



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

Podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa

Naše číslo

SU 9067/1902/2025 MF

Vybavuje

Ing. M. Franzová
02/69 20 25 75

Bratislava

15.5.2025

Vec: **Oznámenie o začatí územného konania**

Príslušný stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka obdržal **dňa 7.8.2024 návrh na vydanie územného rozhodnutia**, ktorú podal

navrhovateľ **Park Villa s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO 43 837 727**

v zastúpení **K.T.PLUS, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO 35 958 766**

názov stavby **„Obchodno-prevádzkový objekt“ Bratislava-Dúbravka** (ďalej len „stavba“).

miesto stavby pozemky reg. „C“ parcela č. 3465/5, 3465/2, 3464/2, 3468/2 k.ú. Dúbravka, Bratislava
a na pozemku reg. „E“ parcela č. 4424/202, 3232/100 k.ú. Dúbravka, Bratislava

účel nebytová budova – administratíva, obchod a služby podľa § 43c ods. 1 písm. b) a c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „doterajší stavebný zákon“)
nebytová budova pre vybavenosť - administratíva kód stavby: 1220 podľa vyhlášky č. 59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR o členení stavieb
inžinierska stavba – účelová komunikácia podľa §43a ods. 3 písm. a) doterajšieho stavebného zákona

Stavba sa umiestňuje podľa projektovej dokumentácie 11/2023, ktorú vypracovala spoločnosť MV ARCHITECTURE, s.r.o., Višňová 10, 831 01 Bratislava, opatrenej pečiatkou zodpovedného projektanta Ing. arch. Mgr. Art. Martin Vojta, autorizovaný architekt (1622 AA) a podľa koordinačnej situácie.

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO-00 Príprava územia
- SO-01 Obchodno-prevádzkový objekt
- SO-02 Prípojky NN
- SO-03 Verejné osvetlenie
- SO-03b Areálové osvetlenie
- SO-04 Slaboprúdové rozvody
- SO-05 Parkovanie a spevnené plochy
- SO-06 Prípojka plynu
- SO-07 Prípojka vodovodu
- SO-08 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO-09 Dažďová kanalizácia
- SO-10 Sadové úpravy
- SO-11 Drobná architektúra
- SO-12 Dopravné napojenie na Agátovú ulicu
- SO-13 Chodník

Popis stavby:

Riešená zástavba je navrhnutá na Agátovej ulici na severnom konci mestskej časti Dúbravka. Jedná sa o výstavbu polyfunkčného charakteru s možnosťou výstavných priestorov na prízemí a kancelárskymi priestormi na druhom a treťom podlaží. Dopravne je navrhovaná stavba napojená priamo na Agátovú ulicu. Statická doprava pre celý objekt je riešená parkovacími miestami na povrchu.

Základné kapacitné údaje:

Celková plocha pozemku	2192,00 m ²
Zastavaná plocha	656,00 m ²
Spevnené plochy - zast. MHD, cyklotrasa	219,30 m ²
Spevnené plochy - chodník	116,70 m ²
Spevnené plochy - areálové	707,00 m ²
Prírodné plochy/ zeleň	493,00 m ²

Objekt SO-01 Obchodno-prevádzkový objekt:

Celková podlažná plocha	1931,90 m ²
z tohto 1.pp	656,00 m ²
z tohto 1.np	655,70 m ²
z tohto 2.np	655,70 m ²
z tohto 3.np	620,50 m ²

*Počet parkovacích miest spolu 17**Polohové umiestnenie stavby Objekt SO-01 Obchodno-prevádzkový objekt:*

od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 2835/78 (zo severu)	min 1,00 m
od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 2835/78 a reg. „E“ parc. č. 3232/100 (zo severu)	min 7,62 m
od hranice pozemku reg. „E“ parc. č. 3232/100 (zo severo-východu)	min 4,00 m
od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 3465/1 (zo severo-západu)	min 3,50 m
od hranice pozemku reg. „E“ par. č. 4424/202 (z juhu)	min 5,94 m
od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 3465/2 (z juhu)	min 1,62 m

Výškové umiestnenie Objekt SO-01 Obchodno-prevádzkový objekt

výšková úroveň 1.np	± 0,000 = 190,400 m.n.m.
výška atiky 3.np	+ 13,100 m od ± 0,000

SO-00 Príprava územia – pred začatím výstavby budú odstránené stromy a kríky v zmysle rozhodnutia o povolení výrubu, zhrnie sa humusovitá zemina v hrúbke 25 cm. Na záver prípravných prác sa stavenisko urovná po celej ploche. Odstránená humusovitá zemina sa dočasne uloží na stavenisku a bude využitá v rámci sadových a parkových úprav projektu.

