



Mestská časť Bratislava-Jarovce

Palmová 1, 851 10 Bratislava 59

Naše číslo:

UKSP – 71-TX1/2026-Tn-3

Bratislava

24.06.2026

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Jarovce ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 zákona č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7a, ods. 2, písm. i) zákona 377/1990 Z.z. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 60 stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

ID stavby:	1111
názov stavby:	Bytová budova s 1 bytovou jednotkou – Rodinný dom Jarovce
členenie stavby:	SO 01 - Rodinný dom SO 02 – Terénne a sadové úpravy SO 03 – Spevnené plochy SO 04 – Prípojka vody SO 05 – Prípojka kanalizácie SO 06 – Prípojka plynu SO 07 - Studňa SO 08 – NN Prípojka
miesto stavby:	na pozemku reg. „C“ parc. č. 871/51, 871/52, kat. úz. Jarovce, v Bratislave
stavebník:	Jaroslav Halák, Hálova 10, 851 01 Bratislava
vlastník stavby:	Jaroslav Halák, Hálova 10, 851 01 Bratislava
účel stavby:	Bytová budova s 1 bytovou jednotkou – Rodinný dom, na bývanie
typ stavby:	novostavba
projektant:	Ing. Jakub Kedrovič - VODOTIKA, a.s., Bosákova 7, 851 04 Bratislava IČO : 35801051

identifikačné údaje dokumentácie: PD z 1/2026

Ing. Jakub Kedrovič - VODOTIKA, a.s., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

Zoznam účastníkov konania :

Jaroslav Halák, Hálova 10, 851 01 Bratislava doručuje sa : VODOTIKA, a.s., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

Ing. Varga Štefan, Rusovská cesta 3674/13, 851 10 Bratislava

Ing. Vargová Alena, Rusovská cesta 3674/13, 851 10 Bratislava

Cíbová Monika 585, Reca 925 26 Reca
Ing. Náhly Peter, Romanova 2447/19, 851 02 Bratislava
Ing. Monika Náhla, Romanova 2447/19, 851 02 Bratislava
Hlavné mesto SR Bratislava-primátor, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
MČ Bratislava – Jarovce, 851 10 Bratislava
Bisták Ľuboš, Pifflova 8, 851 01 Bratislava
VODOTIKA, a.s., Bosákova 7, 851 04 Bratislava – Ing. Jakub Kedrovič

Predmetom konania stavebného zámeru je realizácia bytovej budovy s 1-nou bytovou jednotkou so 6-mi obytnými miestnosťami – **Rodinného domu Jarovce**, ktorý je riešený ako samostatne stojaca budova s 1PP a s 2-ma NP ukončenými kombináciou šikmých /nad objektom svetlíku/ a plochými strechami ukončenými s atikou. Súčasťou RD je garáž s 3-mi parkovacími miestami. Hlavné dopravné napojenie je z ulice Urbárska. Na pozemku je navrhnutý bazén o rozmeroch 11,9 x 5,8 m s hĺbkou 1,6 m a studňa. Oplotenie je riešené ako plné. Výšková úroveň sa nachádza je zhruba 135,180 m.n.m. Zastavaná plocha RD – **220,56 m²**, podlahová plocha NP – **321,27m²** a celková 781,98 m², celková obytná plocha **185,31m²**.

Na pozemku sa zrealizuje, revízná šachta, vodomerná a vsakovacia šachta, akumulčná nádrž, elektromerový rozvádzač s hlavným. Zrealizujú sa domové prípojky vody, kanalizácie elektriky, plynu.

Stavebníkom je : Jaroslav Halák, Hálova 10, 851 01 Bratislava, v zastúpení na základe plnomocenstva zo dňa 27.08.2024 **VODOTIKA, a.s., Bosákova 7, 851 04 Bratislava IČO : 35801051 v zastúpení Ing. Milošom Kedrovičom** (ďalej v texte len „stavebník“)

Vodné hospodárstvo

- Vodovodná prípojka – z vodovodnej prípojky DN 32 napojenej na verejný vodovod DN 150 cez vodomernú šachtu na na pozemku reg. „C“ parc. č. 871/51.

