa ustanovujú podmienky a spôsoby odstraňovania invázných nepôvodných druhov.
77. V prípade výskytu chránených druhov živočíchov na ploche riešeného územia počas výstavby realizovať ich transfer na novú, resp. príľahlú lokalitu v západnom smere od dotknutého pozemku. Uvedené skutočnosti zaznamenať v stavebnom denníku.
78. Zrealizovať vegetačné úpravy v súlade s platnými technickými normami v koordinácii s ostatnými objektmi stavby a prednostne vo vhodných agrotechnických termínoch.
79. Vysadené stromy ukotviť kolovou konštrukciou.
80. V prípade archeologického nález počas výkonu zemných prác postupovať podľa pamiatkového zákona a v súlade so stavebným zákonom - oznámiť nález príslušnému pamiatkovému úradu a v prípade potreby zabezpečiť realizáciu archeologického výskumu.
81. Dodržať všetky antivibračné zásady pri inštalácii hlukovo dominantných komponentov TZB vo vnútri budov.
82. Zabezpečiť kategorizáciu jednotlivých stacionárnych zdrojov znečistenia ovzdušia podľa platných predpisov na ochranu ovzdušia a počas ich prevádzky plniť povinnosti prevádzkovateľov stacionárnych zdrojov znečistenia ovzdušia.
83. Prevádzka objektov vodných stavieb zabezpečiť v súlade s platnou legislatívou na ochranu vôd.
84. Technicky a organizačne zabezpečiť nakladanie s odpadmi v súlade s platnými právnymi predpismi pre oblasť odpadového hospodárstva.
85. Zabezpečiť pravidelné čistenie všetkých ORL a lapača tukov a pravidelné čistenie filtrov na vsakovacích zariadeniach.
86. Pravidelne vykonávať kontrolu prevádzky ORL v zmysle schváleného prevádzkového poriadku.
87. S nebezpečnými odpadmi vznikajúcimi z prevádzky odlučovačov ropných látok (kal z mechanického čistenia odpadových vôd) nakladanie prostredníctvom subjektu oprávneného na nakladanie s týmto typom odpadu.

88. Po spustení prevádzky navrhovanej činnosti vykonať meranie hluku v exponovaných miestach a v tam, kde bude zistené prekračovanie príslušných hygienických limitov hluku určených vyhláškou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 549/2007 Z. z. v znení neskorších zmien a predpisov doplniť adekvátne opatrenia pre zníženie hlučnosti (napr. dodatočné ukotvenie protihlukovej clony v blízkosti vonkajších hlučných zariadení).
89. Vyhýbať sa používaniu herbicídnych a insekticídnych prípravkov hlavne pri úpravách areálu.
90. Pri kolaudačnom konaní preukázať splnenie podmienok fotodokumentáciou.

**Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU-BA-OSZP3-2025/404233-002 zo dňa 21.5.2025**

- Dôsledne dodržať koeficientu zelene v miere stanovenej územným plánom alebo vyššej.
- Skladovanie alebo približovania stavebného materiálu, prejazd stavebných strojov rovnako ako situovania samotného staveniska mimo priestorov priľahlého regionálneho CHKO Malé Karpaty (masív Devínskej kobyly).
- Pred začatím stavebných prác zabezpečiť presadenie druhov snežienka jarná, konvalinka voňavá a kukučka vencová. Zmapovanie druhov realizovať počas ich kvitnutia a samotný transfer zrealizovať na konci vegetačného obdobia za prítomnosti botanika na vopred určené a pripravené lokality, resp. presadiť v rámci sadovníckych úprav v riešenom území (rozhodnutie č. 9245/2025-9 z 19.02.2025).
  - Písomný záznam oprávnenej osoby, ktorým sa zdokumentuje a preukáže vykonanie činnosti, žiadateľ predloží orgánu ochrany prírody a krajiny v pôsobnosti OUBA a správne mu orgánu, ktorý rozhodne o umiestnení stavby.
- Pred začatím stavebnej činnosti realizovať transfer jedincov slimáka záhradného na nové vzdialenejšie lokality. Transfer bude vykonaný za prítomnosti špecialistu v príslušnej oblasti mimo času rozmnožovania druhu (rozhodnutie č. 9245/2025-9 z 19.02.2025).
  - Písomný záznam oprávnenej osoby, ktorým sa zdokumentuje a preukáže vykonanie činnosti, žiadateľ predloží orgánu ochrany prírody a krajiny v pôsobnosti OUBA a správne mu orgánu, ktorý rozhodne o umiestnení stavby.
- Vylúčiť zásah do zvyškov biotopov Ls.1.1 Vŕbovo- topoľové lužné lesy a Ls.2.1 Dubovo-hrabové lesy karpatské v okolí priamo dotknutého územia. V blízkosti nevysádzať invázne alebo invázne sa správajúce druhy drevín a bylín a zachovať existujúcu krovinnú a bylennú etáž po okrajoch porastov (rozhodnutie č. 9245/2025-9 z 19.02.2025).
- V prípade výskytu chránených druhov živočíchov na ploche riešeného územia počas výstavby, žiadateľ práce preruší a neodkladne kontaktuje pohotovostnú linku miestne príslušnej Štátnej ochrany prírody SR (Správa CHKO Dunajské luhy, pracovisko Bratislava, č. tel. 0903 298 333), ktorá nález odborne zaistí, ošetrí a následne zabezpečí repatriáciu chráneného živočicha. Uvedená skutočnosť bude evidovaná stavebným denníkom.
- Zabezpečiť monitoring relevantných prvkov životného prostredia pred začatím výstavby a počas prevádzky (rozhodnutie č. 9245/2025-9 z 19.02.2025).
- Počas stavebných prác ako súčasť stavebného dozoru zabezpečiť na stavbe aj prítomnosť environmentálneho dozoru, ktorý bude kontrolovať dodržiavanie zmierňujúcich opatrení a príslušných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany prírody a krajiny (rozhodnutie č. 9245/2025-9 z 19.02.2025).
- Vyžaduje sa vydanie súhlasu v súlade s ustanovením § 47 ods. 3 nadväzne na ods. 5 zákona č. 543/2002 Z. z. na výrub drevín. Vecne príslušným orgánom ochrany prírody a krajiny na vydanie súhlasu je odbor starostlivosti o životné prostredie Okresného úradu Bratislava.
- Spracovať dendrologický prieskum drevín odborne spôsobilou osobou, s návrhom náhradnej výsadby sadových úprav, pričom náhradná výsadba bude primeranou náhradou za biologickú, ekologickú a kultúrnu hodnotu drevín. Uvedené predložiť orgánu ochrany prírody vecne príslušnému na vydanie rozhodnutia o výrube.
- V prípade drevín, ktoré nie sú určené na výrub upozorňujeme, že trvalé alebo dočasné prekrytie povrchu koreňového priestoru dreviny do vzdialenosti 4 m od pňa výkopovou zeminou, môže plytké, pod povrchové korene trvalo poškodiť následkom čoho môže nastáť úhyn dreviny. Upozorňujeme, že poškodzovanie drevín môže byť dôvodom na udelenie sankčného postihu za priestupok podľa ustanovenia § 92 ods. 1 písm. v) zákona č. 543/2002 Z. z. za ktorý môže byť uložená sankcia v prípade právnických osôb za delikt podľa ust. § 90 ods. 3 písm. b) do výšky 33.193,91 eur.
- V súlade so Stratégiou adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, odporúčame realizovať opatrenia pre podporu ekosystémových služieb s dôrazom na modrú a zelenú

infraštruktúru, zamerané najmä voči častejšiemu výskytu sucha (teda pre zlepšenie mikroklimy územia) zamerané predovšetkým na spomalenie povrchového odtoku (dažďových vôd) in situ; ako je napríklad tvorba drobných vodných prvkov, jazierok, vodných záhrad a pod.

- Vyjadrenie vydané podľa ustanovenia § 9 ods. 1 písm. b) a r) zákona č. 543/2002 Z. z. má v súlade s ustanovením § 9 ods. 3 nadväzne na 103 ods. 5 povahu záväzného stanoviska, nakoľko stavby sa navrhujú umiestniť v extraviláne.

### **Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vyjadrenie orgánu štátnej správy vôd č. OU-BA-OSZP3-2025/385901-002 zo dňa 26.5.2025**

*Vyjadrenie podľa § 2 vodného zákona:*

Navrhované objekty „Verejná kanalizácia Zberač AVIII3 Vetva S1.1; DN500, Verejná kanalizácia - Vetva S1.1.1; DN300, SO 131 Areálová splašková kanalizácia, Odlučovač tukov“ majú charakter vodnej stavby podľa § 52 vodného zákona, a preto podliehajú povoľovaniu podľa § 26 vodného zákona.

