

## 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 „KOPČIANSKA JUH - stavba V., Polyfunkčná obytná zóna - sektor A“ Kopčianska ulica, Bratislava - Petržalka na pozemkoch register "C" parc. č. 5876/71, 5876/74, 5876/82, 5876/90, 5876/93, 5876/76, 5876/94 v katastrálnom území Petržalka zapísaných na listoch vlastníctva č. 5999, 6331 a 6494 a zariadenie staveniska a uloženej zeminy na pozemkoch register "C" parc. č. 5876/15, 5876/68, 5876/77, 5869/28 a 5867/2 v katastrálnom území Petržalka zapísaných na listoch vlastníctva č. 1877, 4570, 3861 a 5999 (ďalej len „stavba“) stavebníkovi, ktorým je spoločnosť Nesto A, s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 53 060 075.

Na predmetnú stavbu vydala Mestská časť Bratislava-Petržalka stavebné povolenie č. 6345/2020/10-UKSP/2-VI-43 zo dňa 21.09.2020, právoplatné dňa 19.10.2020 a rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením č. 7647/2022/05-UKSP/2-VI-7 zo dňa 27.09.2022 právoplatné dňa 08.12.2022.

#### **Objekty, ktorých sa zmena dotýka:**

- SO-20.A0.2 Garáž – sektor A
- SO-01.A1 ADMINISTRATÍVNA BUDOVA
- SO-86.A1 Areálové osvetlenie pre objekt A1
- SO-90.A1 Terénne a sadové úpravy pre objekt A1
- SO-92.A1 Kontajnery pre objekt A1
- SO-01.A2 POLYFUNKČNÝ DOM
- SO-24.A2 Chodníky a spevnené plochy – objekt A2
- SO-86.A2 Areálové osvetlenie pre objekt A2
- SO-90.A2 Terénne a sadové úpravy pre objekt A2
- SO-92.A2 Kontajnery pre sektor A2



- SO-01.A3 POLYFUNKČNÝ DOM
- SO-24.A3 Chodníky a spevnené plochy – objekt A3
- SO-86.A3 Areálové osvetlenie pre objekt A3
- SO-90.A3 Terénne a sadové úpravy pre objekt A3
- SO-92.A3 Kontajnery pre sektor A3

Prevádzkové súbory:

- PS-02 Motorgenerátor
- PS-04.1 Príprava TÚV pre SO-01.A2
- PS-04.2 Príprava TÚV pre SO-01.A3
- PS-05.1 Fotovoltaická elektráreň pre SO-01.A1
- PS-05.2 Fotovoltaická elektráreň pre SO-01.A2
- PS-05.3 Fotovoltaická elektráreň pre SO-01.A3

#### Popis zmeny stavby:

Zmeny pozostávajú prevažne z dispozičných zmien, pričom sa mení účel užívania pôvodného domu komunitných služieb na administratívne priestory v objekte SO-01.A1.

#### **OBJEKT SO-01 .A0.2 - GARÁŽ SEKTOR A**

- úprava organizácie parkovacích miest – nárast počtu o 1 PM, dispozičné úpravy v priestoroch pre bicykle, technickej miestnosti, úprava statiky

#### **OBJEKT SO-01.A1 - ADMINISTRATÍVNA BUDOVA**

- zmena z pôvodného domu komunitných služieb a obchodov na administratívnu budovu, vytvorenie pobytového átria v centrálnej pozícii, vybudovanie pobytovej terasy na mieste pôvodného zásobovacieho dvoru,
- 1.NP - zrušenie pôvodného delenia na menšie retailové priestory - vytvorenie 1 priestoru pre zriadenie kancelárií, úprava pozície hlavného vstupu do objektu pri zachovaní polohy hlavného komunikačného jadra do suterénu, úprava statiky
- 2.NP / strecha objektu - úprava akustickej ohrady pre umiestnenie technológií, úprava rozmiestnenia FTV panelov, zrušenie pôvodných svetlíkov ODT, úprava rozsahu technickej strechy - extenzívna zeleň a štrkový násyp, pridanie strešných svetlíkov na presvetlenie priestoru