- Kanalizačná prípojka – rozvod splaškovej kanalizácie o DN 150 odvádzané do verejnej kanalizácie DN 300 v telese miestnej komunikácie cez revíznú šachtu umiestnenej na pozemku reg. „C“ parc. č. 871/51, 871/52 domová časť na pozemku stavebníka, dažďová kanalizácia cez nádrž do vsakov

Elektrorozvody

- Rozvod NN – domová časť na pozemku stavebníka z prípojky vedenej z trafostanice TS268 do elektromerového rozvádzača.

Plynová prípojka – STL pripojovací plynovod existujúci a vyvedený na hranici pozemku investora

Komunikácie

Spevnená plocha

Prístupová komunikácia a parkovanie min. pre 3 autá

Oplotenie

Úžitková /podlažná plocha /plocha RD 2NP/ - 301,00 m²

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba bude umiestnená na pozemku register "C" parc. č. 871/51, 871/52, súčasťou stavby sú domové siete a spevnené plochy, v katastrálnom území Jarovce, tak ako je to zakreslené v situačnom výkrese v mierke 1:200 z 01/2026, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval Ing. Jakub Kedrovič - VODOTIKA, a.s., Bosákova 7, 851 04 Bratislava
2. Odstupové vzdialenosti od jestvujúcich pozemkov a stavieb :

od hranice parc. č. 871/141 – 10,414 m
od hranice parc. č. 871/164 – 21,770 m
od hranice parc. č. 871/413,295 m

3. Výškové osadenie stavby: $\pm 0,000 = 135,180$ m n. m.

4. Podmienky napojenia na inžinierske siete:

zásobovanie pitnou vodou: z novej vodovodnej prípojky

odkanalizovanie: novou kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie DN 300 (dažďové vody pomocou dažďových odpadov do vsaku,)

zásobovanie elektrickou energiou: elektrickou prípojkou NN z rozvodu z trafostanici

Zásobovanie teplom: z vlastného zdroja tepla pre účely vykurovania a prípravy TÚV – tepelné čerpadlo – voda- vzduch

Dopravné napojenie: pôvodné z miestnej komunikácie

Parkovanie 3 áut bude zabezpečené na pozemku stavebníka.

Pre uskutočnenie stavby pre stavebný zámer sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracovala z z 01/2026, Ing. Jakub Kedrovič, VODOTIKA, a.s., Bosákova 7, 851 04 Bratislava a ktorá je prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
3. Pri uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia zákona č. 25/2025 Zb. v znení neskorších predpisov a 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 a príslušné technické normy.
4. V zmysle §60 ods.1 písm. i) stavebného zákona sa lehota na dokončenie stavby určuje na 24 mesiacov odo dňa začatia stavby.
5. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky. Stavebník oznámi stavebnému úradu zhotoviteľa stavby v zmysle § 60 ods. 1 písm. h) stavebného zákona v termíne **do 15 dní po ukončení výberového konania**, najneskôr pri oznámení začatia so stavebnými prácami a **zároveň preukáže odbornú spôsobilosť zhotoviteľa stavby pre vykonávanie príslušného druhu stavieb**.
7. Podľa záväzných údajov z katastra pozemok parc.č. 871/51, 871/52 v katastrálnom území Jarovce bude tvoriť stavenisko.
Úprava staveniska:
 - stavebný materiál skladovať len v priestore staveniska,
 - na stavenisku udržiavať poriadok,
 - stavebník musí zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám,
 - sypký materiál zabezpečiť proti úletu,
 - vozidlá pred výjazdom zo staveniska očistiť.
8. Stavebník je povinný stavbu označiť štítkom na viditeľnom mieste s týmito údajmi:
 - označenie stavby,
 - označenie stavebníka,
 - kto a kedy stavbu povolil,

