



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

Podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa

Naše číslo

SU 5707/2619/2026 MF

Vybavuje

Ing. M. Franzová
02/69 20 25 75

Bratislava

12.3.2026

Vec: Oznámenie o začatí územného konania

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len "Stavebný zákon") obdržal **dňa 10.3.2025 návrh na vydanie územného rozhodnutia**, ktorú podal

navrhovateľ **Martin Gálik, Ľudovíta Fullu 3908/3, 841 05 Bratislava**

v zastúpení **Miroslava Štefanovičová, Ambroseho 5, 851 01 Bratislava**

názov stavby **„Bytový dom Ypsilon“ Bratislava-Dúbravka (ďalej len „stavba“),**

miesto stavby pozemky reg. "C" parcela č. 3423/20, 3423/552, 3423/551, 3423/533, 3419/2, 3423/2 k.ú. Dúbravka, Bratislava a pozemky reg. "E" parcela č. 1075, 1076/100 k.ú. Dúbravka, Bratislava

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

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 01 Bytový dom YPSILON
- SO 02 Elektrická prípojka + Areálové NN rozvody
- SO 03 Vodovodná prípojka + areálový rozvod vody
- SO 04 Splašková kanalizačná prípojka + areálový rozvod splaškovej kanalizácie
- SO 05 Areálové rozvod dažďovej kanalizácie
- SO 06 Spevnené plochy
- SO 07 Exteriérové múry/ oporné múry
- SO 08 Sadové úpravy
- SO 09 Chodník a cyklotrasa

Popis stavby:

SO 01 Bytový dom YPSILON - má pôdorysný tvar písmena "Y", dlhšia časť objektu je orientovaná pozdĺž miestnej komunikácie na Agátovej ulici. Vjazd na pozemok je plánovaný z východnej strany a je napojený novým vjazdom na miestnu komunikáciu na Agátovej ul. Objekt má dve podzemné podlažia a osem nadzemných podlaží, postupne od štvrtého nadzemného podlažia objekt podlažne ustupuje. Objekt má navrhnutú plochú účelovú strechu (terasy resp. plochy s extenzívnou zeleňou). Hlavný vstup do objektu bytového domu je situovaný na 1.pp zo severovýchodnej strany. Vedľajší vchod je situovaný na 1.np východnej strany. Medzi týmito vchodmi je exteriérové schodisko, ktoré prekonáva výškový rozdiel.

Na 2.pp je navrhnutá podzemná garáž s 23 parkovacími miestami, skladovacie kobky a sklad. Vchod/vjazd do podzemnej garáže na 2.pp je zo severnej strany. V úrovni 1.pp je situovaný hlavný vstup pre peších do objektu zo severovýchodnej strany. Zo vstupnej haly je prístupná miestnosť THZ, sklad bicyklov a prístupová chodba k vertikálnym komunikáciám bytového domu. Na 1.pp je umiestnená garáž s 20 parkovacími miestami. Garáž na 1.pp je prístupná samostatnou bránou orientovanou zo severovýchodnej strany. Ďalej sa na 1.pp nachádzajú aj dva menšie sklady. Na 1.np je situovaný vedľajší vchod objektu. Zo vstupnej chodby je prístupné vertikálne komunikácie objektu a pivničné kobky.

Na 1.np sú navrhnuté 5 prenájomateľné priestory (občianska vybavenosť) samostatne prístupné z exteriéru. Na 2.np až 4.np sú navrhnuté na každom poschodí tri 3-izbové byty, dva 2-izbové byty a jeden 1-izbový byt. Na 5.np a 6.np sú na každom podlaží situované tri 3-izbové byty, jeden 2-izbový byt a jeden 1-izbový byt. Na 7.np je situovaný jeden 3-izbový byt a jeden veľkometrážny 4-izbový byt. Na 8.np je navrhnutý jeden veľkometrážny 4-izbový byt. Hlavná komunikačná chodba je orientovaná na východ. Vertikálne komunikačné jadro je situované v strede dispozície bytového domu. Ku každému bytu prislúcha exteriérový priestor v podobe balkóna resp. priestranej terasy. V bytovom dome je navrhnutý jeden výťah obsluhujúci všetky podlažia bytového domu.

