



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

SU 13085/3419/2025 U 11 MF

Bratislava 13.8.2025

ROZHODNUTIE

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 prechodných ustanovení § 84 ods. 4 písm. b) a ods. 8 Stavebného zákona a §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), v územnom konaní posúdil podľa § 37 a § 41 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „doterajší stavebný zákon“) návrh o zmene **územného rozhodnutia č. SU 19806/338/2023 U 23 MF zo dňa 17.10.2023 právoplatného dňa 8.12.2023** a podľa § 39 a § 39a doterajšieho stavebného zákona v spojení s § 4 vyhlášky MŽP SR číslo 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia doterajšieho stavebného zákona vydáva

rozhodnutie o zmene umiestnenia

stavby s názvom **„Polyfunkčný súbor Agátová“ na Vrátkach Bratislava-Dúbravka**
(ďalej len „stavba“)

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

Členenie stavby na stavebné objekty a účel stavby:

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

- 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

účel stavby - inžinierske stavby dopravnej vybavenosti územia, pozemné komunikácie - kód stavby: 211 podľa vyhlášky č. 59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR o členení stavieb:

- 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

účel stavby - inžinierske stavby technického vybavenia územia - kód stavby: 231, 232 podľa vyhlášky č. 59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR o členení stavieb:

- 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 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 Výtahy Bytového domu A
- PS 05 Výtahy Bytového domu B
- PS 06 Výtahy Bytového domu C
- PS 07 Dieselagregát
- PS 08 Distribučná trafostanica

I. Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky :

A. Miesto stavby

pozemky reg. "C" parcela č. 3400/160, 3400/179, 3400/31, 3400/163, 3400/162, 3400/26, 3400/49, 3400/25, 3400/66, 3400/65, 3400/48, 3400/159, 3400/23, 3410/2 k.ú. Dúbravka, Bratislava a pozemky reg. "E" parcela č. 1047/100, 2121/100 k.ú. Dúbravka, Bratislava.

Zmena umiestnenia uvedenej stavby sa umiestňuje podľa projektovej dokumentácie 02/2024, ktorú vypracovala spoločnosť A3 ARCHITEKTI s.r.o. Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, opatrenej pečiatkou zodpovedného projektanta Ing. arch. Pavol Čechvala, autorizovaný architekt (1390 AA) a podľa koordinačnej situácie.

B. Popis stavby

Návrh zmeny územného rozhodnutia vychádza z pôvodného projektu Polyfunkčného súboru Agátová na tom istom riešenom území. 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 navrhovateľa.

SO 001 Hrubé terénne úpravy - Pred zahájením hrubých terénnych úprav bude odstránená humusová vrstva v hrúbke 300mm. Ďalšie zemné práce budú pozostávať z výmeny (zlepšenia) podlažia, zariadenia výkopu a vybudovania pláne pod navrhovanými objektami. Na väčšej časti riešeného územia sa nachádza navážka. Vzhľadom na nehomogenitu, nekonsolidovanosť a nerovnomerné sadanie bude nutné ju v prípade výskytu v úrovni zakladania resp. v komunikácii odstrániť a nahradiť vhodným typom dobre zhutnenej zeminy. Mieru zhutnenia pláne bude nutné preukázať statickými a dynamickými kontrolnými zaťažovacími skúškami.

SO 101 Podzemná garáž - Dvojpodlažná podzemná garáž má nepravidelný pôdorysný tvar vychádzajúci z obdĺžnika rozmerov 165 x 50 m. Umiestnená je svojimi dlhšími stranami v smere juhozápad – severovýchod. Garáž zaberá plochu pod všetkými tromi bytovými domami, priestormi medzi nimi a priestor na juhozápad od Bytového domu C.

Vjazd a výjazd z podzemných garáží je z existujúcej komunikácie Na Vrátkach. Každé podlažie garáže je sprístupnené vlastným vjazdom a garážovou bránou šírky 6 m. Podlažia nie sú navzájom prepojené rampou pre automobily. Okrem parkovacích kapacít sa v garáži nachádzajú tri vertikálne komunikačné jadrá pre jednotlivé bytové domy, technické priestory (kotolne, ATS, dieselagregát, elektrorozvodne), sklady (predovšetkým kobky pre byty) a priestory pre odkladanie bicyklov. Na 1.pp v mieste pod Bytovým domom A sa nachádzajú vstupné priestory do bytového domu, prístupné z vonkajšieho terénu na úrovni 1.pp. Tiež je tu situovaný spoločný sklad odpadu pre celý súbor.

Počet parkovacích miest na 2.pp	252	
Počet parkovacích miest na 1.pp	245	
Počet parkovacích miest SPOLU	297	z toho pre návštevníkov 46
		z toho osoby so zníženou mobilitou 20

SO 102 Bytový dom A, SO 103 Bytový dom B, SO 104 Bytový dom C - 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. Vonkajšie priestory bytov sú riešené formou balkónov v pravidelnom usporiadaní nad sebou.

Strechy nižších, 8-podlažných častí objektov sú riešené ako pobytové terasy pre obyvateľov s extenzívnou zeleňou a pergolami na popínavú zeleň, strechy vyšších častí objektov slúžia na umiestnenie technológie, vrátane fotovoltických panelov.

Zastavaná plocha SPOLU	3 022 m ²		
z toho Bytový dom A	993 m ²	podlažná plocha	Bytový dom A 10 065 m ²
Bytový dom B	993 m ²		Bytový dom B 10 049 m ²
Bytový dom C	993 m ²		Bytový dom C 10 049 m ²
nadzemná časť garáže	34 m ²		
distribučná trafostanica	9 m ²		

	1- iz. byt	2- iz. byt	3- izb. byt	4-5- izb. byt	byty spolu	Apartmány
Bytový dom A	7	51	40	7	105	19
Bytový dom B	11	51	39	6	107	17
Bytový dom C	7	51	41	6	105	19
celkový počet					317	55

±0,000 = 223,150 m.n.m.

výška atiky strechy nad 12.np = +35,82 m od ±0,000

výška zábradlia strechy nad 8.np = +24,90 m od ±0,000

úroveň podlahy 2.pp = -7,03 od ±0,000

Polohové umiestnenie stavby – odstupové vzdialenosti **Bytový dom A**

- od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 3400/157 min 9,20 m
- od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 3400/158 min 9,00 m
- od hranice pozemku reg. „E“ par. č. 2121/100 min 17,50 m
- od Bytového domu B min. 31,60

Polohové umiestnenie stavby – odstupové vzdialenosti **Bytový dom B**

- od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 3400/157 min 11,63 m
- od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 3400/158 min 9,62 m
- od Bytového domu C min. 31,60

Polohové umiestnenie stavby – odstupové vzdialenosti **Bytový dom C**

- od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 3400/157 min 12,06 m
- od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 3400/158 min 12,00 m
- od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 3400/78 min 22,40 m

CO kryt - V čase vyhlásenia mimoriadneho stavu sa v objekte uvažuje so svojpomocne budovaným CO krytom. Elektro rieši zabezpečenie elektrického napájania 1. stupňa prostredníctvom mobilného dieselaagregátu, ktorý bude pripojený cez zásuvku k rozvádzaču RCO, z ktorého bude napájané osvetlenie pre CO kryt a jednotka VZT.

SO 105 Sadové úpravy - Celková plocha sadovnícky upravených plôch v riešenom území je 8 258 m². Výsadby budú realizované na rastlom/prirodzenom teréne a na streche podzemných stavieb na úrovni terénu. Zeleň na rastlom teréne má výmeru 5 655 m², zeleň na strešných konštrukciách na úrovni terénu má 2 603 m². Výsadby budú tvoriť tieto druhy zelene: výsadba stromov, živých plotov, kríkov, trvaliek a okrasných tráv, plochy trávnikov, vegetačné strechy budov extenzívne a popínavá zeleň na fasáde budov. Všetky sadovnícky upravené plochy sú rozdelené do dvoch stavebných podobjektov:

SO 105.1 Verejný park - časť zelene na rastlom teréne vo výmere 2 220 m² v západnej časti riešeného územia. Spolu s príslušnou spevnenou plochou chodníka má park výmeru 2 315 m². **SO 105.2 Ostatné sadové úpravy** - ostatné sadovnícky upravené plochy na rastlom teréne a nad podzemnými konštrukciami vo výmere 6 038 m². Z nich je 1 804 m² zelených plôch v súkromných záhradách bytov na 1.np a 4 234 m² verejne prístupných plôch v okolí a vo vnútroblokoch bytových domov. Výška substrátu na výsadbu rastlín na konštrukcii podzemných objektov sa bude pohybovať od 30 cm do 100 cm.

IO 201.1 Verejné chodníky a cyklochodník pri ulici Na vrátkach - Pozdĺž komunikácie Na Vrátkach je navrhnutý chodník pre chodcov šírky 2,0m a obojsmerný cyklochodník šírky 3,0m. V mieste klesania cyklochodníka väčšom ako 4,5% je uvažované s rozšírením klesajúceho jazdného pruhu. Plocha pre peších pred vstupom do Bytového domu A bude napojená prostredníctvom prechodu pre chodcov cez ulicu Na vrátkach a nový úsek chodníka popri východnej strane ulice na existujúcu plochu pre peších pred ubytovňou Fortuna.

IO 201.2 Komunikácie a ostatné spevnené plochy - Objekty navrhovaných bytových domov majú v 1.pp a 2.pp navrhnuté spoločné garáže. Každé podzemné podlažie s garážami má svoj vlastný vjazd a oba vjazdy sú navrhnuté šírky 6,0m. Vjazdy do garáží sa napájajú na existujúcu asfaltovú vozovku ulice Na Vrátkach so zakružovacími polomermi v mieste napojenia R= 5,0m a 7,0m. V okolí objektov SO 102, SO 103 a SO 104 sú navrhnuté čiastočne pojazdné chodníky šírky 4,0m a iné spevnené plochy určené pre peších a v prípade potreby pre prístup hasičskej techniky. Dopravný režim na komunikáciách bude upravený a usmernený trvalým dopravným značením.

IO 201.3 Verejný chodník pri ulici Nejedlého - Na západnej strane riešeného územia chodník šírky 2 m bude predĺžený o cca 7 m a napojený na existujúci chodník na Nejedlého ul. (vedľa existujúcej rampy do podzemnej garáže).

