



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa

Naše číslo

SU-99/2026/2025/LV

Vybavuje / linka

Ing. Vladovičová/60 10 11 64

v Bratislave

08.01.2025

Vec: Oznámenie o začatí konania podľa § 61 zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“)

Stavebník : ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o. sídlo: Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 48 096 504, v zastúpení Ing.arch. Martin Vodrážka, Seberíniho č. 13, 821 03 Bratislava, podal dňa 26.09.2024, doplnenú naposledy dňa 22.11.2024, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu:

názov stavby : „**Dúbravské terasy**“

v objektovej skladbe :

SO.01 Hlavný objekt - západné krídlo

SO.02 Hlavný objekt - východné krídlo

SO.03 Prípojka splaškovej kanalizácie

SO.04 Dažďová kanalizácia - areálová

SO.05 Prípojka vody

SO.06 STL prípojka plynu

SO.07 NN prípojka

SO.09 Spevnené plochy

SO.10 Sadové úpravy

SO.11 Vonkajšie osvetlenie areálové

SO.12 Oporné múry

miesto stavby: na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 3503/17, 3503/22, 3503/23, 3503/24, 3503/25, 3503/26, 3503/27, 3503/53, 3508/1, 3508/6, 3508/7, 3503/16, 3502/9, v katastrálnom území Dúbravka,

účel stavby : bytové domy podľa §43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona.

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie (ďalej len „konanie“).

Stavba bola umiestnená územným rozhodnutím vydaným tunajším úradom č. SU-5014/1938/2023/U-3/LV zo dňa 06.03.2023, právoplatné dňa 24.05.2023.

Popis stavby :

Navrhovaná stavba má na 2.PP garáž, nad ktorou sa nachádzajú 2 sekcie (západné a východné krídlo), každá so samostatným vstupom. Dispozičný princíp jednotlivých sekcií je centrálny - s jedným schodiskom a nástupom do bytov z hlavnej podesty schodiska. V strede dvojramenného schodiska je výtahová šachta.

Základné bilančné údaje stavby :

Zastavaná plocha bytovým domom : 1192 m²

Úžitková plocha bytov : 2555 m²

Obytná plocha bytov : 1777 m²
 Podlahová plocha nadzemnej časti stavby: 1937 m²
 Počet parkovacích státí v garáži : 50
 Počet parkovacích státí na teréne : 7

Dispozičné riešenie stavby:

- 2.PP : domová garáž, kotolňa, pivničné kobky a domový odpad,
 1.PP : SO.01: dva 4-izbové byty a dva 3-izbové byty,
 SO.02: dva 4-izbové byty, jeden 3-izbový a jeden 2-izbový byt,
 1.NP : SO.01: dva 3-izbové byty jeden 4-izbový a jeden 2-izbový,
 SO.02: dva 3-izbové byty, jeden 4-izbový,
 2.-3.NP: SO.01: jeden 2-izbový a dva 4-izbové byty,
 SO.02: dva 3-izbové a jeden 4-izbový byt,
 4.NP: SO.01: jeden 2-izbový a dva 4-izbové byty.

Objekty SO.01 a SO.02 budú založené plošne na spoločnej základovej doske hrúbky 350mm, prehĺbenej pod stĺpmi na hrúbku 700mm. Na hydroizoláciu spodnej stavby železobetónovej steny a základovej dosky je navrhnutá integrovaná s betónom celoplošne spojená membrána na báze polyolefínu.

Nosný systém je navrhnutý stenovo-stĺpový monolitický železobetónový tvorený obvodovými stenami a vnútornými nosnými stenami hrúbky 250mm a obdĺžnikovými stĺpmi. Vodorovné konštrukcie budú tvorené monolitickými železobetónovými stropnými doskami. Stropné dosky budú mať vo všetkých podlažiach hrúbku 240mm. Schodisko bude dvojramenné s monolitickými podestami, medzipodestami a ramenami.

Strechy sú navrhnuté ploché, jednoplášťové, neodvetrané, zateplené.

