

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. stupňa príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7a zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného stavebného konania rozhodla takto:

podľa § 68 stavebného zákona a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

povoľuje zmenu stavby pred jej dokončením

stavby „WELLNESS INFINIT - Petržalka“ na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 2833, 2843/45, 2843/8, 2843/115, 1843/114, 2843/283, 2843/101, 2843/102, 2843/103, 2843/104, 2843/105, 2843/106, 2843/107, 2843/199, 284/57 v katastrálnom území Petržalka v Bratislave stavebníkovi, ktorým je spoločnosť Wellness resort SK s.r.o., Tematínska 3261/7, 851 05 Bratislava, IČO: 53 513 011.

Na predmetnú stavbu vydala Mestská časť Bratislava-Petržalka stavebné povolenie č. 4488/2022/05-UKSPaŠSU/Mi-61 zo dňa 30.1.2022 právoplatné dňa 07.03.2023.

Popis zmeny stavby pred dokončením:

Zmenou stavby pred dokončením dôjde k zväčšeniu navrhovaných exteriérových objektov ako aj k prístavbám a nadstavbám hlavného prízemného objektu. Saunový svet má navrhnutú novú vnútornú dispozíciu. V bazénovej časti bude doplnené schodisko prepájajúce strešnú pobytovú terasu s interiérovým priestorom. Hlavný objekt sa zväčší v mieste novej ceremoniálnej sauny. Nadstavba objektu predstavuje nové prestrešenie pred vstupom, nad bazénmi a okolo vzniknutého komunikačného priestoru po obvode oddychovej časti na severnej strane objektu.

Zmenou bude sprístupnená existujúca plocha strechy a prejde zmenou na odpočívaciu plochu s lehátkami, novým strešným bazénom a saunou nachádzajúcou sa nad bazénovou časťou. V stravovacej časti sa počíta s dreveným vstavkom. Administratívna časť sa rozšíri hlavne v podkrovnom priestore.

Exteriérové bazény so slanou a sladkou vodou sa rozšíria a zväčšia svoj objem, budú prekryté novou strešnou konštrukciou so stĺporadím z drevených profilov. Prestrešenie bude prechádzať po severnej časti objektu až k veľkej ceremoniálnej saune. V areáli sa z východnej strany zväčší technické zázemie ochladzovne, na ktoré nadviažu dve sauny zapustené do zemného valu. Po obvode areálu sa pozíčne aj veľkostne upravujú samostatne stojace sauny. V



okolí hlavného stavebného objektu pribudnú drobné objekty slúžiace pre jeho technologické vybavenie. Tieto objekty budú samostatne stojace a staticky nezávislé od hlavného objektu.

Vonkajšia ochladzovňa so sprchami bude upravená tak, že z viacerých menších bazénov vznikne jeden väčší s potôčikom a vodopádom. Kruhovú saunu mení pozíciu a vnútorné usporiadanie. Technologické vybavenie bazénov pozostáva z čiastočne zapustených objektoch podľa pôvodného riešenia. Ich strecha bude pokrytá terasovými doskami a bude slúžiť na oddych klientov.

Pôvodný objekt patriaci bazénu s technológiou bude premenený na vonkajší bar s posedením. V rohu severnej časti areálu je navrhnuté kúpacie jazierko s umelými potôčikmi. V jeho blízkosti sa budú nachádzať aj pomocné objekty pre údržbu areálu, hygienické priestory a záložný zdroj elektrickej energie v podobe dieselagregátu.

Stavebné objekty zmeny stavby:

SO 01 Rekonštrukcia hlavného objektu

SO 02 Bazény, strojovne bazénov, exteriérové objekty

SO 02.1 Technologický objekt T1 *

SO 02.2 Technologický objekt T2**

SO 02.3 Technologický objekt T3, ochladzovňa D1 a sauny S1,S2***

SO 02.4 Ochladzovňa D2

SO 02.5 Sauna S3

SO 02.6 Sauna S4

SO 02.7 Sauna S5

SO 02.8 Vonkajší bar

SO 02.9 Kúpacie jazierko

SO 02.10 Sklad 1 + Toalety

SO 02.11 Sklad 2

SO 02.12 Sklad 3

SO 03 Areálové rozvody NN

SO 04 Prípojka a areálové rozvody vody

SO 05 Areálová kanalizácia (zmena: pôvodne SO 05 – Splašková kanalizácia).

Prevádzkové súbory:

PS 01 Technológia bazénov

PS 02 Kotolňa K1 (pridaný prevádzkový súbor)

PS 03 Kotolňa K2 (pridaný prevádzkový súbor)

PS 04 Dieselagregát (pridaný prevádzkový súbor)

Pre realizáciu stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala spoločnosť FVA, s.r.o., IČO: 36 671 649 v termíne október 07/2024, autorizovanej pečiatkou a podpisom Ing. Mgr. Art. Ľubomír Fuňa, overenej v konaní. Projektová dokumentácia tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Stavba bude dokončená najneskôr 24 mesiacov od začatia stavebných prác. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.

Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:

3. *Okresný úrad Bratislava, odbor star. o ŽP, OH, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2024/389460-002 zo dňa 23.05.2024:*

3.1. Držiteľ odpadov je povinný:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom.
- zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho



- prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
 - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
 - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
 - zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
 - odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
 - viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi na Evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z. o evidencnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti,
 - ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať ohlásené údaje.
- 3.2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemného kontajnera), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi.
- 3.3. Držiteľ odpadov pred začatím stavebných prác predloží tunajšiemu úradu spôsob nakladania s odpadom 17 05 06 výkopová zmenia iná ako uvedená v 17 05 05.
4. *Okresný úrad Bratislava, odbor star. o ŽP, ŠVS, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2024/344457-002 zo dňa 25.03.2024:*
- 4. 1. Napojenie na existujúcu vodovodnú a kanalizačnú sieť je potrebné prerokovať s jej budúcim odborným prevádzkovateľom a vlastníkom.
 - 4. 2. Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
 - 4. 3. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

5. *Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hl.mesto, oznámenie č. RÚVZBA/OHŽPaZ/4864/6650/2024 zo dňa 26.03.2024:*

splnenie podmienok uvedených, v cit. stanovisku (zn.: HŽP/9349/2022 zo dňa 17.07.2022) bude skontrolované v rámci kolaudačného konania, ku ktorému žiadame ešte predložiť :

- protokol z objektívneho merania hluku, výsledky ktorého, že hluk z technických zariadení objektu súvisiacich s navrhovanou zmenou stavby nebude negatívne vplyvať na vlastné a okolité chránené prostredie podľa vyhlášky 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.

Nedodržanie podmienok rozhodnutia je v zmysle § 106 ods. 2 písm. b) stavebného zákona správnym deliktom, ktorého sa právnická osoba, alebo fyzická osoba oprávnená na podnikanie dopustí tým, že mení stavbu bez stavebného povolenia, alebo v rozpore s ním a môže mu byť uložená pokuta do výšky 66 387 €.

Po ukončení prác stavebník predloží na stavebný úrad návrh na kolaudáciu, nakoľko stavbu nemožno užívať bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Ku kolaudácii stavby stavebník, okrem dokladov uvedených v § 17 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, predloží:



- záznam o prevzatí geodetických podkladov správcom digitálnej technickej mapy mesta,
- vyhlásenia o parametroch použitých stavebných výrobkov.

Ostatné podmienky stavebného povolenia č. 4488/2022/05-UKSPaŠSU/Mi-61 zo dňa 30.1.2022 právoplatného dňa 07.03.2023 zostávajú v platnosti.

Účastníci konania: Wellness resort SK s.r.o., Tematinská 3261/7, 851 05 Bratislava, IČO: 53 513011 v zastúpení PKT s.r.o., Rovniankova 16, 851 02 Bratislava, IČO: 36 669 571, RDC, s.r.o., Vretenová 3461/7, 841 04 Bratislava, IČO: 51 904 675, FVA, s.r.o., Tomášikova 30C, 821 01 Bratislava, IČO: 36 671 649, vlastníci priestorov objektu stavby hotela so súpisným číslom 3715 podľa listu vlastníctva č. 5641

V konaní neboli vznesené námietky účastníkmi konania.

Odôvodnenie

Dňa 19.12.2023 podal stavebník Wellness resort SK s.r.o., Tematínska 3261/7, 851 05 Bratislava, IČO: 53 513 011 v zastúpení PKT s.r.o., Rovniankova 16, 851 02 Bratislava, IČO: 36 669 571 žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením pre stavbu „WELLNESS INFINIT - Petržalka“ na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 2833, 2843/45, 2843/8, 2843/115, 1843/114, 2843/283, 2843/101, 2843/102, 2843/103, 2843/104, 2843/105, 2843/106, 2843/107, 2843/199, 284/57 v katastrálnom území Petržalka v Bratislave. Uvedeným dňom bolo začaté konanie o zmene stavby pred jej dokončením.

Stavebný úrad preskúmal podanie z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona a v súlade s ustanoveniami § 61 ods. 1 a § 68 ods. 2 stavebného zákona oznámil listom č. 384/2024/SÚ/Mi-ozn zo dňa 11.12.2024 účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením, pričom upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania.

Účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky do 14.01.2025. Žiadny z dotknutých orgánov nepožiadal podľa ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby. Žiaden ďalší účastník konania nenahliadol do podkladov. V konaní neboli vznesené námietky účastníkmi konania voči vydaniu tohto rozhodnutia.

K žiadosti o vydanie povolenia zmeny stavby pred dokončením stavebník predložil súhlasné stanoviská dotknutých orgánov, ktorých podmienky sú zahrnuté do podmienok rozhodnutia o povolení stavby a stanovisko Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta SR Bratislavy č. HZUBA3-2024/002133-002 zo dňa 27.08.2024, ktoré neobsahovalo podmienky. Podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona svoje námietky neuplatnili dotknuté orgány Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OO, OH, PaK, ŠVS, Slovenský zväz telesne postihnutých, Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska a Hlavné mesto SR Bratislava. Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ju s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi.

Stavba je v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie a projektová dokumentácia 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.



Stavebný úrad v uskutočnenom konaní zistil, že uskutočnením zmeny stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania a stavebník splnil podmienky pre vydanie povolenia na zmenu stavby pred dokončením a preto rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 54 správneho poriadku možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal - na Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 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.

Ing. Ján Hrčka
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka



Doručuje sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Wellness resort SK s.r.o., Tematinská 3261/7, 851 05 Bratislava, IČO: 53 513011 v zastúpení PKT s.r.o., Rovniankova 16, 851 02 Bratislava, IČO: 36 669 571
2. RDC, s.r.o., Vretenová 3461/7, 841 04 Bratislava, IČO: 51 904 675
3. FVA, s.r.o., Tomášikova 30C, 821 01 Bratislava, IČO: 36 671 649
4. vlastníci priestorov objektu stavby hotela so súpisným číslom 3715 podľa listu vlastníctva č. 5641

dotknutým orgánom na vedomie:

5. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1, IČO: 00 151 866
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hl.m., Ružinovská 8, Bratislava, IČO: 00 607 436
7. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OO, OH, PaK, ŠVS, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 151 866
8. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava 5, IČO: 12 664 979
9. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 683 876
10. Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie životného prostredia, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

Doručí sa verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava.

Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Petržalka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

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

