

Vec:

Zverejnenie žiadosti o vydanie stavebného povolenia podľa § 58a ods. č zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona a prechodných ustanovení § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov

stavba: **„Polyfunkčný súbor Agátová“, MČ Bratislava-Dúbravka**
(ďalej len „stavba“), ktorej súčasťou sú

Stavebné objekty:

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
IO 201	Komunikácie a spevnené plochy
IO 201.2	Komunikácie a ostatné spevnené plochy
IO 203	Splašková kanalizácia SV
IO 203.2	Prípojky splaškovej kanalizácie
IO 204	Prípojky vody a 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 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	Výťahy Bytového domu A
PS 05	Výťahy Bytového domu B
PS 06	Výťahy Bytového domu C
PS 07	Dieselagregát
PS 08	Distribučná trafostanica

stavebník **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

a v zastúpení **Atrios engineering s.r.o.**, Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava IČO 53 189 906

Miesto stavby na pozemkoch, všetky v k.ú. Dúbravka, Bratislava:

Parcely, na ktorých sa plánuje výstavba (budovy, spevnené plochy a inžinierske siete):

reg. C parc. č.: 3400/31, 3400/160, 3400/179

- distribučné rozvody NN z Trafostanice TS 1434 (10 206) na pozemky: reg. C parc. č.: 3400/25, 3400/65 a 3400/66

reg. C parc. č.: 3400/26, 3400/48, 3400/49, 3400/162 a 3400/163

- prípojka VN na pozemky: reg. E parc. č. 1047/100 a 2121/100 a reg. C parc. č. 3410/2

- dopravné napojenie navrhovaného investičného zámeru (komunikácií a chodníka pre chodcov) na ul. Na vrátkach, ako aj časť úseku chodníka pre cyklistov, verejné osvetlenie a verejný vodovod na pozemky: reg. E parc. č. 2121/100 a reg. C parc. č. 3410/2
- napojenie chodníka pre chodcov na existujúci chodník na ul. Nejedlého na pozemok: reg. C parc. č. 3400/23
- pripojenie na verejnú splaškovú kanalizáciu a časť dažďovej kanalizácie z komunikácií na pozemky: reg. E parc. č. 2121/100 a reg. C parc. č. 3400/159

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP 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, v ktorom rozhodol, že zámer navrhovanej činnosti „**Polyfunkčný súbor Agátová**“ sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.3.2025. Uvedené rozhodnutie je prístupné na internetovej stránke: http://www.enviroportal.sk/Sk_SK/eia.

Príloha: Žiadosť o vydanie stavebného povolenia podaná dňa 4.6.2026

Táto informácia sa zverejňuje 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

Atrios real estate s.r.o., Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava, IČO: 53189906
Vybavuje: Pavol Fábry, e-mail: pavol.fabry@atrios.sk

Mestský úrad Bratislava-Dúbravka

Stavebný úrad

Žatevná 2

844 02 Bratislava

V Bratislave, dňa 28.5.2026

Vec: Žiadosť o vydanie stavebného povolenia podľa § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

V zmysle § 58 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov žiadame o vydanie stavebného povolenia na stavbu:

„Polyfunkčný súbor Agátová“

umiestnenú v katastrálnom území Dúbravka, v lokalite ul. Na vrátkach, Bratislava - Dúbravka.

Pre predmetnú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie číslo SU 13085/3419/2025 U 11 MF zo dňa 18. septembra 2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť 18.9.2025.

1. Identifikačné údaje stavebníka

Stavebník

STRABAG Real Estate s.r.o.

Mlynské nivy 61/A

820 15 Bratislava

IČO: 35 843 325 opravené dňa 15.6.2026 Fábry

IČO: 54 388 961

zastúpený: konateľom spoločnosti Ing. Michal Pristaš

Splnomocnený zástupca stavebníka

Atrios engineering s.r.o.

Vajnorská 100/B

831 04 Bratislava

IČO: 53189906

zastúpená: Ing. Peter Kysela, konateľ

2. Názov, účel a charakter stavby

Predmetom žiadosti je realizácia nového polyfunkčného súboru reagujúceho na potrebu nových bytov v hlavnom meste. Projekt pozostáva z troch kompaktných bodových nadzemných objektov s výškou 8 až 12 nadzemných podlaží umiestnených na podnoži garáže, ktorá je celkom pod úrovňou terénu, vrátane areálovej infraštruktúry a sadových úprav.

Navrhovaná stavba bude slúžiť na:

- bývanie, kde sa uvažuje o 317 bytoch a 55 apartmánach krátkodobého ubytovania,
- parkovanie a garážovanie vozidiel obyvateľov a návštevníkov,
- relaxáciu a peší pohyb v rámci verejnej zelene, ihrísk a súkromných záhrad.

Stavba je navrhovaná ako trvalá stavba.

3. Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory

Stavba je členená na tieto objekty a prevádzkové súbory:

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
IO 201	Komunikácie a spevnené plochy
IO 201.2	Komunikácie a ostatné spevnené plochy
IO 203	Splašková kanalizácia
IO 203.2	Prípojky splaškovej kanalizácie
IO 204	Prípojky vody a 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 slaboprádu oprava Fábry 15.6.2026
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	Výťahy Bytového domu A
PS 05	Výťahy Bytového domu B
PS 06	Výťahy Bytového domu C
PS 07	Dieselagregát
PS 08	Distribučná trafostanica

4. Projektová dokumentácia

Projektová dokumentácia pre vydanie stavebného povolenia bola vypracovaná spoločnosťou:

A3 ARCHITEKTI s.r.o.

