

Vec: Zverejnenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia podľa § 35 stavebného zákona

stavba: **„Polyfunkčný súbor Agátová“**
na Vrátkach, MČ Bratislava-Dúbravka (ďalej len „stavba“)

navrhovateľ **STRABAG Real Estate s.r.o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava, IČO 54 388 961**
(ďalej len „navrhovateľ“),

v zastúpení **Mading s.r.o., Drieňová 1H/16940, 821 01, IČO 35 938 226**

miesto stavby na pozemkoch registra „C“ parcely 3400/31, 3400/160, 3400/179, 3400/48, 3400/49, 3400/25, 3400/65, 3400/66, 3400/26, 3400/159, 3400/162, 3400/163, 3410/2, 3405/3, 1047/100, 2121/100 katastrálne územie Dúbravka

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP vydal dňa 29.6.2022 podľa § 29 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov rozhodnutie pod č. OU-BA-OSZP3-2022/029336-060, v ktorom rozhodol, že zámer navrhovanej činnosti „**Polyfunkčný súbor Agátová**“ sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.8.2022. Uvedené rozhodnutie je prístupné na internetovej stránke: http://www.enviroportal.sk/Sk_SK/eia.

Príloha: Návrh na vydanie územného rozhodnutia zo dňa 28.10.2022

Táto informácia sa zverejňuje na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Dúbravka až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Zverejnené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje zverejnenie a zvesenie zverejnenia oznámenia

Mestská časť Bratislava - Dúbravka
stavebný úrad
Pri križi 14
841 01 Bratislava



Vybavuje
Prusenovská/0903 165068
prusenovska@mading.sk

Bratislava
28.10.2022

Vec:

Polyfunkčný súbor Agátová, ul. Na Vrátkach, Bratislava
Návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby

V zastúpení spoločnosti **STRABAG Real Estate s.r.o.**, so sídlom Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava, IČO 54 388 961, navrhovateľa stavby „Polyfunkčný súbor Agátová“ ul. Na Vrátkach, Bratislava - Dúbravka, ktorej umiestnenie sa navrhuje na stavebných pozemkoch registra C KN parc. č. 3400/31, 3400/160, 3400/179, 3400/48, 3400/49, 3400/25, 3400/65, 3400/66, 3400/26, 3400/159, 3400/162, 3400/163, 3405/3, 3410/2 a na pozemkoch registra E KN parc. č. 1047/100 a 2121/100 v katastrálnom území Dúbravka, Vám v zmysle § 35 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov predkladáme návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení hore uvedenej stavby podľa projektovej dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia, spracovanej spoločnosťou A3 Architekti s.r.o., Polus Tower I, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava v termíne 02/2020, zodpovedný projektant Ing. arch. Pavol Čechvala AA.

Údaje o stavbe:

Názov stavby: **Polyfunkčný súbor Agátová**
Navrhovateľ: **STRABAG Real Estate s.r.o.**
Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava, IČO: 54 388 961
Zastúpený: **MADING s.r.o.**, Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava, IČO: 35 938 226
Miesto stavby: **Mesto Bratislava, Mestská časť Bratislava – Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, ulica Na Vrátkach**
Stavebné pozemky: **v katastrálnom území Dúbravka**
registra C KN
parc. č. **3400/31**, evidovaný na LV 2837, vlastník stavebník
parc. č. **3400/160**, evidovaný na LV 6049, vlastník stavebník
parc. č. **3400/179**, evidovaný na LV LV 6049, vlastník stavebník
inžinierske siete:
registra C KN
parc. č. **3400/48, 3400/49**, evidované na LV 1381, vlastník Hl. m. SR Bratislava
parc. č. **3400/25, 3400/65, 3400/66**, evidované na LV č. 3485, vlastník MČ Bratislava - Dúbravka
parc. č. **3400/26, 3400/159, 3400/162, 3400/163, 3410/2**, evidované na LV 847, vlastník Hl. m. SR Bratislava
parc. č. **3405/3**, LV nezaložený, parcela pozostáva z pozemkov registra E KN:
parc. č. **1047/100, 2121/100**, evidované na LV 5920, vlastník Hl. m. SR Bratislava.

