MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava

podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / linka	V Bratislave
	2026/1224/Ry	Ing. Margaréta Rychtáriková/65956250 stavebnyurad@zahorskabystrica.sk	27.10.2026

OZNÁMENIE

O ZAČATÍ STAVEBNÉHO KONANIA

Pod vŕškami 1, s.r.o., IČO 56092431, Gajova 4, 811 09 Bratislava,
ktorého zastupuje ARTPLAN spol. s.r.o., Karadžičova 27, 811 08 Bratislava

(ďalej len "stavebník") dňa 14.10.2026 podal žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu:

"Bytový komplex GREEN RIVER, Sektor F, bloky f1, f2, f3"
časť blokov f2,f3: PARK 1 - 1. Etapa v rozsahu stavebných objektov:
SO200 Stavebné objekty (vrátane vnútorných inštalácií)
SO208a Oplotenie medzi objektami SO210 a SO203
SO 210 Objekt zázemia parku
SO300 Zdravotechnické objekty
SO301c Vodomerná šachta pre objekt SO203-doplnenie vodomeru pre objekt SO 210 S0301j Areálový vodovod pre objekt S0210
SO302h Areálová splašková kanalizácia pre objekt SO210
SO303Í Areálová dažďová kanalizácia pre objekt SO210
S0500 Elektrotechnické silnoprúdové rozvody
SO 50lj Areálové rozvody NN pre objekt SO210
SO503al Vonkajšie osvetlenie - PARK1.1 pri objekte SO201
SO503a2 Vonkajšie osvetlenie - PARK1.2 pri objekte SO201
SO503cl Vonkajšie osvetlenie-PARK 1.1 pri objekte SO203
SO503c2 Vonkajšie osvetlenie - PARK1.2 pri objekte SO203
S0800 Krajinné a architektonické úpravy
SO801al Krajinné a architektonické úpravy pri objekte SO201-PARK 1.1
SO801a2 Krajinné a architektonické úpravy pri objekte SO201-PARK 1.2
SOSOlcl Krajinné a architektonické úpravy pri objekte SO203-PARK 1.1
SO801c2 Krajinné a architektonické úpravy pri objekte SO203-PARK 1.2
SO802 Úprava jestvujúceho detského ihriska

Bratislava - Záhorská Bystrica, Pri Vápenickom potoku

na pozemku register "C" parc. č. 4121/316, 4121/599, 4121/728, 4121/734, 4121/735 v katastrálnom území Záhorská Bystrica. Uvedeným dňom bolo začaté stavebné konanie.

Popis stavby:
Objekt SO 210 zázemie parku:
Objekt zázemia pozostáva z dvoch samostatných prízemných objektov, bez podpivničenia, s plochými strechami s extenzívnou zeleňou, usporiadaných do pôdorysného tvaru „L". Väčší objekt má pôdorysné rozmery 5,68m x 14,30m a menší objekt má pôdorysné rozmery 6,86m x 4,40m. Vo väčšom objekte je riešené hygienické zázemie pre návštevníkov detského ihriska a verejného parku a prevádzkový priestor určený pre situovanie služieb pre návštevníkov detského ihriska a verejného parku. Do týchto priestorov je možné vstupovať samostatne priamo z exteriéru, pričom v interiéri sú vzájomne prepojené, čím vzniká synergia spoločného využívania hygienického zázemia všetkými návštevníkmi detského ihriska a parku. V menšom objekte sa nachádzajú priestory pre správu detského ihriska a parku. Je tu umiestnená kancelária a príručný sklad správcu a tiež hygienické zázemie určené výlučne pre potreby správcu. Do objektu správcu parku sa vstupuje priamo z exteriéru. Celková podlahová plocha nadzemnej časti stavby je **87,73 m^2.**
Objekt je osadený na výškovom rozhraní dvoch úrovní upraveného terénu, obj. SO802 - detského ihriska (osadené na úrovni 181,800m n.m. B.p.v.) a nadväzujúceho parku (osadený na úrovni 184,185)
- rieši umiestnený obj. SO801c-Krajinné a architektonické úpravy pri bytových domoch SO201 a SO203 a zároveň pozdĺžna stena a priečne steny väčšieho objektu zázemia tvoria oporný múr medzi týmito výškovými úrovňami terénov, ktoré predstavujú cca 2,40m.
- celý objekt SO 210 - zázemie detského ihriska a verejného parkuje integrovaný do terénu tak, aby sa stal súčasťou verejného oddychového priestoru a samotný objekt v ňom pôsobil ako zakopaný v zemi. Celý objekt je viditeľný len z nižšej úrovni navrhovaných upravených terénov - od detského ihriska a Zárubovej ulice.
- Výškové osadenie: ±0,000 = 181,890m n.m. B.p.v. - podlaha obj. zázemia
- Zastavaná plocha: 113,00m2
- Podlažnosť: 0/1
- Podlažná plocha: 113,00 m2
- Strecha plochá s extenzívnou zeleňou, výška atiky: +4,000 (185,890m n.m. B.p.v.)

