ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Váš list číslo/zo	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava dňa
	30683/93277/2026-22.1.2./AZA	Ing. Alena Zavacká alena.zavacka@uupv.gov.sk	18.11.2026

Vec: Zverejnenie kópie žiadosti o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením

K navrhovanej činnosti *„Prevádzkové objekty A+B, Panónska ulica, Bratislava 5"* vydal Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia rozhodnutie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov rozhodnutie č. OÚ-BA-OSZP3-2018/017442/AHU/V-EIA-r zo dňa 03.04.2018, právoplatné dňa 17.05.2018 (ďalej len „dokument"). Dokument je prístupný na webovom sídle: https://www.enviroportal.sk/

Regionálny úrad Bratislava ako príslušný stavebný úrad podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 3 písm. a) a § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z."), v spojení s ustanovením § 58a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon")

z v e r e j ň u j e

na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle kópiu žiadosti na vydanie stavebného povolenia zmeny stavby pred dokončením *„Prevádzkové objekty A+B"*, Panónska ulica, Bratislava 5 zo dňa 28.09.2026 (bez príloh) spolu s údajom o sprístupnení rozhodnutia vydanom podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie..

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu
pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava

Príloha:
Kópia žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením zo dňa 28.09.2026 (zaevidovaná pod ev. č. 76286/2026 dňa 28.09.2026)

Doručuje sa:

1. Mestská časť Bratislava- Petržalka, stavebný úrad, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO: 00603201

Žiadosť o zverejnenie:

- Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 112735/64A, 831 04 Bratislava **do doby právoplatného ukončenia konania** na:
  - úradnej tabuli
  - webovom sídle

Potvrdenie dátumu zverejnenia:

Zverejnené od: 23. 11. 2026

Zverejnené do:

Odtlačok úradnej pečiatky a podpis:

Úrad pre územné plánovanie a výst
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovan
a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Brati
-7-

Odtlačok úradnej pečiatky a podpis:

Lotus design, s. r. o.
Schengenská 46/B, 851 10 Bratislava
IČO: 46 770 950

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Dátum: 28. 09. 2026
Evidenčné číslo: 76 236/2026
Číslo spisu:
Prílohy/listy: 8
Vybavuje: AZA

PODANÉ OSOBNE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy
Tomášikova 12735/64
831 04 Bratislava

Žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením

Projekt Panónska – nájomná časť Veže A, 4. až 15. nadzemné podlažie

Stavebník žiada o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením podľa § 68 zákona č. 50/1976 Zb., v spojení s prechodnými ustanoveniami § 84 ods. 5 a 8 zákona č. 25/2025 Z. z. a § 11 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Žiadosť sa predkladá v priebehu schvaľovania projektu Agentúrou; nadväznosť vecného vybavenia na schválenie projektu je uvedená v časti 4.

1. Identifikácia stavby a doterajšie povolenia

Stavba: Prevádzkové objekty, Panónska cesta, Bratislava – mestská časť Petržalka, katastrálne územie Petržalka. Predmet zmeny: SO-01 00 – Prevádzkový objekt A (Veža A), konkrétne nájomná časť na 4. až 15. NP a jej stavebné, prevádzkové a technické väzby v rozsahu projektovej dokumentácie.

Pozemky uvedené v sprievodnej správe Veže A: parcely registra C č. 3662/135, 3662/36 a 3662/37. Presné priradenie objektu A, dotknutých spoločných častí a ďalších pozemkov k zmene sa vymedzuje v aktuálnej situácii Revízia 02-26 z 02/2026. Právny vzťah stavebníka sa dokladá aktuálnymi listinami podľa zoznamu príloh.

Východiskom je stavebné povolenie č. UKSP 7227-TX1/05,06-Kb-87 z 28. 07. 2006, právoplatné 18. 08. 2006, a povolenie zmeny stavby pred dokončením č. OU-BA-OVBP2-2022/84199-KAZ z 11. 07. 2022. Prikladá sa aj súvisiace rozhodnutie predsedu ÚÚPV SR č. 01057/2023/OKR-08148 z 21. 11. 2023.

2. Predmet navrhovanej zmeny

Navrhuje sa zmena dispozičného riešenia a účelu užívania priestorov na 4. až 15. nadzemnom podlaží Veže A. Nájomná časť predkladaná na zaradenie do systému štátom podporovaného nájomného bývania (ŠPNB) pozostáva z týchto 12 nadzemných podlaží. Oproti 161 jednotkám prechodného ubytovania podľa povolenia z roku 2022 sa navrhuje 151 samostatných nebytových priestorov určených na funkciu bývania – nájomných bytov podľa zákona č. 222/2022 Z. z.

Retailové priestory na 1. NP, administratívne priestory na 2. a 3. NP ani Veža B nie sú súčasťou nájomných priestorov predkladaných na zaradenie do ŠPNB. Väzby nájomnej časti na spoločné vstupy, komunikácie, technické zariadenia a ďalšie dotknuté časti stavby určuje dokumentácia P7. Celková podlažnosť Veže A sa nemení.

Parameter navrhovaného riešenia	Údaj / spôsob preukázania
Rozsah nájomnej časti pre ŠPNB	12 nadzemných podlaží: 4. až 15. NP Veže A.
Priestory mimo rozsahu ŠPNB	Retail na 1. NP a administratíva na 2. a 3. NP; Veža B.
Počet nájomných jednotiek	151; na 4. až 14. NP po 13 a na 15. NP 8 jednotiek.
Podlahová plocha bez exteriérov	6 747,649 m², zaokrúhlene 6 747,65 m²; príloha P2.
Plocha terás, lodžií a balkónov	877,523 m², zaokrúhlene 877,52 m²; vedená samostatne.
Súčet vrátane exteriérov	7 625,172 m², zaokrúhlene 7 625,17 m²;
Podlahová plocha každej jednotky	30,943 až 74,288 m² bez exteriérov; všetkých 151 v intervale 27–90 m².
Jednotky s lodžiou alebo balkónom	147 podľa súpisu a pôdorysov.
Ostatné exteriéry	3 jednotky majú iba terasu, 1 je bez exteriéru.
Podiel plochy určenej na bývanie	Viac ako 50 % podľa potvrdenia stavebníka; odborné potvrdenie P3.