Generálny projektant: **A3 Architekti s.r.o.**, Polus Tower I, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
Zodpovedný projektant : **Ing. arch. Pavol Čechvala** autorizovaný architekt SKA

Objektová skladba:

SO 001	Hrubé terénne úpravy
SO 101	Hotel A
SO 101.1	Stojisko pre KO Hotela A
SO 102	Bytový dom B
SO 102.1	Stojisko pre KO Bytového domu B
SO 103	Bytový dom C
SO 103.1	Stojisko pre KO Bytového domu C
SO 104	Bytový dom D
SO 104.1	Stojisko pre KO Bytového domu D
SO 106	Sadové úpravy
IO 201	Komunikácie a spevnené plochy
IO 202	Dažďová kanalizácia
IO 203	Splašková kanalizácia
IO 203.1	Verejná splašková kanalizácia
IO 203.2	Prípojky splaškovej kanalizácie
IO 204	Prípojky vody a vodovod
IO 204.1	Verejný vodovod
IO 204.2	Prípojky vody
IO 205	Distribučný plynovod a prípojky plynu
IO 205.1	Distribučný plynovod
IO 205.2	Prípojky plynu
IO 206	Distribučné rozvody NN
IO 207	Areálové osvetlenie
IO 208	Prípojka a areálové rozvody slaboprúdu
IO 209	Verejné osvetlenie
IO 210	Zrušenie VTL plynovodu
PS 01	Kotolňa Hotela A
PS 02	Kotolňa Bytového domu B
PS 03	Kotolňa Bytového domu C
PS 04	Kotolňa Bytového domu D
PS 05	Výťahy Hotela A
PS 06	Výťahy Bytového domu B
PS 07	Výťahy Bytového domu C
PS 08	Výťahy Bytového domu D
PS 09	Dieselagregát

Popis stavby:

Stavba sa navrhuje v mestskej časti Bratislava – Dúbravka. Riešené územie je umiestnené na nevyužívanej ploche západne od ul. Na Vrátkach, nachádza sa v tesnom susedstve viacerých bytových a polyfunkčných domov, hmotovo dominujúcich južnej a východnej strane. Návrh novej zástavby, usporiadanej do líniových, resp. polouzavretých blokov tvaru L rešpektuje charakter existujúcej zástavby. Projekt rieši rozdelenie stavebnej hmoty do viacerých kompaktných objektov s rôznou veľkosťou, tvarom a podlažnosťou.

Navrhovaný hotel (SO 101) je 4 – 11-podlažný objekt tvaru L na podnoži garáže s dvomi podzemnými podlažiami. Hotel je navrhovaný v kategórii *** s kapacitou 145 ubytovacích jednotiek (1- alebo 2-lôžkových izieb a apartmánov). Okrem samotného prechodného ubytovania poskytuje

služby zodpovedajúce navrhovanému štandardu, vrátane stravovania, malých prevádzok obchodu a služieb, prenajímateľné zasadacie a co-workingové priestory.

Tri bytové domy sú umiestnené na dvoch podnožiach garáží s jedným až dvomi podzemnými podlažiami. Maximálna podlažnosť domov je 6 – 13 nadzemných podlaží. Objekty zabezpečujú funkciu bývania.

Bytový dom B (SO 102) je 6 – 13-podlažný bytový dom, v ktorom sa nachádza 91 bytov a 6 nebytových priestorov prechodného ubytovania, nevhodných pre trvalé bývanie z dôvodu nevyhovujúcich svetelnotechnických podmienok.

Bytový dom C (SO 103) je 8-podlažný bytový dom, prirahý k objektu B, s ktorým spoluvytvára ďalší blok tvaru L. V dome sa nachádza 38 bytov a 6 nebytových priestorov prechodného ubytovania, nevhodných pre trvalé bývanie z dôvodu nevyhovujúcich svetelnotechnických podmienok.

Bytový dom D (SO 104) je 7 - 8-podlažný bytový dom, situovaný v zadnej časti riešeného územia, v ktorom sa nachádza 54 bytov.

Ku každému objektu prislúcha jedno stojisko pre komunálny odpad, umiestnené na ploche parkoviska v dostatočnej hygienickej vzdialenosti od domu.

Areál bude dopravne napojený z miestnej cesty ulice Na Vrátkach v mieste existujúceho napojenia objektu ubytovne Fortuna.

Objekty budú vybavené nasledovnou infraštruktúrou:

- Verejné účelové cesty vozidlové, cyklistické a pešie s dopravným napojením na miestnu cestu III. triedy ul. Na vrátkach,
- Distribučné rozvody NN napojené v existujúcej trafostanici TS 1434 mimo riešeného územia,
- Areálové osvetlenie napojené z rozvádzačov spoločnej spotreby jednotlivých objektov,
- Verejná splašková kanalizácia napojená do verejnej kanalizácie na ul. Na Vrátkach, prípojky splaškovej kanalizácie, lapač tukov,
- Dažďová kanalizácia zo striech zvedená do vsakov na pozemku,
- Dažďová kanalizácia z parkovísk, vyčistená v ORL, zvedená do vsakov na pozemku,
- Zokruhovaný verejný vodovod napojený na verejný vodovod v jednom bode na juhu riešeného územia a v jednom bode na východ od ulice Na Vrátkach, mimo riešeného územia,
- Distribučný plynovod od STL plynovodu na južnej strane pozemku k objektovým RSP a NTL prípojky plynu k jednotlivým objektom,
- Prípojka a rozvody slaboprúdu.

Pre predložený zámer bolo vedené konanie podľa zákona 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a po vykonaní zisťovacieho konania bolo vydané rozhodnutie o tom, že uvedený zámer sa nebude posudzovať. Rozhodnutie vydal Okresný úrad Bratislava pod č. OU-BA-OSZP3-2022/029336-060 dňa 29.6.2022, právnu moc rozhodnutie nadobudlo 10.8.2022.

Účastníkmi predmetného územného konania sú :

1. STRABAG Real Estate s.r.o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava v zastúpení spoločnosťou MADING, s.r.o., Drieňová 1/H, 821 01 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
3. MČ Bratislava – Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava
4. MERKURIA a.s, Urbánkova 7, 811 04 Bratislava
5. Smetanová Viera rod. Chocholáčková, Lipová 4440/5, 811 02 Bratislava
6. THORIN, a.s., Nejedlého 51, 841 02 Bratislava
7. Spoluvlastníci pozemku registra C KN parc. číslo 3400/24 v k.ú. Dúbravka zapísanom na liste vlastníctva 2630
8. Spoluvlastníci pozemku registra C KN parc. číslo 3400/172 v k.ú. Dúbravka zapísanom na liste vlastníctva č. 4829
9. Spoluvlastníci susedných nehnuteľností dotknutých stavbou - verejnou vyhláškou :
 - Bytový dom Nejedlého 53, 55, 57, 59, 61 a 63, súpisné číslo 3284 na pozemku parc. číslo 3400/78 zapísaný na liste vlastníctva č. 3814
 - Bytový dom Nejedlého 18, 20, 65, 67, 69, 71 a 73, súpisné číslo 3394 na pozemkoch parc. číslo 3400/147 – 3400/152, 3400/2, 3400/170 a 3400/171 zapísaný na liste vlastníctva č. 4567

- Polyfunkčný objekt Nejedlého ul. – Na vrátkach, súpisné číslo 3627 na pozemku parc. číslo 3400/176 zapísaný na liste vlastníctva č. 6516

10. Účastníci zisťovacieho konania EIA

K našej žiadosti Vám prikladáme :

Predložená PD :

Dokumentácia pre územné rozhodnutie, 29/2020 – 2 x

Vyhodnotenie splnenia podmienok EIA 2x + PD na CD 1x

Majetkové vzťahy:

1. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení VB č. 286504042200/0099 zo dňa 25.7.2022
2. Súhlas vlastníka dotknutých pozemkov Hl. mesto SR Bratislava č. MAGS OSK 67638/2021-501885 zo dňa 7.12.2021
3. Listy vlastníctva stavebných pozemkov č. 6049, č. 2837, č. 5920, č. 3485, č. 1381 a č. 847, kópia z katastrálnej mapy vytvorené z portálu ZB GIS
4. Listy vlastníctva susedných nehnuteľností dotknutých umiestňovanou stavbou č. 847, č. 2630, č. 4829, č. 4567, č. 1381, č. 3814, č. 2327, č. 3314 a č. 6957

Ďalšie prílohy :