- K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť doklady podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona spolu s vyjadrením vlastníka alebo správcu verejného vodovodu a verejnej kanalizácie k napojeniu na existujúce siete, vyjadrenie BVS, a. s., vyjadrenie SVP, š. p. a hydrogeologický posudok.
- Napojenie na existujúcu vodovodnú a kanalizačnú sieť je potrebné prerokovať s jej budúcim odborným prevádzkovateľom a vlastníkom.
- Limitná hodnota NEL, ktorá musí byť po prečistení v ORL zabezpečená je pre vsakovacie zariadenie 0,1 mg/L.
- 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.
- V rozhodnutí o umiestnení stavby je potrebné riešiť pásмо ochrany potrubia verejného vodovodu od vonkajšieho okraja potrubia na obidve strany 1,80 m.
- Vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva.
- Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzem. vôd.
- Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
- V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

Umiestnenie „Trafostanice“ si vyžaduje súhlas orgánu štátnej vodnej správy v zmysle § 27 ods. 1 písm. c) vodného zákona – súhlas:

- Súhlas platí za predpokladu, že nedôjde ku zmenám v predloženej projektovej dokumentácii, ktorú vypracoval Ing. arch. Tomáš Auxt, autorizovaný architekt v 12/2023.
- Počas stavebných prác nesmie prísť k úniku znečisťujúcich látok, alebo znečisteniu povrchových a podzemných vôd.
- Počas prevádzky objektu dodržiavať ustanovenia § 39, § 41 a § 42 vodného zákona.
- Pravidelne vykonávať kontroly, skúšky tesnosti nádrží a ich pravidelnú údržbu a opravu.
- Zabezpečiť, aby nebezpečný odpad bol likvidovaný oprávnenou organizáciou na základe zmluvy, ktorá bude podpísaná najneskôr ku dňu kolaudácie stavby.

### **Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OÚ-BA-OSZP3-2025/385191-002 zo dňa 4.6.2025**

- Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi a okrem povinností podľa § 14 ods.1 zákona napr.:
  - zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov
  - odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
  - viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,

- poskytnúť údaje z evidencie formou elektronického ohlásenia prostredníctvom informačného systému odpadového hospodárstva (ISOH), je podľa § 77 ods. 3 zákona povinný:
  - stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
  - zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) zákona preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom v § 2 vyhlášky č. 344/2022 Z. z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií.
- Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. §§ 54, 55, 57 a §§ 88 až 93 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov), pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.
- Podľa § 99 ods. 1, písm. b) bod 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, zmluvu o fyzickom nakladaní s odpadmi). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.
- V prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie týkajúcej sa odpadového hospodárstva (množstvo a druhy odpadov), toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

**Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, súhlas na umiestnenie zdroja znečisťovania ovzdušia č. OÚ-BA-OSZP3-2025/457142-002 zo dňa 16.6.2025**

- Predmetný zdroj znečisťovania ovzdušia musí spĺňať podmienky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok podľa vyhlášky MŽPSR č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia:
  - V stupni stavebného projektu je potrebné predložiť výkres - rez odvodu spalín v súlade s bodom č. 1.
  - Podľa prílohy č. 9 vyhlášky MŽPSR č. 248/2023 Z.z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia, treba zvýšiť ustanovené prevýšenie ústia komína alebo výduchu nad terénom o 2 m.
- Povinnosti investora:
  - K povoleniu stredného zdroja znečisťovania ovzdušia je potrebné požiadať tunajší úrad o súhlas podľa § 26 ods. 1 písm. a) zákona č. 146/2023 Z.z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
  - Pri vydávaní tohto súhlasu Okresný úrad Bratislava vychádzal z nasledovných podkladov:
  - projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie Polyfunkčný súbor MEDZE - sever.“, k. ú. Dúbravka, Bratislava, vypracovaná v októbri 2023 generálnym projektantom PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava zodpovedný projektant Ing. arch. Tomáš Auxt autorizovaný architekt, autorizačné č. 2028AA.
  - Okresný úrad preskúmal žiadosť vrátane podkladových materiálov a dospel k záveru, že navrhované riešenie stavby zdroja, uvedené v predloženej dokumentácii, spĺňa požiadavky a kritériá ustanovené v predpisoch na ochranu ovzdušia, ktoré sú nevyhnutné na umiestnenie stavby zdroja znečisťovania ovzdušia. Podľa ustanovenia § 26 ods. 11 zákona č. 146/2023 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, ak je pre stacionárny zdroj potrebné rozhodnutie alebo povolenie podľa osobitného predpisu, súhlasy podľa ods. 1 písm. a) až c) sú záväzným stanoviskom pre takéto rozhodnutie.

**Okresný úrad Bratislava, odb. krízového riadenia, odd. civilnej ochrany a krízového plánovania, záväzné stanovisko č. OU-BA-OKR1-2024/498248/2 zo dňa 22.10.2024**

- Predložený projekt stavby v časti civilná ochrana rieši návrh ochrannej stavby nasledovne: typ ochrannej stavby: jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne – JÚBS, dvojúčelové využitie: 4.PP - SO 300 garáž / úkryt, navrhovaná kapacita: 1237 osôb.
- V rámci spracovania projektovej dokumentácie pre vydanie stavebného povolenia Okresný úrad Bratislava požaduje podrobne rozpracovať návrh riešenia požiadaviek civilnej ochrany na ukrytie,

dispozičné riešenie, technické riešenie a vetranie úkrytu v súlade s prílohou č. 1 časť tretia - jednoduché úkryty, v súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 532/2006 Z.z. a v samostatnej PD.

**Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, záväzné stanovisko č. OU-BA-PLO-2025/453497-003 zo dňa 16.6.2025**

K využívaniu územia v ochrannom pásme lesa vo vzdialenosti do 50 m od hranice lesného pozemku:

- nebudete vyžadovať ťažbu zdravých stromov z dôvodu ich možného pádu na vašu nehnuteľnosť umiestnenú v ochrannom pásme lesa
- budete rešpektovať práva vlastníka a obhospodarovateľa príslušných lesných pozemkov, ktorý je účastníkom v rámci konaní vedených podľa stavebného zákona
- dáte si „stavbu“ poistiť pre prípad vzniku škody vplyvom lesa, ktorú spôsobia prírodné podmienky alebo vykonávanie hospodárskej činnosti v lese tak, aby túto škodu poisťovňa následne nevymáhala od majiteľa alebo obhospodarovateľa lesa
- pokiaľ bude les ohrozovať majetok a zdravie na vašom pozemku a odborný lesný hospodár vydá povolenie na ťažbu, dáte ju vykonať na vlastné náklady
- vyrovnáte oprávnené navýšené náklady na práce v príslušnom lese, ktorých navýšenie bude z dôvodu ochrany vašej nehnuteľnosti
- nebudete na okolité lesné pozemky umiestňovať výkopovú zeminu, žiaden stavebný a komunálny odpad počas stavby ani po jej ukončení
- nebudete zasahovať do príslušných lesných pozemkov (vjazd, skládky odpadov)
- práce realizovať v súlade s platnou legislatívou zákona o lesoch, zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z., zákona č. 25/2025 stavebný zákon, zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o protipožiarnej ochrane, v znení neskorších predpisov
- hore uvedené podmienky budú v plnom rozsahu premietnuté do stavebného povolenia a v prípade, že nebudú dodržané, toto záväzné stanovisko stratí platnosť

**Okresný úrad Bratislava, odb. opravných prostriedkov, Pozemkový referát, záväzné stanovisko č. OU-BA-OOP6-2025/457683-002 zo dňa 12.6.2025**

- Potvrďuje, že na pozemky C -KN parc. č. 2406/31, 2406/32, 2406/446, 2406/449, 2406/243, 2406/33 v k.ú. Dúbravka o celkovej výmere 2,4076 ha, v KN evidované ako poľnohospodársky druh pozemku, sú súčasťou plochy, na ktorú bol udelený súhlas s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy listom č. 1459/236/2009 zo dňa 23.11.2009 v rámci „Návrhu územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.“
- Podľa zákona o ochrane pôdy pri každom obstarávaní a spracovávaní územnoplánovacej dokumentácie sa musí dbať na ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy a viníc, riadiť sa zásadami ochrany pôdy podľa § 12 zákona. Okrem iných zásad musí byť dodržaná zásada nevyhnutnosti nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy a odôvodnenosti rozsahu.
- Predmetný súhlas nie je podkladom na vyznačenie zmeny druhu pozemku v katastri nehnuteľností.
- Súhlas je záväzným podkladom k žiadosti o odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona o ochrane pôdy.
- Podľa ustanovenia ods. 7 § 17 zákona o ochrane pôdy rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy je podkladom na vyznačenie zmeny druhu pozemku v katastri nehnuteľností na ostatnú plochu.
- Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor v rozhodnutí o odňatí poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona o ochrane pôdy spresní výmeru odňatia na podklade projektovej dokumentácie v súlade so zásadou nevyhnutného a odôvodneného rozsahu a žiadateľovi o odňatie uloží ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pôdy.

**Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy, súhlas pod č. HZUBA3-2025/001230-002 zo dňa 3.4.2025**

- Riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1311/19963/2025 zo dňa 22.8.2025**

1. zmysle záverov a posúdenia hlukovej záťaže dotknutého vonkajšieho prostredia pre stupeň DUR z 30.8.2024 (vypracoval: Ing. Peter Zaťko, PhD. a Ing. Dušan Franek) zabezpečiť:

- a) účinný spôsob vetrania navrhnutých chránených priestorov bez nutnosti otvárania okien, 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 (25m<sup>3</sup>/os/hod.),

- b) vyhovujúce parametre zvukovej izolácie obvodových plášťov navrhovaných budov,
- c) stacionárne zdroje hluku navrhovaného polyfunkčného súboru (zdroje hluku na strechách a fasádach posudzovaného polyfunkčného súboru – napr. realizovať tepelné čerpadlá so zníženými hladinami akustických výkonov, pri súčasnej realizácii protihlukových opatrení vo forme protihlukových clón a pod.) zabezpečiť tak, aby pred vlastnými fasádami v miestach chránených miestností a pred fasádami najbližších chránených objektov nedošlo k prekročeniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku v zmysle vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. , ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.“)
2. V priestoroch navrhovanej materskej školy je potrebné:
- a) dispozíciu a vybavenie materskej školy riešiť v súlade s vyhl. MZ SR č. 75/2023 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia pre deti a mládež (ďalej len „vyhl. MZ SR č. 75/2023 Z.z.“), vyhl. MZ SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, v znení neskorších predpisov, NV SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko, v znení NV SR č. 525/2022 Z.z. (t.j. zabezpečiť zázemie pre personál - šatne a zariadenia pre osobnú hygienu, miestnosť pre upratovačku s výlevkou a i.),
- b) riešiť vyhovujúcu výmenu vzduchu a mikroklimatické podmienky vo všetkých miestnostiach navrhnutých bez možnosti prirodzeného vetrania oknami, v súlade s vyhl. MZ SR č. 75/2023 Z.z. a vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z.,
- c) všetky technické zariadenia riešiť tak, aby neboli zdrojom nadmerného hluku pre materskú školu v súlade s vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
- d) zabezpečiť, aby okolité prostredie nebolo zdrojom nadmerného hluku pre navrhovanú materskú školu v súlade s vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z., resp. STN 73 0532 - 2 Akustika. Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií, časť 2: Požiadavky; v zmysle odporučení posúdenia hlukovej záťaže (cit. vyššie) navrhnuť protihlukovú clonu, zabezpečiť zvukovoizolačné vlastnosti obvodového plášťa a vnútorných deliacich konštrukcií, oddelujúcich materskú školu od ostatných priestorov,
- e) materskú školu je potrebné zabezpečiť tak, aby nebola zdrojom nadmerného hluku pre okolité chránené prostredie v súlade s vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z., resp. STN 73 0532 - 2 v zmysle odporučení posúdenia hlukovej záťaže (cit. vyššie),
- f) umelé osvetlenie priestorov materskej školy riešiť v súlade s vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci v znení neskorších predpisov a STN EN 12464-1 Svetlo a osvetlenie. Osvetlenie pracovných miest (ďalej len „STN EN 12464-1“),
3. Vybavenie a dispozičné členenie prevádzok zariadení spoločného stravovania (vrátane materskej školy) riešiť v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 852/2004 o hygiene potravín v platnom znení a Vyhlášky MZ SR č. 533/2007 Z.z.
4. Navrhované pracovné priestory (priestory občianskej vybavenosti, pracoviská v hoteloch, materskej škole a pod.) v podrobnostiach riešiť v súlade s Nariadením vlády SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko v znení neskorších predpisov a zároveň v zmysle ďalšej platnej legislatívy upravujúcej ochranu verejného zdravia podľa budúceho účelu ich užívania.
5. Vyústenie a technické zabezpečenie vetracích zariadení jednotlivých prevádzok riešiť tak, aby neboli zdrojom obťažujúcich (pachových) látok a hluku pre dotknuté chránené prostredie.
6. Trvalé pracovné miesta situovať výlučne do zón s dostatočným denným resp. združeným osvetlením v súlade s vyhláškou MZ SR č. 541/2007 Z.z.
7. Plánované priestory wellness a fitness v podrobnostiach riešiť v súlade s vyhl. MZ SR č. 308/2012 Z. z. o požiadavkách na kvalitu vody, kontrolu kvality vody a o požiadavkách na prevádzku, vybavenie prevádzkových plôch, priestorov a zariadení na prírodnom kúpalisku a na umelom kúpalisku v znení neskorších predpisov, s vyhl. MZ SR č. 554/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia starostlivosti o ľudské telo v znení neskorších predpisov a s vyhl. MZ SR č. 525/2007 Z.z. o podrobnostiach a požiadavkách na telovýchovno-športové zariadenia v znení neskorších predpisov.
8. Hotelovú/bytovaciu časť polyfunkčného súboru riešiť v podrobnostiach v súlade s vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. (cit. vyššie).
9. Domové vybavenie bytových domov riešiť v zmysle požiadaviek STN 73 4301 Bytové budovy.
10. Priestory na umiestnenie záchodovej misy v jednotlivých bytoch riešiť v súlade s požiadavkami čl. 8.5.2. STN 73 4301 Bytové budovy.

#### 11. Ku kolaudácii stavby predložiť:

- a) protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebísk (bytové domy, stravovacie zariadenia, materská škola a pod.), výsledky ktorých preukážu súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 91/2023 Z.z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov,
- b) protokoly z objektívneho merania hluku, výsledky ktorých preukážu, že hluk z vnútorných, vonkajších a iných zdrojov hluku objektov navrhovaného polyfunkčného súboru nebude negatívne vplyvať na dotknuté (vlastné aj okolité) chránené prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
- c) protokoly z objektívneho merania hluku, výsledky ktorých preukážu, že hluk z predmetnej lokality (doprava, iné zdroje hluku a pod.) nebude negatívne vplyvať na navrhované chránené prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
- d) doklad, ktorým sa preukáže účinnosť núteného vetrania navrhovaných chránených miestností bez potreby otvárania okien v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. (25m<sup>3</sup>/os./hod.) a súčasne s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
- e) protokol z merania intenzity umelého osvetlenia miestností s pobytom detí a zamestnancov (herní, jedálne, výdajne stravy, kancelárie), ktorý preukáže súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z., vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z.z. a STN EN 12464-1,
- f) protokol o zaregulovaní VZT zariadení, ktorý preukáže vyhovujúcu výmenu vzduchu v miestnostiach s pobytom detí a zamestnancov v súlade s vyhl. MZ SR č. 75/2023 Z.z. a vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. (v prípade núteného odvetrania priestorov),
- g) protokoly o funkčných skúškach a zaregulovaní vzduchotechnických zariadení v priestoroch zariadení verejného stravovania, ktoré preukážu prevádzkyschopnosť núteného odvetrania.