Fasáda bude v nadzemnej časti zateplená pomocou vonkajšieho tepelnoizolačného kontaktného systému ETICS. Obvodové steny budú zateplené tepelnou izoláciou na báze minerálnej vlny hr. 200mm. Obvodové steny suterénov pod úrovňou terénu až po úroveň soklu budú zateplené tepelnou izoláciou z extrudovaného polystyrénu hr.150mm. Fasády zateplené kontaktným zateplovacím systémom budú omietnuté exteriérovou omietkou.

V každej sekcii je v komunikačných jadrách navrhnutý trakčný lanový výťah s bezprevodovým pohonom bez samostatnej strojovne, typ Schindler 3300.

Pre vykurovanie objektu a ohrev pitnej vody je navrhnutá teplovodná plynová kotolňa v kombinácii s tepelným čerpadlom vzduch voda. V kotolni budú osadené 2 nástenné plynové kondenzačné kotly s menovitým výkonom 84,5 kW a na streche tepelné čerpadlo monoblok vzduch voda s výkonom 89 kW.

SO.03 Prípojka splaškovej kanalizácie - Odvádzanie splaškových odpadových vôd je navrhnuté kanalizačnou prípojkou DN 200, dĺžky 6,5m, do ktorej sa napája stoka A z PVC DN200, dĺžky 79,40 m s kanalizačnými šachtami RŠ2 až RŠ7 a stoka B z PVC DN150, dĺžky 18,90 m s kanalizačnou šachtou RŠ8.

SO.04 Dažďová kanalizácia – areálová - Odvádzanie dažďových vôd zo striech budovy bude rozvodmi dažďovej areálovej kanalizácie do 2 retenčných nádrží a následne budú vypúšťané do podzemia cez vsakovaciu šachtu.

Retenčné nádrže:

- KLRN 51, betónová nádrž s užitočným objemom 51 m³, rozmer 8 x 3,6 x 2,6 m.
- KLRN 40B, betónová nádrž s užitočným objemom 40 m³, rozmer 11 x 2,8 x 2,0 m.

SO.05 Prípojka vody bude slúžiť ako prívod pitnej vody a na zásobovanie nadzemného hydrantu DN100, ktorý bude osadený v zeleni 5,0 m od fasády objektu. Vodovodná prípojka sa navrhuje z tvárnej liatiny DN 100 mm, dĺžky 3,30 m, ktorá bude napojená na verejný vodovod DN 150.

Vodomerná šachta sa navrhuje ako podzemná prefabrikovaná železobetónová šachta vnútorných rozmerov 2800x1400x1800 mm. Od vodomernej šachty je vedený areálový rozvod vody HDPE DN 100 mm dĺžky 13,1 m.

SO.06 STL prípojka plynu - Stavba bude zásobovaná zemným plynom z STL prípojky DN32 PE 100-HD dĺžky 13,9m napojenej na existujúci verejný plynovod STL-1 D110/PE umiestnený v ul. Martina Granca. STL prípojka bude ukončená uzatváracím guľovým kohútom DN40 HUP, ktorý bude umiestnený v domovej regulačnej zostave plynu DRZP.

SO.07 NN prípojka - Požadovaný odber elektrickej energie pre navrhovanú stavbu sa zabezpečí NN káblou zemnou prípojkou (2x NAYY-J 4x240 v chráničke FXKVR 160), dĺžky 62,7m, ktorá sa napojí do existujúcej PRIS11 SR 0991-075 na pozemku CKN parc. č. 3503/16 k.ú. Dúbravka. Elektromerový rozvádzač bude umiestnený v samostatnej vyhradenej miestnosti na 1.PP budovy, prístupnej z verejného priestranstva. V tejto miestnosti bude meranie spotreby elektrickej energie pre každý byt, spoločné priestory, výťah a garáže.

