



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

Podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa

Naše číslo

SU 12368/3271/2025 MF

Vybavuje

Ing. M. Franzová
02/69 20 25 75

Bratislava

24.7.2025

Vec: **Oznámenie o začatí územného konania**

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), obdržala **dňa 14.3.2025 žiadosť** o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním, ktorú podal

Stavebník **LANG BENEDEK ASSOCIATED ARCHITECT, s.r.o**

Dunajská 7614/6, 811 08 Bratislava IČO 36 813 478

v zastúpení **Proxin, s.r.o.**, Panónska cesta 17, 851 04 Bratislava IČO 47 196 904

názov stavby **„Bytový dom Tranovského ul.“ Bratislava-Dúbravka** (ďalej len „stavba“).

miesto stavby pozemky reg. "C" parcela č. 4124/3, 3512/11, 3512/10, 3512/9, 3512/13, 3512/12, 1163/13, 1163/4, 1165, 1164 k.ú. Dúbravka, Bratislava

účel bytová budova – identifikačný kód stavby: 1120 podľa vyhlášky č. 59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR o členení stavieb

Dňom podania žiadosti začalo spojené územné a stavebné konanie.

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 01 Bytový dom
- SO 02 Parkovisko a spevnené plochy
- SO 03 Vodovodná prípojka
- SO 04 Prípojka splaškovej kanalizácie - Súčasť SO 03
- SO 05 Dažďová kanalizácia - Vsakovacie zariadenie - ORL
- SO 06.1 NN prípojka
- SO 06.2 Výmena SR skrine
- SO 07 Sadové úpravy

Popis stavby:

SO 01 Bytový dom je navrhnutý sedempodlažný, z toho jedno podzemné podlažie a šesť nadzemných podlaží, 5.np a 6.np sú vzájomne ustúpené voči typickým podlažiam. Novostavba je riešená s plochou strechou a terasami doplnená o lodžie.

Funkcia bývania je riešená v podobe bytových jednotiek prístupných zo schodiskovej haly s výťahom, na 1.pp doplnená o skladové kobky a technologické zázemie - strojovňa a na 1.np doplnená o miestnosť pre bicykle a kočíky. Celok dopĺňa technické zázemie garáže na 1.np.

Hlavný vstup do navrhovaného bytového domu je orientovaný juhovýchodným smerom do ul. Tranovského, napojený na navrhovanú spevnenú plochu pri vjazde na pozemok. Pri vstupe priamo v objekte bytového domu bude umiestnené odpadové hospodárstvo, prístupné z exteriéru. V zákryte na severovýchodnej fasáde bude garáž s 5 zakladačmi, parkovaním spolu pre 10 vozidiel.

Na 1.np za vstupom sa nachádza spoločná hala s vertikálnym komunikačným jadrom - osobným výťahom a schodiskom. Z haly je prístupný sklad pre bicykle a kočíky. Z haly vedie chodba k mezonetovým bytom, ktoré pokračujú na nižšie podlažie 1.pp. Byty disponujú lodžiami a byt C aj terasou na teréne v rámci svojej záhrady. Na 1.pp vedie schodisko a výťah do spoločnej haly, odkiaľ je prístupný byt A, pivničné kobky, miestnosť pre upratovačku a miestnosť pre technológiu. Na 1.pp je navrhnutý vedľajší vstup, orientovaný na stranu lesa. Byty disponujú terasami na teréne v rámci svojej záhrady.

Na 2.np, 3.np a 4.np vedie schodisko a výťah do spoločnej haly, odkiaľ vedie chodba k jednotlivým bytom na tom ktorom poschodí (na 2.np označené D, E, F a G) (na 3.np označené H, I, J a K) (na 4.np označené L, M a N). Na 2.np, 3.np a 4.np sú navrhnuté dve lodžie slúžiacie všetkým budúcim majiteľom bytov, riešené ako komunitné lodžie a zároveň každý byt má svoju lodžiu v rámci svojej dispozície. K bytu označeného M na 4.np prislúcha terasa na streche predchádzajúceho podlažia. Na 5.np vedie schodisko a výťah do spoločnej haly, odkiaľ vedie chodba k mezonetovému bytu označeného O, ktorý prechádza na 6.np. K bytu prislúchajú terasy na streche predchádzajúceho podlažia.