Vajnorská 100/B

831 04 Bratislava

- **Hlavný projektant / HIP:** Ing. Štefan Tomiš
- **Koncept architekt:** ZT GmbH, Dr. Ronald Mischek, Viedeň
- **Stupeň dokumentácie:** Dokumentácia pre stavebné povolenie
- **Dátum spracovania:** 09/2025, revízia 00

5. Popis územia stavby

Pozemky dotknuté výstavbou sa nachádzajú v okrajovej časti mesta Bratislava, v katastrálnom území Dúbravka, západne od ulice Na vrátkach. Ide o nevyužívanú voľnú plochu. Územie má značné prevýšenie od prístupovej komunikácie. Podľa platného Územného plánu mesta Bratislava je plocha vyhradená pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia. V bezprostrednom susedstve sa nachádzajú existujúce bytové domy.

Projekt je v súlade:

- s vydaným územným rozhodnutím číslo SU 13085/3419/2025 U 11 MF,

- s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov číslo 01 - 08.

6. Pozemky dotknuté výstavbou a susedné pozemky

Výstavba sa plánuje na pozemkoch **registra C KN parc. č. 3400/31, 3400/160, 3400/179**, ktoré sú vo vlastníctve stavebníka. Infraštruktúra ďalej zasahuje na pozemky vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Hlavného mesta SR Bratislavy.

Parcelné čísla pozemkov:

Parcely, na ktorých sa plánuje výstavba (budovy, spevnené plochy a inžinierske siete):

reg. C parc. č.: 3400/31, 3400/160, 3400/179 sú vo vlastníctve navrhovateľa - spol. STRABAG Real Estate s.r.o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava.

Okrem týchto pozemkov zasahujú:

- distribučné rozvody NN z Trafostanice TS 1434 (IO 206) na pozemky:

reg. C parc. č.: 3400/25, 3400/65 a 3400/66 vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ 844 02

reg. C parc. č.: 3400/26, 3400/48, 3400/49, 3400/162 a 3400/163 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99

- prípojka VN (IO 211) na pozemky:

reg. E parc. č. 1047/100 a 2121/100 a reg. C parc. č. 3410/2 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99

- napojenie chodníka pre chodcov (IO 201) na existujúci chodník na ul. Nejedlého na pozemok:

reg. C parc. č. 3400/289 vo vlastníctve navrhovateľa - spol. STRABAG Real Estate s.r.o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava.

- pripojenie na verejnú splaškovú kanalizáciu (IO 203.1) a časť dažďovej kanalizácie z komunikácií (IO 202) na pozemky:

reg. E parc. č. 2121/100 a reg. C parc. č. 3400/159 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99

7. Základné technické riešenie

Areál bude dopravne napojený dvomi vjazdmi do podzemných garáží a manipulačnou plochou na ulicu Na vrátkach.

Súčasťou stavby je:

- Vybudovanie dvojpodlažnej podzemnej garáže s kapacitou 495 parkovacích miest a 2 miest na teréne,
- Realizácia 3 samostatných bodových bytových domov,
- Pešie komunikácie, pojazdné chodníky so šírkou 3,5 m pre záchranné zložky a napojenie na verejné chodníky,
- Zohľadnenie plánovanej obojstrannej cyklotrasy R52.

Areál bude napojený na:

- Verejný vodovod,
- Verejnú splaškovú kanalizáciu ústiace v ulici Na vrátkach,
- Distribučnú sieť VN a NN vrátane novej trafostanice,
- NTL rozvod plynu od skrine MaRZ pre areálovú kaskádu plynových kotlov.

Dažďové vody zo striech a komunikácií budú zvedené areálovou dažďovou kanalizáciou cez akumuláčn a retenčné nádrže do vsakovacích vrtov a šácht na pozemku. Zaolejované vody z garáží budú prečerpávané a odvádzané do areálového rozvodu zaolejovanej kanalizácie.

8. Ochrana životného prostredia

Pre stavbu bol spracovaný zámer EIA podľa zákona číslo 24/2006 Z. z.. Navrhované riešenie rešpektuje limity územia a nezhorší životné prostredie v lokalite.

Súčasťou projektu sú environmentálne a sadové úpravy:

- Výsadba vzrastlej zelene po obvode územia a na voľných plochách,
- Extenzívna zeleň na pobytových terasách a strechách nižších častí objektov,
- Realizácia ochranných opatrení proti hluku počas výstavby a inštalácia tlmivcov hluku na technológiách VZT,
- Odstránenie 258 náletových stromov a 6 kríkových skupín v zmysle platného výrubového povolenia.

9. Zoznam vyjadrení, stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov a organizácií

Kompletný zoznam záväzných stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy, samosprávy a správcov sietí je priložený v samostatnej dokladovej časti ako Príloha číslo 1.

10. Rozpočtový náklad stavby a spôsob realizácie

Rozpočtový náklad stavby: cca 40 mil. EUR

Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Zhotoviteľ stavby bude určený výberovým konaním stavebníka pred začatím prác.

11. Vyhlásenie stavebníka

Stavebník vyhlasuje, že má vlastnícke právo k dotknutým hlavným pozemkom podľa stavebného zákona. Projektová dokumentácia bola vypracovaná oprávnenými osobami a stavba bude realizovaná v súlade s platnými technickými predpismi, normami STN a podmienkami dotknutých orgánov.

12. Zoznam príloh

1. Zoznam a kopia vyjadrení, stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov a organizácií
2. Projektová dokumentácia DSP – 2 paré
3. Dokladová časť DSP
4. Právoplatné územné rozhodnutie číslo SU 13085/3419/2025 U 11 MF
5. Doklady o vlastníckych a iných právach k pozemkom
6. Splnomocnenie pre Atrios engineering s.r.o.
7. Doklad o úhrade správneho poplatku

S úctou

Ing. Peter Kysela

Atrios engineering s.r.o.

na základe splnomocnenia stavebníka