#### **Krajský pamiatkový úrad Bratislava, záväzné stanovisko č. S-PUSR-021222/2024 zo dňa 18.11.2024**

- Investor/stavebník oznámi písomne KPU BA 10 dní vopred začiatok výkopových prac.
- V prípade nepredvídaného nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou

#### **Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie k PD č. 510/2024 zo dňa 11.10.2024**

- na uvedenú stavbu sa v zmysle § 56 vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z.z. vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (komunikácia, chodník, sklon rampy, výťah, prístup k a do stavby, vyhradené parkovacie plochy pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu, zdravotnícke zariadenie pre osobu na vozíku, manipulačná plocha, izba v hoteli pre osobu na vozíku,)
- Upozorňujeme, že chodník užívaný osobou na vozíku môže mať pozdĺžnym sklon najviac 1:12 a priečny sklon najviac 1:50 v súlade s bodom č. 1.4.1 prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- Slovenský zväz telesne postihnutých sa vyjadruje aj k ďalšej etape projektovej dokumentácie na účely vydania stavebného povolenia stavby. V tejto etape projektovej dokumentácie je potrebné stavbu riešiť s ohľadom na požiadavky štvrtej časti a prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

#### **Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, stanovisko č. 113/UR/2024/Ko zo dňa 10.12.2024**

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

#### **Lesy Slovenskej republiky, š.p., Organizačná zložka OZ Karpaty, stanovisko č. 20614/2025 zo dňa 9.10.2025**

- pri realizácii stavby nebude obmedzovaná lesná prevádzka
- na príľahlých lesných pozemkoch nebudú vytvárané skládky stavebného materiálu a sute
- investor stavby vykoná opatrenia podľa § 33 zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov, ktorými zabezpečí nehnuteľnosť, stavbu a zariadenia pred škodami, ktoré by mohlo spôsobiť padanie stromov z príľahlých lesných pozemkov.

#### **Dopravný úrad, záväzné stanovisko č. 28898/2024/ROP-002/74259 zo dňa 20.11.2024**

- Súhlasí s umiestnením a realizáciou stavby v navrhovanom mieste, podľa predložených podkladov (Dokumentácia pre územné rozhodnutie 06/2023), s max. výškou najvyššej budovy (bytová jednotka D3) 4.NP od úrovne terénu, t.j. s nadmorskou výškou 249/72 m.n.m. Bpv a s použitím stavebných

mechanizmov s max. výškou najvyššieho z nich 64,30 m, t.j. s nadmorskou výškou 258,30 m.n.m. Bpv (najvyšší bod stavby – technické podlažie).

#### **Dopravný podnik Bratislava, a.s., stanovisko č. 18344/221/2026 P3825\_18 zo dňa 9.1.2026**

- Všetky činnosti počas výstavby s vplyvom na MHD musia byť vopred prerokované a schválené DPB,a.s.
- Premávku MHD môže obmedziť len v rozsahu vopred prerokovaných a potvrdených riešení a s čo najkratšími trvaním so zohľadnením určených technologických postupov a bezpečnosti.
- V prípade, ak vykonávané činnosti budú mať potenciálny vplyv na MHD, je potrebné sa s DPB, a.s. koordinovať minimálne 30 dní vopred. Súčasťou oznámenia musia byť kontaktné údaje osoby zodpovednej za stavbu (firma, meno, telefón).
- Stavebné práce a všetky ostatné sprievodné činnosti vrátane obnovovania povrchov komunikácií nesmú obrezovať bezpečnosť cestnej premávky a bezpečnosť prevádzky na električkovej dráhe, nesmú obmedzovať plynulosť premávky MHD nad rámec riadne schváleného a zástupcom DPB, a. s. potvrdeného projektu organizácie dopravy a dopravného značenia a príslušným cestným správnym orgánom (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Okresný úrad a Ministerstvo dopravy SR) ako aj v žiadnom prípade nesmú spôsobiť zastavenie prevádzky na električkovej trati, t. zn. že stavba nesmie spôsobiť napät'ovú a dopravnú výluku na ňou dotknutej električkovej trati.
- V prípade, že si stavebná činnosť vyžaduje nutnosť odkloniť linky MHD, je nutné vyriešiť aj náhradné trasovanie liniek MHD, ktoré musí byť potvrdené oddelením hromadnej dopravy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy ako objednávateľa výkonov vo verejnom záujme.
- Parkovanie dopravných prostriedkov zamestnancov a návštevníkov stavby musí byť riešené a trvale zabezpečované tak, aby ani sekundárne nedochádzalo k obmedzovaniu plynulosti premávky MHD.
- Stavebník je povinný po skončení prác uviesť všetky stavbou narušené plochy a priestranstvá do pôvodného stavu, v akom sa nachádzali pred začatím prác.
- V prípade, že dôjde ku stavebným úpravám na majetku mesta, ktorého prevádzkovateľom je DPB, a.s., je nutné, aby medzi investorom a DPB, a.s. bola uzatvorená zmluva o poskytnutí dlhodobého hmotného majetku a prevode novovybudovaných zariadení, alebo aby bola uzatvorená zmluva o spolupráci medzi investorom a Hlavným mestom Bratislava. Táto musí byť uzatvorená ešte pred vydaním stavebného povolenia! Zmluvu je možné uzatvoriť po naprojektovaní samostatných stavebných objektov úprav „Pevných trakčných zariadení“ (PTZ) vyvolaných stavbou. Naprojektované musia byť oprávneným projektantom, musia byť prerokované so správcom PTZ a odovzdané v dvoch vyhotoveniach správcovi PTZ DPB, a.s. Taktiež je nutné, aby naprojektované úpravy boli vykonávané v súlade s technologickými postupmi a podmienkami pre jednotlivé druhy PTZ.
- Práce na PTZ smie vykonávať iba organizácia s príslušným oprávnením.
- Káblové siete DPB, a.s. musia byť pred zahájením stavby riadne zamerané a vytýčené.
- Výkopové práce v obrannom pásme káblov DPB, a. s. musia byť vykonávané ručne.
- Začiatok výkopových a stavebných prác musí byť nahlásený správcovi PTZ.
- Výkopové a stavebné práce nesmú narušiť statiku nosného systému, ani poškodiť zariadenia PTZ.
- Križenia a súbegy inžinierskych sietí musia byť riešené v súlade s STN 73 6005.
- Pri pretláčaní je nutné dohodnúť podmienky na konkrétne miesto so správcom PTZ.
- Odkryté káble DPB, a.s. musia byť pred zasypaním skontrolované správcom PTZ. Zápis z tejto kontroly je nutnou podmienkou ku kolaudácii a stavba nesmie byť bez neho skolaudovaná.
- Pri prácach v blízkosti trakčného vedenia je nutné dodržiavať ustanovenia STN 34 3112, najmä články 112, 117 a 120.
- Zároveň je potrebné dodržať podmienky stanoviska číslo 17536/18853/2023/P3825\_10 zo dňa 08.11.2023 z pridruženého projektu „Polyfunkčný súbor Medze - sever — infraštruktúra“.

#### **Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Odbor dopravy ako príslušný dráhový správny orgán, stanovisko č. 5280/2024/CDD/43324 zo dňa 29.11.2023**

- Bratislavský samosprávny kraj nemá z hľadiska stavieb mestských dráh zásadné pripomienky k predmetnej stavbe za predpokladu dodržania všetkých platných slovenských noriem STN a technických predpisov TP.
- Stavba alebo stavebné činnosti súvisiace s ňou nesmú poškodiť alebo narušiť statiku trakčného zariadenia, stavba bude rešpektovať existujúcu mestskú (električkovú) dráhu na ulici M. Schneidera Trnavského.
- Je potrebné vyžiadať si stanovisko správcu dráhy a jej súčastí - Dopravného podniku Bratislava, a. s., Olejkárska č. 1, 814 52 Bratislava (ďalej len „DPB, a. s.“).