Základné kapacitné údaje:

Zastavaná plocha	361,00 m ²
Navrhované spevnené plochy	526,83 m ²
Prírodné plochy / zeleň	797,87 m ²

<i>Objekt SO 01 Bytový dom</i>	<i>podlažná plocha</i>	<i>úžitková plocha</i>	<i>obytná plocha</i>
celkom	2 022,36 m ²	1 564,35 m ²	1 041,30 m ²
z toho 1.pp	362,30 m ²	283,82 m ²	160,17 m ²
z toho 1.np	361,00 m ²	285,10 m ²	106,07 m ²
z toho 2.np	361,00 m ²	280,08 m ²	221,74 m ²
z toho 3.np	361,00 m ²	274,68 m ²	221,74 m ²
z toho 4.np	333,80 m ²	256,25 m ²	212,33 m ²
z toho 5.np	163,48 m ²	128,24 m ²	81,54 m ²
z toho 6.np	79,78 m ²	56,18 m ²	37,71 m ²

Počet bytových jednotiek spolu 15 b.j.

na 1.pp 1 b.j. a to 2-izbový byt
na 1.pp a 1.np 2 b.j. a to mezonetové 3-izbový a 5 izbový
na 2.np 4 b.j. a to 1-izbový, 2-izbový, 3-izbový a 4-izbový
na 3.np 4 b.j. a to 1-izbový, 2-izbový, 3-izbový a 4-izbový
na 4.np 3 b.j. a to 2-izbový, 3-izbový a 4-izbový
na 5.np a 6.np 1 b.j. mezonetový 5-izbový byt

Počet parkovacích miest spolu 25

z toho na teréne 12 + 3 park. miesta kolískami	15
z toho v garáži 5 + 5 park. miesta zakladačmi	10

Polohové umiestnenie stavby Objekt SO 01 Bytový dom – odstupové vzdialenosti

od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 4124/1 (SV)	min 16,87 m
od fasády susedného byt. domu súp. č. 3224 Tranovského 55	min. 16,38 m
od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 4124/1 (SZ)	min 3,40 m
od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 4124/1 (JZ)	min 2,00 m
od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 1163/4 (JV)	min 2,00 m
od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 1163/4 (SV)	min 2,00 m

Výškové umiestnenie Objekt SO 01 Bytový dom - výšková úroveň 1.np ± 0,000 = 251,30 m.n.m.

výška atiky 3.np	+ 10,50 m = 261,80 m. n. m. od ± 0,000
výška atiky 4.np	+ 13,60 m = 264,90 m. n. m. od ± 0,000
výška atiky 5.np	+ 16,70 m = 268,00 m. n. m. od ± 0,000
výška atiky 6.np	+ 19,80 m = 271,10 m. n. m. od ± 0,000

SO 02 Parkovisko a spevnené plochy - Pozemok je prístupný z jednosmernej miestnej komunikácie z ul. Tranovského, kde sa napája na existujúci obojsmerný vjazd spoločný pre susedné bytové domy súpisné číslo 3224 Tranovského 55 a súpisné číslo 3227 Tranovského 57. Komunikácia pred bytovým domom súpisné číslo 3224 Tranovského 55 je dvojpruhová obojsmerná šírky 5,50 m, ktorá je lemovaná jednostranným kolmým parkovaním šírky 5,00 m a chodníkom šírky 2,50 m, ktorý vedie pred hlavný vchod bytového domu. Táto komunikácia respektíve jej predĺženie, ktoré je predmetom tohto objektu, bude využívaná ako prístup k navrhovanému bytovému domu a parkovisku.

Dobuduje sa chodník a parkovisko pred novostavbou bytového domu prístupné z tohto existujúceho vjazdu. Vstup pre peších do novostavby je navrhovaný pokračovaním existujúceho chodníka pre peších šírky 2,50 m a 1,50 m.

SO 03 Vodovodná prípojka - Navrhovaný bytový dom bude zásobovaný pitnou vodou navrhovanou vodovodnou prípojkou TVLT DN80 dl. 2,00 m, ktorá bude napojená na verejný vodovod v ulici Cabanova. Prípojka bude ukončená v novo navrhovanej vodomernej šachte 600x1500x1800 osadenej na pozemku reg. „C“ parc. č. 1164 k.ú. Dúbravka. Za vodomernou šachtou bude pokračovať prípojka ako areálový rozvod PE D90 DN80 vody do navrhovaného bytového domu. Vo vodomernej šachte bude osadený hlavný uzáver vody DN80, fakturačný vodomerník DN50, spätná klapka DN80. Na navrhovanom parkovisku bude osadená podzemná železobetónová požiarňa nádrž o objeme 22,50 m³.

SO 04 Prípojka splaškovej kanalizácie - Odvádzanie splaškových vôd z navrhovaného bytového domu bude cez navrhovanú splaškovú kanalizačnú prípojkou PP SN12 DN150, ktorá bude napojená na existujúcu verejnú kanalizáciu v ulici Tranovského. Prípojka bude ukončená napojením na hlavnú revíznú šachtu BT DN1000. Na trase kanalizačnej prípojky budú osadené revízne šachty o priemere 600 mm.