IO 202 Dažďová kanalizácia - Zrážkové vody zo striech resp. terás budov budú zachytávané v samostatnej kanalizácii a odvedené do vodozadržných objektov. Zrážkové vody budú privedené najprv do akumuláčnej nádrže, ktorá bude slúžiť pre polievanie zelene - následne do retenčnej nádrže pre zachytávanie zrážkových vôd a cez regulačný ventil do vsakovacieho vrtu. Pre celkové množstvo zrážkovej vody sú navrhnuté tri vsakovacie studne. Zrážkové vody budú zbierané kanalizačným systémom a jednou prípojkou privedené cez šachtu do akumuláčnej nádrže, ktorá bude umiestnená pred vsakovacím zariadením. Mimo vegetačné obdobie bude akumuláčna nádrž fungovať ako predradená retencia (kalník) zrážkových vôd. Medzi akumuláčnou nádržou a retenčnou nádržou bude vsadená prepojovacia klapka DN200. Na kanalizácii budú osadené prefabrikované betónové revízne šachty DN 1000 s prefabrikovanými šachtovými dnami resp. profilu Ø800. Šachta bude vybavená liatinovým kanalizačným poklopom 600 mm.

IO 203.1 Verejná splašková kanalizácia - Odpadové splaškové vody budú odvádzané samostatnou kanalizáciou s prepojením do existujúceho zberača DN300 v ul. Na Vrátkach. Navrhnutá je jedna areálová kanalizačná stoka DN300 v celkovej dĺžke 130,0m. Na trase stoky budú osadené typové šachty Ø1000 celkovo 5 ks. Pripojenie na existujúcu verejnú kanalizáciu sa prevedie osadením novej sýtokovej šachty RŠ1. Od bodu napojenia bude prvá šachta Šs2 vo vzdialenosti 10,0m.

IO 203.2 Prípojky splaškovej kanalizácie - Každý Bytový dom A, B, C bude pripojený do areálovej stoky samostatnými prípojkami DN150 z odpadových rúr PP SN10 cez revízne typové šachty Šs3, Šs4 a Šs5.

IO 204.1 Verejný vodovod - Cez riešené územie bude vedený verejný zokruhovaný vodovodný rad DN150 z tvárnej latiny v celkovej dĺžke 308,0m prepojený na vodovodné rady - ul. Na vrátkach DN300 a Nejedlého ul. DN150. Na trase vodovou budú umiestnené armatúry pre prevádzku vodovodného radu - posúvače, kalník resp. vzdušník.

IO 204.2 Prípojky vody - Pre každý bytový dom A, B, C sú navrhnuté 3x samostatné vodovodné prípojky spolu s typovou vodomernou šachtou 2800x1400x1800mm a samostatným meraním spotreby vody. Pre každý bytový dom sa uvažuje aj s napojením nadzemného hydrantu DN100 za vodomernou šachtou. Uvažujú sa tri samostatné prípojky vody Ø110x10,0mm - určené pre napojenie nadzemných hydrantov DN100 a odber vody v bytovom dome. Dimenzia DN100 je navrhnutá v zmysle požiadavky požiarnej ochrany stavby - pre výstavbu je potrebné osadiť 3ks nadzemných hydrantov DN100 s prietokom jedného hydrantu $Q = 13,0 \text{ l/s}$.

IO 205.1 Distribučný plynovod - V súčasnosti sa v blízkosti záujmového územia nachádza existujúci STL1 plynovod Ø 160-PE - 90 kPa- zemný plyn. Územie sa napojí na tento STL plynovod jedným distribučným plynovodom. Potreba zemného plynu sa uvažuje len pre plynové zariadenia kotolní UK. Navrhnuté sú tri plynové kotolne, každá pre jeden bytový dom A, B, C. Pre zásobovanie riešenej výstavby zemným plynom je navrhnutý nový STL distribučný plynovod DN65 s prevádzkovým tlakom 90,0 kPa. Napojený bude na STL plynovod Ø 160-HDPE novou odbočkou DN65 (systémom Fastra), ktorá sa navarí na existujúce potrubie Ø 160-PE. Celý distribučný plynovod bude prevedený z polyetylénu PE 100 SDR11. Distribučný plynovod bude STL1 Ø 75 x 6,8 PE100 SDR11 v celkovej dĺžke 154,0 m. Krytie plynovodu bude v celej dĺžke minimálne 1,1 m.

IO 205.2 Prípojky plynu - prípojka do každého bytového domu bude prevedená z polyetylénu PE 100 SDR11. Meranie spotreby plynu a regulácia tlaku plynu bude zabezpečené v samostatnej skrinke pre každý bytový dom, ktorá bude umiestnená na voľne prístupnom mieste. Navrhnutá je 1 x MaRZ a fakturačným plynomerom. Regulácia tlaku plynu sa uvažuje z 90kPa na 2,30kPa s požadovaným prietokom $Q = 151 \text{ m}^3/\text{hod}$.

IO 206 Distribučné rozvody NN - Z navrhovanej kioskovej distribučnej trafostanice budú vedené vedenia NAYY-J 4x240 do navrhovaných skriň SR rozmiestnených na danom území nasledovne:

- Dve vedenia NAYY-J 4x240 budú ukončené v skrini 1.1SR pri bloku bytového domu A. Navrhovaný typ skrine je SR4, DINO 4x400A/1x160A P2.
- Štyri vedenia NAYY-J 4x240 budú ukončené v skrini 1.2SR pri bloku bytového domu A. Navrhovaný typ skrine je SR8, DIN2 8x400A/1x160A 5 PS 4.
- Dve vedenia NAYY-J 4x240 budú ukončené v skrini 2.1SR pri bloku bytového domu B. Navrhovaný typ skrine je SR6, DIN1 6x400A/1x160A P2.
- Dve vedenia NAYY-J 4x240 budú ukončené v skrini 2.2SR pri bloku bytového domu C. Navrhovaný typ skrine je SR7, DIN2 7x400A/1x160A P2.

Medzi jednotlivými skriňami SR bude vedený kábel NAYY-J 4x240 ako servisný prepaj.

Z takto navrhnutých skriň SR budú následne realizované prípojky NN do navrhovaných skupinových elektromerových rozvádzačov umiestnených po podlažiach v spoločných priestoroch a v samostatnej NN rozvodni na 1.pp bytovom dome A. Rozvodňa NN na 1.pp bude prístupná z verejného priestranstva pre technikov ZSDIS. Skrine SR budú samostatne stojace, odsadené min. 0,5m od múru objektu alebo budú osadené pri chodníku. Rozvody NN budú uložené v zemi/ v chodníku, pod komunikáciou a vjazdami do garáží v chráničke FKKVR160. Istiace a rozpojovacie skrine SR budú uzemnené zemniacim pásikom FeZn 30/4 dĺžky 25m uloženom v spoločnom výkope s rozvodmi NN.

Meranie spotreby elektrickej energie pre elektromobilitu a spoločnú spotrebu bude v elektromerových rozvádzačoch RE umiestnených v NN rozvodni v 1.pp bytovom dome A, ktorá bude prístupná z verejného priestranstva pracovníkom ZSDIS. Merania spotreby elektrickej energie pre byty budú v skupinových elektromerových rozvádzačoch osadených v spoločných priestoroch jednotlivých nadzemných blokov po podlažiach 1.np až 12.np.

IO 207 Areálové osvetlenie - Navrhované osvetlenie slúži ako areálové osvetlenie vonkajších komunikačných plôch riešeného územia. Osvetlenie bude riešené svietidlami s LED svetelnými zdrojmi, ktoré budú inštalované na pozinkovaných stožiaroch, prípadne budú stĺpikové. Osvetlenie bude napájané z rozvádzača areálového osvetlenia RAO. Súbežne s rozvodmi areálového osvetlenia bude uložená pásovina FeZn30/4, na ktorú budú pripojené stožiare areálového osvetlenia a stĺpikové svietidlá. Ovládanie a spínanie osvetlenia bude prostredníctvom súmrakového spínača s integrovanými hodinami s možnosťou ručného zopnutia.

IO 208 Prípojka a rozvody slaboprúdu - Napojenie bytových domov A, B, C na optickú infraštruktúru bude z existujúcich podzemných optických vedení, ktoré sa nachádzajú v záujmovej oblasti. Prípojka slaboprúdu bude realizovaná ako HDPE rúra od existujúceho zemného optického vedenia do priestoru

garáže prvého podzemného podlažia. Do takto pripravenej HDPE rúry sa následne na základe zmluvy investora s poskytovateľom telekomunikačných služieb zatiahnu optické vedenia.

IO 209 Verejné osvetlenie - Osvetlenie bude riešené svietidlami s LED svetelnými zdrojmi pre nasvetlenie priechodu na ul. Na Vrátkach, ktoré budú inštalované na pozinkovaných stožiaroch výšky 6,0m. Osvetlenie bude napájané z nového navrhovaného rozvodu verejného osvetlenia a to z navrhovaného stožiaru verejného osvetlenia v blízkosti navrhovaného priechodu na ulici Na Vrátkach, zatiahnutím kábla CYKY-J 4x, uloženým v chráničke Ø63mm do stožiaru a jeho pripojením do stožiarovej svorkovnice. Súbežne s rozvodmi verejného osvetlenia bude uložená pásovina FeZn30/4, na ktorú budú pripojené stožiare verejného osvetlenia.

IO 210 Zrušenie VTL plynovodu - Cez záujmové územie prechádza okrajom pozemku VTL plynovod, ktorý je nepoužívaný a v zmysle konzultácie s SPP-distribúcia, môže byť jeho časť prerušená. Prerušenie VTL plynovodu sa navrhuje vo vzdialenosti 11,5 m od hranice pozemku a 26,5 m od budovy. Prerušená časť VTL plynovodu bude prefúknutá a zaslepená v mieste prerušenia. Potrubie plynovodu - zrušenej aj nezrušenej časti - ostáva v zemi. Súbeh a križovanie inžinierskych stavieb (cyklotrasy) s nezrušenou časťou VTL plynovodu sa bude riadiť pravidlami ako pri funkčnom plynovode.