1. Splnomocnenie na zastupovanie navrhovateľa stavby
2. Výpis z OR navrhovateľa
3. Zmluva o predaji časti podniku a oznámenie o prechode práv
4. Rozhodnutie vydané Okresným úradom Bratislava, odbor SoŽP č. OU-BA-OSZP3-2022/029336-060 dňa 29.6.2022, právnu moc rozhodnutie nadobudlo 10.8.2022.
5. Rozhodnutie zriadenie vjazdu MČ DU č. UR-2934/1576/2022-Pg zo dňa 9.2.2022
6. Záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS POD 47618/21-359350 zo dňa 5.10.2021
7. Stanovisko MAGS správcu VO č. MAG 126585/2022 zo dňa 6.4.2022
8. Stanovisko OU Bratislava-PLO č. OU-BA-PLO-73902/2022/119145/2022-GRO zo dňa 22.4.2022,
9. Vyjadrenie OU Bratislava-OKR a CO, č. OU-BA-OKR1-2021/107330/2 zo dňa 10.8.2021
10. Vyjadrenie OU Bratislava-OH, OSŽP č. OU-BA-OSZP3-2022/160560-002 zo dňa 6.10.2022
11. Vyjadrenie OU Bratislava-OPaK, OSŽP č. OU-BA-OSZP3-2022/141692-002 zo dňa 18.8.2022
12. Vyjadrenie OU Bratislava-ŠVS, OSŽP č. OU-BA-OSZP3-2022/168946-002 zo dňa 17.10.2022
13. Vyjadrenie OU Bratislava-OO, OSŽP č. OU-BA-OSZP3-2022/153408-002 zo dňa 13.9.2022
14. Stanovisko KPU č. KPUBA-2022/16226-2/63613/KER zo dňa 27.7.2022
15. Záväzné stanovisko RUVZ BA č. HŽP/15430/2021 zo dňa 2.11.2021
16. Vyjadrenie Yunex s.r.o. č. PD/BA/157/21/MP zo dňa 25.8.2021
17. Stanovisko hl. m. SR č. MAGS OSK 45322/2022-16479/RIO-25 zo dňa 21.4.2022
18. Zmena stanoviska č. MAGS OSK 45322/2022-376131/RIO-166 zo dňa 1.6.2022
19. Vyjadrenie SVP, OZ BA č. CS SVPOZ BA 201/2021/23 zo dňa 29.7.2021
20. Stanovisko HaZU v Bratislave č. HZUBA3-2021/001820-002 zo dňa 11.8.2021
21. Stanovisko MV SR KRPZ v Bratislave č. KRPZ-BA-KDI3-2099-001/2021-ZS zo dňa 3.9.2021
22. Vyjadrenie MO SR č. SEEMal-58-1795/2021 zo dňa 6.8.2021
23. Stanovisko DU, DCL č. 21671/2021/20P-002/49478 zo dňa 7.12.2021
24. Stanovisko SZTP č. 207/2021 zo dňa 22.7.2021
25. Stanovisko UNSS č. 101/UR/2021/Ko zo dňa 23.8.2021
26. Stanovisko STARZ č. 834/2021 zo dňa 13.8.2021
27. Vyjadrenie ZS Dis BA zo dňa 23.8.2021
28. Vyjadrenie SPP distribúcia a.s., Bratislava č. TD/KS/0276/2021/Pe zo dňa 4.11.2021
29. Vyjadrenie BVS a.s., Bratislava č. 13636/2021/Ri zo dňa 16.8.2021
30. Vyjadrenie BAT a.s., č. 37592/40201/Ing.Mev zo dňa 23.8.2021
31. Vyjadrenie Towercom a.s., č. 4091/2021 zo dňa 27.7.2021
32. Vyjadrenie OTNS a.s. č. 3310/2021 zo dňa 2.8.2021
33. Vyjadrenie Slovak Telekom č. 6612122906 zo dňa 3.8.2021
34. Stanovisko Hydromeliorácie š.p. č. 650-2/120/2022 zo dňa 2.2.2022
35. Situácie s overenými trasami verejných rozvodov inžinierskych sietí – CD

Za pochopenie a skoré vybavenie našej žiadosti Vám vopred ďakujeme.

S úctivým pozdravom

Co: STRABAG Real Estate s.r.o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 B
a/a