- Stavebník zabezpečí preverenie existencie podzemného vedenia mestskej dráhy na ulici M. Schneidera Trnavského u správcu sietí DPB, a. s., následne zabezpečí jeho zameranie so správcom sietí DPB, a. s. a prerokuje postup pri naplňaní investičných zámerov.
- Stavebná činnosť nesmie v žiadnom prípade spôsobiť zastavenie premávky na mestskej dráhe, t. z., že stavebná činnosť nesmie spôsobiť napät'ovú ani dopravnú výluku.
- Pri prácach v blízkosti trakčných vedení, napájacích a ovládacích káblov je nutné dodržať STN 34 31 12 najmä čl. 112, 117 a 120, podľa ktorých bezpečnostná vzdialenosť od živých častí trakčného vedenia je minimálne 1,0 m, čo je potrebné bezpodmienečne dodržiavať
- Kríženia a súbegy inžinierskych sietí musia byť riešené v súlade s STN 73 6005.
- V ochrannom pásme trakčného zariadenia nesmie byť vykonávaná žiadna činnosť (napr. manipulácia stavebného materiálu so žeriavom,...) bez napät'ovej výluky po dohode so správcom dráhy a jej súčasťou Dopravným podnikom Bratislava, a. s.,
- Stavba sa nachádza v obvode dráhy na ulici M. Schneidera Trnavského.
- Taktiež uvádzame, že predmetnou stavbou dôjde k činnostiam v ochrannom pásme mestskej (električkovej) dráhy na ulici M. Schneidera Trnavského. Podľa § 5 ods. 1 zákona o dráhach „Ochranné pásmo dráhy je priestor po oboch stranách obvodu dráhy vymedzený zvislými plochami vedenými v určenej vzdialenosti od hranice obvodu dráhy; zriaďuje sa na ochranu dráhy, jej prevádzky a dopravy na nej.“ Podľa § 5 ods. 3 písm. b) zákona o dráhach „Ak stavebné povolenie neurčuje inak, hranica ochranného pásma dráhy je pre ostatné koľajové dráhy 15 m od osi krajnej koľaje“. Na základe uvedeného je potrebné najneskôr do vydania stavebného povolenia Bratislavský samosprávny kraj, ako orgán verejnej správy vo veciach dráh v zmysle § 101 písm. c) zákona o dráhach, a ako prenesený výkon štátnej správy v zmysle § 105 ods. 1 písm. g) zákona o dráhach v územnom a stavebnom konaní pre stavby v ochrannom pásme dráhy, ktoré neslúžia na prevádzkovanie dráhy ani na dopravu na dráhe, požiadať na základe predloženého súhlasu prevádzkovateľa dráhy a záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu pre mestské dráhy o vydanie súhlasu na vykonávanie činností v ochrannom pásme dráhy. Poznávame, že vydanie uvedeného súhlasu podlieha správnomu poplatku v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov, podľa pol. č. 86 a) 1. alebo 2. sadzobníka.

#### **Technické siete Bratislava, a.s., stanovisko č. TSB890/2025 zo dňa 15.1.2026**

- Pred začatím prác požadujeme zrealizovať zakres a vytýčenie sietí VO a MOS.
- Žiadosť o zakres sietí je potrebné zaslať e-mailom na adresu info@tsb.sk s vymedzením presnej lokality (záujmovej oblasti) v rámci ktorej má byť zakres sietí realizovaný v prehľadnom mapovom podklade, príp. v katastrálnej mape s vyznačením jednotlivých čísel parciel a katastrálneho územia, v ktorom sa záujmové územie nachádza.
- Vytýčenie sietí v teréne je možné uskutočniť až po realizácii zakresu sietí VO a MOS. Vytýčenie sietí v teréne môže zabezpečovať iba osoba s odbornou spôsobilosťou na uvedený výkon činností príslušným poverením od spoločnosti Technické siete Bratislava, as. Žiadosť o vytýčenie sietí je potrebné zaslať e-mailom na adresu info@tsb.sk s priložením zakresu sietí VO a MOS realizovaným spoločnosťou Technické siete Bratislava, a.s.
- Realizáciou diela na základe predloženej dokumentácie nesmie prísť ku obmedzeniu ani ohrozeniu prevádzky, údržby, modernizácie a rekonštrukcie zariadení VO a/alebo MOS (ďalej ako „kolízia so zariadeniami VO a/alebo MOS“) a nadväzujúcich zariadení. Pri realizácii diela žiadame o dodržiavanie platných právnych predpisov príslušných noriem (najmä, nie však výlučne dodržiavanie a rešpektovanie ochranných pásem zariadení VO a/alebo MOS).
- V prípade vzniku kolízie so zariadeniami VO a/alebo MOS musí žiadateľ zabezpečiť projektovú dokumentáciu, ktorú je potrebné zaslať na odsúhlasenie na info@tsb.sk, ako aj následnú realizáciu opatrení - vyvolané úpravy zariadení VO a/alebo MOS tak, aby nedochádzalo ku kolízii so zariadeniami VO a/alebo MOS t. j. aby nebola realizáciou diela obmedzená prevádzka, údržba, modernizácia a rekonštrukcia zariadení VO a/alebo MOS. Začiatok prác je potrebné oznámiť na info@tsb.sk.
- V prípade, že realizáciou diela na základe predloženej dokumentácie príde k poškodeniu alebo ohrozeniu/obmedzeniu prevádzky zariadení VO a/alebo MOS žiadame o tejto skutočnosti bezodkladne informovať. Následnú opravu poškodeného zariadenia VO a/alebo MOS je potrebné realizovať na základe písomného usmernenia správcu VO a MOS, spol. Technické siete Bratislava, a.s.
- Stavebník zodpovedá za všetky škody na zariadeniach VO a/alebo MOS, ako aj za prípadné škody voči akýmkoľvek tretím stranám spôsobené realizáciou diela.

- V prípade napájania nového zariadenia na existujúce zariadenie VO a/alebo MOS je nevyhnutný súhlas TSB, a.s. a v prípade, že bude potrebné, tak aj účasť zástupcu TSB, a.s. počas pripájania.
- V prípade zásahu do existujúceho zariadenia VO a/alebo MOS je tieto práce potrebné nahlásiť minimálne deň vopred na info@tsb.sk s uvedením názvu akcie, realizačnej spoločnosti, kontaktu na zodpovednú osobu a presný harmonogram prác.
- V prípade, že predmetom stavby bude verejné osvetlenie, ktoré má byť v budúcnosti odovzdané do majetku hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné, aby súčasťou predloženej PD pre stavebné povolenie bol samostatný stavebný objekt Verejné osvetlenie. Technické riešenie tohto stavebného objektu je potrebné konzultovať v rozpracovanosti s budúcim správcom VO, spol. Technické siete Bratislava, a.s.,
- Všetko musí byť zrealizované v súlade s Manuálom zariadenia verejného osvetlenia.

### **MH Teplárenský holding, a.s., stanovisko č. 18251/Ba/2025MH2500/BA-7 zo dňa 17.12.2025**

V ďalšom stu pni PD žiadame:

PS 300 Odovzdávacia stanica tepla OST S1, PS 310 Odovzdávacia stanica tepla OST S2

- Navrhnuť OST na 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 Pripojovacích podmienok 2024 MHTH, závod Bratislava (PP2024 MHTH BA).
- Pri návrhu veľkosti výmenníkov ÚK a TV žiadame dodržať postup stanovený v PP 2024 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.
- V dokumentácii uvádzať aj výhľadové teplotné spády (prívodnej teploty).
- Riadiť sa podľa platných PP2024 MHTH BA, ktoré sú uvedené na web stránke www.mhth.sk MHTH Bratislava/ MHTH Teplárenský holding.

SO 171 - Horúcovod Medze sever - predĺženie do OST, Úsek medzi Š7 a OST S1 pre B1, Úsek medzi Š8 a OST S2 pre B5

- Dimenziu HP žiadame prepočítať na tepelný spád primárneho média podľa 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 HP navrhnuť tak, aby rýchlosť prúdenia vody pri maximálnej súčasnosti odberu tepla nebola vyššia ako 1 m/s.
- V dokumentácii uvádzať aj výhľadové teplotné spády (prívodnej teploty).
- Šachtu Š9, ktorá je budovaná ako časť objektu B5, žiadame nazvať VŠ9.
- Riadiť sa podľa platných PP2024 MHTH BA, ktoré sú uvedené na web stránke www.mhth.sk MHTH Bratislava I MHTH Teplárenský holding.

Upozornenia:

Žiadame stavebníka dodržať ustanovenia § 36 - ochranné pásma, bod 5, 7 a 9 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike to najmä:

- Dodržať ochranné pásmo novo navrhovaného horúcovodu a to 1 m od vonkajšieho obvodu horúcovodu na obe strany.
- Pri križovaní inžinierskych sietí s horúcovodom, dodržať normu STN 73 6005/1993 Priestorová úprava vedení technického vybavenia a inžinierske siete uložiť do chráničky s presahom 1 m od vonkajšieho obvodu horúcovodu na obe strany.
- Dodržať ochranné pásmo horúcovodných šachtíc a to 1 m od vonkajšej hrany šachtice kolmo na všetky strany.
- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie aj so všetkými súvisiacimi profesiami žiadame zaslať na vyjadrenie v dostatočnom časovom predstihu.