3. Účel zmeny a stavebnotechnické riešenie

Účelom zmeny je zabezpečiť dlhodobé nájomné bývanie v systéme ŠPNB. Všetkých 151 dotknutých nebytových priestorov sa navrhuje určiť na funkciu bývania. Ich identifikácia, podlahové plochy a prislúchajúce exteriéry sú uvedené v Príloha 2; dispozičné a technické riešenie určuje dokumentácia zmeny.

Predmetom zaradenia do ŠPNB je výlučne nájomná časť na 4.–15. NP, nie retail ani administratíva. Spoločné a technické časti sa riešia iba v rozsahu väzieb potrebných pre prevádzku a povolenie zmeny. Toto funkčné vymedzenie samo osebe nepredstavuje právne rozdelenie pôvodne povolenej stavby. Stavebník potvrdzuje, že podiel podlahovej plochy určenej na bývanie vo Veži A presahuje 50 %; odborné potvrdenie obsahuje Príloha 3.

Vybavenie a konečné povrchové úpravy všetkých 151 jednotiek sa navrhujú v štandarde vyžadovanom pre nájomný byt. Splnenie technických požiadaviek, prípadné prípustné výnimky a podmienky realizácie bude preukazovať koordinovaná dokumentácia a podpísané vyjadrenia oprávnených projektantov. Nevyhnutné protihlukové (Príloha 5), svetlotechnické (Príloha 6), požiarne, hygienické a ďalšie opatrenia sa musia premietnuť do projektu a realizácie.

Svetlotechnický posudok z 07/2017 a hluková štúdia z 09/2017 s doplnením z 02/2018, spracované Inžiniersko-projektovým ateliérom Ing. Agnes Iringovej, PhD., boli podkladmi odborného posúdenia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave. Ich predloženie a vyhodnotenie výslovne uvádza stanovisko zn. HŽP/404/2018 zo dňa 15. 03. 2018. Stanovisko sa zaoberá výsledkami posúdenia denného osvetlenia a preslnenia, ako aj vplyvom hluku z dopravy a technických zariadení; podmienky ochrany pred hlukom výslovne odkazujú na odporúčania hlukovej štúdie

Rozsah zmien parkovania, zdroja tepla a ostatných profesií, ako aj parametre ponechané bez zmeny, sa uvedú v koordinovanej dokumentácii. Konečná revízia dokumentácie: 10. 02. 2026, Ing. arch. Marek Németh, smart Synergy s.r.o..

4. Nadväznosť na schválenie projektu Agentúrou

Projekt nájomného bývania v časti 4.–15. NP Veže A je v procese schvaľovania Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania. Schválenie projektu sa týmto podaním nepreukazuje.

5. Návrh na rozhodnutie a ďalší postup

Žiadame povoliť zmenu stavby pred dokončením v rozsahu projektovej dokumentácie tak, aby rozhodnutie a jeho overené prílohy jednoznačne vymedzili:

1. Zmenu počtu jednotiek v SO-01 00 – Veži A zo 161 na 151 a určenie týchto nebytových priestorov na funkciu bývania, s ich identifikáciou podľa prílohy P2.

2. Nájomnú časť Veže A pozostávajúcu z 12 nadzemných podlaží, konkrétne 4. až 15. NP, bez zaradenia retailových a administratívnych priestorov do ŠPNB.

3. Podlahové plochy všetkých jednotiek bez terás, lodžií a balkónov v intervale 27–90 m²; ich súčet 6 747,649 m² a samostatne vykázané exteriéry 877,523 m² podľa P2.

4. Určenie viac ako polovice podlahovej plochy v SO-01 00 – Veži A na bývanie, v súlade s potvrdením P3, a rozsah dotknutých spoločných častí.

5. Riešenie lodžií a balkónov pri 147 jednotkách. Ďalej záväzné technické riešenie, vybavenie, konečné úpravy a podmienky realizácie zmeny.

6. Zoznam príloh

Kód	Obsah
P1	Opis a porovnanie navrhovanej zmeny; doplnenie projektantom.
P2	Súpis 151 jednotiek, podlahových a exteriérových plôch a podlažná bilancia.
P3	Vymedzenie nájomnej časti a potvrdenie nadpolovičného podielu plochy určenej na bývanie.
P4	Potvrdenie autora architektonickej časti dokumentácie.
P5 / P6	Potvrdenia použiteľnosti svetlotechnického posudku a hlukovej štúdie.
P7	Koordinovaná projektová dokumentácia zmeny v troch vyhotoveniach; súpis výkresov a profesií.
P8	Dokladová časť: povolenia, doklady k pozemkom, príslušné stanoviská, usmernenie ÚÚPV SR a ostatné listiny podľa registra.

V Bratislave dňa 25. 09. 2026

Lotus Design, s. r. o.
Kiur Idrisov
konateľ

Lotus Design, s. r. o.
Mgr. Martin Keszöcze
konateľ

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:	Zverejnenie kópie žiadosti o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením
Identifikátor:	30683/2026-22.1.2;93277/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Mária Kajanová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	23.11.2026 11:23:19 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	23.11.2026 10:23:36 časové pásmo +01:00

Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
30683/2026-22.1.2;93277/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Mikloš
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	23.11.2026
Podpis a pečiatka:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava -3-