Na pokrytie potreby tepla bytového domu je navrhnutá kaskáda dvoch tepelných čerpadiel (vzduch/voda) s výkonom spolu 100 kW. Ohrev teplej vody je zabezpečený zásobníkovým ohrievačom teplej vody.

Základné kapacitné údaje:

Plocha riešeného územia	2 289,00 m ²
Celková zastavaná plocha	564,70 m ²
Celkové spevnené plochy	752,34 m ²
Celková plocha zelene	712,74 m ²
Celková úžitková plocha	4 228,45 m ²
Podlažná plocha podzemných podlaží	1 689,16 m ²
Podlažná plocha nadzemných podlaží	3 820,25 m ²
Podlažná plocha bytovej funkcie	3 361,25 m ²
Podlažná plocha nebytovej funkcie	459,00 m ²
Počet parkovacích miest spolu	51 z toho 8 na teréne/ v exteriéri
Občianska vybavenosť	5
Počet bytových jednotiek	31
z toho byty do 60 m ²	13 bytových jednotiek
z toho byty od 60 m ² do 90 m ²	16 bytových jednotiek
z toho byty nad 90 m ²	2 bytové jednotky

Výškové umiestnenie:

$\pm 0,000 = 201,500$ m.n.m. Bpv → úroveň 1.np

max. výška $25,600 = 227,100$ m.n.m.

max. počet nadzemných podlaží 8 np

max. počet podzemných podlaží 2 pp

Polohové umiestnenie stavby:

od pozemku reg. „C“ par. č. 3423/414	min 2,00 m
od pozemku reg. „C“ par. č. 3423/414	min 0,64 m
od pozemku reg. „E“ par. č. 1075	min 1,60 m
od pozemku reg. „E“ parc. č. 1075	min 0,23 m

SO 02 Elektrická prípojka + Areálové NN rozvody - navrhovaný bytový dom bude pripojený z existujúcej skrine SR 0991-076 na rozvod elektrickej energie káblvou prípojkou káblom 1-NAYY-J 4x240, ktorý bude ukončený v elektrorozvodni bytového domu v hlavnom rozvádzači objektu RH-RE. Predpoklad je, že bude v skrini SR využitý rezervný poistkový vývod s max. rezervovanou kapacitou (MRK) - In = 3x200A.

SO 03 Vodovodná prípojka + areálový rozvod vody - navrhovaný bytový dom bude pripojený na verejný vodovod vodovodnou prípojkou HDPE d90 DN80. Na konci vodovodnej prípojky bude osadená vodomerná šachta na pozemku reg. „C“ parc. č. 3423/20 k.ú. Dúbravka, s vnútornými rozmermi min. 1400 x 2800 x 1800 mm. Navrhovaný výpočtový prietok pitnej vody pre objekt je 3,19 l/s. Meranie spotreby bude v navrhovanej vodomernej šachte jedným fakturačným domovým vodomermom. Dĺžka navrhovanej vodovodnej prípojky bude 9,5 m.

Zabezpečenie stavby vodou na hasenie požiarov bude možné z jestvujúceho umelého zdroja (podzemný hydrant DN80 – samostatne nepostačuje) a pomocou nového umelého zdroja (požiarna nádrž o minimálnom objeme 22,0m³).