- označenie dodávateľa stavby,
 - termín ukončenia stavby.
9. Stavebník je povinný mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu a viesť o stavebných prácach denník.
 10. Pred začatím stavebných prác stavebník nechá vytýčiť trasy všetkých podzemných vedení inžinierskych sietí.
 11. Pred začatím stavby stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy stavby fyzickou alebo právnickou osobou, oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti.
 12. Pri realizácii stavby maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri preprave materiálu a stavebných prácach. Zariadenia v ktorých sa manipuluje s prašnými látkami zakapotovať.
 13. Všetky zrážkové vody zo stavby je stavebník povinný odvieť na vlastný pozemok mimo kanalizáciu. Riešiť odpadové vody ako delený systém.
 14. Ku kolaudácii stavby vypracovať energetický certifikát s osvedčením o vykonanej energetickej certifikácii v zmysle zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:

Okresný úrad Bratislava, OSŽP, OH – všeobecné podmienky

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 č.366/2015 Z.z. o evidenčnej a ohlasovacej povinnosti
 - ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky 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.
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 veľkoobjemového kontajnera), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi.

Podľa §77 ods.2 zákona č.79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov je pôvodcom odpadov, vznikajúcich pri stavebných a demolačných prácach vykonávaných pre fyzické osoby ten, kto uvedené práce vykonáva.

Okresný úrad Bratislava, OSŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-BA-OSZP3-2026/413476-002 zo dňa 09.02.2026

- Stavba sa navrhuje umiestniť mimo zastavaného územia obce, pre ktoré platí 1. Stupeň ochrany v rozsahu ustanovení §12 zákona
- Činnosť nie je zákonom v území zakázanou.
- Navrhovanou činnosťou nebudú dotknuté záujmy územnej ochrany ani druhovej ochrany.
- Podľa predloženej dokumentácie pri realizácii predmetnej stavby nedôjde k výrubu drevín, pre ktorý sa vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu na výrub osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 zákona

V prípade realizácie stavby v blízkosti drevín, ktoré ostávajú zachované, je nutné rešpektovať ich ochranu podľa § 47 ods. 1 zákona opatreniami podľa STN 83 7010 Ochrana prírody – ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

ZE, a.s. –stanovisko k PD zo dňa 23.02.

Dodržať : zmluva o pripojení

- dodržať pripojovacie podmienky vyplývajúce zo „Zmluvy o pripojení“
- stavba musí zohľadňovať existujúce zariadenia ZSE a.s. a ich ochranné pásma v súlade s § 43 zákona č. 251/2012 Z. z.
- meranie odberu el. energie bude v elektromerovom rozvádzači RE, k.ú. Jarovce

S podmienkou o doplnení schémy zapojenia elektromerového rozvádzača a bodu napojenia do PD. Doplnené v S08 NN prípojka v súhrnnej správe na str. 18 a doplnená príloha č.16 Schéma elektromerového rozvádzača. V koordinačnej situácii doplnená NN prípojka.

Slovak Telekom, a.s. - vyjadrenie 22260000126 zo dňa 27.01.2026

- Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
- Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
- Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom,a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí.
- V zmysle § 66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
- Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK.. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
- Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na

existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení.

- V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
- **Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.**
- **V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.**
- Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
- Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s.
- Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
- Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.
- Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.
- Prílohy k vyjadreniu:
Všeobecné podmienky ochrany SEK
Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie: č. 001071/2026/Fj zo dňa 30.01.2026

- Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa §19 zákona č.442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN
- Výkopové práce v pásme ochrany vodohospodárskych zariadení a pri križovaní s nimi požadujeme vykonávať ručne, v otvorenom výkope.
- Existujúce vodovodné prípojky umiestnené na pozemku parc. č. 871/51 a na p. č. 871/52 žiadame zrušiť v mieste pripojenia na verejný vodovod.
- Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
- Detail a spôsob napojenia každej novej kanalizačnej prípojky DN 150 na verejnú kanalizáciu DN 300 je potrebné prekonzultovať pred začatím akýchkoľvek prác

s obvodným majstrom Divízie odvádzania odpadových vôd BVS a pripojenie na verejnú kanalizáciu požadujeme realizovať za jeho prítomnosti.