### **Slovenský vodohospodársky podnik š.p. Povodie Dunaja o.z., stanovisko č. SVP 19801/2024/2 zo dňa 9.1.2025**

- Navrhovaná stavba nie je v kontakte s vodnými tokmi, ani zariadeniami v správe našej organizácie. Pripomínáme však, že neďaleko navrhovanej stavby sa nachádza drobný vodný tok Čierny potok, ktorý je vedený v krytom profile.
- Stavebné práce požadujeme realizovať v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). Počas nich nesmie dôjsť k úniku znečisťujúcich látok alebo k znečisteniu povrchových a podzemných vôd.
- V zmysle § 52 vodného zákona je vodovod, splašková a dažďová kanalizácia vodnou stavbou a je na ňu potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy (§ 26 ods. 1 vodného zákona).

- K zaústeniu zrážkových vôd do verejnej kanalizácie je nutné aj kladné vyjadrenie správcu kanalizácie.
- Upozorňujeme, že naša organizácia nepreberá žiadnu zodpovednosť za prípadné škody súvisiace s nefunkčnosťou systému odvádzania dažďových vôd.
- Prečisťovanie dažďových vôd z parkovacích miest, z komunikácií a prevádzku ORL žiadame zabezpečovať v súlade s nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z.
- Dažďové vody musia byť prečistené v ORL na hodnoty s obsahom menej ako 0,1 mg/l NEL
- Požadujeme spracovať prevádzkový poriadok pre ORL, v ktorom bude povinnosť prevádzkovateľa vykonávať jeho pravidelnú údržbu a čistenie.
- Upozorňujeme, že ten kto zaobchádza s nebezpečnými látkami je v zmysle § 4 vyhlášky MŽP SR č. 200/2018 Z. z. povinný vypracovať tzv. Havarijný plán a predložiť ho SVP, š. p., Povodiu Dunaja. odštepnému závodu na vyjadrenie.
- Po akceptovaní vyššie uvedených podmienok k umiestneniu stavby nemáme výhrady.
- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie (DSP) žiadame predložiť našej organizácii na vyjadrenie.

### **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. vyjadrenie č. 033971/2023/40201/Mev zo dňa 23.10.2024**

#### 1. Z hľadiska situovania navrhovanej stavby:

- V ulici M. Sch. Trnavského sa nachádzajú zariadenia BVS, ktoré žiadame rešpektovať vrátane ich pásma ochrany:
  - 2x vodovod DN800 - 5 m od okraja každého potrubia vodorovne na obidve strany
  - vodovod DN500 - 5 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany
  - vodovod DN150, 250 - 1,5 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany
  - kanalizačný zberač AVIII DN2400/ 2300 - 2,5 m od okraja potrubia vodorovne na obidve strany
  - dažďová kanalizácia DN300, DN500 - BVS neprevádzkuje
- Vytýčenie verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a súvisiacich zariadení v teréne je možné objednať cez podateľňu BVS na základe objednávky na práce. Súčasťou objednávky musí byť situácia z GIS-u BVS, ktorú je možné získať na ktoromkoľvek kontaktnom centre BVS.
- V trase vodovodu a kanalizácie vrátane pásma ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať reklamné tabule, billboardy, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.
- Pri súbehu a križovaní inžinierskych sietí s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov.

#### 2. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou

- Z bilančného hľadiska je zásobovanie navrhovanej stavby pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné. Verejný vodovod môže mať funkciu zdroja požiarnej vody, nenahrádza však požiarnej vodovod.
- Z hľadiska majetkovoprávných vzťahov uvádzame, že navrhované vodovodné prípojky sa napájajú na vyprojektovaný verejný vodovod SO 02.1, ktorý je predmetom stavby „Polyfunkčný súbor Medze-sever – infraštruktúra“ DUR sme sa vyjadrili listom č. 086943/2023/40201/Mev zo dňa 10.11.2023. Vlastník stavby Dúbravka Development s.r.o. uzavrel s BVS budúcu zmluvu O odovzdaní vodnej stavby - verejný vodovod do nášho majetku.
- Z hľadiska technického máme nasledovné pripomienky:
  - a) Vodovodné prípojky vrátane vodomerných šacht žiadame riešiť v súlade s STN, EN, ON a s dokumentom „Technické podmienky pripojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a technické podmienky zriadenia a odstránenia vodovodnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“, zverejnený v kontaktných centrách a na [www.bvsas.sk](http://www.bvsas.sk). Vodovodné prípojky realizované v súbehu s výstavbou verejného vodovodu je nutné ukončiť vo vodomernej šachte (dočasnej vodomernej šachte) a potrubie prípojky opatriť plombou.
  - b) Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne) alebo iného zdroja vody.

#### 3. Z hľadiska odkanalizovania

- Z bilančného hľadiska je odkanalizovanie predmetnej stavby do verejnej kanalizácie BVS možné za podmienky dodržania maximálneho povoleného množstva vôd z povrchového odtoku 12,1 l/s z riešeného územia sever (3,0 ha) do verejnej kanalizácie.
- Z hľadiska majetkovoprávných vzťahov uvádzame, že navrhované kanalizačné prípojky sa napájajú na vyprojektovanú verejnú kanalizáciu SO 03.1 ktorý je predmetom stavby „Polyfunkčný súbor Medze-sever - infraštruktúra“. K DÚR sme sa vyjadrili listom č. 086943/2023/40201/Mev zo dňa 10.11.2023. Vlastník

stavby Dúbravka Development s.r.o. uzavrel s BVS budúcu zmluvu o odovzdaní vodnej stavby - verejnej kanalizácie do nášho majetku.

- Z hľadiska technického riešenia máme nasledovné pripomienky:
  - a) Kanalizačné prípojky vrátane revízných šácht žiadame riešiť v súlade s STN, EN, ON a s dokumentom „Technické podmienky pripojenia nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriadenia a odstránenia kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, as.“, zverejnený v kontaktných centrách a na [www.bvsas.sk](http://www.bvsas.sk)
- 4. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie BVS.

#### **Západoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie zo dňa 7.8.2025**

- Požadovaný odber elektrickej energie pre stavbu MEDZE sever, požadujeme napojiť z novo navrhovaného NN distribučného rozvodu vyvedeného z nových trafostaníc TS, cez rozpojovacie istiace skrine SR káblom typu NAYY-J 4x240. VN vedenie bude budované káblom NA2xS(F)2Y 3x1x240m spojované na novo preložené VNK vedenie linky číslo 405.
- Káblové prípojky NN vrátane elektromerových rozvádzačov vybuduje na vlastné náklady investor pričom deliacim miestom bude vedenia NN od poistkovej skrine SR a rozvádzač RH v TS.
- Za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektant.
- V záujmovom území sa na dotknutých parcelách nachádzajú podzemné elektrické káblové vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.
- Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie/realizačnej projektovej dokumentácie, je potrebné existujúce inžinierske siete vytyčiť. Žiadosť o Vytyčovanie káblov VVN, VN, NN podajte cez náš e-Shop.
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti. Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.
- Projektová dokumentácia (v prípade elektroenergetických zariadení Západoslovenskej distribučnej, a.s.) musí byť vypracovaná v zmysle „Štandardov projektovej dokumentácie“, „Zásad budovania a prevádzkovania vzdušných a káblových NN/VN sietí a distribučných transformačných staníc“ a „Pravidiel pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“.

#### **SPP – distribúcia, a. s., vyjadrenie č. TD/KS0166/2024/An zo dňa 20.12.2024**

Všeobecné podmienky:

- Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle § 79 a § 80 Zákona o energetike
- stavebník je povinný dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050,
- stavebník je povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- 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
- v záujme predchádzania poškodeniam plyn. zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,

Technické podmienky:

- zásobovanie riešeného územia zemným plynom je pri maximálnom hodinovom odbere 44 m<sup>3</sup>/hod. z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho STL plynovodu D225, PN 80 kPa, vedeného na p.č. 3470/32415/31 s bodom napojenia pred parcelou číslo p.č. 2415/31 v kat. území Dúbravka,
- stavebník je povinný pred vypracovaním projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania postupovať v zmysle pokynov pre proces pripájania zverejnených na webovom sídle SPP-D
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení a podľa technických podmienok pripojenia stanovených na základe žiadosti v zmysle pokynov pre pripájanie,

- stavebník je povinný zabezpečiť, aby trasa navrhovaných plynárenských zariadení rešpektovala iné vedenia s ohľadom na možnosť ich poškodenia pri výstavbe, resp. aby pri prevádzkovaní nemohlo dôjsť k vzájomnému ovplyvňovaniu, prípadnému poškodeniu,
  - stavebník zabezpečí, aby v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania bolo uvedené rozdelenie vyhradených technických zariadení v súlade s vyhláškou č. 508/2009 Z.z.
  - v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník:
    - rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
    - pri súbahu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01, zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcimi plyn. zariadeniami,
    - zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami,
    - zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou,
  - stavebník je povinný projektovú dokum. pre účely stavebného konania predložiť na posúdenie SPP-D,
- Osobitné podmienky:
- Zásobovanie navrhovaného objektu plynom s predpokladanou maximálnou spotrebou cca 44 m<sup>3</sup>/h (19900m<sup>3</sup>/rok) z hľadiska kapacity distribučnej siete bude možné z existujúceho STL plynovodu D225, PN 90kPa, (ID 369457) vedeného pozdĺž ulice Karloveská na parc. č. 2415/31 k. ú. BA Dúbravka. Uvedené údaje sú informatívne.
  - Technické podmienky budú určené po podaní žiadosti o pripojenie (žiadosť o TPRS).