Zásobovanie el. energiou, bleskozvod a. uzemnenie:
- Zásobovanie objektu SO 210 zázemie pre detské ihrisko a verejný park el. energiou je riešené zemným káblom napojeným z rozvádzača merania parku RE-PARK (povolený stav, povolením v 1.Etape), kde bude umiestnené fakturačné meranie.
- Bleskozvod a uzemnenie:
  Ako vonkajšia ochrana pred účinkom atmosférickej elektriny je navrhnutý pasívny bleskozvod, podľa STN EN 62305-1,2,3,4. Objekt SO 210 je umiestnený v ochrannom uhle bleskozvodu objektov SO201 a SO203 - povolené právoplatným stavebným povolením. Na streche objektu SO210 nie je potrebné inštalovať zachytávaciu sústavu.

Zásobovanie pitnou vodou:
- Vnútroareálovými rozvodmi vody napojené z vodomernej šachty (obj. 301 c povolenej stavebným povolením č.2025/320/G/6/Ry zo dna 4.4.2025, s právoplatnosťou 12.05.2025, kde bude umiestnený ďalší fakturačný vodomer DN25 (na T-kus) pre objekt SO 210.

Zásobovanie požiarnou vodou:
- Celková potreba požiarnej vody je stanovená pre navrhovaný objekt podľa §6 ods.1 vyhl. MV SR č.699/2004 Z.z. na 7,5 1/s. Potreba požiarnej vody bude zabezpečená z požiarnej nádrže PI - povolenej stavebným povolením č.2025/320/G/6/Ry zo dňa 4.4.2025, s právoplatnosťou dňa 12.05.2025- ako obj. SO301h, vzdialenej cca 105m od obj. SO 210.

Odvádzanie splaškových odpadových vôd:
- Je riešené navrhovanou vnútroareálovou prípojkou D125, dl. 26,5m, areálovým dopojením na spoločnú kanalizačnú prípojku DN200 povolenú pre objekt SO203, pripojenú do verejnej kanalizácie DN300 PVC, vedenej v ulici Zárubová.

Odvádzanie odpadových zrážkových vôd z povrchového odtoku:
- Odvádzanie zrážkových vôd zo strechy obj. SO210 s extenzívnou zeleňou, je navrhnuté dažďovou kanalizáciou DN 125, dĺžky 5,4m, dopojenou do povolenej dažďovej kanalizácie

inak sa na ne nebude prihliadať. V rovnakej lehote môžu oznámiť svoje stanovisko dotknuté orgány inak podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona bude považované ich stanovisko za kladné. Účastníci konania môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia (Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, úradné dni Po a St: 8.00-12.00 a 13.00-17.00 hod, Pi: 8.00-13.00 hod).

Poučenie:
Účastníci konania sa môžu pred vydaním rozhodnutia vyjadriť k jeho podkladom, prípadne navrhnúť ich doplnenie.
K pripomienkam a námietkam, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prejednávaní územného plánu zóny sa podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona nebude prihliadať.
Ak si niektorý z účastníkov konania zvolí svojho zástupcu, tento musí predložiť písomnú plnú moc toho účastníka konania, ktorý sa dal zastupovať.

Ing. Beáta Rodáková

Toto oznámenie /rozhodnutie/ má povahu verejnej vyhlášky a v súlade s § 26 ods. 2 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní sa doručenie verejnou vyhláškou vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, ako aj zverejní na jeho webovej stránke. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia oznámenia.

Toto oznámenie /rozhodnutie/ musí byť vyvesené

1. na úradnej tabuli MČ Bratislava-Záhorská Bystrica po dobu 15 dní:

Vyvesené dňa: 27. 10. 2026 Zvesené dňa: 12. 11. 2026

2. internet – stránka MČ Bratislava-Záhorská Bystrica (www.zahorskabystrica.sk) + CUET po dobu 15 dní:

Začiatok zverejnenia dňa: 27. 10. 2026 koniec zverejnenia dňa: 12. 11. 2026

MESTSKÁ ČAS... BRATISLAVA-Záh. Bys... Námestie Hodiny č. 1 843 57 BRATISLAVA 4...

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

obj. SO201 a následne do retenčnej nádrže SO306 (spoločnej pre S0201-S0204), povolenej rozhodnutím OÚ BA-štátna vodná správa č. OU-BA-OSZP3-2025/465765-005, zo dňa 06.11.2025, s právoplatnosťou dňa 18.11.2025.

Obj. SO 802 Úprava detského ihriska

- detské ihrisko stavebník opäť vybuduje na pôvodnej ploche, s prístupom zo Zárubovej ulice, v Sektore F na prelome regulačných blokov f2, f3 na pozemkoch stavebníka.
- Výšková úroveň detského ihriska: 181,800m n.m. B.p.v.
- Plocha detského ihriska: 193m2 + pieskovisko 17,00m2

V rámci plochy detského ihriska bude zrealizované kruhové pieskovisko 04,60m a zvyšná časť bude opatrená bezpečnostným korkovým povrchom. Detské ihrisko stavebník zrealizuje v súlade v súlade s STN EN 1176 zariadenia a povrch detských ihrísk a herných prvkov a STN EN 1177 Povrch ihrísk tlmiaci náraz. Technické normy stanovujú všeobecné a špecifické bezpečnostné požiadavky a skúšobné metódy pre vybavenie ihrísk a ich povrchy, čím zabezpečujú zníženie rizík úrazov.

Detské ihrisko bude ohraničené oplotením, lavičkami, prvkami drobnej architektúry a prvkami pre hranie detí; veža so šmykľavkou, pružinové hojdačky, kolotoč tanier, herný domček, atď.

Poloverejná pasívna zóna - hlavné telo parku na pozemkoch reg. „C" KN parc. č. 4121/728 a 4121/599, k.ú. Záhorská Bystrica, podľa geometrického plánu č. 62/2025, na oddelenie pozemkov p. č. 4121/734-735, overený OÚ Bratislava, katastrálnym úradom dňa 24.02.2026, pod č. G1-207/26, o výmere 2240m2, ktoré je od nástupnej časti separované výškovo i technicky vstupnou trojdielnou teleskopickou bránou z oceľovej pásoviny, výšky 2,0m, celkovej dĺžky bránového systému i s oplotením vstupu do parku je 8,55m.

- Úprava povrchov PARK 1:
- Trávnik intenzívny: 410m^2
- Trávnik - extenzívny (kvitnúca margarétová lúka): 328m^2
- Trávnik štrkový - intenzívny: 13,8m^2
- Povrch centrálneho pojazdného chodníka, dlažba PREMAC EDEL FACE hr.80mm, uložená do štrkového lôžka: 409m^2
- Betónová pochôdzna dlažba, PREMAC EDEL FACE, hr.80mm, uložená do štrkového lôžka - 305m^2
- Liate povrchy, bezpečnostný korkový povrch, liate na mieste na predpripravené štrkové lôžko,

Vonkajšie osvetlenie Parku 1:

- Je riešené osvetľovacou sústavou kompaktnými svietidlami LED svietidlá ROSA CUT LED 36W a ROSA CUT II LED 2x36W, s výškou 4,0m. Počet inštalovaných svietidiel je 22ks. Napojenie vonkajšieho osvetlenia je riešené z navrhovaného rozvádzača RE-PARK, ktorý je umiestnený vedľa rozpojovaco istiacej skrine 1-SR8.