- Odpojenie každej kanalizačnej prípojky žiadame uskutočniť pod dohľadom povereného pracovníka BVS, a.s.
- Dodržanie ďalších všeobecných a technických podmienok BVS pri realizácii
- **Odpadové vody z bazéna cez kanalizačnú prípojku do kanalizácie – vypúšťanie je možné iba 1x ročne mimo dažďového obdobia aby nedochádzalo k zaplavovaniu objektu a verejnej kanalizácie**

Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor; rozhodnutie zo dňa 23.03.2026 č. OU-BA-PLO-2026/435537-005/PR

Dodržať podmienky rozhodnutia

Slovenský plynárenský priemysel –distribúcia, a.s., vyjadrenie č. TD/KS/0005/2026/An z 23.01.2026

Záväzné vyjadrenie k stavebnému zámeru:

V dosahu stavby sa nachádzajú plynárenské zariadenia – orientačné znázornenie nenahrádza vytýčenie plynárenského zariadenia pre účely presného umiestnenia.

- pred realizáciou stavby objednať vytýčenie plynárenských zariadení v záujmovom území stavby a rešpektovať ich
- dodržať ustanovenia zákona č. 251/2012 Z.z. § 79 a § 80 a príslušných STN

Všeobecné podmienky:

- dodržať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle § 79 a § 80 Zákona o energetike,
- pri realizácii stavby dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005, STN 73 3050 a TPP 906 01,
- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností požiadať SPP-D o presné vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytýčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Vyhlášky č. 508/2009 Z. z., Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov - súvisiacich technických noriem a Technických pravidiel pre plyn (TPP), najmä **STN EN 1775, STN EN 12327, STN 38 6442, STN 38 6443, STN 73 6005, TPP 605 02, TPP 702 12,**

Upozornenie:

- každú zmenu dokumentácie/umiestnenia stavby, ku ktorej dôjde po vydaní tohto stanoviska, prerokovať s SPP-D a požiadať SPP-D o vyjadrenie k navrhovanej zmene,
- SPP-D je v súlade s príslušnými právnymi predpismi oprávnená toto stanovisko zrušiť v prípade, ak dôjde k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých SPP-D pri vydávaní stanoviska vychádzala, alebo v prípade, ak dôjde k zmene ustanovení právnych predpisov, na základe ktorých bolo toto stanovisko vydané;

Záväzné stanovisko MČ-Jarovce z 21.01.2026

stavba je v súlade s obsahom záväznej časti ÚP hl. Mesta Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov

Závazné stanovisko, Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy: č. HZUBA3-2026/000445-002 zo dňa 06.02.2026 :

Súhlasné stanovisko s protipožiarnym riešením stavby, zároveň ho zachovať pre ďalšie výkony štátneho požiarného dozoru

Závazné vyjadrenie, UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., pod č. 80/2026 zo dňa 19.01.2026

V mieste stavby sa nachádzajú siete technického vybavenia

Pred zahájením zemných prác je potrebné objednať si u spoločnosti UPC priestorové vytýčenie sietí a zariadení,

bezpodmienečné a bezvýhradné dodržanie ochranných pásiem podľa ust. § 23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách (ďalej ako „Zákon o elektronických komunikáciách“) a príslušných STN,

preukázateľné oboznámenie pracovníkov vykonávajúcich zemné práce s vytýčenou a vyznačenou polohou sietí a zariadení spoločnosti UPC, aby pri prácach v miestach výskytu sietí a zariadení, vrátane ich ochranných pásiem pracovali so zvýšenou opatrnosťou a nepoužívali nevhodné náradia a zariadenia (najmä hlbíacie stroje), tzn. len ručný výkop,

v prípade, ak dôjde ku križovaniu výkopu s existujúcimi zariadeniami (sietami) spoločnosti UPC ste povinný vopred prizvať k ukladaniu a zásypu ako stavebný dozor zamestnanca spoločnosti UPC,

pod spevnenými plochami je potrebné chrániť telekomunikačné siete spoločnosti UPC ich uložením do betónového kábelového žľabu, ako rezervu pripojiť 1 ks HDPE 40 s presahmi 1 m na každú stranu konca žľabu, pričom ukončenie musí byť v nespevnenej ploche,

nedodržanie podmienok ochrany siete uvedených vo vyjadrení č. 80/2026 môže viesť k porušeniu všeobecno právnych predpisov.

Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., stanovisko pod č. SVP 1115/2026/1 zo dňa 07.05.2026

Pri realizácii stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon) a zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podľa § 21 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, na odber podzemných vôd je potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd príslušného orgánu štátnej vodnej správy.

V prípade použitia podzemnej vody pre pitné účely z vodného zdroja musí vyhovovať kvalitatívnym parametrom stanoveným vo vyhláske MZ SR č. 91/2023 Z. z.

Na výtláčné potrubie zo studne požadujeme osadiť kalibrováný vodomerný vodomer z dôvodu merania a kontroly odobratého množstva podzemných vôd. O odbere podzemných vôd je potrebné viesť osobitnú evidenciu so sledovaním odberu podzemných vôd ku koncu mesiaca.

V zmysle ustanovenia § 79 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, ak množstvo odobratej podzemnej vody presiahne 1 250 m³ mesačne, alebo 15 000 m³ ročne, je odberateľ povinný platiť za tento odber poplatky, ktorých výška sa určuje podľa nariadenia vlády SR č. 755/2004 Z. z., ktorým sa ustanovuje výška neregulovaných platieb, výška poplatkov a podrobnosti súvisiace so spoplatňovaním užívania vôd.

Vlastník (užívateľ) vodnej stavby musí umožniť pracovníkom SLOVENSKEHO VODOHOSPODÁRSKEHO PODNIKU, štátneho podniku. Povodia Dunaja, odštepného závodu, prístup na pozemok k vodomernému zariadeniu za účelom vykonania kontroly

odobratého množstva podzemných vôd.

Požadujeme nadimenzovať infiltračný systém na dažďovú vodu zo striech a spevnených plôch minimálne na 20-ročnú návrhovú zrážku ($q=244,0 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$) trvajúcu min. 15 minút a $k = 1$ (bez redukcie plôch).

Výslednú kapacitu retencie požadujeme vybudovať v plnom rozsahu bez zohľadnenia zníženia objemu o infiltrovaný objem počas zrážkovej epizódy. Uvedené požiadavky vyplývajú z dôvodu prebiehajúcej klimateckej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav.

Nakladanie s dažďovými vodami musí byť vo finále navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky ani počas prívalových zrážok, pričom zodpovednosť za navrhované parametre je na strane projektanta.

Vhodnosť, veľkosť a umiestnenie vsakovacích systémov doporučujeme preukázať kladným hydrogeologickým posudkom, v ktorom bude preukázaná schopnosť horninového prostredia bezpečne absorbovať odvádzané dažďové vody.

Podľa § 21 ods. 1 písm. d, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, je na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do povrchových vôd alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy.

Povolenie orgánu štátnej vodnej správy na vodné stavby sa vyžaduje podľa § 26 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. vodný zákon na uskutočnenie, zmenu alebo na odstránenie vodnej stavby.

Povolenie orgánu štátnej vodnej správy na uskutočnenie, zmenu alebo odstránenie vodnej stavby na základe § 26 ods. 4 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je súčasne stavebným povolením a povolenie na jej uvedenie do prevádzky je súčasne kolaudačným rozhodnutím.

S realizáciou uvedenej aktivity **súhlasíme**, pri dodržaní vyššie uvedených podmienok.