IO 211 Prípojka VN – Nová navrhovaná trafostanica PS 08 bude do distribučnej siete pripojená novou VN káblou slučkou. Káblu slučka bude realizovaná káblom 22-3xNA2XS2Y 1x240 dĺžky cca 2x 200m, ktorý sa naspojkuje na VN linku č. 387 v úseku medzi TS 1880-000 a TS 1340-000. Existujúca VN linka sa na jednej strane preruší a naspojkuje pomocou VN káblu spojky na nové vedenie. Druhá strana bude pripojená priamo do existujúcej trafostanice TS 1343-000. Nová trasa VN bude vedená v zeleni, pod komunikáciou a chodníkmi. Časť VN rozvodu vedené pod komunikáciou uložiť do zeme v chráničke FXKVR 200. Trasa vedenia VN popod komunikáciu ulice Na vrátkach bude realizovaná riadeným pretlakom.

Pokládka HDPE rúry pre optické káble budú do spoločného výkopu s novými VN káblu rozvodmi. Rúra HDPE bude slúžiť ako ochrana pred mechanickým poškodením budúceho optického vedenia. Trasa HDPE rúry bude značená pomocou tzv. markerov.

PS 01 – PS 03 Kotelňa Bytového domu A, B, C - Navrhované sú tri hlavné zdroje tepla - teplovodné plynové kotolne v každom bytovom dome v samostatnej miestnosti. Inštalovaný výkon jednej kotolne je navrhovaný 490 kW. Kategória kotolne podľa STN 070703 je III. (výkon do 500 kW). Palivo zemný plyn. Odvod spalín je riešený dymovodom do samostatného komínového prieduchu, ktorý je vyvedený nad strechu objektu - platí pre každý zo stavebných objektov samostatne

PS 04 – 06 Výt'ahy Bytového domu A, B, C - V objektoch budú celkovo 3 výt'ahy s kapacitou 8 osôb (nosnosť 630kg) a 3 výt'ahy s kapacitou 21 osôb. Výt'ahové šachty sú železobetónové, s rozmermi 1700 x 1700 mm a 2500 x 1700 mm. Výt'ahy s kapacitou 21 osôb v každom bytovom dome budú plniť funkciu evakuačného aj požiarneho výt'ahu.

PS 07 Dieselagregát - Dieselagregát 220 kVA bude slúžiť na napájanie elektrických zariadení v prevádzke počas požiaru a pre účely CO krytu. Náhradný zdroj bude inštalovaný v samostatnom požiarom úseku.

PS 08 Distribučná trafostanica - Pre napájanie bytových domov A, B, C je navrhnutá nová kiosková distribučná trafostanica, ktorá bude napojená na rozvody VN (riešené v rámci IO 211). Navrhovaná trafostanica bude osadená v rámci riešeného územia s trvalým prístupom z verejného priestranstva po spevnených plochách medzi bytovým domom A a ulicou Na Vrátkach. Trafostanica bude dispozične riešená dvoma trafokomorami a samostatnou NN a VN rozvodňou. Trafostanica bude vybavená dvoma olejovým transformátormi 2x 630 kVA.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP po vykonaní zisťovacieho konania o zmene navrhovanej činnosti „Polyfunkčný súbor Agátová“ 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, právoplatné dňa 13.3.2025, v ktorom určil, že uvedená navrhovaná činnosť s názvom „Polyfunkčný súbor Agátová“ na Vrátkach, MČ Bratislava-Dúbravka sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a ktoré je prístupné na internetovej stránke: http://www.enviportal.sk/Sk_SK/eia.

II. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov :

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako orgán územného plánovania, záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 57904/2024-617701/Zah zo dňa 27.11.2024

- z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia: navrhované pergoly na strechách 8.NP musia ostať bez plného zastrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu podlažnej plochy a tým k prekročeniu stanoveného IPP
- z hľadiska riešenia technického vybavenia: pri návrhu a realizácii inžinierskych sietí dodržať všetky potrebné odstupové vzdialenosti od navrhovanej vzrastlej zelene
- z hľadiska ochrany životného prostredia:
 - vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
 - rešpektovať UPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.
- Mestská časť Bratislava - Dúbravka vyjadrením číslo ÚR-18254/4409/2024-IK zo dňa 24.10.2024 dáva stanovisko a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:
 - v spolupráci s ďalšími investormi v danej lokalite sa podieľať projekčne aj finančne na rekonštrukcii komunikácie - ulica Na vrátkach od križovatky s Dúbravčickou ulicou až po napojenie na ulicu Janka Alexyho tak, aby spĺňala kritéria cesty III. triedy
 - preukázať saturovanie základnej občianskej vybavenosti, a to najmä základnej školskej dochádzky v prepočte na predpokladaný nárast počtu obyvateľov
 - Doplniť verejne prístupné parkovacie miesta na teréne.
 - Zdôvodniť absenciu parku z pôvodného návrhu.
- hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:
 - Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Polyfunkčný súbor Agátová“ sú stavebné objekty IO 201.1 Verejný chodník a cyklochodník, ktoré budú v zmysle 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.
 - Navrhovaný cyklochodník požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu.
 - Parkovacie miesta nachádzajúce sa v 1. a 2. PP. určené ako návštevnícke, musia zostať verejne prístupné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.
 - Na základe výsledkov dopravno-kapacitného posúdenia pre stavbu „Polyfunkčný súbor Agátová“ požadujeme prestavbu križovatky Saratovská - Dúbravčická - Pri križi na svetelne riadenú križovatku s absolútnou preferenciou električky ako podmienka pre kolaudáciu stavby „Polyfunkčný súbor Agátová“

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. OU-BA-OSZP3-2025/310271-015 zo dňa 11.2.2025 právoplatné dňa 13.3.2025

Podmienky, ktoré eliminujú alebo znižujú vplyv zmeny navrhovanej činnosti na životné prostredie podľa § 29 ods. 13 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie:

- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie popísať a zapracovať pripomienky dotknutej verejnosti, ktoré majú oporu v zákone týkajúce sa ochrany životného prostredia;
- Za účelom adaptácie na zmenu klímy a zlepšenie stavu životného prostredia v súlade s Európskou zelenou dohodou aplikovať primerané prvky zelenej transformácie (zelené technológie, udržateľnosť, opatrenia smerujúce k dosiahnutiu klimatickej neutrality);
- Doplnkovo inštalovať prvky inteligentných budov na efektívne nakladanie s energiami a navrhnúť a realizovať také technické opatrenia (kvalita stavebných materiálov, tepelnoizolačné parametre okien a dverí, využívanie obnoviteľných zdrojov) aby sa dosiahla stanovená energetická hospodárnosť budov;
- Pri spracovaní projektovej dokumentácie rešpektovať trasy a zariadenia jednotlivých systémov technickej infraštruktúry (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, dopravná sieť, protipovodňová ochrana) vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásiem;
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnúť potrebné opatrenia na zabránenie zhoršovania stavu povrchových a podzemných vôd počas výstavby a prevádzky v súlade so smernicou 2000/60/ES Európskeho parlamentu a rady z 23. októbra 2000, ktorou sa stanovuje rámec pôsobnosti pre opatrenia spoločenstva v oblasti vodného hospodárstva (smernicou o vodách); vyhodnotiť a preukázať dosahovanie dobrého stavu vôd podľa čl. 4 Smernice o vodách č. 2000/60/ES; dodržiavať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov;
- Rešpektovať zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášku MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, zároveň realizovať protihlukové opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov zo stavby a pozemnej dopravy;
- Počas výstavby zabezpečiť udržiavanie poriadku a čistoty na stavenisku a v okolí stavby, dodržiavať dopravné trasy pre odvoz zeminy a dovoz stavebného materiálu, zabezpečiť aby dopravné prostriedky opúšťali stavenisko v stave, v ktorom nebudú znečisťovať mimo staveniskové komunikácie, organizovať dopravu a stavebnú činnosť efektívne s minimalizáciou zaťaženia komunikácií, ovzdušia a spodných vôd;
- V prípade inštalácie zdrojov elektromagnetického a/alebo optického žiarenia vyhodnotiť vplyvy týchto zdrojov podľa zákona o verejnom zdraví a priamo pri zdroji aplikovať zmiernujúce a kompenzačné opatrenia na minimalizáciu elektromagnetického a optického žiarenia;
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie navrhnúť a realizovať opatrenia na zníženie celkovej produkcie odpadov, efektívne triedenie komunálnych odpadov, zvýšenie množstva zhodnocovaných odpadov, vrátane biologicky rozložiteľných odpadov, zvýšenie množstva recyklovaných odpadov, v súlade s princípmi cirkulárnej ekonomiky a za týmto účelom zabezpečiť primerané materiálno-technické vybavenie na separovaný zber odpadu. V dostatočnom množstve zabezpečiť umiestnenie zberných nádob osobitne pre zber: komunálneho zmesového odpadu, kovov, papiera, skla, plastov a bio-odpadu;
- Na nezastavaných ani inak nepostihnutých plochách určiť minimálne 30 % rozlohy dotknutého územia na environmentálne opatrenia;
- Realizovať opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie;
- Na zmiernenie negatívnych vplyvov klimatickej zmeny realizovať prvky modrozelenej infraštruktúry (výsadba drevín, dažďové záhrady, extenzívne a intenzívne vegetačné strechy, zelené alebo biosolárne strechy, zelené fasády, retenčné alebo poloretenčné parkoviská, vodopriepustné povrchy, zelené rigoly, izolačné zelené steny a pod.);
- V prípade realizácie parkovacích stojísk mimo podzemných garáží, realizovať výsadbu vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státia. Koreňovú sústavu je pri tom potrebné zakladať tzv. švédskym systémom alebo ako alternatívu použiť systém tzv. stromových buniek; parkovacie státia prekryť popínavými rastlinami na nosných konštrukciách z oceľových laniek;
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie zohľadniť okolité stavby vrátane pripravovaných investičných zámerov, najmä z pohľadu svetlotechniky a dopravného napojenia;
- Na základe hydrogeologického posudku overiť dostatočnosť objemu navrhovaných retenčných jazierok pre manažment dažďovej vody v riešenom území;
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie doplniť koordinačnú situáciu o zakres inžinierskych sietí, vrátane dažďovej kanalizácie, retenčných nádrží a vsakovacích studní a návrh inžinierskych sietí skoordinať s návrhom vzrastlej zelene; pri návrhu dodržať všetky potrebné odstupové vzdialenosti;

