

Vec:

Zverejnenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia podľa § 35 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „doterajší stavebný zákon“)

stavba: **„Polyfunkčný súbor Agátová“, MČ Bratislava-Dúbravka**
(ďalej len „stavba“), ktorej súčasťou sú

Stavebné objekty:

SO 001	Hrubé terénne úpravy
SO 101	Podzemná garáž
SO 101.1	Podzemná garáž bytového domu A
SO 101.2	Podzemná garáž bytového domu B
SO 101.3	Podzemná garáž bytového domu C
SO 102	Bytový dom A
SO 103	Bytový dom B
SO 104	Bytový dom C
SO 105	Sadové úpravy
SO 105.1	Verejný park
SO 105.2	Ostatné sadové úpravy
IO 201	Komunikácie a spevnené plochy
IO 201.1	Verejné chodníky a cyklochodník pri ulici Na vrátkach
IO 201.2	Komunikácie a ostatné spevnené plochy
IO 201.3	Verejný chodník pri ulici Nejedlého
IO 202	Dažďová kanalizácia 50
IO 203	Splašková kanalizácia SV
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 S7
IO 208	Prípojka a rozvody slaboprúdu
IO 209	Verejné osvetlenie
IO 210	Zrušenie VTL plynovodu
IO 211	Prípojka VN
PS 01	Kotolňa Bytového domu A
PS 02	Kotolňa Bytového domu B
PS 03	Kotolňa Bytového domu C
PS 04	Výťahy Bytového domu A
PS 05	Výťahy Bytového domu B
PS 06	Výťahy Bytového domu C
PS 07	Dieselagregát
PS 08	Distribučná trafostanica

navrhovateľ **STRABAG Real Estate s.r.o.**, Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava IČO 54 388 961

v zastúpení **Atrios real estate s.r.o.**, Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava IČO 50 337 238

Parcelné čísla pozemkov a stavieb, ktorých sa zmena územného rozhodnutie dotýka, všetky v k.ú. Dúbravka, Bratislava:

Parcely, na ktorých sa plánuje výstavba (budovy, spevnené plochy a inžinierske siete):

reg. C parc. č.: 3400/31, 3400/160, 3400/179

- distribučné rozvody NN z Trafostanice TS 1434 (10 206) na pozemky: reg. C parc. č.: 3400/25, 3400/65 a 3400/66

reg. C parc. č.: 3400/26, 3400/48, 3400/49, 3400/162 a 3400/163

- prípojka VN na pozemky: reg. E parc. č. 1047/100 a 2121/100 a reg. C parc. č. 3410/2

- dopravné napojenie navrhovaného investičného zámeru (komunikácií a chodníka pre chodcov) na ul. Na vrátkach, ako aj časť úseku chodníka pre cyklistov, verejné osvetlenie a verejný vodovod na pozemky: reg. E parc. č. 2121/100 a reg. C parc. č. 3410/2

- napojenie chodníka pre chodcov na existujúci chodník na ul. Nejedlého na pozemok: reg. C parc. č. 3400/23

- pripojenie na verejnú splaškovú kanalizáciu a časť dažďovej kanalizácie z komunikácií na pozemky: reg. E parc. č. 2121/100 a reg. C parc. č. 3400/159

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP vydal dňa 11.2.2025 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-OSZP3-2025/310271-015, 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 13.3.2025. Uvedené rozhodnutie je prístupné na internetovej stránke: http://www.enviroportal.sk/Sk_SK/eia.

Príloha: návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia č. SU 19806/338/2023 U 23 MF zo dňa 17.10.2023 podaná dňa 28.3.2025

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

V Bratislave dňa 27.03.2025

Mestská časť Bratislava - Dúbravka
Stavebný úrad
Žatevná 2
844 02 Bratislava - Dúbravka

Vec:

Návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia - v súlade s § 41 SZ č. 50/1976 Zb.