Toto stanovisko správcu toku nenahrádza vyjadrenie, súhlas ani rozhodnutie orgánov štátnej správy.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 06.03.2026 podala spoločnosť **VODOTIKA, a.s., Bosákova 7, 851 04 Bratislava IČO : 35801051 v zastúpení Ing. Milošom Kedrovičom**, ktorá zastupuje **stavebníka Jaroslava Haláka, Hálova 10, 851 01 Bratislava** na základe plnomocenstva zo dňa 27.08.2024. (ďalej v texte len „stavebník“) žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu : Bytová budova s 1-nou bytovou jednotkou - **Rodinný dom Jarovce** na pozemku parc.č. **871/51 a 872/52** v katastrálnom území Jarovce, rozhranie ulíc Zeleninová - Urbárska v Bratislave.

Dňom podania bolo začaté stavebné konanie o stavebnom zámere, ktoré dňa 09.03.2026 stavebný úrad prerušil a vyzval stavebníka v súlade s ustanovením § 50 ods. 3 a § 20

stavebného zákona aby odstránil nedostatky svojho podania a najneskoršie **do 60 dní** odo dňa doručenia výzvy a rozhodnutia svoje podanie doplnil a predložil

- Žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere podľa § 50 Stavebného zákona v zmysle prílohy č. 2 k vyhláške č. 60/2025 Z.z. – t.j. správne a kompletne vyplnenú bez vynechávania údajov a riadkov.
- Doplnenú projektovú dokumentáciu v stupni stavebný projekt stavby a Správu o prerokovaní stavebného zámeru s náležitosťami podľa § 6 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. (príloha č. 15, 16, 17), každú vo dvoch úplných vyhotoveniach **upozorňujeme, že prílohami správy je tiež zoznam všetkých uplatnených pripomienok a spôsob ich vyhodnotenia zároveň všetky podklady záväzné stanoviská alebo vyjadrenia.**
- Doplniť záväzné stanoviská príp. rozhodnutia dotknutých orgánov – Okresný úrad Bratislava, odbor pozemkový lesný v zmysle výzvy na odstránenie nedostatkov zo dňa 13.02.2026, doplniť Záväzné vyjadrenie SPP-D pre posúdenie projektu stavby, ZD – doplniť do PD schému zapojenia, Doplniť stanovisko SVP spolu s hydrogeologickým posudkom k realizácii studní, predložiť požiarneho projektu – riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby - opečiatkovaný, teplotetchnické vyhodnotenie....
- Doložiť výkresovú dokumentáciu v zmysle vyhlášky 60/2025Z.z.
- prípadne ďalšie doklady, ktorých opodstatnenosť sa preukáže na základe doplnených stanovísk a dokladov

Po doplnení chýbajúcej dokumentácie stavebný úrad pokračoval v stavebnom konaní o stavebnom zámere a v súlade s ustanovením § 51 ods. 1 a 2 stavebného zákona oznámil dňa 13.05.2026 pokračovanie začatia stavebného konania o stavebnom zámere všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám pričom upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v zmysle ustanovenia § 53 ods. 2 stavebného zákona nakoľko boli stavebnému úradu dobre známe podmienky staveniska a žiadosť s prílohami poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie stavby.

Účastníci konania a dotknuté orgány mohli svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia a boli poučení, že na neskoršie podané námietky sa nebude prihliadať.

V konaní neboli vznesené námietky ani pripomienky účastníkov konania.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní zistil, že povolením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania a preto rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Nedodržanie podmienok rozhodnutia o stavebnom zámere je v zmysle § 79 stavebného zákona priestupkom, ktorého sa stavebník dopustí tým, že uskutočňuje stavbu v rozpore s vydaným rozhodnutím o stavebnom zámere.

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

Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu povolenia o stavebnom zámere stavby a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Upozornenie:

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa § 65 stavebného zákona.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t. j. na Mestskú časť Bratislava-Jarovce, Palmová 1, 851 10 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom.