- Do navrhovaných 2 väčších plôch zelene na rastlom teréne (v susedstve navrhovaných objektov) zakomponovať aj druhovo pestré travinno-bylinné zmesi na zvýšenie biodiverzity;
- Určitý objem zrážkovej vody z povrchového odtoku akumulovať a využívať na polievanie sadovníckych úprav v záujme dlhodobej starostlivosti o nové výsadby zelene;
- Pri návrhu a počas realizácie sadovníckych úprav uplatniť súčasné odborné postupy výsadby a starostlivosti o dreviny, navrhnúť účinný spôsob závlahy novovysadených drevín, využívať opatrenia napomáhajúce infiltrácii a odvedeniu zrážkovej vody do prekoreniteľného priestoru, rešpektovať odstupové vzdialenosti drevín od technickej infraštruktúry, platné arboristické štandardy, vrátane STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie;
- Vykonávať opatrenia na obmedzenie prašnosti (kropenie plôch v prípade suchého a veterného počasia, čistenie spevnených komunikácií v prípade ich znečistenia, zaplachtovanie alebo kapotáž sybkých materiálov pri preprave a skladovaní, podľa potreby ich kropenie); rešpektovať zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia;
- Rešpektovať závery, usmernenia, odporúčania hydrogeologického posúdenia (V&V GEO, s. r. o., 03/2024) a ostatných odborných posúdení odborne spôsobilými osobami v zmysle prislúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov;
- Systémy a opatrenia navrhovať a realizovať tak, aby nedošlo k ohrozeniu a znečisteniu životného prostredia, k obmedzeniu užívania alebo poškodeniu okolitých pozemkov, objektov, stavieb a zelene na nich, aby infiltráciou zrážkových vôd nedochádzalo k negatívnemu vplyvu na ne, ani na objekty samotnej navrhovanej činnosti;
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie zapracovať v celom rozsahu pripomienky uplatnené v stanovisku Hlavného mesta SR (časť Odpady);
- Navrhovateľ dodrží všetky environmentálne opatrenia uvedené v doplňujúcich informáciách; bude sa riadiť vlastnými spoločenskými záväzkami vyjadrenými v doplňujúcich informáciách; zároveň prerokuje splnenie podmienok rozhodnutia EIA vrátane opatrení vyplývajúcich z doplňujúcich informácií ešte pred podaním žiadosti o povolenie;
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie rešpektovať, zohľadniť a zapracovať závery a odporúčania vyplývajúce z Akustickej štúdie č. 24-056-s/2 z októbra 2024 (spracovateľ EnA CONSULT Topoľčany, s.r.o., 956 12 Preseľany 565, Ing. Vladimír Plaskoň);
- Vyhodnotiť súlad s limitmi akustického zaťaženia v denných aj nočných hodinách podľa zákona o verejnom zdraví č. 355/2007 Z. z. v zmysle jeho vykonávacej vyhlášky č. 549/2007 Z. z. v aktuálnom znení.

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU-BA-OSZP3-2025/399850-002 zo dňa 27.3.2025

- v území s prvým stupňom ochrany podľa ustanovení § 12 zákona č. 543/2002 Z. z. kde sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti tohto zákona (preto nie je zákonom č. 543/2002 Z. z. alebo všeobecne záväznými predpismi vydanými na jeho základe v danom území zakázaná),
- v intraviláne ktorý je podľa platného znenia Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy rozvojovým územím s funkčným využitím (102) „viacpodlažná zástavba obytného územia“,
- mimo priestor prvkov RÚSES Bratislavského kraja (SAŽP, 1994),
- na parcelách ku ktorým odňatiu z poľnohospodárskeho pôdneho fondu sa vyjadrenie podľa ustanovenia § 9 ods. 1 písm. r) zákona č. 543/2002 Z. z. nevyžaduje, keďže sa stavba povoľuje v územnom konaní,
- vo verejnej zeleni (ochrana podľa ustanovenia § 47 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z. z.),
- OÚ BA, ako dotknutý orgán ochrany prírody a krajiny v sídle okresu preto z hľadiska záujmov chránených zákonom č. 543/2002 Z. z. súhlasí s vydaním rozhodnutia v územnom konaní podľa ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. za predpokladu;
 - Dôsledného dodržania koeficientu zelene v miere stanovenej územným plánom alebo vyššej.
 - V súlade s ustanovením § 47 ods. 3 nadväzne na ods. 4 písm. a) zákona č. 543/2002 Z. z. miestny úrad mestskej časti Bratislava - Dúbravka uskutoční konanie v ktorom posúdi vydanie súhlasu na výrub drevín v priestoroch dotknutých stavbou a výstavbou.
- V súlade so Stratégiou adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, ODPORÚČAME realizovať opatrenia pre podporu ekosystémových služieb s dôrazom na modrú a zelenú infraštruktúru, zamerané najmä voči častejšiemu výskytu sucha (teda pre zlepšenie mikroklimy území); ako napr. retenčná nádrž, vsakovacie zariadenia určené na infiltráciu dažďových vôd do

podložia, ale najmä opatrenia na spomalenie ich odtoku in situ (na mieste), ako tvorba drobných vodných prvkov, vodných záhrad a pod.

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vyjadrenie orgánu štátnej správy vôd č. OU-BA-OSZP3-2025/393634-003 zo dňa 28.5.2025

- Navrhované objekty IO 204.1 Verejný vodovod, IO 203.1 Verejná splašková kanalizácia, IO 202 Dažďová kanalizácia majú charakter vodnej stavby podľa § 52 vodného zákona, a preto podliehajú povoleniu podľa §26 vodného zákona.
- K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť doklady podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona spolu s vyjadrením vlastníka alebo správcu verejného vodovodu a verejnej kanalizácie k napojeniu na existujúce siete, vyjadrenie BVS, a. s., vyjadrenie SVP, š. p. a hydrogeologický posudok.
- Napojenie na existujúcu vodovodnú a kanalizačnú sieť je potrebné prerokovať s jej budúcim odborným prevádzkovateľom a vlastníkom.
- Limitná hodnota NEL, ktorá musí byť po prečistení v ORL zabezpečená je pre vsakovacie zariadenie 0,1 mg/L.
- Do verejnej kanalizácie možno vypúšťať iba odpadové vody mierou znečistenia a množstvom zodpovedajúce prevádzkovému poriadku verejnej kanalizácie v súlade s § 23 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.
- V rozhodnutí o umiestnení stavby je potrebné riešiť pásмо ochrany potrubia verejného vodovodu od vonkajšieho okraja potrubia na obidve strany 1,80 m.
- Vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva.
- Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
- Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
- V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.
- Umiestnenie PS 08 Distribučnej trafostanice si vyžaduje súhlas orgánu štátnej vodnej správy v zmysle § 27 ods. 1 písm. c) vodného zákona.
- Na základe vyššie uvedeného Tunajší úrad vydáva súhlas orgánu štátnej vodnej správy v súlade s § 27 ods. 1 písm. c) vodného zákona. Súhlas podľa § 27 ods. 1 písm. c) vodného zákona na objekt PS 08 Distribučnej trafostanice, ktorý je súčasťou hlavnej stavby s názvom: „Polyfunkčný súbor Agátová“, k. ú. Dúbravka, stavebníkovi STRABAG Real Estate s.r.o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava.
- Uskutočnenie stavby je možné za nasledovných podmienok:
 - Súhlas platí za predpokladu, že nedôjde ku zmenám v predloženej projektovej dokumentácii, ktorú vypracoval Ing. arch. Pavol Čechvala, autorizovaný architekt v 02/2024.
 - Počas stavebných prác nesmie prísť k úniku znečisťujúcich látok, alebo znečisteniu povrchových a podzemných vôd.
 - Počas prevádzky objektu dodržiavať ustanovenia § 39, § 41 a § 42 vodného zákona.
 - Pravidelne vykonávať kontroly, skúšky tesnosti nádrží a ich pravidelnú údržbu a opravu.
 - Zabezpečiť, aby nebezpečný odpad bol likvidovaný oprávnenou organizáciou na základe zmluvy, ktorá bude podpísaná najneskôr ku dňu kolaudácie stavby.

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OÚ-BA-OSZP3-2025/392956-004 zo dňa 20.5.2025

- Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi (§ 77 ods.3 zákona) a okrem povinností podľa § 14 ods. 1 zákona napr.:
 - zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov
 - odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,

- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- poskytnúť údaje z evidencie formou elektronického ohlásenia prostredníctvom informačného systému odpadového hospodárstva (ISOH),
- je podľa § 77 ods.3 zákona povinný:
 - stavebné odpady a odpady z demolií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú
 - zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) zákona preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom,
- Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. §§ 54, 55, 57 a § 88 až § 93 zákona č. 50/1 976 Zb. v znení neskorších predpisov); pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.
- Podľa § 99 ods. 1 písm. b) bodu č. 5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje aj k dokumentácii v kolaudačnom konaní. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska ku kolaudácii stavby žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (napr. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, zmluvu o fyzickom nakladaní s odpadmi). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.
- Podľa § 99 ods. 2 zákona o odpadoch orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v odseku 1 citovaného zákona postavenie dotknutého orgánu; vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa považujú za záväzné stanovisko
- V prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie týkajúcej sa odpadového hospodárstva (množstvo a druhy odpadov), toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, odd. civilnej ochrany a krízového plánovania, záväzné stanovisko OU-BA-OKR1-2024/482109/2 zo dňa 23.9.2024

- Predložený projekt stavby v časti civilná ochrana rieši návrh ochrannej stavby nasledovne: typ ochrannej stavby: jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne - JÚBS dvojúčelové využitie: 1. PP a 2.PP - garážové priestory / úkryt navrhovaná kapacita: 926 osôb
- V rámci spracovania projektovej dokumentácie pre vydanie stavebného povolenia Okresný úrad Bratislava požaduje podrobne rozpracovať návrh riešenia požiadaviek civilnej ochrany na ukrytie, dispozičné riešenie, technické riešenie a vetranie úkrytu v súlade s prílohou č. 1 časť tretia - jednoduché úkryty, v súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 532/2006 Z. z. a v samostatnej časti PD

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1449/1652/2025 zo dňa 27.1.2025

- V zmysle záverov akustickej štúdie č. 24-056-s/2 z 10/2024 (vypracoval: Ing. Vladimír Plaskoň) je potrebné:
 - a) dodržať odporúčané zvukovoizolačné požiadavky na konštrukčné prvky obvodových plášťov navrhovaných budov pri súčasnom zabezpečení dostatočného vetrania chránených miestností bez nutnosti otvárania okien (25m³/os/hod.) v zmysle požiadaviek STN 73 0532-2 Akustika. Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Časť 2: Požiadavky, vyhl. MZ SR č.549/2007 Z. z, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov a vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov,
 - b) navrhnuť vyhovujúcu vzduchovú nepriezvučnosť deliacich stavebných konštrukcií vnútorných priečok medzi bytmi a bytovými a nebytovými priestormi navrhovaných objektov podľa požiadaviek STN 73 0532-2,
 - c) Stacionárne zdroje hluku navrhovaných objektov (napr. zdroje hluku na strechách, fasádach a pod.) navrhnuť v rámci ďalšieho stupňa PD a následne realizovať tak, aby pred fasádami vlastných a

najbližších existujúcich objektov v mieste chránených miestností nedochádzalo k prekročeniu prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku v zmysle vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z.