SO-01 Obchodno-prevádzkový objekt - je riešený ako samostatný objekt s 1.pp a s troma nadzemnými podlažiami. Objekt má navrhovaný pôdorys v tvare písmena „L“ maximálnych pôdorysných rozmerov 34,73 x 23,74 m. Zastrešenie je riešené plochou strechou. 3.np je mierne ustupujúce v časti navrhovanej terasy orientovanej smerom k Agátovej ul. Funkčné využitie objektu je nasledovné: 1.pp - 4 x zasadačka, 2 x obchodno-prevádzkový priestor, 2 x denná miestnosť, hygienické zázemie, 2 x upratovacia miestnosť, TZB, chodba, schodisko, výťah, sklad bicyklov. 1.np - vstup, obchodno-prevádzkový priestor, zasadačka, 4x kancelária, upratovacia miestnosť, hygienické zázemie, kuchynka, chodba, schodisko, výťah. 2.np - 11 x kancelária, zasadačka, recepcia, denná miestnosť, upratovacia miestnosť, hygienické zázemie, chodba, výťah, schodisko. 3.np - 11 x kancelária, denná miestnosť, upratovacia miestnosť, hygienické zázemie, chodba, výťah, schodisko, exteriérová strešná terasa.

Dispozičné je objekt rozdelený na verejnosti prístupnú prezentačnú časť (1.pp a 1.np) a kancelársku časť (2.np a 3.np). Objekt je osadený do svahového terénu tak, že 1.np je prístupné priamo z nivelety Agátovej ulice od zastávky MHD, a 1.pp je prístupné z úrovne pripájajúcej areálovej komunikácie na Agátovú ulicu. Súčasťou prízemia a 1.pp je veľká presvetlená plocha, ktorá bude využívaná na výstavné účely. Vo vnútri dispozície na severnom cípe objektu sú situované miestnosti zázemia a vedľajší vstup do centrálne umiestneného vertikálneho jadra. Na druhom a treťom podlaží je situovaný otvorený variabilný kancelársky priestor.

SO-02 Prípojky NN - je navrhnutá káblom NAYY-J 4x95, ktorý bude uložený v zemi z novej skrine SR pri objekte Sand Resort na Agátovej ulici, z voľného vývodu. Kábel po prekrížení miestnej komunikácie zaštie do skrine RE.P osadenej na hranici pozemku voľne prístupnej pre odpočet el. energie pre pracovníkov ZSDis. Zo skrine RE.P bude káblom 3xCYKY 5Cx25 dovedená do Obchodno-prevádzkového objektu.

SO-03 Verejné osvetlenie - bude napojené na existujúce verejné osvetlenie, vybudované pozdĺž cyklotrasy v rámci stavby Sand Resort Dúbravka. Zo stožiaru VO 1-EL bude prespojovaný kábel Cu, ktorý silovo napojí navrhované 3ks stožiarov verejného osvetlenia na osvetlenie verejnej miestnej cesty napojenej na Agátovú ul. v dĺžke 54,00 m.

SO-03b Areálové osvetlenie – z rozvodov elektroinštalácie z objektu SO-01, z rozvádzača RSP v spoločných priestoroch, bude vyvedený kábel Cu, ktorý napojí navrhované 1 ks stožiarov areálového osvetlenia na areálovej komunikácii a 2 ks stožiarov pre osvetlenie areálových parkovacích miest na malom parkovisku.

SO-04 Slaboprúdové rozvody – predmetom návrhu je výstavba 3-5 HDPE chráničiek priemeru cca 110 mm, ktoré umožnia budúcim poskytovateľom širokopásmových služieb vybudovať si plne optickú prístupovú sieť, bez nutnosti opätovnej rozkopávky územia. V predmetnej stavbe sa pomocou HDPE chráničiek vybuduje sústava káblovodov v hlavnej trase s pripravenými šachtami pre odbočenie od uzlov siete až po zákazníka.

SO-05 Parkovanie a spevnené plochy – celkovo je v rámci celej stavby navrhnutých 17 parkovacích miest prístupných z miestnej cesty napojenej na Agátovú ulicu. 7 kolmých parkovacích miest bude napojených priamo na miestnu komunikáciu. Pre 9 parkovacích miest je navrhnuté malé parkovisko s vjazdom z miestnej komunikácie. Parkovacie stojiská budú rozmerov 2,4 x 5 m. Miesto pre telesne postihnutého bude umiestnené najbližšie pri vchode s manipulačnou plochou na prilahlom chodníku. Jedno pozdĺžne parkovacie miesto bude na konci miestnej komunikácie. Spevnené plochy na pozemku sú spádované smerom od objektu do okolitých zelených plôch.