#### **OBJEKT SO-01.A2 - POLYFUNKČNÝ DOM**

- 1.PP - dispozičné úpravy technických, zlúčenie niektorých pôvodných technických miestností a skladov bicyklov do jedného veľkého skladového priestoru, úprava rozlohy miestnosti práčovne
- 1.NP - úprava rozlohy prenajímateľných retailových priestorov, drobné zmeny v dispozíciách, zlúčenie priestorov pôvodného coworku a zasadacích miestností do jedného veľkého coworkového priestoru
- 2.NP - 14.NP - drobné dispozičné zmeny bez zmeny celkového počtu jednotiek na týchto typických podlažiach
- 15.NP - drobné dispozičné zmeny, nahradenie pôvodných spoločných priestorov kuchynky s WC a obývačkou ubytovacími jednotkami - 4 x ubytovacia jednotka, úprava pobytovej terasy a jej prestrašenia
- Strecha - úprava rozmiestnenia panelov FTV vzhľadom ku koordinácii s ďalšími profesiami

**Celkový počet ubytovacích jednotiek je 234.**

#### **OBJEKT SO-01.A3 - POLYFUNKČNÝ DOM**

- 1.NP - úprava rozlohy prenajímateľných retailových priestorov - rozdelenie pôvodného 1 veľkého na 2 menšie, úprava rozlohy fitness a jóga zóny, úprava polohy dopadového hospodárstva, vytvorenie exteriérových parkovacích miest v rámci spevnených plôch v polohe pôvodného predpolia vjazdu do zásobovacieho dvora
- 2.NP - 6.NP - drobné dispozičné zmeny bez zmeny celkového počtu jednotiek na týchto typických podlažiach



- Strecha - úprava rozmiestnenia panelov FTV vzhľadom ku koordinácii s ďalšími profesiami  
**Celkový počet ubytovacích jednotiek je 80.**

### **SPEVNENÉ PLOCHY, AREÁLOVÉ OSVETLENIE, TERÉNNÉ A SADOVÉ ÚPRAVY**

- drobné zmeny v celkovej geometrii spevnených plôch v nadväznosti na úpravy nadzemných objektov a polohy vstupov, vytvorenie exteriérových parkovacích státí pred pôvodným vjazdom do zásobovacieho dvora, úpravy trás a rozmiestnenia osvetľovacích zdrojov, drobné zmeny v sadoových úpravách
- drobné zmeny v rozmiestnení odpadového hospodárstva

#### **Objekty, ktoré zostávajú bez zmeny:**

- SO-24.A1 Chodníky a spevnené plochy - objekt A1
- SO-83.A1 NN prípojka pre objekt A1
- SO-83.A2 NN prípojka pre objekt A2
- SO-83.A3 NN prípojka pre objekt A3

#### **Prevádzkové súbory:**

- PS-01.1 Výťahy pre SO-01, A1
- PS-01.2 Výťahy pre SO-01, A2
- PS-01.3 Výťahy pre SO-01, A3

Vo vzťahu k predmetnému územiu sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov na životné prostredie pod názvom Kopčianska JUH, Polyfunkčná zóna, Bratislava, na základe ktorého bolo dňa 19.09.2018 vydané Ministerstvom životného prostredia SR záverečné stanovisko č. 48/2018-1.7/mo podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov, ktoré je prístupné na internetovej stránke:

<https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/kopcianska-juh-polyfunkcna-zona-bratislava>.

#### **Pre realizáciu stavby sa stanovujú tieto podmienky:**

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala spoločnosť SIEBERT + TALAŠ spol. s r. o., IČO: 35 833 891 v termíne október 08/2024, autorizovanej pečiatkou a podpisom Ing. arch. Matejom Siebertom, PhD., 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.

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.

**Podmienky stavebného povolenia č. 6345/2020/10-UKSP/2-VI-43 zo dňa 21.09.2020 právoplatné dňa 19.10.2020 a podmienky rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením č. 7647/2022/05-UKSP/2-VI-7 zo dňa 27.09.2022 právoplatné dňa 08.12.2022 zostávajú v platnosti.**



Účastníci konania: Nesto A, s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava v zastúpení MADING s. r. o., Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava, IČO: 35 938 226, Nesto C, s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 53 059 115, Nesto Juh Land Development, s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 48 179 957, AQUATERM, spol. s r. o., Stredná 4272/84, 821 04 Bratislava, IČO: 31 327 087, Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, Združenie domových samospráv, P. O. BOX 218, 850 00 Bratislava, IČO: 31 820 174, Cyklokoalícia, Karadžičova 6, 821 08 Bratislava, IČO: 31 800 394, Petržalsky okrášľovací spolok, Šustekova 2, 851 04 Bratislava, IČO: 42 252 768, Slovenská republika – Inštitút výskumu samospráv a medziregionálnych vzťahov SR, P.O.BOX 54, 820 04 Bratislava, IČO: 891 738, Vlastníci pozemkov pod stavbou a stavby so súpisným číslom 4093 podľa LV č. 6331, Ing. arch. Matej Siebert, PhD., SIEBERT + TALAŠ spol. s r. o., Prievozská 4D, 821 09 Bratislava, IČO: 35 833 891 – projektant

V konaní neboli vznesené námietky účastníkmi konania.