- d) Preklasifikovať a v dokumentácii označiť navrhované apartmány ako nebytové priestory - apartmány - v zmysle Svetelnotechnického posudku z 30.04.2024 (vypracoval: Ing. Zsolt Straňák).
- Ku kolaudácii predmetnej stavby predložiť:
 - a) Protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody z predmetnej stavby, výsledky ktorého preukážu súlad s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov.
 - b) Protokoly z objektívneho merania hluku, výsledky ktorých preukážu, že hluk z vnútorných, vonkajších a iných zdrojov hluku navrhovaných objektov nebude negatívne vplývať na dotknuté chránené prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z.,
 - c) protokoly z objektívneho merania hluku, výsledky ktorých preukážu, že hluk z predmetnej lokality (doprava, iné zdroje hluku a pod.) nebude negatívne vplývať na navrhované chránené prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z.,
 - d) protokoly z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytmi a bytovými a nebytovými priestormi, výsledky ktorých preukážu súlad s požiadavkami STN 73 05 32-2,
 - e) doklad, ktorým sa preukáže účinnosť núteného vetrania navrhovaných chránených miestností bez potreby otvárania okien v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. (25m3/os./hod.) a súčasne s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.

Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy, súhlas pod č. HZUBA3-2024/002671-002 zo dňa 11.10.2024

- Riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Krajský dopravný inšpektorát Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave, stanovisko z hľadiska organizácie dopravy č. KRPZ-BA-KDI3-140-001/2025-S zo dňa 7.3.2025

- V zmysle STN 73 6056 požadujeme zabezpečiť výjazd vozidiel tak, aby bol umožnený rozhľad na obe strany pri vychádzaní vozidla na pozemnú komunikáciu podľa STN 73 6102 a v prípade oplotenia pozemku umiestniť bránu pre výjazd vozidiel vo vzdialenosti najmenej dvoch tretín dĺžky najväčšieho projektom predpokladaného vozidla od príslušného okraja jazdného pruhu

Krajský dopravný inšpektorát Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave, stanovisko k projektovej dokumentácii č. KRPZ-BA-KDI3-239-001/2025-S zo dňa 7.3.2025

- Z hľadiska nami sledovaných záujmov, ktorými sú bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky k predloženej projektovej dokumentácii pre stavebné konanie nemáme námietky.
- Z dôvodu zásahu stavby do príslušných cestných komunikácií ako aj chodníka požadujeme najskôr 30 dní pred začatím realizácie stavby predložiť projekt organizácie dopravy na prerokovanie a odsúhlasenie Krajskému dopravnému inšpektorátu KR PZ v Bratislave pre potreby určenia dopravného značenia v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon). Projekt organizácie dopravy musí zároveň obsahovať presný termín realizácie prác a konkrétnu osobu zodpovednú za dopravné značenie.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný cestný správny orgány, rozhodnutie č. ÚR-6727/3287/2025-PG zo dňa 1.4.2025

- Dopravné napojenie objektov bytových domov musí byť realizované v zmysle príslušných STN a predpisov pre cestné stavby a v zmysle podmienok stanovených Krajským dopravným inšpektorátom KR PZ v Bratislave č. KRPZ BA-KDI3-240-001/2025-S.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný cestný správny orgány, stanovisko č. ÚR-12663//2025-PG zo dňa 1.8.2025

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie doložiť dopravno-kapacitné posúdenie komunikácie Na vrátkach, a to v úseku od križovatky s komunikáciou v ulici Dúbravčická po križovatku s komunikáciou v ulici Drobného
- ďalší stupeň projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie predložiť na vyjadrenie príslušnému cestnému správnomu orgánu, t.j. mestskej časti Bratislava-Dúbravka
- k žiadosti o vydanie stavebného povolenia doložiť stanovisko Krajského dopravného inšpektorátu a príslušného správcu komunikácie, na ktorú bude stavba pripojená

- ku kolaudácii predmetnej stavby „Polyfunkčný súbor Agátová“ zrealizovať v rámci udržiavacích prác úpravu povrchovej vrstvy komunikácie Na vrátkach, a to v časti úseku pozemnej komunikácie priamo dotknutej stavbou.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, záväzné stanovisko č. Z-PUSR-080887/2024 zo dňa 8.10.2024

- V prípade nepredvídaného nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou

Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie k PD č. 455/2024 zo dňa 2.9.2024

- na uvedenú stavbu sa v zmysle § 56 vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z.z. vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (komunikácie a chodníky, prechody pre chodcov, vyhradené parkovacie miesta)
- vyznačenie parkovacích státí pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu riešiť čo najbližšie k vstupu do stavby, vrátane miest v podzemnej garáži v súlade s § 58 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, stanovisko č. 104/UR/2024/Ko zo dňa 7.11.2024

- Súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia a žiadame predložiť projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie na posúdenie ÚNSS.

Dopravný úrad, stanovisko č. 28628/2024/ROP-002/63412 zo dňa 17.10.2024

- s umiestnením a realizáciou stavby v navrhovanom mieste, podľa predložených podkladov (ÚR 02/2024), s výškou stavby 36,9 m od úrovne + 0,0, t.j. s celkovou nadmorskou výškou cca 260,1 m.n.m. Bpv (komín), súhlasí.
- V prípade, že príde k zmene umiestnenia stavby alebo k zmene jej výškových parametrov alebo k použitiu stavebných mechanizmov nad úroveň definovanú v ustanovení § 30 ods. 1 leteckého zákona (stavby a zariadenia mimo OP), príp. k narušeniu ďalších obmedzení vyplývajúcich z uvedeného ustanovenia, je potrebné opätovne stavbu prerokovať s Dopravným úradom

Dopravný podnik Bratislava, a.s., stanovisko č. 9451/9520/2025 P6098_02 zo dňa 4.7.2025

- Všetky činnosti počas výstavby s vplyvom na MHD musia byť vopred prerokované a schválené DPB,
- Premávku MHD môže obmedziť len v rozsahu vopred prerokovaných a potvrdených riešení a s čo najkratším trvaním so zohľadnením určených technologických postupov a bezpečnosti.
- V prípade, ak vykonávané činnosti budú mať potenciálny vplyv na MHD, je potrebné sa s DPB, a.s. koordinovať minimálne 30 dní vopred. Súčasťou oznámenia musia byť kontaktné údaje osoby zodpovednej za stavbu (firma, meno, telefón).
- Stavebné práce a všetky ostatné sprievodné činnosti vrátane obnovovania povrchov komunikácií nesmú obrezovať bezpečnosť cestnej premávky a bezpečnosť prevádzky autobusov MHD, nesmú obmedzovať plynulosť premávky autobusov nad rámec riadne schváleného potvrdeného projektu organizácie dopravy a dopravného značenia zástupcom DPB, a. s. a príslušným cestným správnym orgánom (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Okresný úrad a Ministerstvo dopravy SR).
- V prípade, že si stavebná činnosť vyžaduje nutnosť odkloniť linky MHD, je nutné vyriešiť aj náhradné trasovanie liniek MHD, ktoré musí byť potvrdené Oddelením hromadnej dopravy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy ako objednávateľa výkonov vo verejnom záujme.
- Parkovanie dopravných prostriedkov zamestnancov a návštevníkov stavby musí byť riešené a trvale zabezpečované tak, aby ani sekundárne nedochádzalo k obmedzovaniu plynulosti premávky MHD.
- Priestor vozovky na komunikácii na ulici Na Vrátkach nesmie byť používaný pre účely skládky stavebného materiálu a ani pre odstavovanie vozidiel staveniskovej dopravy, stavebných strojov, mechanizmov a pod.
- Záväzný termín začiatku stavebných prác (aj pre jednotlivé etapy výstavby) žiadame oznámiť DPB, a. s. telefonicky na tel. 02/5950 1269 (prípadne emailom na adresu rozkopavkydpb.sk), najneskôr 14 dní vopred. Súčasťou oznámenia musí byť presný časový harmonogram prác

MH Teplárenský holding, a.s., vyjadrenie č. 8842/Ba/2025/MH2500/BA-2 zo dňa 8.7.2025

- nemáme voči stavbe námietky a súhlasíme s vydaním územného rozhodnutia.

Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Povodie Dunaja, odštepny závod, vyjadrenie č. SVP 20630/2024/1 zo dňa 12.11.2024

- Navrhovaná stavba nezasahuje do pobrežných pozemkov žiadneho našou organizáciou spravovaného toku a priamo sa nedotýka zariadení v správe našej organizácie.