(§ 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona)

Navrhovateľ:

Strabag Real Estate s.r.o., Mlynské Nivy 61/A, 820 15 Bratislava, IČO: 54 388 961,
IČO: 54 388 961

Zastúpený splnomocneným zástupcom (na základe písomného splnomocnenia):

Atrios real estate s.r.o., Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava, IČO: 50 337 238

žiada o vydanie povolenia na zmenu rozhodnutia o umiestnení stavby:
„Polyfunkčný súbor Agátová“ na Vrátkach Bratislava Dúbravka
číslo SU 19806/338/2023 U 23 MF zo dňa 17.10.2023, ktoré vydal
Mestská časť Bratislava - Dúbravka

Názov stavby:

„Polyfunkčný súbor Agátová“

Popis územia a spôsobu jeho doterajšieho využitia:

V súčasnosti je pozemok prázdny, nezastavaný, na ploche prevažuje trvalé trávnaté a lúčne spoločenstvo vysokých bylín a veľký počet prevažne náletových drevín rôznej kvality. Územie sa nenachádza v OP železníc alebo iných objektov dopravnej infraštruktúry. Na riešenom území sa nenachádzajú žiadne pamiatkovo chránené objekty, prírodné rezervácie, alebo chránené krajinné lokality. Na pozemku sa nachádzajú skupiny náletových krovín a stromy, prevažne náletové dreviny. 258 posudzovaných stromov a 6 kríkových skupín podlieha povinnosti podať žiadosť o povolenie na výrub - návrh je na ich odstránenie z dôvodu zlého zdravotného stavu alebo kolízie s plánovanou zástavbou a navrhovanými terénnymi úpravami. V rámci pôvodného projektu Polyfunkčného súboru Agátová bolo na tento účel získané výrubové povolenie. V časti územia sa nenachádzajú žiadne drobné stavby vybavenosti, ktoré by bolo nutné odstrániť pre potreby vybudovania spevnených plôch, komunikácií alebo ostatných objektov potrebnej technickej infraštruktúry.

Dôvod zmeny Územného rozhodnutia:

Navrhovaný Polyfunkčný súbor reaguje na dlhodobu aktuálnu potrebu nových bytov v hlavnom meste. Návrh vychádza z pôvodného projektu Polyfunkčného súboru Agátová na tom istom riešenom území, ktorý získal územné rozhodnutie v októbri 2023. Na základe zmeny územného plánu v lokalite Na vrátkach, ktorej súčasťou je aj riešené územie, bol pôvodný projekt touto dokumentáciou upravený tak, aby reflektoval na nové regulatívy funkčného a priestorového usporiadania. Stavba, vrátane parkovania v potrebnom rozsahu, bude umiestnená na pozemku vo vlastníctve investora. Jej umiestnenie je v súlade s Územným plánom mesta Bratislava v znení zmien a doplnkov č. 01 - 08. Umiestnením stavby nedôjde k zhoršeniu životného prostredia v lokalite.

Stručná charakteristika stavby a popis zmien oproti DUR

Zmena hmotovej skladby:

Vychádzajúc z daností a limitov územia, zvolili sme rozdelenie stavebnej hmoty do troch kompaktných bodových objektov s výškou 8-12 nadzemných podlaží. Umožnilo nám to vytvoriť dostatočné odstupy od existujúcich bytových domov, aj v rámci navrhovanej zástavby. Každý z troch navrhovaných bytových domov má tvar dvoch prekrývajúcich sa kvádrov - jedného 8-podlažného a jedného 12-podlažného, s umiestnením centrálného komunikačného jadra v ich prieniku. Domy A a C, umiestnené na východnej a západnej

strane územia, sú orientované vyššou hmotou na sever, prostredný Dom B je orientovaný vyššou hmotou na juh - toto prestriedanie narúša uniformitu celkovej kompozície a umožňuje širšie priehľady z bytov vo vyšších podlažiach. Vonkajšie priestory bytov sú riešené formou balkónov v pravidelnom usporiadaní nad sebou. V materiálovej skladbe prevláda extenzívne použitie omietok na fasádach bytových domov, v dvoch farebných tónoch na odlíšenie hmôt objektov. Veľkosti a usporiadanie okien vyplýva zo svetelnotechnických požiadaviek a dispozícií bytov, strechy vyšších častí objektov slúžia na umiestnenie technológie, vrátane fotovoltických panelov.

Zmena koncepcie parkovania a dopravnej obsluhy:

Situovaním navrhovaných bytových domov na podnoži garáže, ktorá je celkom pod úrovňou terénu a zabezpečuje umiestnenie všetkých potrebných parkovacích kapacít, je možné využiť voľné priestory medzi domami pre verejnú zeleň, plochy pre peší pohyb, ihriská a súkromné záhrady prízemných bytov. Automobilová doprava je tak vytlačená na okraj územia k ulici Na vrátkach a obmedzuje sa na dva vjazdy do podzemných podlaží garáže a manipulačnú plochu, využiteľnú pre mechanizmy na zber odpadu, prípadne ako drop-off pre taxíky. Príležitostná nutná dopravná obsluha v priestore medzi nadzemnými objektami (sanitky, hasiči, sťahovacia služba) je umožnená po pojazdných chodníkoch so šírkou 3,5 m s dostatočným priestorom na otočenie vozidiel.

Rozšírenie sadových úprav:

V rámci sadových úprav sa uplatňuje vzrastlá zeleň po celom obvode územia a na voľných plochách na rastlom teréne, doplnená kríkmi v spodnej etáži a živými plotmi na oddelenie súkromných záhrad od verejnej zelene. Zábradlia balkónov sú doplnené trelážou na popínavú zeleň, strechy nižších, 8-podlažných častí objektov sú riešené ako pobytové terasy pre obyvateľov s extenzívnou zeleňou a pergolami na popínavú zeleň. Verejný park je zachovaný v novej polohe v západnej časti riešeného územia, čím sa dostáva do centrálnej polohy vzhľadom na okolité obytné súbory.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 001 Hrubé terénne úpravy

SO 101 Podzemná garáž

SO 101.1 Podzemná garáž bytového domu A

SO 101.2 Podzemná garáž bytového domu B

SO 101.3 Podzemná garáž bytového domu C

SO 102 Bytový dom A

SO 103 Bytový dom B

SO 104 Bytový dom C
SO 105 Sadové úpravy
SO 105.1 Verejný park
SO 105.2 Ostatné sadové úpravy
IO 201 Komunikácie a spevnené plochy
IO 201.1 Verejný chodník a cyklochodník pri ulici Na vrátkach
IO 201.2 Komunikácie a ostatné spevnené plochy
IO 201.3 Verejný chodník pri ulici Nejedlého
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 rozvody slaboprúdu
IO 209 Verejný osvetlenie
IO 210 Zrušenie VTL plynovodu
IO 211 Prípojka VN
PS 01 Kotelňa Bytového domu A
PS 02 Kotelňa Bytového domu B
PS 03 Kotelňa Bytového domu C
PS 04 Výťahy Bytového domu A
PS 05 Výťahy Bytového domu B
PS 06 Výťahy Bytového domu C
PS 07 Dieselagregát
PS 08 Distribučná trafostanica

Vybavenie objektov infraštruktúrou

Distribučné rozvody NN z existujúcej trafostanice TS 1434 mimo riešeného územia a v rámci areálu

Prípojka VN z existujúcej trafostanice TS 1340 mimo riešeného územia a v rámci areálu

Verejné osvetlenie - osvetlenie prechodu pre chodcov napojené z plánovanej VO pozdĺž cyklotrasy na ul. Na vrátkach

Areálové osvetlenie napojené z rozvádzačov jednotlivých objektov

Verejná splašková kanalizácia napojená do kanalizácie na ulici Na vrátkach

Dažďová kanalizácia zo striech, zvedená cez akumulčné a retenčné nádrže do vsakovacích vrtov, a z komunikácií, zvedená do vsakovacích šácht na pozemku

Zokruhovanie verejného vodovodu, napojené na existujúci 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

Areálové rozvody slaboprádu, ktorých pripojenie na rozvody jednotlivých správcov sietí bude určené v ďalších stupňoch projektu

ZTI - rozvody vody, splaškovej a dažďovej kanalizácie v objektoch

Vykurovanie

Vzduchotechnika / chladenie

Plynofikácia objektov

Slaboprúdové rozvody v objektoch - EPS, EZS, LAN, telefón, parkovací systém a CCTV

Parcelné čísla pozemkov a stavieb, ktorých sa zmena územného rozhodnutie dotýka

Parcely, na ktorých sa plánuje výstavba (budovy, spevnené plochy a inžinierske siete):

reg. C parc. č.: 3400/31, 3400/160, 3400/179 sú vo vlastníctve navrhovateľa - spol.

STRABAG Real Estate s.r.o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava.