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. 2023/1032/U/9/Ry zo dňa 18.9.2023, právoplatné dňa 23.10.2023 a zmena územného rozhodnutia č. 2026/801/U/2/Zm/Ry zo dňa 24.8.2026, právoplatné dňa 24.9.2026.

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, ako stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 84 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nadväznosti na zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon účinný do 31.3.2025"), v súlade s ustanovením § 61 ods. 1 stavebného zákona oznamuje začatie stavebného konania. Keďže pomery staveniska sú mu dobre známe a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby, upúšťa v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania.

Účastníci konania môžu svoje námietky a pripomienky podať do

7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia,

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou, žiadateľovi, vlastníkom pozemkov na ktorých je stavba umiestnená, vlastníkom susedných pozemkov a stavieb + účastníkovi, ktorému toto postavenie vyplýva zo zisťovacieho konania – v súlade s §61 ods. 4 stavebného zákona - zvlášť rozsiahla stavba, stavba s veľkým počtom účastníkov konania v súčinnosti s § 18 ods. 3 a § 26 zákona o správnom poriadku – zverejnenie verejnej vyhlášky musí byť uskutočnené v zmysle § 3 ods. 5 a § 26 ods. 2 správneho poriadku + príloha k verejnej vyhláške – situačný výkres

1. Pod vŕškami 1, s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava
2. ARTPLAN spol. s.r.o., Karadžičova 27, 811 08 Bratislava
3. Atelier 3M s.r.o., Ing. Peter Pokrivčák, Zadunajská cesta 8, 851 01 Bratislava
4. Organizácie alebo občania, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám môžu byť konaním priamo dotknuté
5. Pod vŕškami 2 s.r.o., Gajova 2, 811 09 Bratislava
6. Pod vŕškami 3 s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava
7. Združenie domových samospráv, o.z., Rovniakova 14, 851 02 Bratislava

dotknuté orgány
8. Bratislavský samosprávny kraj, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava
9. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
10. HaZÚ Hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 01 Bratislava
11. Hl. mesto SR Bratislava, Odd. usmerňovania investičnej činnosti, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
12. Hl. mesto SR Bratislava, Odd. životného prostredia, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
13. Hydromeliorácie š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava
14. Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
15. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Lešková 17, 811 04 Bratislava
16. MICHLOVSKY, spol. s.r.o., Letná 9, 921 01 Piešťany
17. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
18. Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
19. Okresný úrad Bratislava, OOPaVZŽP, EIA,SEA, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava + **prílohy k vypracovaniu záväzného stanoviska**
20. Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
21. OLO, a.s., Ivánska cesta 22, 821 04 Bratislava
22. Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
23. RÚVZ Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
24. Slovak telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
25. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
26. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44b, 825 19 Bratislava
27. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
28. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
29. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Povodie Dunaja, prevádzkové stredisko Malacky, Martinská 49/A, 821 05 Bratislava
30. Technické siete Bratislava, a.s., Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

Prílohy pre Okresný úrad Bratislava, OOPaVZŽP, EIA,SEA, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava k vydaniu záväzného stanoviska podľa § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov:

1x kópia žiadosti o stavebné povolenie + 1x projektová dokumentácia predložená v stavebnom konaní (k nahliadnutiu na stavebnom úrade) + 1x písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí č. OU-BA-OSZP3-2022/028848-019, zo dňa 29.07.2022, s právoplatnosťou dňa 02.09.2022

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	oznamenie SP Pod vrskami 1
Identifikátor:	MU ZB - 1224/4494/2026/Ry

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Beáta Rodáková OPRÁVNENIE 1035 Zamestnanec mestskej časti poverený starostom
Oprávnenie:	
Zastúpená osoba:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica IČO: 00604887
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	27.10.2026 13:18:20
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	27.10.2026 13:18:30
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 1. oznamenie SP Pod vrskami 1 - strany 5	

Ostatné prílohy
Označenie listov príloh, ktoré nie sú platne autorizované alebo nie sú autorizované vôbec: 1. Základné údaje k elektronickému úradnému dokumentu - strany 1

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Rychtariková Margaréta
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	odborný referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica IČO: 00604887
Dátum vytvorenia doložky:	27.10.2026
Podpis a pečiatka:	

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA Záh. Bystrica Námestie Rodiny č. 1 853 57 BRATISLAVA 48