- S realizáciou uvedenej aktivity súhlasíme, pri dodržaní nižšie uvedených podmienok.
- Pri realizácii stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch znení neskorších predpisov (vodný zákon).
- Stavebnými aktivitami a užívaním stavby nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd.
- Požadujeme nadimenzovať infiltračný systém na dažďovú vodu z komunikácie a spevnených plôch minimálne na 50-ročnú návrhovú zrážku ($q=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$) trvajúcu min. 120 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 klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav. Nakladanie s dažďovými vodami požadujeme vyriešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na cudzie pozemky.
- Vsakovacie zariadenia - studne je nutné navrhnuť a následne zrealizovať tak, aby nedošlo k podmäčaniu objektov stavby ani objektov na susedných pozemkoch.
- Pred zaústením dažďových vôd do vsakovacieho systému je nutné osadiť filtračnú / sedimentačnú šachtu na zachytenie plávajúcich nečistôt
- Dažďové vody s možnou kontamináciou ropnými látkami (z komunikácii, parkovísk) musia byť zaústené do odlučovača ropných látok, ktorý musí mať podľa nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z. výstupnú hodnotu v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l a až následne môžu byť zaústené do podzemných vôd. V ďalšom stupni PD požadujeme predložiť detaily dažďovej kanalizácie (hlavne presný popis, polohu, rozmery a kapacitu)
- Podľa § 21 ods. 1 písm. c) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, je na vypúšťanie odpadových vôd 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.
- Vodnými stavbami sú podľa § 52 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách stavby, ich súčasti alebo ich časti, ktoré umožňujú osobitné užívanie vôd alebo iné nakladanie s vodami.
- Povolenie orgánu štátnej vodnej správy na uskutočnenie, zmenu alebo odstránenie vodnej stavby na základe odseku č. 4 § 26 zákona č. 364/2004 Z.z. vodný zákon je súčasne stavebným povolením a povolenie na jej uvedenie do prevádzky je súčasne kolaudačným rozhodnutím.
- Upozorňujeme, že naša organizácia nepreberá žiadnu zodpovednosť za prípadné škody súvisiace s nefunkčnosťou systému odvádzania dažďových vôd.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. vyjadrenie č. 039065/2024/40201/Mev zo dňa 3.12.2024

- K pôvodnej DÚR stavby Polyfunkčného súboru Agátová (Stavba) sme sa vyjadrili listom č. 37592/2021/40201/Ing.Mev zo dňa 16.8.2021 (Vyjadrenie). Nakoľko predložená zmena DUR nemení pôvodný koncept zásobovania vodou a odkanalizovania, všetky podmienky z hľadiska umiestnenia, zásobovania vodou a odkanalizovania Stavby v horeuvedenom Vyjadrení zostávajú v platnosti.
- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie BVS.

SPP – distribúcia, a. s., vyjadrenie č. TD/KS/0132/2023/Pe zo dňa 30.10.2023

Všeobecné podmienky:

- Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle § 79 a § 80 Zákona o energetike,
- stavebník je povinný dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050,
- stavebník je povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,

Technické podmienky:

- zásobovanie riešeného územia zemným plynom je pri maximálnom hodinovom odbere 168 m³/hod. z hľadiska kapacity distribučnej siete možné z existujúceho STL plynovodu D160, PN 80 kPa, vedeného pozdĺž ulice Nejedlého s bodom napojenia pred parcelou číslo 3400/48 v katastrálnom území BA Dúbravka,
- stavebník je povinný pred vypracovaním projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania postupovať v zmysle pokynov pre proces pripájania zverejnených na webovom sídle SPP-D
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania podľa podmienok uvedených v tomto vyjadrení a podľa technických podmienok pripojenia stanovených na základe žiadosti v zmysle pokynov pre pripájanie,
- stavebník je povinný zabezpečiť, aby trasa navrhovaných plynárenských zariadení rešpektovala iné vedenia s ohľadom na možnosť ich poškodenia pri výstavbe, resp. aby pri prevádzkovaní nemohlo dôjsť k vzájomnému ovplyvňovaniu, prípadnému poškodeniu,
- stavebník zabezpečí, aby v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania bolo uvedené rozdelenie vyhradených technických zariadení v súlade s vyhláškou č. 508/2009 Z.z.,
- v projektovej dokumentácii pre účely stavebného konania, alebo pre konanie podľa iných predpisov, požadujeme, aby stavebník:
 - rešpektoval a zohľadnil existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
 - pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržal minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
 - zabezpečil vypracovanie výkresu podrobného osadenia navrhovanej stavby vo vzťahu k existujúcim plynárenským zariadeniam,
 - zabezpečil vypracovanie situačného výkresu so zakreslením všetkých súbehov a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami,
 - zabezpečil vypracovanie detailných výkresov všetkých súbehov a križovaní existujúcich plynárenských zariadení a navrhovanou stavbou,
- stavebník je povinný projektovú dokumentáciu pre účely stavebného konania predložiť na posúdenie SPP-D,

Osobitné podmienky:

- Zásobovanie riešeného územia plynom s predpokladanou maximálnou spotrebou cca 168 m³/h (494256 m³/rok) z hľadiska kapacity distribučnej siete bude možné z existujúceho STL plynovodu D160, PN 90kPa, (ID 304378) vedeného pozdĺž ul. Nejedlého na parcele č.3400/160, parcelou č. 3400/48, k.ú. BA Dúbravka.
- Uvedené údaje sú informatívne.
- Technické podmienky budú určené po podaní žiadosti o pripojenie (žiadosť o TPRS)
- stavebník zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie pre účely stavebného konania v zmysle podmienok uvedených v stanovisku k umiestneniu stavby v bezpečnostnom pásme 7405/121124/BA/ZG - výnimka - za podmienok dodržania minimálnej vzdialenosti stavby od PZ
- žiadame rešpektovať všetky plynárenské zariadenia v zmysle platnej legislatívy

Západoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie zo dňa 4.2.2025

- Stavbu bude možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. až po splnení obchodných a technických podmienok určených v Zmluve o pripojení, ktorú v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými technickými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., uzavrie Žiadateľ so Západoslovenskou distribučnou, a.s..
- Požadovaný odber elektrickej energie s celkovou maximálnou rezervovanou kapacitou 372xOM (3x25A), 1xOM (3x315A), 10xM (3x400A) bude možné pripojiť z distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po vybudovaní nových energetických zariadení Prevádzkovateľa.
- Novobudované zariadenia Prevádzkovateľa:
 1. nová distribučná kiosková transformačná stanica TS 2x630 kVA, VN rozvádzač KKTT, rozvádzač NN 2x10 vývodov, In=1600A, ktorá bude pripojená novým káblovým vedením VN na vedenie V387 v úseku medzi TS 1340-000 a TS 1880-000,

2. nové káblové vedenie VN typ 22-3xNA2XS(F)2Y 1x240 budované ako slučka na vedení V387 do novej distribučnej TS 2x630 kVA, na jednej strane naspojované na existujúce vedenie VN v smere do TS 1880-000 a druhá strana bude pripojená priamo do TS 1340-000, v trase cca 200m
 3. nové rozvodné a istiace skrine SR, 3 ks,
 4. nové káblové vedenie NN, typ NAYY-J 4x240 pre napojenie nových rozvodných a istiacich skríň SR, napojené z novej TS 2x630 kVA
 5. nové káblové vedenie NN, typ 2XNAYY-J 4x240 pre napojenie nových rozvodných a istiacich skríň SR, napojené z existujúcej TS 1343-000;
- Výstavbu zariadení Prevádzkovateľa zrealizuje spoločnosť Západoslovenská distribučná, a. s. ako vlastnú investíciu v súlade a na základe Zmluvy PRI (Zmluva o pripojení) uzatvorenej medzi Prevádzkovateľom a Žiadateľom, v rámci ktorej vybuduje nové elektroenergetické zariadenia (TS, rozvody VN a NN, káblové rozpájacie a istiace skrine SR) pre napojenie nových požadovaných odberných miest.
 - Stanovisko k PD nenahrádza zodpovednosť projektanta za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov, STN a TPP, za ktoré zodpovedá projektant.
 - V záujmovom území na dotknutých parcelách sa nachádzajú podzemné elektrické káblové vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.
 - Pred spracovaním projektovej dokumentácie pre stavebné konanie je potrebné existujúce inžinierske siete vytyčiť. Žiadosť o vytyčovanie sietí VVN, VN, NN podajte prostredníctvom elektronického formulára v aplikácii e-Žiadosti (v časti Objednanie služieb distribúcie).
 - Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti. Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.
 - Projektová dokumentácia (v prípade elektroenergetických zariadení Západoslovenskej distribučnej, a.s.) musí byť vypracovaná v zmysle „Štandardov projektovej dokumentácie“, „Zásad budovania a prevádzkovania vzdušných a káblových NN/VN sietí a distribučných transformačných staníc“ a „Pravidiel pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“, zverejnených na www.zsdis.sk.

Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie 6612505076 zo dňa 28.2.2025

- existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§ 23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu
- vyjadrenie stráca platnosť 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, pro 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
- zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z.z. O elektron. 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, as. 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 zariadení
- v prípade, ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomun. 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. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení
- v prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať potom, 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 spoločnosti 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 spoločnosti Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu. Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky
- stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia
- 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 spol. 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.