JUDr. Mgr. Jozef Uhler
starosta

Správny poplatok vo výške 300,- eur bol uhradený MČ Jarovce

Prílohy : kópia koordinačnej situácie stavby 1:200

Doručuje sa:

Účastníci konania:

1. Jaroslav Halák, Hálova 10, 851 01 Bratislava doručuje sa : VODOTIKA, a.s., Bosákova 7, 851 04 Bratislava
2. Ing. Varga Štefan, Rusovská cesta 3674/13, 851 10 Bratislava
3. Ing. Vargová Alena, Rusovská cesta 3674/13, 851 10 Bratislava
4. Čibová Monika 585, Reca 925 26 Reca
5. Ing. Náhlý Peter, Romanova 2447/19, 851 02 Bratislava
6. Ing. Monika Náhla, Romanova 2447/19, 851 02 Bratislava
7. Hlavné mesto SR Bratislava-primátor, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
8. MČ Bratislava – Jarovce, 851 10 Bratislava
9. Bisták Ľuboš, Pifflova 8, 851 01 Bratislava
10. VODOTIKA, a.s., Bosákova 7, 851 04 Bratislava – Ing. Jakub Kedrovič

Dotknuté orgány:

11. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
12. Mestská časť Bratislava-Jarovce, Palmová č. 1, 851 10 Bratislava 59
13. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská č. 48, 826 46 Bratislava 29
14. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava 1
15. Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Tomášikova č. 46, 832 05 Bratislava
16. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie - OH, Tomášikova č. 46, 832 05 Bratislava
17. Okresný úrad, oddel. Ochrany prírody a vybr.zložiek ŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
18. Hasičský a záchranný útvar, Hl.m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
19. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia, a.s., Plátenícka 2, 821 09 Bratislava
20. UPC Broadband, Slovakia s.r.o., Ševčenkova 36, 850 00 Bratislava
21. Slovak Telecom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
22. Slovenský vodohospodársky podnik , š.p., Martinská 49, 821 05 Bratislava

MESTSKÁ **TISLAVA-JAROVCE**
SAVETNÝ ÚRAD

Tento výkres je ... vydaného pod
 č. ...
 dňa ...
 a je platný len pri ... uvedených v
 povolení.

Podpis

LEGENDA

- RIEŠENÝ OBJEKT NOVOSTAVBY RD
- JESTV. SUSEDNÉ OBJEKTY
- SPEVNENÉ PLOCHY
- VEGETAČNÉ PLOCHY / ZELEŇ
- OPLOTENIE
- ZÁBRADLIE
- VEDIAJŠÍ VSTUP DO OBJEKTU
- HĽAVNÝ VSTUP DO OBJEKTU

LEGENDA INŽINIERSKÝCH SIETÍ

- KANALIZÁCIA
- VODOVOD
- SILOVÉ VEDENIE NN
- OZNAMOVACIE VEDENIE

LEGENDA NOVÝCH INŽINIERSKÝCH SIETÍ

- NAVRHOVANÁ KANALIZÁCIA
- NAVRHOVANÁ VODOVODNÁ PRÍPOJKA
- NAVRHOVANÁ NN PRÍPOJKA

LEGENDA STAVEBNÝCH OBJEKTOV

- S 01 RODINNÝ DOM
- S 02 TERÉNNÉ A SADOVÉ ÚPRAVY
- S 03 SPEVNENÉ PLOCHY
- S 04 PRÍPOJKA VODY
- S 05 PRÍPOJKA KANALIZÁCIE
- S 06 PRÍPOJKA PLYNU
- S 07 STUDŇA
- S 08 NN PRÍPOJKA

RODINNÝ DOM JAROVCE

INVESTOR: JAROSLAV HALÁK, HÁLOVA 10, BRATISLAVA

LOKALITA: BRATISLAVA - JAROVCE

SPRACOVATEĽ: VODOTIKA, a.s., BOSÁKOVA 7, BRATISLAVA

STUPEŇ: STAVEBNÝ ZÁMER

DÁTUM: 04/2026

PRÍLOHA - C03: SITUÁCIA NA PODKLADE KATASTRÁLNEJ MAPY M 1:200