Okrem týchto pozemkov zasahujú:

- distribučné rozvody NN z Trafostanice TS 1434 (IO 206) na pozemky:

reg. C parc. č.: 3400/25, 3400/65 a 3400/66 vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava -

Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ 844 02

reg. C parc. č.: 3400/26, 3400/48, 3400/49, 3400/162 a 3400/163 vo vlastníctve Hl. mesta

SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99

- prípojka VN (IO 211) na pozemky:

reg. E parc. č. 1047/100 a 2121/100 a reg. C parc. č. 3410/2 vo vlastníctve Hl. mesta SR

Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99

- dopravné napojenie navrhovaného investičného zámeru (komunikácií a chodníka pre chodcov) na ul. Na vrátkach, ako aj časť úseku chodníka pre cyklistov (IO 201), verejné osvetlenie (IO 209) a verejný vodovod (IO 204.1) na pozemky:

reg. E parc. č. 2121/100 a reg. C parc. č. 3410/2 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava,

Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99

- napojenie chodníka pre chodcov (IO 201) na existujúci chodník na ul. Nejedlého na pozemok:

reg. C parc. č. 3400/23 vo vlastníctve MERKURIA a.s., Urbánkova 7, Bratislava, PSČ 811

04

- pripojenie na verejnú splaškovú kanalizáciu (IO 203.1) a časť dažďovej kanalizácie z komunikácií (IO 202) na pozemky:

reg. E parc. č. 2121/100 a reg. C parc. č. 3400/159 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava,

Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99

Zoznam účastníkov územného konania:

(podľa § 34 SZ; navrhovateľ; vlastníci susedných pozemkov a stavieb na nich, ktorých práva môžu byť rozhodnutím dotknuté; obce; a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitných predpisov - účastníkmi konania nie sú dotknuté orgány št. správy)

- Strabag Real Estate s.r.o., so sídlom: Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava, IČO: 54388961 v zastúpení Atrios real estate s.r.o., so sídlom: Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava, IČO: 50337238 (reg. C parc. č.: 3400/31, 3400/160, 3400/179, zapísané na LV 6049, LV 2837)
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481 (reg. C parc. č.: 3400/26, 3400/48, 3400/49, 3400/159, 3400/162, 3400/163, 3410/2, reg. E parc. č. 1047/100, 2121/100 zapísané na LV 1381, LV 847, LV 59200)
- Mestská časť Bratislava - Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ 844 02 (reg. C parc. č.: 3400/25, 3400/65, 3400/66, zapísané na LV 3485)
- Smetanová Viera r. Chocholáčková, Lipová 4440/5, Bratislava, PSČ 811 02, SR (reg. C parc. č.: 3400/279, zapísané na LV 6957)
- THORIN, a.s., Nejedlého 51, Bratislava, PSČ 841 02, SR, IČO: 35745576 (reg. C parc. č.: 3400/5, zapísané na LV 3314)
- MERKURIA a.s., Urbánkova 7, Bratislava, PSČ 811 04, SR, IČO: 35801913 (reg. C parc. č.: 3400/23, zapísané na LV 2327)

podpis navrhovateľa

Súhlasím so spracovaním uvedených osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov na účel spracovania tohto návrhu v rozsahu poskytnutých údajov.

VYHLÁSENIE:

Vyhlasujem, že vyššie uvedené údaje sú pravdivé.

Prílohy:

- Plnomocenstvo
- Záväzné stanovisko - hlavné mesto SR, Bratislava
- OÚ BA odbor starostlivosti o životné prostredie - Rozhodnutie o zmene navrhovanej činnosti
- OÚ BA oddelenie civilnej ochrany a krízového plánovania
- MČ Dúbravka - stanovisko k DÚR
- Dopravný úrad
- Ministerstvo obrany SR - sekcia majetku a infraštruktúry
- Krajský dopravný inšpektorát - posúdenie PD k ÚR
- Krajský dopravný inšpektorát - dopravné pripojenie
- OÚ BA oddelenie dopravných komunikácií
- Železnice Slovenskej republiky - oblastné riaditeľstvo Trnava
- Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska
- Slovenský zväz telesne postihnutých
- Západoslovenská distribučná
- Bratislavská vodárenská spoločnosť
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava
- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Bratislavy
- Regionálny útvar verejného zdravotníctva Bratislava
- Slovenský vodohospodársky podnik
- Teplárenský holding
- Dopravný podnik Bratislava
- ANCHORA - súhlas na účely ÚR
- CC THETA
- Slovak Telekom
- VNET
- Hydromeliorácie
- Transpetrol
- Towercom
- OTNS
- SEPS
- Michlovský
- SATRO