OTNS, a.s., vyjadrenie č. 320241567 zo dňa 10.9.2024

- Existujúce vedenia sú chránené ochranným pásmom v zmysle § 23 zákona č. 452/2021 Z.z. a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 108 zákona č. 452/2021 Z.z. o ochrane proti rušeniu.
- Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného záujmového územia, alebo ak si Stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
- Stavebník alebo ním poverená osoba v prípade, ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal Žiadosť je v kolízii s vedeniami SWAN alebo DEVNET alebo zasahuje do ich ochranného pásma, je povinný:
 - vyzvať správcu siete, spoločnosť OTNS, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia vedení,
 - vypracovať projektovú dokumentáciu,
 - dať si odsúhlasiť projektovú dokumentáciu.
- V zmysle § 21 zákona č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť trasa všetkých známych vedení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
- Každý je povinný počínať si tak, aby svojou činnosťou nepoškodzoval vedenia alebo telekomunikačné zariadenia a nerušil prevádzku sietí alebo služieb a neoprávnene nezasahoval do siete a do poskytovania služieb, inak zodpovedá za škodu, ktorú tým podniku spôsobil.
- Jestvujúce káble musia byť vytýčené. Vytýčenie sa realizuje na základe písomnej objednávky. V prípade záujmu vieme poskytnúť porealizačné geozameranie trás OK v ZU v dgn. Získaný podklad nahrádza fyzické vytýčenie v teréne.
- Nad vytýčenou trasou sa nebudú používať ťažké mechanizmy pokiaľ sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu, nad vytýčenou trasou sa nebudú umiestňovať skládky materiálov a stavebnej sute.
- v záujmovom území je plánovaná výstavba cestných komunikácií, komunikácií pre peších a parkoviská či iné spevnené plochy nad našou existujúcou trasou, požadujeme zabezpečiť dodatočnú mechanickú ochranu optických chráničiek SWAN uložením chráničiek do betónových žľabov TK2 s vekom po celej dĺžke pod spevnenými plochami.
- súvislosti s vykonávanými prácami požadujeme dodržiavať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení technického vybavenia, ako aj STN 33 3300.
- Realizáciu výkopových prác min. 1,5 m od osi trasy zemných telekomunikačných vedení a zariadení /ochranné pásmo/ požadujeme vykonávať zásadne ručným spôsobom bez používania stroj iných mechanizmov (žiadne riadené a neriadené podvrty). Pri výkopových prácach v blízkosti telekomunikačných vedení je potrebné dodržať maximálnu opatrnosť, vedenia zabezpečiť proti poškodeniu a prípadnému odcudzeniu.

- Vytýčené, zemnými prácami odkryté telekomunikačné vedenia a zariadenia je dodávateľ stavby povinný riadne zaistiť proti previsu, proti poškodeniu cudzím zásahom aj mimo pracovného času /uložením do drevených žlabov, resp. vyviazaním na trám/ a tým zabezpečiť ich plynulú prevádzkyschopnosť
- Oboznámenie pracovníkov, ktorí budú vykonávať zemné práce s vytýčenou trasou na možnú polohovú odchýlku $\pm 30\text{cm}$ skutočného uloženia zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu.
- V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť alebo znížiť krytie tel. káblov, je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca OTNS
- Žiadame, aby bol zástupca spoločnosti OTNS prizvaný ku kontrole a prevzatiu odkopaných trás ešte pred zásypom rýh, jedna z podmienok pre kolaudáciu stavby, vystavenie potvrdenia o nepoškodení vedenia.
- Pred záhrnom je nutné previesť zhutnenie zeminy pod a nad vedením, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markery).
- V zmysle § 24 zákona . 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s prerušením prevádzky s vlastníkom siete. Bez uzavretia dohody nie je možné zrealizovať prekládku vedení. Všetky práce spojené s ochranou káblov alebo preložkou budú zrealizované na náklady Stavebníka.
- V prípade prekládky telekomunikačných vedení bez prerušenia prevádzky požadujeme po vytýčení trasy vykopať sondy, z ktorých bude zrejmé vedenie trasy pod povrchom. Po prekládke vedenia žiadame dodať geodetické zameranie nového trasovania a pred zásypom prizvať ku kontrole zástupcu spoločnosti OTNS
- V prípade, ak sa v záujmovom území v Žiadosti o vyjadrenie nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve SWAN, a.s. je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma
- Každé poškodenie zariadenia spoločnosti SWAN, as. je nutné bezodkladne oznámiť
- Upozorňujeme, že v prípade nedodržania podmienok a prípadného poškodenia optických vedení siete SWAN a DEVNET ponesie stavebník/realizátor celú zodpovednosť za prerušenie telekomunikačnej prevádzky a bude znášať všetky náklady spojené s odstránením poruchy vrátane pokút.

Orange Slovensko a.s., vyjadrenie č. BA-3664 2024 zo dňa 26.9.2024

- Pri projektovaní stavieb dodržať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z.z. o ochrane sietí a zariadení. Pri krížení sietí, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácií a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť žliabkovaním. Všetky vynútené práce výstavbou na ochrane TKZ a prekládky trasy riešiť samostatným projektom odsúhlaseným správcou PTZ Orange Slovensko a.s..
- Mechanická ochrana a prekládky budú realizované v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky PTZ Orange vykoná na základe územného rozhodnutia a "Zmluvy o preložke" so spoločnosťou Orange Slovensko a.s. ním poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi PTZ.

Upozorňujeme, že:

- vo Vašom záujmovom území, resp. v trasách Orange Slovensko a.s., sa môžu nachádzať TKZ iných prevádzkovateľov
- rádiokomunikačné stavby Orange Slovensko a el. prípojky ku nim, nie sú predmetom toho vyjadrenia
- pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené PTZ, ste povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia najmä tým, že zabezpečíte:
 - pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy PTZ priamo na povrchu terénu, objednať u správcu PTZ /vyznačenie podzemnej optickej trasy si prevedie objednávatel' farbou, alebo kolíkmi /
 - preukázateľne oboznámiť pracovníkov vykonávajúcich zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou PTZ, upozorniť na možnú polohovú odchýlku vytýčenia $\pm 30\text{ cm}$ od skutočného uloženia, aby pri prácach v miestach výskytu optických vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie a hĺbiace stroje v ochrannom pásme od vyznačenej polohy PTZ
 - dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, kým sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu
 - nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k PTZ

- vyžiadať si súhlas prevádzkovateľa a správcu pri zmene nivelety nad trasou PTZ v ochrannom pásme
- aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti prevysu, ohrozeniu a poškodeniu nepovolanou osobou
- pred záhrnom previesť zhutnenie zeminy pod a nad HDPE trasou, obnoviť krytie a značenie (zákrtytové dosky, fólia, markery)
- aby bezodkladne oznámili každé poškodenie PTZ
- je nutné preveriť výškové a stranové uloženie PTZ ručnými sondami (vzhľadom na to, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia PTZ vykonané bez nášho vedomia),
- pred záhrnom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole o nepoškodení trasy
- Vyjadrenie je vydané k ÚR. K SP je nutné zapracovať trasu Orange do projektu a predložiť projekt ochrany alebo prekládky trasy Orange

III. Osobitné podmienky

- **Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky a požiadavky všetkých platných stanovísk, vyjadrení a rozhodnutí, ktoré boli vydané v súvislosti s predmetnou stavbou - najmä, nie však výlučne, podmienky uvedené v tomto rozhodnutí.**
- Pred začiatkom stavebných prác je stavebník povinný si obstaráť od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie v zmysle stavebného zákona.
- Projektové riešenie navrhovanej stavby bude vypracované v súlade s ustanovením 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, ktoré upravujú požiadavky na uskutočnenie stavieb a príslušné technické normy.
- Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie bude okrem architektonickej časti obsahovať aj výkresy všetkých druhov technickej vybavenosti predmetnej stavby, taktiež projekt požiarnej ochrany, statické posúdenie stavby, projekt organizácie výstavby a dopravy a projektantom vypracovaný rozbor splnenia podmienok uvedených v tomto územnom rozhodnutí.
- Na vydanie stavebného povolenia na vodné stavby podľa § 52 vodného zákona je príslušný špeciálny stavebný úrad orgán štátnej vodnej správy podľa § 120 stavebného zákona.
- Navrhovateľ je povinný rešpektovať existujúce podzemné vedenia a zariadenia všetkých inžinierskych sietí a ich ochranné pásma, pri ktorých dôjde do styku pri realizácii stavby a jej technickou vybavenosťou. Križovania a súbeh podzemných vedení technického vybavenia územia riešiť v súlade s platnými technickými normami. Pred začatím zemných prác zabezpečiť vytýčenie a vyznačenie polohy priamo na povrchu terénu podzemných vedení technického vybavenia územia správcom dotknutých inžinierskych sietí.
- Pásmo ochrany novonavrhovaných vodných stavieb – verejného vodovodu a verejnej kanalizácie vymedzí špeciálny stavebný úrad orgán štátnej vodnej správy v rozhodnutí v zmysle § 19 ods. 2 a § 19 ods. 4 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

IV. Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania:

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad obdržal dňa 28.3.2025 návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia č. SU 19806/338/2023 U 23 MF zo dňa 17.10.2023 právoplatného dňa 8.12.2023, ktorým bola umiestnená stavba s názvom „Polyfunkčný súbor Agátová“ na Vrátkach, Bratislava–Dúbravka pre navrhovateľa STRABAG Real Estate s.r.o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava.

Podľa § 84 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“)

ods. 4 písm. b) doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka,

ods. 8 konanie podľa odsekov 4 až 7 vedie stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov. Záväzná stanoviská podľa odsekov 4 až 7 vydáva orgán príslušný podľa doterajších predpisov.

Dňom podania návrhu na vydanie zmeny územného rozhodnutia bolo začaté územné konanie.

Stavebný úrad vyzval dňa 16.4.2025 listom č. SU 7684/3419/2025 MF navrhovateľa v zastúpení na zaplatenie správneho poplatku podľa zákona č. 145/1995 Z.z o správnych poplatkoch. Navrhovateľ správny poplatok zaplatil dňa 12.6.2025.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 36 ods. 1, ods. 4 a v súlade s § 41 doterajšieho stavebného zákona oznámil dňa 26.6.2025 začatie územného konania pod č. SU 10383/3419/2025 MF známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Stavebný úrad upustil podľa § 36 ods. 2 doterajšieho stavebného zákona od ústneho pojednávania a stanovil, že v lehote do 10 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí územného konania o zmene územného rozhodnutia č. SU 19806/338/2023 U 23 MF zo dňa 17.10.2023, v ktorej mohli účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská. V uvedenom oznámení stavebný úrad zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že na neskôr podané námietky a pripomienky stavebný úrad nebude prihliadať. V konaní žiaden dotknutý orgán nepožiadala o predĺženie lehoty na vydanie stanoviska a zároveň žiaden dotknutý orgán nevyužil možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Na základe uvedeného má sa za to, že dotknuté orgány so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

V stanovenej lehote boli doručené stanoviská týchto dotknutých orgánov: Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný cestný správny orgány, stanovisko č. ÚR-12663//2025-PG zo dňa 1.8.2025; Dopravný podnik Bratislava, a.s., stanovisko č. 9451/9520/2025 P6098_02 zo dňa 4.7.2025; MH Teplárenský holding, a.s., vyjadrenie č. 8842/Ba/2025/MH2500/BA-2 zo dňa 8.7.2025 a ktorých podmienky zahrnul do výrokovej časti tohto rozhodnutia a ktoré je navrhovateľ povinný dodržať.