### III. Osobitné podmienky

- Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky a požiadavky všetkých platných stanovísk, vyjadrení a rozhodnutí, ktoré boli vydané v súvislosti s predmetnou stavbou - najmä, nie však výlučne, podmienky uvedené v tomto rozhodnutí.
- Pred začiatkom stavebných prác je stavebník povinný si obstaráť od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. a podľa § 84 ods. 8 Stavebného zákona.
- Projektové riešenie navrhovanej stavby bude vypracované v súlade s ustanovením vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ktoré upravujú požiadavky na uskutočnenie stavieb a príslušné technické normy.
- Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie bude okrem architektonickej časti obsahovať aj výkresy všetkých druhov technickej vybavenosti predmetnej stavby, taktiež projekt požiarnej ochrany, statické posúdenie stavby, projekt organizácie výstavby a dopravy a projektantom vypracovaný rozbor splnenia podmienok uvedených v tomto územnom rozhodnutí.
- Na vydanie stavebného povolenia na vodné stavby podľa § 52 vodného zákona je príslušný špeciálny stavebný úrad orgán štátnej vodnej správy.
- Navrhovateľ je povinný rešpektovať existujúce podzemné vedenia a zariadenia všetkých inž. sietí a ich ochranné pásma, pri ktorých dôjde do styku pri realizácii stavby a jej technickou vybavenosťou. Križovania a súbeh podzemných vedení technického vybavenia územia riešiť v súlade s platnými technickými normami. Pred začatím zemných prác zabezpečiť vytýčenie a vyznačenie polohy priamo na povrchu terénu podzemných vedení technického vybavenia územia správcom dotknutých inž. sietí.
- Pásmo ochrany novonavrhovaných vodných stavieb – verejného vodovodu a verejnej kanalizácie vymedzí špeciálny stavebný úrad orgán štátnej vodnej správy v rozhodnutí v zmysle § 19 ods. 2 a § 19 ods. 4 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

### IV. Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania:

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené

## Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad obdržal dňa 3.3.2025 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „Polyfunkčný súbor Medze – SEVER“ MČ Bratislava–Dúbravka (ďalej len „stavba“), ktorý podal navrhovateľ Dúbravka Development, s.r.o., Einsteinova/ Digital Park II 25, 851 01 Bratislava v zastúpení K.T.PLUS, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava.

*Podľa § 84 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“)*

*ods. 4 písm. b) doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka,*

*ods. 8 konanie podľa odsekov 4 až 7 vedie stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov. Záväzná stanoviská podľa odsekov 4 až 7 vydáva orgán príslušný podľa doterajších predpisov.*

Dňom podania návrhu na vydanie zmeny územného rozhodnutia bolo začaté územné konanie.

Stavebný úrad vyzval dňa 10.3.2025 listom č. SU 5339/3081/2025 MF navrhovateľa v zastúpení na zaplatenie správneho poplatku podľa zákona č. 145/1995 Z.z o správnych poplatkoch. Navrhovateľ správny poplatok zaplatil dňa 13.3.2025.

Nakoľko predložené podanie neposkytovalo dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia stavby, stavebný úrad dňa 4.6.2025 rozhodnutím č. SU 10109/3081/2025 MF vyzval navrhovateľa na doplnenie návrhu, presne špecifikoval doklady, určil lehotu jeho doplnenia a podľa ustanovenia § 35 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. územné konanie prerušil, súčasne navrhovateľa poučil o následkoch nedoplnenia návrhu v stanovenej lehote. Navrhovateľ v zastúpení niekoľkokrát požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie. Týmto žiadosťami stavebný úrad vyhovel a lehotu predĺžil. Navrhovateľ postupne doplnil požadované doklady.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. oznámil dňa 18.3.2026 začatie územného konania pod č. SU 5720/2621/2026 MF známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Stavebný úrad upustil podľa § 36 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. od ústneho pojednávania a stanovil, že v lehote do 10 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí územného konania, v ktorej mohli účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská. V uvedenom oznámení stavebný úrad zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že na neskôr podané námietky a pripomienky stavebný úrad nebude prihliadať.

V konaní žiaden dotknutý orgán nepožiadala o predĺženie lehoty na vydanie stanoviska a zároveň žiaden dotknutý orgán nevyužil možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Na základe uvedeného má sa za to, že dotknuté orgány so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

V lehote stanovenej zákonom, neboli uplatnené žiadne námietky účastníkov konania.

V stanovenej lehote bolo doručené stanovisko dotknutého orgánu MH Teplárenský holding, a.s., vyjadrenie č. 3087/Ba/2026/MH2500/BA zo dňa 24.3.2026, v ktorom uvádza, cit.: „Na základe oznámenia o začatí územného konania na stavbu: Polyfunkčný súbor MEDZE - SEVER, Bratislava - Dúbravka konštatujeme, že navrhovaný objekt bude napojený na sústavu CZT spoločnosti MH Teplárenský holding, a.s., Bratislava - západ, z navrhovaného horúcovodu 2 x DN100, v navrhovanej šachtici Š7 a Š8, horúcovodnými prípojkami 2 x DN80. Listom zo dňa 17.12.2025, zn. 18251/Ba/2025/MH2500/BA-7, sme pre žiadateľa K. T. Plus, s.r.o. s pripomienkami odsúhlasili projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie. Za dodržania pripomienok uvedených v liste, nemáme voči stavbe námietky a súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia.“

Stavebný úrad zahrnul podmienky dotknutých orgánov do výrokovej časti tohto rozhodnutia a navrhovateľ je povinný ich dodržať.

Stavba „Polyfunkčný súbor Medze – SEVER“ sa umiestňuje s veľkým počtom účastníkov konania a zároveň časť stavby spĺňa parametre líniovej stavby, preto stavebný úrad, aby dodržal zásady rovnosti účastníkov konania pri doručovaní písomnosti, určil právnu formu doručovania verejnou vyhláškou podľa § 36 ods. 4 a § 42 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.. Právny účinok doručenia verejnou vyhláškou nastáva 15-tym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, a písomnosť sa považuje za doručeníu.

Stavebný úrad má za to, že doručovaním písomnosti verejnou vyhláškou v zmysle ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. a správneho poriadku, zachoval zákonný postup doručovania písomností, účastníci konania mali možnosť sa oboznámiť s podkladmi rozhodnutia.

*Podľa § 23 správneho poriadku*

*ods. 1 Účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazerať do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom.*

*Podľa § 33 správneho poriadku*

*ods. 2 Správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

*Podľa § 36 zákona č. 50/1976 Zb.*

*ods. 1 Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.*

*ods. 2 Od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.*

*ods. 4 Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.*

*Podľa § 42 zákona č. 50/1976 Zb.*

*ods. 2 Verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia*

*Podľa § 26 správneho poriadku*

*ods. 2 Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.*

Navrhovateľ pred začatím územného konania zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a správcov podzemných vedení technického vybavenia územia. Záväzná stanoviska, vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov sú podľa § 140b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. pre stavebný úrad v správnom konaní záväzná.

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

Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, ako príslušný orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2025/418869-011 zo dňa 24.11.2025 (ďalej len „Rozhodnutie o výrube“), vydal súhlas žiadateľovi Dúbravka Development, s.r.o, Einsteinova/ Digital Park II 25, 851 01 Bratislava na výrub 51 ks stromov a výrub krovitého porastu, ktorý presne špecifikovala v uvedenom Rozhodnutí o výrube, a zároveň stanovil podmienky vykonania výrubu, ktoré je navrhovateľ povinný dodržať. Rozhodnutie o výrube nadobudlo právoplatnosť dňa 30.12.2025.

Stavebný úrad v súlade s § 35 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. zverejnil na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka a na jej webovej stránke kópiu návrhu na vydanie územného rozhodnutia na uvedenú stavbu a údaje o sprístupnení Záverečného stanoviska pod č. 1825/2024-11.1.2 č. 32190/2024, 32491/2024-int. zo dňa 4.7.2024 vydaného Ministerstvom životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na ŽP, odd. posudzovania vplyvov na ŽP a rozhodnutie č. 9245/2025-9., 3906/2025 zo dňa 19.2.2025 právoplatné dňa 19.3.2025 vydaného Osobitnou komisiou ministra ŽP po preskúmaní podaného rozkladu, ktorým zmenil výrok Záverečného stanoviska Ministerstva ŽP SR a ktorým vyjadril súhlas s navrhovanou činnosťou „Polyfunkčný súbor Medze – SEVER“.

Zároveň Osobitná komisia ministra ŽP v uvedenom rozhodnutí č. 9245/2025-9., 3906/2025 určila podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie, a ktoré je navrhovateľ povinný dodržať.

Navrhovateľ v zastúpení spolu s návrhom na vydanie územného rozhodnutia a s projektovou dokumentáciou predložil písomné vyhotovenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí č. č. 9245/2025-9., 3906/2025, ktoré vyhotovila v decembri 2025 spoločnosť EKOJET, s.r.o. priemyselná a krajinná ekológia, Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava.

Stavebný úrad spolu s oznámením č. SU 5720/2621/2026 MF zo dňa 18.3.2026 o začatí územného konania zaslal toto vyhodnotenie podmienok Ministerstvom životného prostredia SR ako dotknutému orgánu, ktorý vydal Záverečné stanovisko č. 1825/2024-11.1.2 č. 32190/2024, 32491/2024-int. zo dňa 4.7.2024 a zároveň ho poučil, že ak záväzné stanovisko podľa § 38 ods. 13 zákona č. 24/2006 Z.z. v znení účinnom do 31.3.2025 nedoručí stavebnému úradu uvedenej v lehote, stanovisko sa bude považovať za súhlasné. Na stanovisko doručené po stanovenej lehote sa nebude prihliadať.

Ministerstvo životného prostredia SR doručil stavebnému úradu záväzné stanovisko č. 11740/2026-11.1, 23442/2026 zo dňa 23.3.2026, v ktorom konštatuje, že vo veci začatia územného konania pre stavbu „Polyfunkčný súbor Medze – SEVER“ v rozsahu súvisiacej objektivej skladby, je z koncepcného hľadiska v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a s vydaným záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 1825/2024-11.1.2, 32190/2024, 32491/2024-int. zo dňa 4.7.2024 a s jeho podmienkami.

*Podľa § 38 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov*

*ods. 13 Ak sa záväzné stanovisko príslušného orgánu podľa odseku 4 druhej vety nedoručí povoľujúcemu orgánu v lehote určenej vo výzve, ktorá nesmie byť kratšia ako desať pracovných dní, odo dňa doručenia žiadosti o záväzné stanovisko, stanovisko sa považuje za súhlasné. Na stanovisko doručené po lehote povoľujúci orgán neprihliada.*

Stavebný úrad posúdil začlenenie stavby do územia, rešpektoval obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a rešpektoval predpokladaný rozvoj územia podľa platného územného plánu obce. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava záväzným stanoviskom č. MAGS OUIK 43556/2023-461542 zo dňa 12.9.2023 vyjadrilo súhlas s umiestnením uvedenej stavby a zároveň potvrdilo súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Stavebný úrad posúdil návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby najmä z hľadísk uvedených v § 37 ods. 1 až 3 zákona č. 50/1976 Zb., predloženú dokumentáciu pre územné rozhodnutie preskúmal aj z hľadiska záujmov, ktoré chránia dotknuté orgány a organizácie podľa osobitných predpisov, všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, protipožiarneho, bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravného, ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov a ich prípadné pripomienky a podmienky umiestnenia, ktorých splnenie bude skúmať v stavebnom konaní.

Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Umiestnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania. Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

### Upozornenie

Územné rozhodnutie má podľa § 40 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. platnosť 2 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. Nestratí však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. na žiadosť navrhovateľa, podanej pred uplynutím lehoty, predĺžiť.

Územné rozhodnutie podľa § 40 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

### Poučenie o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, na mestskej časti Bratislava–Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

**RNDr. Martin Zaťovič**  
starosta

Príloha: koordinačná situácia, situácia na podklade katastrálnej mapy

Doručuje sa:

#### účastníci konania verejnou vyhláškou:

1. Dúbravka Development, s.r.o, Einsteinova/ Digital Park II 25, 851 01 Bratislava IČO 46 968 822 v zastúpení K.T.PLUS, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO 35 958 766
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava IČO 00 603 481
3. Právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám alebo vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom a k stavbám môžu byť umiestnením stavby priamo dotknuté najmä k pozemkom reg. „E“ parc. č. 3291/200, 3286/102, 3287/100, 3283/2 k. ú. Dúbravka, Bratislava a najmä k pozemkom reg. „C“ parc. č. 2406/60, 2406/92, 2411/23 k. ú. Dúbravka, Bratislava, resp. najmä k pozemkom evidovaných na liste vlastníctva č. 821, 4726, 4847, 5920, 5852, 2308

Právnické a fyzické osoby, ktorým postavenie vyplýva z osobitného predpisu zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

4. Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 14, 851 02 Bratislava IČO 31 820 174
5. Záhradkári Dúbravská Hlavica o.z., Karloveská 409/11, 841 04 Bratislava IČO 51 777 851
6. Cyklokoalícia, Partizánska 7162/2, 811 03 Bratislava IČO 31 800 394
7. Ing. Mikuláš Jurkovič, Kuklovská 66, 841 04 Bratislava
8. Ing. Vladimír Dulla, Majerníkova 50, 841 05 Bratislava
9. Ing. Radoslav Svrček, Potočná 2, 900 01 Modra
10. Ondrej Turza, M. Granca 1, 841 02 Bratislava
11. Jana Perusch (rod. Pukanová), Nejedlého 14, 841 02 Bratislava
12. Martin Jendek, M. Sch. Trnavského 3, 841 01 Bratislava

#### dotknuté orgány na vedomie:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO 00 603 481
2. Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na ŽP, odd. posudzovania vplyvov na ŽP, Nám. L. Štúra 1, 812 35 Bratislava
3. Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, KDI, Špitálska 14, Bratislava, IČO 00 151 866
4. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OPaK, ŠVS, OH, OO, EIA, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava IČO 00 151 866

5. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 151 866
6. Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 151 866
7. Okresný úrad Bratislava, Odbor opravných prostriedkov, Pozemkový referát, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 151 866
8. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava IČO 00 151 866
9. Hasičský a záchr. útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava IČO 00 151 866
10. Regionálny úrad verej. zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
11. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava IČO 31 755 194
12. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 00 683 876
13. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
14. Lesy SR, š.p., Organizačná zložka OZ Karpaty, pri Rybníku 1301, 908 41 Šaštín Stráže, IČO 36 038 351
15. Mestské lesy v Bratislave, Cesta mládeže 4, 831 01 Bratislava, IČO 30 808 901
16. Technické siete Bratislava, a.s., Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO 54 302 102
17. Bratislavský samosprávny kraj, Odbor dopravy, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO 36 063 606
18. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava IČO 00 492 736
19. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, IČO 42 355 826
20. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 829 05 Bratislava, IČO: 36 211 541
21. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Odštepny závod, Martinská 49, 842 17 Bratislava, IČO 36 022 047
22. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava IČO 35 850 370
23. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava IČO 36 361 518
24. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 910 739
25. Ministerstvo vnútra SR, odd. majetkoprávne, Centrum podpory Bratislava, Špitálska 14, 812 28 Bratislava, IČO: 00 151 866
26. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
27. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
28. Michlovský, spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany, IČO 36 230 537
29. OTNS, a.s., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava, IČO 46 881 239
30. VNET a.s., Černyševského 48, 851 01 Bratislava, IČO 35 845 007
31. ACS, spol. s r.o., Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava, IČO 31 389 333

**Doručí sa verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Dúbravka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**

Dátum vyvesenia  
Na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia  
z úradnej tabule:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

**Toto rozhodnutie musí byť zverejnené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Dúbravka až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.**

Zverejnené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje zverejnenie a zvesenie zverejnenia oznámenia

---

**Vybavuje:** Ing. M. Franzová, tel. č. 02/69202575