SO 05 Dažďová kanalizácia, Vsakovacie zariadenie, ORL - Dažďové vody zo strechy z navrhovaného bytového domu a príslušných spevnených plôch budú odvádzané do troch vsakovacích zariadení VG1, VG2 a VG3 – plastové bloky Pureco X-Box. Budú sa deliť na zaolejované a nezaolejované vody. Zaolejované budú prečistené cez ORL 0,1 mg NEL/l. Dažďové vody zo spevnených plôch budú odvádzané PVC potrubím cez ORL do vsakovacej galérie VG. Ako odvodňovacie prvky budú slúžiť tri betónové uličné vpuste s kalovým dnom. Pred vjazdom do garáže bude umiestnený líniový žľab proti dažďu. Dažďové vody zo strechy objektu budú odvádzané strešnými zvodmi PVC do spoločných vsakovacích galérií. Potrubie bude uložené v spáde 0,5 % v priemernej hĺbke 1,0 m. Pred vstupom vody do podlažia, na päte objektu budú inštalované lapače strešných splavenín HL600.

SO 06.1 NN prípojka – Prípojka NN pre plánovaný bytový dom Tranovského bude realizovaná z novej SR, ktorá bude vybudovaná v rámci stavebného objektu SO 06.2 Nová SR. Nová SR bude vo vyhotovení: SR 5 DIN1 VV 4x400A/2x160A. Bude napojená na existujúce NN káblové vedenie 1-AYKY 3x240+120 napájajúce existujúcu PRIS 1328-041. NN káblový vývod bude realizovaný káblom NAYY-J 4x240, s istením v SR 400A poistkovým odpínačom. Kábel bude uložený v ručnom výkope. Trasa káblu bude prechádzať cez existujúce parkovisko vyhotovené zámkovou dlažbou. Ďalej bude kábel smerovať do RE v zeleni pod plánovanou príjazdovou cestou. Prípojka NN bude ukončená v skupinovom elektromerovom rozvádzači RE na pozemku reg. „C“ parc. č. 3512/10 k.ú. Dúbravka. Rozvádzač bude vyhotovený z oceľoplechovej skrine s rozmermi 2000x(2x1000)x300mm. V tejto skrini bude osadený hlavný vypínač a elektromery pre bytový dom s istením pred každým elektromerom. Skriňa RE bude uzemnená na hodnotu max. 10Ω Uzemnenie sa prevedie zemniacim pásom FeZn 30xL4, ktorý bude uložený do výkopu v trase navrhovaného vedenia.

SO 06.2 Výmena SR skrine – V rámci prípravy a výstavby nového bytového domu vznikla súvisiaca požiadavka na vybudovanie novej distribučnej istiacej a rozpojovacej skrine SR. Pre tieto potreby bude doplnená nová SR, ktorá sa osadí pri existujúcom bytovom dome na ulici Tranovského 55, Bratislava. Nová SR bude osadená na chodníku pri fasáde bytového domu. Nová SR bude vo vyhotovení: SR 5 DIN1 VV 4x400A/2x160A. Bude napojená na existujúce NN káblové vedenie 1-AYKY 3x240+120 napájajúce existujúcu PRIS 1328-041, ktoré sa rozreže a pomocou SVCZ-M spojok sa nadpojí do novej SR. Navrhovaná SR bude plastová samostatne stojaca pilierová rozpojovacia istiacia skriňa, s výzbrojou. Skriňa SR bude uzemnená na hodnotu ma. 15Ω. Uzemnenie sa prevedie zemniacim pásom FeZn 30x4, ktorý bude uložený do výkopu v trase navrhovaného vedenia. Zemný pásik bude umiestnený 10cm pod alebo vedľa navrhovaného NN kábla.

SO 07 Sadové úpravy - Hlavnou ideou návrhu sadovníckych úprav je minimalistické doplnenie zelene riešeného územia vzhľadom na blízkosť lesa. Tento kontrast má nechať vyniknúť prírodný charakter, do ktorého bol bytový dom osadený. Ústredným druhovým zložením nových výsadiieb sú stálo-zelené kry červienka (Red Robin) a drevina-solitér okrasná čerešňa (Prunus Sarrulata). Celok bude dopĺňať trávnik. Kry červienky opticky budú rozdeľovať jednotlivé záhrady bytových jednotiek a budú vysádzané z jednej strany pletivového oplatenia, vrátane koncových polôh záhrad a budú tvoriť zákutia potrebné pre súkromie pobytových priestorov / terás. Tento typ výsadby je navrhnutý aj na parkovisku, kde budú oddelovať jednotlivé skupiny parkovacích miest.

Jednotlivé záhrady bytových jednotiek budú vytvárať kompozične niekoľko úrovní/ terás, z ktorých najväčšia záhrada v jej najvyššej úrovni bude doplnená o solitéru drevinu okrasnú čerešňu.