## Odôvodnenie

Dňa 04.12.2024 podal stavebník spoločnosť Nesto A, s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 53 060 075 v zastúpení MADING s. r. o., Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava, IČO: 35 938 226 (ďalej len „stavebník“) žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením pre stavbu „KOPČIANSKA JUH - stavba V., Polyfunkčná obytná zóna - sektor A“ Kopčianska ulica, Bratislava - Petržalka na pozemkoch register "C" parc. č. 5876/71, 5876/74, 5876/82, 5876/90, 5876/93, 5876/76, 5876/94 v katastrálnom území Petržalka zapísaných na listoch vlastníctva č. 5999, 6331 a 6494 a zariadenie staveniska a uloženej zeminy na pozemkoch register "C" parc. č. 5876/15, 5876/68, 5876/77, 5869/28 a 5867/2 v katastrálnom území Petržalka zapísaných na listoch vlastníctva č. 1877, 4570, 3861 a 5999 (ďalej len „stavba“). 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. 4426/2025/SÚ/Mi-ozn zo dňa 29.01.2025 účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením, pričom upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Stavebný úrad počas celého konania skúmal a vyhodnocoval okruh účastníkov konania v súlade s § 59 stavebného zákona. Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad určil okruh účastníkov konania, ktorý je uvedený vo výroku rozhodnutia.

Účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky do 03.03.2025. 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 Krajského riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bratislave č. KRHZ-BA-OPP-2024/001124-002 zo dňa 14.11.2024 a Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hl. m. v Bratislave č. RÚVZBA/OHŽPaZ/15707/35066/2024 zo dňa 21.11.2024, ktoré neobsahovali podmienky. Ďalej bolo predložené stanovisko Technickej inšpekcie, a.s. č. 22920/1/2024-OS-01 zo dňa 18.12.2024. Podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona svoje námietky neuplatnili dotknuté orgány Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OH a Hlavné mesto SR Bratislava.

K predmetu návrhu sa vyjadrilo Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na životné prostredie dotknutý orgán záväzným stanoviskom č. 10428/2025-1.7/mo 11463/2025 zo dňa 03.03.2025, z ktorého vyplýva, že je možné



konštatovať, že návrh spoločnosti vo veci vydania rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením pre stavbu je z koncepčného 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, záverečným stanoviskom č. 48/2018-1.7/mo zo dňa 19.09.2018 a jeho podmienkami.

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:

Verejnou vyhláškou účastníkom konania:

1. Nesto A, s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava v zastúpení  
MADING s. r. o., Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava, IČO: 35 938 226
2. Nesto C, s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 53 059 115
3. Nesto Juh Land Development, s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 48 179 957
4. AQUATERM, spol. s r. o., Stredná 4272/84, 821 04 Bratislava, IČO: 31 327 087
5. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
6. Združenie domových samospráv, P. O. BOX 218, 850 00 Bratislava, IČO: 31 820 174
7. Cyklokoalícia, Karadžičova 6, 821 08 Bratislava, IČO: 31 800 394
8. Petržalsky okrásľovací spolok, Šustekova 2, 851 04 Bratislava, IČO: 42 252 768
9. Slovenská republika – Inštitút výskumu samospráv a medziregionálnych vzťahov SR,  
P.O.BOX 54, 820 04 Bratislava, IČO: 891 738
10. Vlastníkom pozemkov pod stavbou a stavby so súpisným číslom 4093 podľa LV č. 6331
11. Ing. arch. Matej Siebert, PhD., SIEBERT + TALAŠ spol. s r. o., Prievozska 4D, blok E, 821  
09 Bratislava, IČO: 35 833 891 – projektant

dotknutým orgánom na vedomie:

12. Ministerstvo životného prostredia slovenskej republiky, EIA, Námestie Ľudovíta Štúra 1,  
812 35 Bratislava, IČO: 42 181 810
13. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
14. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07  
Bratislava, IČO: 00 151 866
15. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO:  
00 607 436
16. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH, Tomášikova 46, 832  
05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
17. Technická inšpekcia, a.s., Tomášikova 64, 831 04 Bratislava. IČO: 36 653 004

**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.