SO.09 Spevnené plochy - Napojenie podzemnej garáže na miestnu obslužnú komunikáciu je navrhnuté prostredníctvom šikmej dvojpruhovej rampy so šírkou 6,00m, s cementobetónovým krytom. Sklon rampy bude maximálne 14,0% - rampa bude vyhrievaná. Popri miestnej komunikácii je navrhnutých 7 parkovacích stojísk s kolmým spôsobom radenia s rozmermi 5,50x2,50m resp. 5,50x4,0m pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Stojiská sú rozdelené do dvoch blokov, oddelené pásom zelene pričom jeden blok pozostáva zo 4 stojísk a druhý z 3. Prístup na parkovacie stojiská bude priamo z miestnej obslužnej komunikácie. Nad parkovacími stojiskami je navrhnutý chodník so šírkou minimálne 2,00m resp. 2,25m, ktorý ďalej pokračuje k rampe do podzemnej garáže s nasledovným napojením na ukončenie existujúceho chodníka vo východnej časti riešeného územia. Na navrhovaný chodník sa napájajú prístupové chodníky vedúce k 2 vstupom do bytového domu. Parkovacie státi a chodníky budú zo zámkovej dlažby.

SO.10 Sadové úpravy - Hlavným prvkom zelene bude najmä trávnik a sadové úpravy zo stromov a krovín (náhradná výsadba v zmysle rozhodnutia vydaného mestskou časťou Bratislava-Dúbravka č. ŽP/17283/3641/2024/421-KO zo dňa 16.10.2024).

SO.11 Vonkajšie osvetlenie areálové - Pre osvetlenie prístupových chodníkov budú použité stĺpikové svietidlá o výške 1,2m, 2xTC-L 24W/230V svetelným zdrojom, osadené na kotviacich základniach. Prívod elektriny bude z rozvádzača spoločnej spotreby RMS objektu káblom CXKE-R 3x4 v zemi a v chráničke FXKVR40.

SO.12 Oporné múry – železobetónové bez povrchovej úpravy s premenlivou výškou :

OM-O1 na pozemkoch CKN parc. č. 3503/22, 3503/23 k.ú. Dúbravka, dĺžky 17,9 m medzi predzáhradkou bytu 1.1 a chodníkom;

OM-02 na pozemkoch CKN parc. č. 3503/22, 3503/23 k.ú. Dúbravka, dĺžky 13,1m okolo terasy/ zimnej záhrady bytu 0.1 (súčasť SO.01 - 1.PP.);

OM-03 na pozemkoch CKN parc. č. 3503/22, 3503/23 k.ú. Dúbravka, dĺžky 18,5 m okolo terasy/ zimnej záhrady bytu 0.2, (súčasť SO.01 - 1.PP.);

OM-04 na pozemku CKN parc. č. 3508/1 k.ú. Dúbravka, dĺžky 18,0 m okolo terasy/zimnej záhrady bytu 0.2;

OM-05 na pozemku CKN parc. č. 3508/1 k.ú. Dúbravka, dĺžky 5,7 m medzi predzáhradkou bytu 1.3 a átriom;

OM-06 na pozemkoch CKN parc. č. 3508/25, 3508/1 k.ú. Dúbravka, dĺžky 3,9 m (pokračovanie atiky v átriu, výška 690 mm);

OM-07 na pozemku CKN parc. č. 3508/1 k.ú. Dúbravka, dĺžky 10,9 m okolo záhradných skladov;

OM-08 na pozemkoch CKN parc. č. 3503/27, 3503/17 k.ú. Dúbravka, dĺžky 7,2 m pri rampovom chodníku k vstupu SO.02 z východnej strany;
 OM-09 na pozemku CKN parc. č. 3503/26 k.ú. Dúbravka, dĺžky 0 m - zmena OM na obrubník spevnenej plochy rampy pri vjazde do garáže;
 OM-10 na pozemku CKN parc. č. 3503/26 k.ú. Dúbravka, dĺžky 15,8 m pri boku rampy vjazdu do garáže;
 OM-11 na pozemkoch CKN parc. č. 3503/25, 3503/26 k.ú. Dúbravka, dĺžky 18,6 m pri vstupe do priestoru domového odpadu;
 OM-12 na pozemku CKN parc. č. 3503/25 k.ú. Dúbravka, dĺžky 22,3 m pri vstupe do priestoru domového odpadu;
 OM-13 na pozemku CKN parc. č. 3503/24 k.ú. Dúbravka, dĺžky 0 m - zmena OM na obrubník chodníka bez výšk. Rozdielu;
 OM-14 3 na pozemkoch CKN parc. č. 3503/23, 3503/24 k.ú. Dúbravka, dĺžky 10,2 m pri vstupe SO.01 - medzi chodníkom, schodiskom a zeleňou;
 OM-15 na pozemku CKN parc. č. 3503/23 k.ú. Dúbravka, dĺžky 9,4 m pri vstupe SO.01 a schodisku;
 OM-16 na pozemkoch CKN parc. č. 3503/22, 3503/23, k.ú. Dúbravka, dĺžky 35,1 m pri vonkajších parkovacích miestach.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej stavebný úrad) podľa §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, podľa § 61 stavebného zákona, § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, **oznamuje začatie stavebného konania** horeuvedenej stavby dotknutým orgánom a známym účastníkom konania a pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby upúšťa v zmysle ustanovenia § 61 ods. (2) stavebného zákona od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania.