Vykurovanie – je navrhnutý systém teplovodného podlahového vykurovania s núteným obehom. Pre navrhovaný bytový dom je ako primárny zdroj navrhnutá kaskáda tepelných čerpadiel vzduch/voda 4x NIBE F2040- 16 s max. tepelným výkonom 64 kW pri parametroch (A2/W35) pri COP 3,7. Hodnota SCOP pre mierne klimatické pásmo je 4,48, pri výstupnej teplote 35 °C. Umiestnenie tepelných čerpadiel je riešené pred objektom, budú osadené na betónovom podklade, na ktorom bude položená antivibračná podložka. Ako doplnkový zdroj tepla je navrhnutý elektrokotol elektrický kotol Protherm Ray, o max. výkone 35 kW. Ako súčasť zdroja tepla je navrhnutá akumulčná nádoba DZD, o objeme 1000 l. Príprava teplej vody bude riešená zásobníkovým ohrevom. V strojovni 01.04 bude príprava teplej vody v zásobníkoch 2x DZD OKC 1000 NTR/HP/ s celkovým objemom 2000 l.

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, v zmysle § 84 ods. 4 písm. b) a ods. 8 stavebného zákona a podľa ustanovenia § 36 a § 61 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „doterajší stavebný zákon"), **oznamuje začatie spojeného územného a stavebného konania** dotknutým orgánom a organizáciám a účastníkom konania.

Stavebný úrad upúšťa podľa § 36 ods. 2 a § 61 ods. 2 doterajšieho stavebného zákona od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v predmetnej veci. Účastníci konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť písomne na príslušnom správnom orgáne do

7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia;

na neskôr podané námietky a pripomienky sa nebude prihliadať. V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská dotknuté orgány (ustanovenie § 36 ods. 3 a § 61 ods. 1 doterajšieho stavebného zákona).

Účastníci konania môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia na stavebnom úrade MČ Bratislava-Dúbravka, Pri križi 14, Bratislava úradné dni pondelok 8:00-17:00, streda 8:00-16:00 (obedná prestávka 12:00-13:00), vo štvrtok po dohode s odborným referentom mailom na franzova@dubravka.sk alebo na tel. č. 02/69 20 25 75

Stavebný úrad podľa § 42 ods. 5 doterajšieho stavebného zákona upozorňuje účastníkov konania, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Účastníci spojeného územného a stavebného konania sa môžu pred vydaním rozhodnutia vyjadriť k jeho podkladom. Ak si niektorý z účastníkov konania zvolí svojho zástupcu, tento musí predložiť písomnú plnú moc toho účastníka konania, ktorý sa dal zastupovať.

RNDr. Martin Zat'ovič
starosta

Príloha: koordinačná situácia

Doručuje sa:

účastníci konania verejnou vyhláškou

1. LANG BENEDEK ASSOCIATED ARCHITECT, s.r.o., Dunajská 7614/6, 811 08 Bratislava IČO 36 813 478 v zastúpení Proxin, s.r.o., Panónska cesta 17, 851 04 Bratislava IČO 47 196 904
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava IČO 00 603 481
3. Právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám alebo vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom a k stavbám môžu byť umiestnením stavby priamo dotknuté, najmä k stavbám: budova súpisné číslo 3224 Tranovského 55, Bratislava-Dúbravka, budova súpisné číslo 3227 Tranovského 57, Bratislava-Dúbravka a najmä k pozemkom reg. „C“ parc. č. 3510/28, 3510/7, 3512/17, 3512/16, 4124/1 k.ú. Dúbravka a pozemkom reg. „E“ parc. č. 874, 909/3, 909/2 k.ú. Dúbravka

dotknuté orgány:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava IČO 00 603 481
2. Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, KDI, Špitálska 14, Bratislava, IČO 00 151 866
3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OPaK, ŠVS, OH, OO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 00 151 866
4. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 151 866
5. Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 151 866
6. Hasičský a záchr. útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 01 Bratislava IČO 00 151 866
7. Regionálny úrad verej. zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
8. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava IČO 31 755 194
9. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 00 683 876
10. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
11. Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, Odštepny závod, Martinská 49, 821 05 Bratislava, 36 022 047
12. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava IČO 35 850 370
13. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava IČO 36 361 518
14. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 910 739
15. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava IČO 00 492 736
16. Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, IČO: 42 355 826
17. Ministerstvo vnútra SR, sekcia infor., telekom. a bezpečnosti MV SR, odb. telekomunikácií, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866
18. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
19. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
20. Slovanet, a.s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava IČO 35 954 612
21. Orange slovensko a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
22. Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný cestný správny orgán

Doručí sa verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Dúbravka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia

Dátum zvesenia

Na úradnej tabuli:

z úradnej tabule:

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