SO 04 Splašková kanalizačná prípojka + areálový rozvod splaškovej kanalizácie – navrhovaný bytový dom bude pripojený na verejnú kanalizáciu vedenú v príľahlej komunikácii navrhovanou prípojkou splaškovej kanalizácie DN 150 PVC, na ktorej bude osadená hlavná revízná šachta Wavin Tegra dl000 osadená do jedného metra za hranicu pozemku reg. „C“ parc. č. 3423/20 k.ú. Dúbravka. Navrhovaná kanalizačná prípojka bude odvádzať splaškovú vodu z bytového domu gravitačne. Dĺžka navrhovanej splaškovej kanalizačnej prípojky je 10,9 m. Výpočtový prietok pre jestvujúcu kanalizačnú prípojku je 7,97 l/s. Dimenzia areálovej kanalizácie bude DN 150 s minimálnym sklonom 2 %. Materiál potrubia je PVC-U hrdlové rúry s gumovým tesnením. Na trase areálového rozvodu splaškovej kanalizácie budú na odbočkách a pri zmenách smeru trasy osadené revízne šachty Wavin Tegra DN600.

SO 05 Areálové rozvod dažďovej kanalizácie - zrážková voda bude zachytávaná zo strechy bytového domu vnútornými odpadovými potrubiami DN 110, ktoré budú napojené na areálový rozvod zvedený do navrhovaného vsakovacieho objektu. Vsak bude pozostávať z 260 kusov vsakovacích blokov Drenblok DB60 s retenčným objemom 54 m³ umiestneného na pozemku reg. „C“ parc. č. 3423/533 k.ú. Dúbravka. Vsakovacie zariadenie musí byť uložené min. jeden meter nad hladinou podzemnej vody a je navrhnuté na periodicitu - 50 ročný dažď pri dobe dažďa 120 minút. Materiál potrubia je PVC-U hrdlové s gumovým tesnením. Dimenzia areálovej zrážkovej kanalizácie je DN 200.

SO 06 Spevnené plochy – z príľahlej komunikácie Agátovej ulici je navrhnutý vjazd/výjazd z riešeného územia. Navrhované spevnené plochy pozostávajú z obojsmernej cesty so šírkou 6,00 m, ktorá slúži ako vjazd do 1. pp podzemnej garáže a z obojsmernej rampy so šírkou 6,30 m v sklone 10 %, ktorá slúži ako vjazd do 2. pp podzemnej garáže. Na navrhovanej ceste so šírkou 6,00 m sú umiestnené kolmé parkovacie stojiská. Cesty sú navrhnuté ako obojsmerné z cementobetónového krytu. Parkovacie stojiská sú navrhnuté s krytom z betónovej dlažby, so šírkou 2,50 m a dĺžkou 4,80 - 5,00 m s deklarovaným presahom 0,3 až 0,5m do zelene. Odstavné stojiská sú navrhnuté pre návrhovú skupinu vozidiel O2. Pre potreby statickej dopravy je navrhnutých 51 stojísk. 8 stojísk sa nachádza na teréne, 20 v 1. pp podzemnej garáže a 23 v 2. pp podzemnej garáže.

Prepojenie medzi parkovacími plochami, jestvujúcim chodníkom a navrhovaným bytovým domom je zabezpečené pomocou chodníka so šírkou min. 1,50 m s krytom z betónovej dlažby.

Odvodnenie vozovky je zabezpečené priečnym a pozdĺžnym sklonom. Na odvádzanie vody zo spevnenej plochy sú navrhnuté 3 líniové žľaby šírky 150 mm a uličný vpust. Vody sú odvádzané do uličných vpustov a následne do odlučovača ropných látok, kde sa prečistia. Odvodnenie zemnej pláne je zabezpečené priečnym a pozdĺžnym sklonom. Vody sú zvádzané do pozdĺžnej drenáže Ø150 obalenej geotextíliou. Drenáž je zaústená do vpustov.

Celková plocha ciest je 505,50 m², parkovacích miest je 102,03 m² a chodníkov je 129,58 m².