V lehote stanovenej zákonom, neboli uplatnené žiadne námietky účastníkov konania.

Účastník konania Tomáš Sedláček, Nejedlého 65, Bratislava bola dňa 17.7.2025 nahliadať do príslušného spisového materiálu. Stavebný úrad vyhotovil úradný záznam z nazerania do spisu.

Stavba „Polyfunkčný súbor Agátová“ na Vrátkach sa umiestňuje s veľkým počtom účastníkov konania a zároveň časť stavby spĺňa parametre líniovej, preto stavebný úrad, aby dodržal zásady rovnosti účastníkov konania pri doručovaní písomnosti, určil právnu formu doručovania verejnou vyhláškou podľa § 36 ods. 4 a § 42 ods. 2 doterajšieho stavebného zákona. Právny účinok doručenia verejnou vyhláškou nastáva 15-tym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, a písomnosť sa považuje za doručeníu.

Stavebný úrad má za to, že doručovaním písomnosti verejnou vyhláškou v zmysle ustanovení doterajšieho stavebného zákona a správneho poriadku, zachoval zákonný postup doručovania písomností, účastníci konania mali možnosť sa oboznámiť s podkladmi rozhodnutia.

Podľa § 23 správneho poriadku

ods. 1 Účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazeráť do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom.

Podľa § 33 správneho poriadku

ods. 2 Správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Podľa § 36 doterajšieho stavebného zákona

ods. 1 Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

ods. 2 Od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

ods. 4 Začatie územného konania o umiestnení liniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa § 42 doterajšieho stavebného zákona

ods. 2 Verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení liniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Podľa § 26 správneho poriadku

ods. 2 Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Navrhovateľ pred začatím územného konania zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a správcov podzemných vedení technického vybavenia územia. Záväzné stanoviska, vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov sú podľa § 140b ods. 1 doterajšieho stavebného zákona pre stavebný úrad v správnom konaní záväzné.

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

Stavebný úrad podmienky správcov inžinierskych sietí, ktorí potvrdili, že v riešenom území sa nenachádzajú siete v ich správe, neuviedol ich v tomto rozhodnutí, tieto vyjadrenia založil do spisového materiálu.

Stavebný úrad v súlade s § 35 ods. 2 doterajšieho stavebného zákona zverejnil na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka a na jej webovej stránke kópiu návrhu na vydanie územného rozhodnutia na uvedenú stavbu a údaje o sprístupnení rozhodnutia č. OU-BA-OSZP3-2025/310271-015 zo dňa 11.2.2025 právoplatné dňa 13.3.2025 vydaného v zisťovacom konaní, v ktorom Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP (ďalej len „OU BA OSZP“) po ukončení zisťovacieho konania určil, že uvedená navrhovaná činnosť s názvom „Polyfunkčný súbor Agátová“ na Vrátkach, MČ Bratislava-Dúbravka sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zároveň OU BA OSZP v uvedenom rozhodnutí č. OU-BA-OSZP3-2025/310271-015 určil podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie, a ktoré je navrhovateľ povinný dodržať.

Navrhovateľ v zastúpení spolu s návrhom na vydanie územného rozhodnutia a s projektovou dokumentáciou predložil písomné vyhotovenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí č. OU-BA-OSZP3-2025/310271-015 (EIA), ktoré vyhotovila v apríli 2025 spoločnosť EKOJET, s.r.o. priemyselná a krajinná ekológia, Staré Grunty 9A, 841 04 Bratislava.

Stavebný úrad spolu s oznámením č. SU 10383/3419/2025 MF zo dňa 26.6.2025 (ďalej len „Oznámenie“) o začatí konania o zmene územného rozhodnutie zaslal toto vyhodnotenie podmienok OU BA OSZP ako dotknutému orgánu, ktorý vydal rozhodnutie č. OU-BA-OSZP3-2025/310271-015 (EIA). OU BA OSZP v Oznámení stanovenej lehote nedoručil stavebnému úradu záväzné stanovisko, preto v zmysle § 38 ods. 13 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa stanovisko považuje za súhlasné.

Podľa § 38 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

ods. 13 Ak sa záväzné stanovisko príslušného orgánu podľa odseku 4 druhej vety nedoručí povoľujúcemu orgánu v lehote určenej vo výzve, ktorá nesmie byť kratšia ako desať pracovných dní, odo dňa doručenia žiadosti o záväzné stanovisko, stanovisko sa považuje za súhlasné. Na stanovisko doručené po lehote povoľujúci orgán neprihliada.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka, ako príslušný orgán štátnej správy v prvom stupni vo veciach ochrany prírody rozhodnutím č. ŽP/1688/963/2023/313/ZK zo dňa 6.2.2023 (ďalej len „Rozhodnutie o výrube“), vydala súhlas žiadateľovi STRABAG Real Estate s.r.o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava na výrub 258 ks stromov a 488 m² kríkových skupín, ktoré presne špecifikovala v uvedenom Rozhodnutí o výrube, a zároveň stanovila podmienky vykonania výrubu, ktoré je navrhovateľ povinný dodržať. Odvolacom konaní Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP rozhodoval podľa § 59 správneho poriadku a odvolanie účastníka konania o povolení výrubu zamietol, uvedené Rozhodnutie o výrube potvrdil rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2023/260411-003 zo dňa 26.6.2023. Rozhodnutie o výrube nadobudlo právoplatnosť dňa 18.7.2023.

Podľa § 41 doterajšieho stavebného zákona

ods. 1 Stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím, ak je to v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou na základe záväzného stanoviska orgánu územného plánovania vydaného podľa osobitného predpisu a ak to umožňujú iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území. Za rovnakých okolností môže stavebný úrad nahradiť územné rozhodnutie, ktoré vydal z vlastného podnetu.

Stavebný úrad posúdil začlenenie stavby do územia, rešpektoval obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a rešpektoval predpokladaný rozvoj územia podľa platného územného plánu obce. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako orgán územného plánovania záväzným stanoviskom č. MAGS OUIK 57904/2024-617701/Zah zo dňa 27.11.2024 vyjadrilo súhlas so zmenou územného rozhodnutia č. SU 19806/338/2023 U 23 MF zo dňa 17.10.2023 právoplatného dňa 8.12.2023 a zároveň potvrdilo súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Stavebný úrad posúdil návrh na vydanie zmeny uvedeného rozhodnutia o umiestnení stavby najmä z hľadísk uvedených v § 37 ods. 1 až 3 doterajšieho stavebného zákona, predloženú dokumentáciu pre zmenu územného rozhodnutia preskúmal aj z hľadiska záujmov, ktoré chránia dotknuté orgány a organizácie podľa osobitných predpisov, všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, protipožiarneho, bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravného, ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov a ich prípadné pripomienky a podmienky umiestnenia, ktorých splnenie bude skúmať v stavebnom konaní.

Projektová dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia navrhovanej stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení 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.

Zmena územného rozhodnutia č. SU 19806/338/2023 U 23 MF zo dňa 17.10.2023 právoplatného dňa 8.12.2023 je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou a zároveň umiestnením stavby s názvom „Polyfunkčný súbor Agátová“ na Vrátkach Bratislava-Dúbravka nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania. Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Upozornenie

Toto územné rozhodnutie má podľa § 40 ods. 1 doterajšieho stavebného zákona platnosť 3 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. Nestratí však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 2 doterajšieho stavebného zákona na žiadosť navrhovateľa, podanej pred uplynutím lehoty, predĺžiť.

Územné rozhodnutie podľa § 40 ods. 3 doterajšieho stavebného zákona je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Poučenie o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, na mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Príloha: situácia na podklade katastrálnej mapy, koordináčna situácia

Doručuje sa:

účastníci konania verejnou vyhláškou:

1. 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
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava IČO 00 603 481
3. Mestská časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava
4. MERKURIA a.s., Urbánkova 7, 811 04 Bratislava IČO 35 801 913
5. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava
6. CC THETA, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava IČO 50 286 421
7. 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 evidovaných na liste vlastníctva č. 6957, 3314, 3814, 4567, 4829

dotknuté orgány na vedomie:

8. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava IČO 00 603 481
9. Mestská časť Bratislava-Dúbravka, cestný správny orgán, Žatevná 2, 844 02 Bratislava,
10. Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, KDI, Špitálska 14, Bratislava, IČO 00 151 866
11. OÚ Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OPaK, ŠVS, OH, OO, EIA, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
12. OÚ Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 151 866
13. OÚ Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 151 866
14. Hasičský a záchr. útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 01 Bratislava IČO 00 151 866
15. Regionálny úrad verej. zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
16. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava IČO 31 755 194
17. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 00 683 876
18. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava 5
19. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., Odštepny závod Bratislava, Martinská 49, 821 05 Bratislava, IČO 36 022 047
20. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava 1, IČO: 00 492 736
21. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava IČO 42 355 826
22. Správa Telovýchovných a rekreačných zariadení hl. m. SR Bratislavy, Junácka 4, 831 04 Bratislava
23. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava IČO 36 211 541
24. Anchora, a.s., Rastislavova 93, 040 01 Košice IČO 45 418 381
25. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava IČO 35 850 370
26. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava IČO 36 361 518
27. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35 910 739

28. MV SR, Centrum podpory Bratislava, Špitálska 14, 812 28 Bratislava, IČO: 00 151 866
29. MO SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Nám. generála Viesta 2, 832 47 Bratislava IČO 30 845 572
30. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
31. OTNS, a.s., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava IČO 46 881 239
32. Michlovský, spol. s.r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany, IČO 36 230 537
33. Slovanet, a.s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava IČO 35 954 612

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

Toto rozhodnutie 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.

Toto rozhodnutie musí byť zverejnené 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

Vybavuje: Ing. M. Franzová, tel. č. 02/69202575

IČO: 00603406
IČ DPH: 2020919120

Telefón
02/69 20 25 01

E-mail
starosta@dubravka.sk

Internet
www.dubravka.sk