Účastníci konania sa upozorňujú, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť **do 07 pracovných dní** odo dňa doručenia tohto oznámenia, na neskôr podané námietky sa neprihliadne. V uvedenej lehote doložia svoje stanoviská aj dotknuté orgány štátnej správy. Ak dotknutý orgán štátnej správy, ktorý bol vyrozumený o začatí konania, v určenej lehote neoznámi svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada podľa ustanovenia § 61 ods. (1) stavebného zákona.

Ak sa nechá niektorý z účastníkov konania zastupovať, jeho zástupca musí predložiť písomnú plnú moc s overeným podpisom toho účastníka konania, ktorý sa dal zastupovať.

Do podkladov rozhodnutia je možné nahliadnuť a prípadné námietky uplatniť na stavebnom úrade mestskej časti Bratislava-Dúbravka, ulica Pri križi 14, Bratislava v stránkové dni alebo

v ostatné dni po predchádzajúcom dohovore telefonicky alebo mailom:
vladovicova@dubravka.sk.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. ZÁHRADNÉ MESTO, s.r.o. sídlo: Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 48 096 504, v zastúpení Ing.arch. Martin Vodrážka, Seberíniho č. 13, 821 03 Bratislava
2. VILLA RUSTICA – TERASY, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 51 262 797
3. Hlavné mesto SR Bratislava zastúpené primátorom, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava I
4. Ing. Anna Hrbáňová, Znievska 12, 851 06 Bratislava
5. Ing. Ľubomír Hrbáň, Znievska 12, 851 06 Bratislava
6. Ing. Boris Usačev, Martina Granca 11, 841 02 Bratislava
7. Lenka Usačevová, Špitálska 53, 811 08 Bratislava
8. VILLA RUSTICA s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 44 211 601
9. vlastníci stavby súp. č. 3528, Martina Granca 9, na pozemku CKN parc. č. 3502/43 k.ú. Dúbravka podľa listu vlastníctva č. 5113
10. vlastníci stavby súp. č. 3550, Martina Granca 11, na pozemku CKN parc. č. 3502/73 k.ú. Dúbravka podľa listu vlastníctva č. 5953
11. vlastníci stavby súp. č. 3669, Martina Granca 20 a 22 podľa listu vlastníctva č. 7217,
12. vlastníci stavby súp. č. 3670, Martina Granca 24 a 26 podľa listu vlastníctva č. 7218,
13. vlastníci pozemkov podľa listu vlastníctva č. 4225,
14. Právnickým alebo fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám ako aj susedným pozemkom a stavbám, môžu byť konaním dotknuté
15. MODIOR architects and engineers s.r.o, Rybníčná 10460/40F, 831 07 Bratislava, IČO: 44 060 980, Ing. Ľubomír Oláh – zodpovedný projektant

Doručí sa dotknutým orgánom :

1. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava I
2. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
3. Magistrát hl. m. SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
4. MV SR, Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, odbor dopravného inžinierstva, Špitálska č. 14, 811 08 Bratislava I
5. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
6. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava I
7. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
8. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
9. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
10. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava, IČO: 36 055 047
11. Michlovský spol. s.r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany, IČO: 36230537
12. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 850 00 Bratislava, IČO: 35 971 967
13. Dopravný úrad, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava, IČO: 42 355 826
14. Mestská časť Bratislava-Dúbravka, odd. životného prostredia, ÚR a odd. dopravy

Verejná vyhláška

Toto oznámenie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka. 15. deň vyvesenia je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:
pečiatka a podpis: