



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka 1, 832 91 Bratislava 3

podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa  
09.12.2020

Naša značka  
3631/2021/ÚKSP/STEA-ozn

Vybavuje/☎/@  
Ing. arch. Alena Šterdasová /  
0249253156/ alena.sterdasova@banm.sk

Bratislava  
10.08.2021

Vec

## Oznámenie o začatí územného konania

Názov stavby: **POLYFUNKČNÝ KOMPLEX Zátisie**

Charakter stavby: novostavba

Miesto stavby : na pozemku reg. C-KN parc.č. 12780/1, 12780/176, 12781/6, 12781/7, 12781/261, 12781/262, 12781/263, 12781/265, 12781/266, 12781/267, 12781/268, 12781/269, 12781/270, 12781/271, 15115/1, 15115/96, 15115/117, 21968/107, 21968/116

Katastrálne územie: Nové Mesto v Bratislave

Dňa 09.12.2020 s posledným doplnením dňa 01.07.2021 podala spol. ATRIOS real estate s.r.o., so sídlom Polus Tower I, Vajnorská ul. č. 100/A, 831 04 Bratislava, IČO: 50 337 238, v zastúpení spoločnosťou PKT s.r.o., so sídlom Rovniankova ul. č. 169, 851 02 Bratislava – IČO 36 669 517 (ďalej len „Navrhovateľ“) návrh na umiestnenie stavby „Polyfunkčný komplex Zátisie“ - na pozemkoch reg. C-KN parc.č. 12780/1, 12780/176, 12781/6, 12781/7, 12781/261, 12781/262, 12781/263, 12781/265, 12781/266, 12781/267, 12781/268, 12781/269, 12781/270, 12781/271, 15115/1, 15115/96, 15115/117, 21968/107, 21968/116 v katastrálnom území Nové Mesto v Bratislave na Vajnorskej ulici, podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú vypracovala v septembri 2019, revízia september 2020, jún 2021 spoločnosť A3 ARCHITEKTI s.r.o., so sídlom Vajnorská ul. č. 100/A, 831 04 Bratislava, IČO: 50 995 031, zodpovedný projektant Ing. arch. Pavol Čechvala , autorizovaný architekt SKA\*1390AA\*.

Predmetom návrhu je polyfunkčný komplex občianskej vybavenosti. Pozemok pre umiestnenie komplexu sa nachádza pri križovatke dvoch veľkých dopravných tepien Bratislavy- Vajnorskej a Tomášikovej ulice.

V súčasnosti sa na pozemku nachádzajú skladové objekty, 2-podlažný administratívny objekt, prefabrikované garáže, spevnené plochy s parkovacími miestami a vonkajšími skládkami rôzneho odpadu. Väčšina existujúcich stavebných objektov je v dezolátnom stave. Na pozemku je niekoľko vzrastlých, prevažne listnatých stromov a neudržiavané trávnaté plochy. Pozemok je v súčasnosti oplotený plným nepriehľadným plotom.

Komplex obsahuje tri hmotovo samostatne definované nadzemné budovy na dvojpodlažnom bloku podzemnej garáže:

☎/fax 02 / 49 253 111 02 / 45 529 459 e-mail: <a href="mailto:banm@banm.sk">banm@banm.sk</a> www.banm.sk	Bankové spojenie Prima banka Slovensko, a. s.	Číslo účtu SK08 5600 0000 0018 0034 7007	IČO 603317  DIČ 2020887385	Stránkové dni Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00 Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
--	--	---	--	---

- V nárožnej polohe pri križovatke Tomášikovej a Vajnorskej je umiestnená samostatne stojaca 17-podlažná Administratívna budova A s pozdĺžnou osou v severojužnom smere. V jej parteri okrem vstupných priestorov budú plochy pre obchod a služby.
- Pri Vajnorskej ulici je navrhnutá 8-podlažná Administratívna budova B.
- Hotel C uzatvára zástavbu pozdĺž Vajnorskej svojou nárožnou 10-podlažnou hmotou, ktorá pokračuje pozdĺž železnice vo výške 5 nadzemných podlaží.

Takéto usporiadanie objektov do tvaru „L“ vytvára podmienky pre vymedzenie dvoch verejných priestorov:

- Námestie, definované administratívnymi budovami v rušnejšej polohe blízko križovatky Vajnorská – Tomášikova, ktoré predpokladá dotvorenie svojho charakteru budúcou príľahlou výstavbou na susedných pozemkoch.
- Zelený vnútroblok, definovaný budovou hotela a Administratívnej budovy B, chránený od hluku z cestnej a železničnej dopravy, poskytujúci návštevníkom komplexu relax aj športové aktivity uprostred parkovej zelene.
- Každý objekt obsahuje okrem svojej prevládajúcej funkcie v spodných podlažiach, prístupných z terénu, aj občiansku vybavenosť (obchod a služby pre obsluhu riešeného územia aj pre širšiu verejnosť, napr. stravovacie zariadenie, fitness / wellness apod.

Nároky statickej dopravy budú zabezpečené vo veľkokapacitnej garáži na dvoch podzemných podlažiach a na vonkajších parkovacích státiach. Celkovo v počte 472 stojísk. Návrh si vyžaduje výstavbu obojsmernej verejnej komunikácie, ktorá zabezpečí vjazd do územia a oblúkom cez severné nárožie navrhovanej stavby spojí Vajnorskú ulicu s plánovanou predĺženou vetvou Tomášikovej ulice. Súčasťou projektu je sieť chodníkov pre peších. Navrhovaný projekt počíta s rezervou pre verejnoprospešnú stavbu „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská - Račianska“ so všetkými súčasťami, vrátane cyklochodníkov a prislúchajúcimi inžinierskymi objektami.

Súčasťou stavby budú vonkajšie inžinierske objekty a to vonkajšie spevnené plochy, vonkajšie objekty inžinierskych sietí a technickej infraštruktúry.

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO 020	Hrubé terénne úpravy pre SO 101 a spevnené plochy
SO 100	Príprava územia
SO 102	Administratívna budova A
SO 103	Administratívna budova B
SO 104	Hotel C
SO 105	Sadové úpravy

IO 201	Komunikácie a spevnené plochy
IO 202	Dažďová kanalizácia
IO 203	Splašková kanalizácia
IO 204	Prípojka a areálové rozvody vody
IO 205	Prípojka a areálové rozvody plynu
IO 206	Prípojka a areálové rozvody VN
IO 207	Verejné osvetlenie navrhovanej miestnej komunikácie
IO 208	Vnútroareálové osvetlenie
IO 209	Prípojka a areálové rozvody slaboprádu
IO 210	Prípojka a areálové rozvody horúcovodu

PS 01	OST Administratívnej budovy A
PS 02	OST Administratívnej budovy B

PS 03	OST Hotela C
PS 04	Výt'ahy Administratívnej budovy A
PS 05	Výt'ahy Administratívnej budovy B
PS 06	Výt'ahy Hotela C
PS 07	Trafostanica TS-01
PS 08	Dieselagregát Administratívnej budovy A
PS 09	Dieselagregát Administratívnej budovy B
PS 10	Dieselagregát Hotela C

Stručný popis hlavných stavebných objektov:

**SO 100** – Príprava územia je odstránenie existujúcich pozemných stavieb, modulárnych objektov, rôznych drobných stavieb, spevnených plôch a prípojok vody, kanalizácie a elektrickej energie v riešenom území. Objekty budú odstránené len z pozemku Navrhovateľa ( investora).

**SO 101** – Podzemná garáž – je navrhnutá v tvare „L“ rozmerov max. 126 x 96 m a pod úrovňou budú zaberat' väčšiu plochu záujmového územia. Na voľných priestranstvách s premenlivou hrúbkou substrátu až do 3,00 metra budú vytvorené verejné priestory. Na dvoch podzemných podlažiach budú vyznačené parkovacie státa pre 193 a 216 automobilov

**SO 102** – Administratívna budova A – 17-podlažný objekt nadzemnej časti komplexu s päťuholníkovým pôdorysom s rozmermi max. 30 x 39 m s jadrom umiestneným uprostred. Objekt bude mať 2-podlažný ustúpený parter, kde okrem vstupných priestorov budú plochy pre obchod a služby. 14 podlaží nad ustúpenou podstavou bude obsahovat' administratívne priestory vo vyššom priestorovom štandarde pre cca 530 zamestnancov. Posledné kancelárske podlažie (16.NP) bude plošne menšie, s výstupom na strešnú terasu. Vrchné 17.NP bude iba výstup zo schodiska na strechu. Jediné, centrálné umiestnené vertikálne komunikačné jadro bude mať dve schodiská v nožnicovom usporiadaní a tri výt'ahy obsluhujúce všetky nadzemné aj podzemné podlažia.

**SO 103** – Administratívna budova B – bude mať 8 nadzemných podlaží s celkovou výškou 29,6 m. Päť podlaží administratívy bude na podstave s 2-podlažným parterom, ktorá bude napojená na objekt C cez spojovací krčok. Vrchné podlažie bude tvoriť len schodisko s výstupom na strechu. Pôdorysné rozmery administratívy budú 43x28 m. Pôdorys spodného podlažia bude oproti administratíve ustúpený / zmenšený ale zároveň predĺžený o krčok s rozmermi 51x22 m. Spodné dve podlažia bude tvoriť, podobne ako v budove A, ustúpený parter so vstupnými priestormi, plochami pre obchod / služby a kancelárskymi a zasadacími priestormi na krátkodobý prenájom. 5 podlaží nad týmto parterom bude obsahovat' administratívne priestory vo vyššom priestorovom štandarde pre cca 235 zamestnancov. Vrchné 8.NP bude iba výstup zo schodiska na strechu. Jediné, centrálné umiestnené vertikálne komunikačné jadro obsahuje dve dvojramenné schodiská a dva výt'ahy obsluhujúce všetky nadzemné aj podzemné podlažia.

**SO 104** – Hotel C – tvoria dve hmotovo diferencované časti – prvá bude mať 10 nadzemných podlaží s celkovou výškou 30,9 m, druhá bude mať 5 nadzemných podlaží s celkovou výškou 16,3 m. Vrchné podlažie bude tvoriť len schodisko s výstupom na strechu. Horné štyri ubytovacie podlažia (6.- 9.NP) s pôdorysnými rozmermi 21x28 m budú zmenšené voči typickému podlažiu, ktoré pre svoje rozmery 95x28 m bude rozdelené na dva samostatné dilatačné celky (30+65=95 m). Vrchné podlažie bude tvoriť len schodisko s výstupom na strechu.

Hotel je navrhnutý v trojhviezdičkovom štandarde s kapacitou 257 lôžok. Ubytovanie je poskytované na 7 podlažiach v jedno / dvojlôžkových izbách (spolu 117 izieb) a v dvojlôžkových, dvojizbových apartmánach (spolu 33 apartmánov). Spodné dve podlažia budú obsahovat' vstupné priestory s recepciou, denným barom a lounge, priestory správy hotela, priestor pre coworking, reštauráciu so

zázemím, technické priestory, priestory pre zamestnancov a priestory pre služby (wellness hotela a fitness-centrum). Na 1. NP pri novej obslužnej komunikácii budú priestory odpadového hospodárstva a objektovej trafostanice pre celý komplex. Vstup bude z drop-off zóny na novej obslužnej komunikácii, ako aj na úrovni 1.NP z plató na streche podzemnej garáže. Reštaurácia bude mať kapacitu 69 stoličiek, čo pri 3-obrátkovej prevádzke postačuje na obsluhu 80 % max. počtu hostí.

**SO 105** – Sadové úpravy- celková plocha sadovníckych upravených plôch bude 3818 m<sup>2</sup>. Výsadby budú realizované na rástlom teréne a na strecha podzemných stavieb na úrovni terénu, na ktorých sa bude výška substrátu pohybovať v úrovni 0,4 m až 3 m. Výsadbu bude tvoriť- výsadba stromov, výsadba kríkov a trvaliek, plochy trávnikov.

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) v spojitosti s § 7a ods.2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný úrad) v súlade s § 36 ods.1 stavebného zákona oznamuje začatie územného konania dotknutým orgánom a známym účastníkom konania a zároveň v súlade s § 36 ods.2 stavebného zákona upúšťa od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko Hl. m. SR Bratislava vo svojom záväznom stanovisku vyjadrilo súlad umiestnenia stavby s platným územným plánom.

Účastníci územného konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť **do 10 pracovných dní** od doručenia tohto oznámenia, inak na ne nebude prihliadnuté.

Podľa § 36 ods.3 stavebného zákona, ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania k navrhovanej stavbe neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

V súlade s § 37 ods.3 stavebného zákona, stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. Stavebný úrad upozorňuje účastníkov konania, že podľa § 42 ods.4 stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote.

Do spisového materiálu možno nahliadnuť na stavebnom úrade počas stránkových hodín (**pondelok a streda 8:00 - 12:00, 13.00 - 17.00**). Z vrátnice volajte kl. **166** alebo **258** referentovi stavebného úradu, ktorý na prízemie prinesie spis k nahliadnutiu.

V prípade, že sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, predloží jeho zástupca písomnú plnú moc.

**Mgr. Rudolf Kusý**  
starosta mestskej časti  
Bratislava - Nové Mesto  
v z. podľa poverenia č.37/2020  
zo dňa 27.07.2020  
**Ing. arch. Kamila Marušáková**  
vedúca odd. ÚK a SP

**Príloha:** Zastavovací plán v mierke 1 :500

**Doručuje sa verejnou vyhláškou**

Účastníkom konania:

1. ATRIOS real estate s.r.o., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, Bratislava v zastúpení PKT s.r.o., Rovniankova 169, 851 02 Bratislava
2. Digesta, a.s., Zátiešie 2, 831 03 Bratislava
3. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, 831 04 Bratislava
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
5. Slovenský červený kríž, Gröslslingová 24, 814 46 Bratislava
6. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava
7. Železnice SR Bratislava, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
8. Tercoplast a.s., Zátiešie 1, 831 03 Bratislava
9. Lakeside Office 1, a.s., Tomášikova 64, 831 04 Bratislava
10. A3 ARCHITEKTI s.r.o., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava (projektant)

**Doručuje sa jednotlivo:**

Dotknutým orgánom a správcom sietí:

1. MČ Bratislava – Nové Mesto, odd. ŽPaÚP, Junácka 1, 832 91 Bratislava
2. MČ Bratislava – Nové Mesto, odd. IaVO, Junácka 1, 832 91 Bratislava
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava - odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Okresný úrad Bratislava - odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP-štátna vodná správa, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. Okresný úrad Bratislava - odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP- odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, oddelenie civilnej ochrany a krízového plánovania, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
9. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1
10. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
11. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl.mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
12. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
13. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
14. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
15. SPP distribúcia., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
16. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
17. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
18. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
19. Letové prevádzkové služby SR, štátny podnik, Ivanská cesta 93, 823 07 Bratislava
20. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
21. Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
22. Hydromelióracie, štátny podnik, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava
23. Bratislavská teplárenská, a.s., Turbínova 3, 829 05 Bratislava
24. Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Kollárova 8, 917 02 Trnava
25. MICHLOVSKÝ spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany (ORANGE SLOVENSKO a.s.)
26. UPC BOARDBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
27. Siemens Mobility s.r.o., Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava
28. SITEL s.r.o., Kopčianska 20/C, 851 01 Bratislava

29. Letisko M.R.Štefánika - Airport Bratislava, a.s. (BTS), P.O.BOX 160, 823 11 Bratislava 216  
30. Swan, a.s., Borská 6, 841 04 Bratislava

**Doručuje sa za účelom vyvesenia:**

31. Mestská časť Bratislava Nové Mesto, organizačný referát TU - so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní na verejnej tabuli a potvrdené vrátiť späť

**Doručenie verejnou vyhláškou** podľa §26 ods.2) správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Miestny úrad Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, 83291 Bratislava. 15.deň vyvesenia na úradnej tabuli je deň doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia: