

ENGICON s.r.o.
Levanduľová 23, 90043 Kalinkovo
Tel. +4219039
engicon@engicon.sk
www.engicon.sk



Návrh na vydanie územného rozhodnutia

GREEN PARK

17. MARCA 2025

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSC 851 02		
<input type="radio"/> poštou	<input type="radio"/> email	<input checked="" type="radio"/> osobne
Došlo dňa: 18. 03. 2025		
Číslo zápisnice: 11695 / 90	Číslo spisu:	
Prílohy/listy: 2L	Vybavuje:	

Mestská časť Bratislava Petržalka
Referát stavebného úradu (RSÚ)
Kotlíkova 17
852 12 Bratislava 5

Návrh na vydanie územného rozhodnutia v súlade s § 35 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Navrhovateľ: **GRAFOBAL GROUP Development s.r.o., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO 44269340 v zast. fi. ENGICON s.r.o., Levanduľová 613/23, 900 43 Kalinkovo, IČO 44720980**

Názov stavby: **GREEN PARK**

Druh stavby: **pozemná stavba**

Charakter stavby: **novostavba**

Miesto stavby: **Bratislava – katastrálne územie PETRŽALKA**

Okres: **BRATISLAVA V – MČ PETRŽALKA**

Katastrálne územie: **Petržalka**

Parcely:

Typ p.	p.č.	č. LV	výmera (m ²)	vlastník
Parcela C	5199	5484	15791	Greenpark BYTY a.s.
Parcela C	5203/10	5119	8690	Greenpark AB a.s.
Parcela C	5203/2	2087	50	BMC Internacional a.s.

Dotknuté pozemky nadväzujúcimi komunikáciami a inžinierskymi sieťami:

Typ p.	p.č.	č. LV	výmera (m ²)	vlastník
Parcela C	5105/37	2644	6120	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5105/276	2644	235	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5105/300	2644	4584	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5105/435	2644	181	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5105/557	2644	296	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5105/568	2644	86	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5105/569	2644	160	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5105/570	2644	130	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5105/571	2644	41	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5136/5	1283	18713	Slovenská republika (SVP)
Parcela C	5192/5	1283	628	Slovenská republika (SVP)
Parcela C	5195	1283	1215	Slovenská republika (SVP)
Parcela C	5201/8	2644	6	Hlavné mesto SR Bratislava

ENGICON s.r.o.
Levanduľová 23, 90043 Kalinkovo
Tel. +4219039...
engicon@engicon.sk
www.engicon.sk



Parcela C	5201/9	2644	23	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5202/2	1283	837	Slovenská republika (SVP)
Parcela C	5202/11	2644	551	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5203/1	2021	20127	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5203/5	2644	1629	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5203/47	2644	974	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela C	5203/48	2644	231	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela E	5842/1	4833	1146	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela E	5845	4848	34	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela E	5846	4848	20	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela E	5849	4833	63	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela E	6034	4833	2352	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela E	6039	4833	2179	Hlavné mesto SR Bratislava
Parcela E	6053	4833	166	Hlavné mesto SR Bratislava

Stupeň PD: Projekt pre územné rozhodnutie
Zodpovedný projektant: Ing. arch. Karol Kállay, autorizačné číslo *1258AA*
Predmet územného rozhodnutia: Výstavba polyfunkčných objektov, parkovacej garáže, administratívnej budovy vrátane dopravnej a technickej infraštruktúry. Objekty funkčnou náplňou pozostávajúcou z občianskej vybavenosti, ubytov. zariadenia - hotela, administratívy a bývania s plnohodnotným parkovacím zázemím v spoločnom suteréne.

Objektová skladba:

- SO 01 PRÍPRAVA ÚZEMIA
 - SO 01.1PREKLÁDKA IS - Slovak Telekom
 - SO 01.2PREKLÁDKA IS - BENESTRA
 - SO 01.3PREKLÁDKA IS - SWAN
 - SO 01.4PREKLÁDKA IS - Turk Telekom
 - SO 01.5PREKLÁDKA IS - ŽSR
 - SO 01.6PREKLÁDKA IS - VEREJNÉ OSVETLENIE
- SO 02 POLYFUNKČNÝ OBJEKT GREEN PARK
 - SO 02.1PARKOVACIA GARÁŽ
 - SO 02.2ADMINISTRATÍVNA BUDOVA F
 - SO 02.3POLYFUNKČNÝ OBJEKT E
 - SO 02.4POLYFUNKČNÝ DOM D
 - SO 02.5POLYFUNKČNÝ DOM C
 - SO 02.6POLYFUNKČNÝ DOM B
 - SO 02.7POLYFUNKČNÝ DOM A
- SO 03 INVESTÍCIE VEREJNÝCH PRIESTOROV (nie sú predmetom tejto PD)
- SO 04 KOMUNIKÁCIE, PARKOVISKÁ A SPEVNENÉ PLOCHY
 - SO 04.1OKRUŽNÁ KOMUNIKÁCIA
 - SO 04.2SEVERNÁ KOMUNIKÁCIA - PREDĹŽENIE VIEDENSKEJ CESTY
 - SO 04.3ÚPRAVA KOMUNIKÁCIE KRASOVSKÉHO ULICA
- SO 05 PEŠIE CHODNÍKY A NÁSTUPNÉ PLOCHY
 - SO 05.1PEŠIE KOMUNIKÁCIE NEVEREJNÉ
 - SO 05.2PEŠIE KOMUNIKÁCIE VEREJNÉ

Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III vložka č. 57879/B
IČO 44720980, DIČ SK2022807149,

ENGICON s.r.o.
Levanduľová 23, 90043 Kalinkovo
Tel. +421903
engicon@engicon.sk
www.engicon.sk



- SO 05.3CYKLISTICKÉ TRASY
- SO 06 ROZŠÍRENIE STL PLYNOVODU
SO 06.1PLYNOVÁ PRÍPOJKA
- SO 07 ROZŠÍRENIE VEREJNÉHO VODOVODU
SO 07.1VODOVODNÁ PRÍPOJKA
 - SO 07.1.1VODOVODNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.2
 - SO 07.1.2VODOVODNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.3
 - SO 07.1.3VODOVODNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.4 - SO 02.7
- SO 08 ROZŠÍRENIE VEREJNEJ KANALIZÁCIE
SO 08.1KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA
 - SO 08.1.1KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.2+ SO 02.4
 - SO 08.1.2KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.3
 - SO 08.1.3KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA PRE SO 02.5 - SO 02.7
SO 08.2DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA
 - SO 08.2.1DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA PRE SO 02.2
 - SO 08.2.2DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA PRE SO 02.3
 - SO 08.2.3DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA PRE SO 02.4 - SO 02.7
SO 08.3 CESTNÁ KANALIZÁCIA
- SO 09 ELEKTRO PRÍPOJKA VN
SO 09.1 MIESTNA DISTRIBUČNÁ SIEŤ (MDS)
- SO 10 TRAFOSTANICE
 - SO 10.1TRAFOSTANICA 3 - ADMINISTRATÍVNA BUDOVA F
 - SO 10.2TRAFOSTANICA 2 - POLYFUNKČNÝ OBJEKT E
 - SO 10.3TRAFOSTANICA 1 - 4 POLYFUNKČNÉ OBJEKTY ABCD
- SO 11 ROZVODY NN
SO 11.1AREÁLOVÉ OSVETLENIE
- SO 12 VEREJNÉ OSVETLENIE
- SO 13 SLABOPRÚDOVÁ PRÍPOJKA
 - SO 13.1SLABOPRÚDOVÁ TELEKOMUNIKAČNÁ PRÍPOJKA
 - SO 13.2SLABOPRÚDOVÁ DÁTOVÁ PRÍPOJKA
- SO 14 KRAJINNO-ARCHITEKTONICKÉ ÚPRAVY
- SO 15 STUDNE PRE TEPELNÉ ČERPADLÁ

Základné plošné bilancie stavby:

Plocha riešeného územia:	40 458 m ²
<u>Plocha územia vo vlastníctve investora:</u>	<u>24 531 m²</u>

Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III vložka č. 57879/B
IČO 44720980, DIČ SK2022807149,
Strana 3 z 6

ENGICON s.r.o.
Levanduľová 23, 90043 Kalinkovo
Tel. +4219031 00 00
engicon@engicon.sk
www.engicon.sk



Zastavaná plocha:	6 824,00 m²	
Hrubá podlažná plocha nadzemných častí:	69 844,32 m²	
Hrubá podlažná plocha pozemných častí:	31 288,50 m ²	
Hrubá podlažná plocha nadzemných častí prislúchajúca funkcii bývania (byty):	20 280,72 m²	(29,04 %)
Hrubá podlažná plocha nadzemných častí prislúchajúca ostatným funkciám:	49 563,60 m ²	(70,96 %)
Čistá úžitková plocha nadzemných častí:	60 213,54 m ²	
Čistá úžitková plocha pozemných častí:	29 925,90 m ²	
Plocha zelene na území vo vlastníctve investora:	8 258,30 m ²	
z toho:		
- plocha zelene na teréne:	3 419,07 m ²	
- plocha zelene nad podzemnou konštrukciou		
- s hrúbkou substrátu nad 2,0 m: $3 069,44 \text{ m}^2 \times 0,9 =$	2 762,49 m ²	
- s hrúbkou substrátu nad 1,0 m: $1 769,79 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	884,90 m ²	
Započítateľná plocha zelene na pozemku vo vl. investora:	7 066,46 m²	
Vodná plocha na území vo vlastníctve investora:	421,00 m ²	
Spevnené plochy na území vo vlastníctve investora:	9 027,70 m ²	
Celkový počet bytov:	111	
Celkový počet apartmánov:	5	
Celkový počet izieb a apartmánov v ubytovacom zariadení - hotely:	240	
Odhadovaný počet zamestnancov v ubytovacom zariadení - hotely:	30	
Čistá úžitková plocha kancelárskych priestorov v administratíve:	4 975 m ²	
Odhadovaný počet zamestnancov v administratíve:	1 327	
Čistá úžitková plocha predajných plôch polyfunkčných priestorov:	1 670 m ²	
Odhadovaný počet zamestnancov v polyfunkcii:	40	
Počet parkovacích státí v garáži na I.PP:	433	
Počet parkovacích státí v garáži na II.PP:	487	
Celkový počet parkovacích státí:	920	

Zoznam účastníkov konania:

Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III vložka č. 57879/B
IČO 44720980, DIČ SK2022807149,

ENGICON s.r.o.

Levanduľová 23, 90043 Kalinkovo

Tel. +421903

engicon@engicon.sk

www.engicon.sk



- ENGICON s.r.o., Levanduľová 613/23, 900 43 Kalinkovo
- Mestská časť Bratislava Petržalka, Kutlíková 17, 852 12 Bratislava
- GREEN PARK BYTY a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava
- GREEN PARK AB a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava
- BMC International, a.s., Moskovská 4, 811 08 Bratislava
- Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
- Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Karloveská 2, 841 04 Bratislava
- Zainterosovaná verejnosť podľa ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z o posudzovaní vplyvov na životné prostredie

Predpis k úhrade správneho poplatku (vystavený na navrhovateľa) Vás žiadame zaslať na email engicon@engicon.sk, alebo do elektronickej schránky splnomocneného zástupcu navrhovateľa.

Vyhlasujem, že všetky vyššie uvedené údaje sú pravdivé.

S pozdravom

konateľ spoločnosti

ENGICON s.r.o. Levanduľová 613/23, 900 43 Kalinkovo IČO: 44720980 IČ DPH: SK2022807149 tel.: +421 903 907 624

Prílohy:

- Dokumentácie pre územné rozhodnutie...2x
- Plná moc
- Záväzné stanovisko Hl. mesta SR Bratislava č. MAGS OUIK 57802/2023-573545 zo dňa 12.12.2023
- EIA Rozhodnutie (záverečné stanovisko) č.: 1811/2018-1.7./ak o posúdení vplyvov na životné prostredie s doznačenou právoplatnosťou (1. strana)
- EIA Rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. 7357/2025-11.1/fr 285/2025 287/2025-int. zo dňa 10.1.2025
- LV č. 5119, 2087, 5484
- Mapa KN
- Tabuľkový prehľad dotknutých pozemkov SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, SO 08, SO 09, SO 10, SO 11, SO 12, SO 13, SO 14, SO 15 (mimo pozemkov vo vlastníctve GREEN PARK BYTY/GREEN PARK AB/BMC international/
- Rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy:
 - o Súhlas GREEN PARK BYTY a.s.
 - o Súhlas GREEN PARK AB a.s.
 - o Súhlas BMC International
 - o SITEL zo dňa 2.1.2023
 - o DOPRAVNÝ ÚRAD č. 24755/2024/ROP-002-P/58184 zo dňa 13.9.2024

Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III vložka č. 57879/B

IČO 44720980, DIČ SK2022807149,

Strana 5 z 6

- DOPRAVNÝ ÚRAD č. 24755/2024/ROP-002-P/58184 zo dňa 13.9.2024
- DOPRAVNÝ ÚRAD č. 6515/2023/ROP-002-P/58234 zo dňa 9.3.2024
- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave č. KRHZ-BA-OPP-2024/000729-002 zo dňa 2.9.2024
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava č. Z-PUSR-004156/2025 zo dňa 21.1.2025
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava č. Z-PUSR-004030/2025 zo dňa 20.1.2025
- Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave č. KRPZ-BA-KDI3-85/2025-S zo dňa 30.1.2025
- Letové a prevádzkové služby Slovenskej republiky š.p. č. 08212/2024/DTZL-2 zo dňa 20.8.2024
- Hlavné mesto SR Bratislava č. MAGS SSUC 56872/2024-489587/ROSSC-201 zo dňa 8.1.2025
- Hlavné mesto SR Bratislava č. MAGS 51565/2024-434106 zo dňa 1.7.2024
- Hlavné mesto SR Bratislava č. MAG 547791/2022 zo dňa 15.12.2022
- Ministerstvo obrany Slovenskej republiky č. SEMAL-EL.13/2-9-856/2024 zo dňa 26.8.2024
- Okresný úrad Bratislava č. OU-BA-OKR1-2024/457023/2 zo dňa 19.8.2024
- Okresný úrad Bratislava č. OU-BA-OSZP3-2024/064437-006 zo dňa 20.11.2024
- Okresný úrad Bratislava č. OU-BA-OSZP2-2024/060530-004 zo dňa 26.9.2024
- Okresný úrad Bratislava č. OU-BA-OSZP3-2024/456940-002 zo dňa 13.8.2024
- Michlovský, spol. s r.o. č. BA-4607 2022 zo dňa 5.12.2022
- Mestská časť Bratislava – Petržalka č. 1550/2022/08-RZ/15095/DK zo dňa 11.4.2023
- Mestská časť Bratislava – Petržalka č. 1532/2022/08-RZ/15132/DK zo dňa 12.4.2023
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12337/33365/2024 zo dňa 7.11.2024
- SPP Distribúcia a.s. č. TD/KS/0077/2024/Pe zo dňa 30.8.2024
- Slovenský vodohospodársky podnik š.p. č. CSSVPOZBA zo dňa 6.12.2022
- Slovenský zväz telesne postihnutých č. 406/2024 zo dňa 14.8.2024
- Technické siete Bratislava, a.s. č. TSB450/2024 zo dňa 16.8.2024
- Turk telekom č. 000685 zo dňa 1.12.2022
- Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska č. 93/UR/2024/Ko zo dňa 12.9.2024
- Západoslovenská distribučná a.s. zo dňa 18.9.2024
- Železnice Slovenskej republiky č. 20453/2024/O230-14 zo dňa 4.9.2024