SO 07 Exteriérové múry/ oporné múry - oporné múry sú v rámci územia situované západnej strany. Zabezpečujú stabilitu zeminy pri rampe klesajúcej k vjazdu do podzemnej garáže na 2. pp. Tieto oporné múry sú navrhnuté z monolitického železobetónu. Exteriérové múry sa nachádzajú v strednej časti pozemku pri vjazde na pozemok. Slúžia na ohradenie stojiska pre odpadové nádoby a sú navrhnuté z monolitického železobetónu, alternatívne z debniacich tvárnic. Exteriérové múry budú natreté farbou korešpondujúcou s fasádnou farbou bytového domu.

SO 08 Sadové úpravy - v záujmovom území budú riešené plochy areálovej zelene prislúchajúcej k objektu bytového domu v priamom kontakte. Plochy zelene okrem pohľadovej funkcie budú aj pobytovými priestormi. Druhovú zloženie bude ovplyvnené danými podmienkami. Návrh bude rešpektovať plánovanú funkciu využitia priestoru a prírodnými podmienkami. Vzhľadom na priestorové

možnosti a terén, budú umiestnené vhodné druhy drevín s ohľadom na relatívne dosiahnuteľný vek (krátkodobé, strednovékové a dlhovékové). Návrh druhovej skladby vegetácie v riešenom území sa bude vyberať z pôvodných domácich druhov drevín prirodzene sa vyskytujúcich v danom vegetačnom pásme. Solitérne dreviny v parkových úpravách budú doplnené kríkovými skupinami tak, aby esteticky dopĺňali plochy svojím pôsobením v jednotlivých ročných obdobiach.

SO 09 Chodník a cyklotrasa - pozdĺž navrhovaného bytového domu bude vybudovaný chodník a cyklotrasa v dĺžke 131,20 m. Cyklotrasa bude šírky 3,5 m s asfaltovým povrchom a chodník šírky 2,5 m bude vybudovaný zo zámkovej dlažby bratislavského typu podľa manuálu metropolitného inštitútu. Parkovisko pre bicykle obyvateľov domu bude situované priamo v objekte na 1.pp pri hlavnom vstupe do objektu. Čiastočne kryté parkovanie bicyklov pre návštevníckou objektu bude situované vedľa vjazdu na pozemok.

Stavba sa umiestňuje podľa projektovej dokumentácie 02/2025, ktorú vypracovala spoločnosť ECKHARDT, s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava IČO 47 463 902, opatrenej pečiatkou zodpovedného projektanta Ing. arch. Martin Eckhardt, autorizovaný architekt SKA (reg. č. 2273 AA) a podľa koordinačnej situácie.

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 Zaťovič
starosta

Príloha: koordinačná situácia

Doručuje sa:

účastníci konania verejnou vyhláškou:

1. Martin Gálik, Ľudovíta Fullu 3908/3, 841 05 Bratislava
v zastúpení Miroslava Štefanovičová, Ambroseho 5, 851 01 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava IČO 00 603 481
3. Právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám alebo vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom a k stavbám môžu byť umiestnením stavby priamo dotknuté najmä k pozemkom reg. „E“ parc. č. 1074 k. ú. Dúbravka, Bratislava a najmä k pozemkom reg. „C“ parc. č. 3423/201, 3423/414, 3423/2 k. ú. Dúbravka, Bratislava, resp. najmä k pozemkom evidovaných na liste vlastníctva č. 6189, 6389, 4025

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, EIA, 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 07 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. Technické siete Bratislava, a.s., Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO 54 302 102
12. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, IČO 42 355 826
13. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Odštepny závod, Martinská 49, 842 17 Bratislava, IČO 36 022 047
14. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava IČO 35 850 370
15. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava IČO 36 361 518
16. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 910 739
17. Ministerstvo vnútra SR, sekcia infor., telekom. a bezpečnosti MV SR, odb. telekomunikácií, Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866
18. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
19. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
20. Mestská časť Bratislava-Dúbravka, cestný správny orgán

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

Dátum vyvesenia
Na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia
z úradnej tabule:

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