SO-06 Prípojka plynu – lokalita je plynifikovaná - v súbehu s Agátovou ulicou je vedený STL plynovod z ocelových rúr DN 200 mm, PN 0,1 MPa. Z tohto plynovodu bude vybudovaná odbočka - prípojka plynu DN 25 mm, v dĺžke 124 m ukončená vývodom pri obvodovej stene objektu, v skrinke s regulačným a meračím zariadením, z ktorého bude ďalej pokračovať rozvod plynu riešený v rámci plynifikácie kotolne.

SO-07 Prípojka vodovodu – oblasť je zásobovaná vodovodom s priemerom DN150, ktorý je súčasťou vodovodnej vetvy polyfunkčného súboru Sand Resort. Objekt bude napojený na tento verejný vodovod novou prípojkou DN 50, dĺžky cca 27 m. Meranie spotreby vody pre navrhovaný objekt bude na prípojke v typovej vodomernej šachte.

SO-08 Prípojka splaškovej kanalizácie - odkanalizovanie objektu je navrhnuté prostredníctvom kanalizačnej prípojky z PVC DN 200, dĺžky cca 25 m, ktorá bude napojená na vetvu verejnej splaškovej kanalizácie vybudovanej v rámci stavby Sand Resort. Na prípojke bude umiestnené výtlačné čerpadlo a revízná šachta PVC DN 400 kvôli čisteniu a revíziám.

SO-09 Dažďová kanalizácia - dažďová kanalizácia založená na retencii dažďových vôd v retenčnej nádrži s jej prečerpávaním do výústného objektu vybudovaného v rámci projektu Sand Resort do Dúbravského potoka. Dimenzia prípojky do retenčnej nádrže je DN 250, dĺžky 5,50 m. Kanalizačný rozvod z retenčnej nádrže do výústného objektu je navrhnutý DN 50, dĺžky 80 m. Dažďové vody z parkovacích plôch budú prečistené v ORL osadenom pred ich zaústením do retenčnej nádrže.

SO-10 Sadové úpravy – terénnymi úpravami sa urovnajú dotknuté plochy a vytvoria terénne modelácie vzhľadom na kompozičné zámery architektonického návrhu. Plochy určené pre vybudovanie vegetačných úprav sa zahumusujú v hr. 25 cm a vysadia navrhovanou kombináciou koseného trávnik, trávobylinných zmesí, kríkov a stromov. Sadové úpravy budú rešpektovať existujúce a navrhované inžinierske siete.

SO-11 Drobná architektúra – je navrhnutá konštrukcia prestrešenia plochy 3,0 x 1,5 m pre odpadové nádoby (komunálny a separovaný odpad), tvorené oceľovým rámom na betónovom základovom páse, s celoplošným uzavretím ťahokovom. Prekrytie bude tvorené trapézovým plechom s odvodnením do prilahlej zelene na pozemku stavebníka. Navrhnuté je taktiež osadenie typizovaného prístrešku pre bicykle, oceľový prístrešok rozmerov 4,5 x 1,5 m, určený pre 10 bicyklov.

SO-12 Dopravné napojenie na Agátovú ulicu - je navrhnuté novým kolmým napojením miestnej cesty s možnosťou obojsmerného odbočovania na Agátovú ulicu, šírky 6,50 m. V mieste križovania s cyklocestou a chodníkom bude zdvihnutá na úroveň chodníka. Existujúca miestna cesta je navrhnutá jej celková rekonštrukcia od pripojenia až po slepý koniec tejto miestnej cesty v dĺžke cca 65,00 m. Šírkové usporiadanie vychádza z kategórie MO 7/30 so šírkou vozovky 6 m. Na jej konci je navrhnuté úvratové obratisko s parametrami pre otočenie menšieho nákladného vozidla skupiny 2 podskupiny N1 (STN 73 6056). Odvodnenie komunikácie bude riešené do uličných vpustov a ďalej do dažďovej kanalizácie. Existujúci vjazd z Agátovej ulice ostane zachovaný bez zmeny, naďalej sa bude využívať len pre príjazd vozidiel k existujúcemu objektu strelnice.

SO-13 Chodník - pozdĺž cyklotrasy vybudovanej v rámci stavby Sand Resort je v dĺžke cca 50 m navrhnutý chodník šírky 1,50 m oddelený od cyklochodníka pásom zelene v šírke 0,65 m. Ďalej chodník bude pokračovať za zastávkou MHD rozšírený na 3,15 m a do profilu 1,50 m v dĺžke cca 16,00 m.

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 č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „doterajší stavebný zákon“), po doplnení predloženého návrhu **oznamuje začatie územného konania** dotknutým orgánom a organizáciám a známym účastníkom konania. Keďže pre dané územie je spracovaná a schválená územno-plánovacia dokumentácia, upúšťa stavebný úrad podľa § 36 ods. 2 doterajšieho stavebného zákona od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v predmetnej veci.

Účastníci územného konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť písomne na príslušnom správnom orgáne do

7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia;

na neskôr podané námietky a pripomienky sa nebude prihliadať. V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská dotknuté orgány (ustanovenie § 36 ods. 3 doterajšieho stavebného zákona). Účastníci konania môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia na stavebnom úrade MČ Bratislava-Dúbravka, Pri križi 14, Bratislava úradné dni pondelok 8:00-17:00, streda 8:00-16:00, štvrtok 13:00-16:00 (obedná prestávka 12:00-13:00).

Stavebný úrad podľa § 42 ods. 4 doterajšieho stavebného zákona upozorňuje účastníkov konania, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

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

RNDr. Martin Zat'ovič
starosta

Príloha: koordinačná situácia

Doručuje sa:

účastníci konania verejnou vyhláškou:

1. Park Villa s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO 43 837 727
v zastúpení K.T.PLUS, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO 35 958 766
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava IČO 00 603 481
3. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava IČO 31 364 501
4. Mišík Ľudovít, Hronská 4, 821 07 Bratislava

5. Mišíková Helena, Hronská 4, 821 07 Bratislava
6. Bajteková Anna, Mlynarovičova 17, 851 03 Bratislava
7. Bédová Margita, Šandorova 2, 821 03 Bratislava
8. Janatová Lýdia, Majerníkova 14, 841 05 Bratislava
9. Janata Tibor, Lediny 1635/5, 841 03 Bratislava
10. 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.

dotknuté orgány:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO 00 603 481
2. Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, KDI, Špitálska 14, Bratislava, IČO 00 151 866
3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OPaK, ŠVS, OH, OO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava IČO 00 151 866
4. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 151 866
5. Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO 151 866
6. Hasičský a záchr. útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 01 Bratislava IČO 00 151 866
7. Regionálny úrad verej. zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
8. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava IČO 31 755 194
9. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 00 683 876
10. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
11. Železnice Slovenskej Republiky Bratislava, Generálne riaditeľstvo. Odb. expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO 31 364 501
12. Železnice Slovenskej Republiky Bratislava, Oblastné riaditeľstvo Trnava, Bratislavská 2/A, 917 02 Trnava, IČO 31 364 501
13. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, IČO 42 355 826
14. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava IČO 00 492 736
15. Technické siete Bratislava, a.s., Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO 54 302 102
16. Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, Odštepny závod, Karloveská 2, 842 17 Bratislava, IČO 36 022 047
17. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava IČO 35 850 370
18. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava IČO 36 361 518
19. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 910 739
20. Ministerstvo vnútra SR, sekcia infor., telekom. a bezpečnosti MV SR, odb. telekomunikácií, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866
21. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
22. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
23. Michlovský, spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany, IČO 36 230 537
24. OTNS, a.s., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava, IČO 46 881 239
25. VNET a.s., Černyševského 48, 851 01 Bratislava, IČO 35 845 007
26. ACS, spol. s r.o., Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava, IČO 31 389 333

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

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

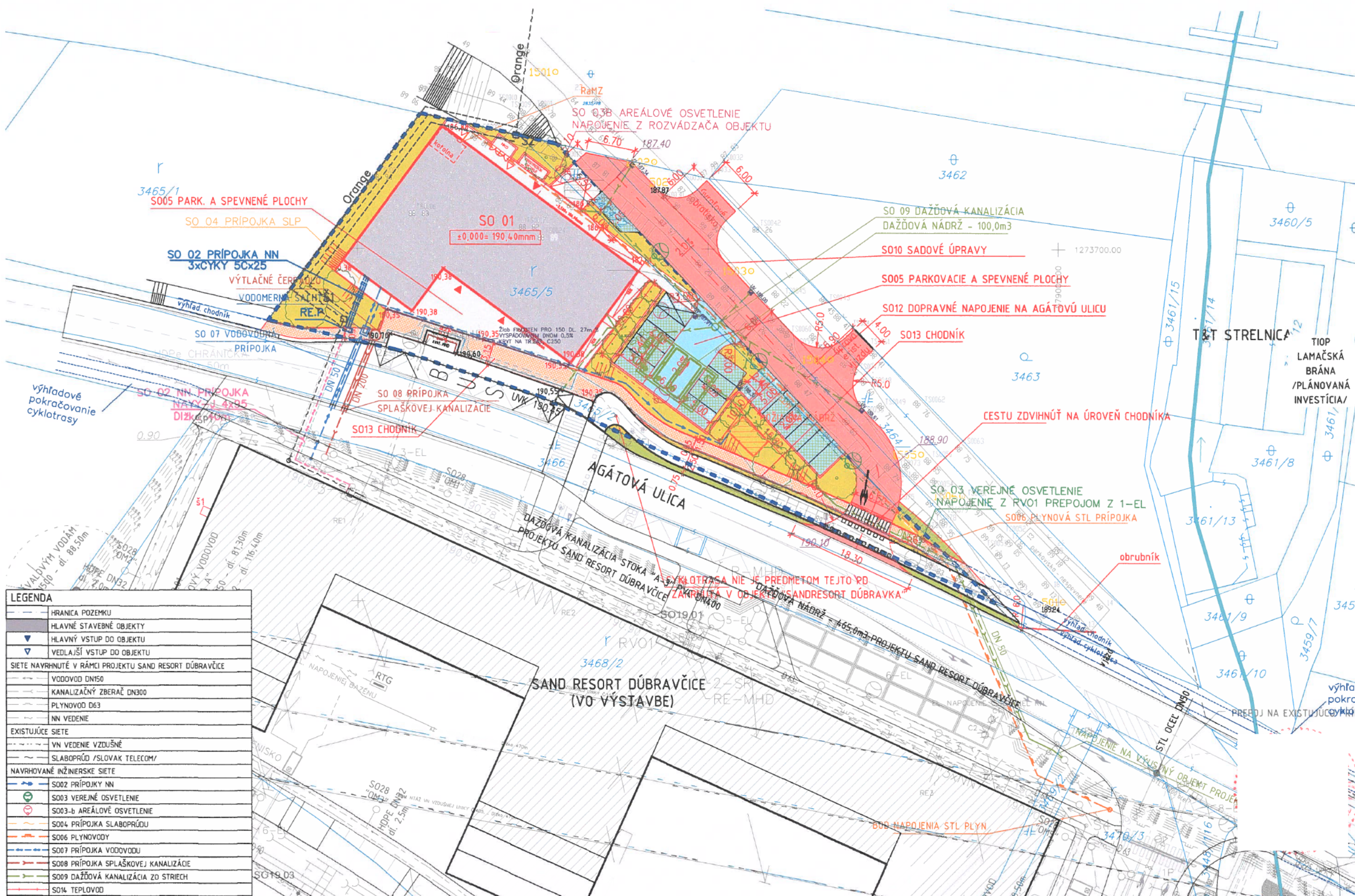
Dátum vyvesenia

Dátum zvesenia

Na úradnej tabuli:

z úradnej tabule:

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



LEGENDA	
	HRANICA POZEMKU
	HLAVNÉ STAVEBNÉ OBJEKTY
	HLAVNÝ VSTUP DO OBJEKTU
	VEDLAJŠÍ VSTUP DO OBJEKTU
SIETE NAVRHNUTÉ V RÁMCI PROJEKTU SAND RESORT DUBRAVČICE	
	VODOVOD DN150
	KANALIZAČNÝ ZBERAČ DN300
	PLYNOVOD DN63
	NN VEDENIE
EXISTUJÚCE SIETE	
	VN VEDENIE VZDUŠNÉ
	SLABOPRÚD /SLOVAK TELECOM/
NAVRHOVANÉ INŽINIERSKÉ SIETE	
	SO02 PRÍPOJKA NN
	SO03 VEREJNÉ OSVETLENIE
	SO03-b AREÁLOVÉ OSVETLENIE
	SO04 PRÍPOJKA SLABOPRÚDU
	SO06 PLYNOVOD
	SO07 PRÍPOJKA VODOVODU
	SO08 PRÍPOJKA SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE
	SO09 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA ZO STRIECH
	SO14 TEPLOVOD



KOORDINAČNÁ SITUÁCIA M 1:1000

