

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka 1, 832 91 Bratislava

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa
AQM_DSP_01/30.05.2025
až 30.09.2025

Naša značka
31444/7689/2025/SU/POBA

Vybavuje - ☎ / @
Ing.arch. Anna Pobočková - 02/49 253 151
anna.pobockova@banm.sk

Bratislava
02.10.2025

Vec:

Oznámenie o začatí stavebného konania

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto prijala dňa 30. 05. 2025, so zaplatením správneho poplatku dňa 04. 07. 2025 a 06. 08. 2025 a s posledným doplnením dňa 30. 09. 2025 žiadosť na vydanie stavebného povolenia

stavby : **„AQUAMARINE“**

v časti stavby v rozsahu stavebných objektov

SO_01 - Podzemný parking a integrovaná vybavenosť

SO_02 - Výškový objekt 1

SO_03 - Výškový objekt 2

SO_20 - Sadové a terénne úpravy

SO_22.3 - Dažďová kanalizácia so vsakovacím systémom a retenčnou nádržou

SO_23 - Rekonštrukcia a úprava prípojky horúcovodu

v rozsahu prevádzkových súborov

PS_02 - OST- Odovzdávacia stanica tepla

PS_03 - Výtťahy

PS_04 - DA- Dízelagregát

stavebníka: **INTRADE ASSETS MANAGEMENT s. r. o.**, Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 35 943 807, ktorú v konaní na základe generálneho plnomocenstva zo dňa 18. 03. 2025 zastupuje: **Ing. Viktor Baker**, Ovrúčská 11, 831 02 Bratislava, e-mail: viktor.baker@red.expert

projektant: **Ing. Jozef Kavulič**, projektová a inžinierska činnosť Gercenová 29, 851 01, Bratislava, IČO: 34 451 200, autorizovaný stavebný inžinier SKSI reg. č. 2483 A1

miesto stavby: **Za stanicou**, pozemky parc. reg. C KN č. 15115/18 a /15, 15102/3 a /6 katastrálne územie Nové Mesto,

druh stavby: novostavba

účel stavby: pozemná stavba – nebytová budova – administratíva, obchod, služby, bývanie prechodné ubytovanie

Ministerstvo životného prostredia, Sekcia posudzovania vplyvov na životné prostredie Odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie (ďalej len ako „posudzovací orgán“) na základe výsledkov procesu posudzovania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon EIA“) pod č. 1736/2011-3,4/dp vydal dňa 28. 06. 2010 k navrhovanej činnosti záverečné stanovisko, v ktorom súhlasí s realizáciou navrhovanej činnosti a odporúča variant č. 2.

Stavba bola umiestnená územným rozhodnutím č. ÚKaSP-2010/2021-KON zo dňa 06. 12. 2011, právoplatného dňa 26. 03. 2017, platnosť ktorého bola rozhodnutím č. ÚKaSP-2014-

13/2100/KON/URp-4 zo dňa 27. 01. 2014 predĺžená do 26. 03. 2016, rozhodnutím č. 857/2016/UKSP/ POBA- UR-5 zo dňa 12. 02. 2016 predĺžená do 26. 03. 2018, rozhodnutím č. 11439/2017 a 65/2018/ UKSP/POBA-UR-7 zo dňa 31. 12. 2019 predĺžená do 26. 03. 2020, dňa 06. 02. 2020 rozhodnutím č. 945/2020 a 11257/2019/ÚKSP/POBA-3, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 03.2020 predĺžená do 26. 03. 2022.

Dňa 20. 09. 2021 stavebník požiadal mestskú časť Bratislava-Nové Mesto – stavebný úrad ako povoľujúci orgán, o vydanie stavebného povolenia na časť stavby SO 06 Vybavenosť a parking.

Posudzovací orgán na základe uskutočneného zisťovacieho konania vydal dňa 25. 05. 2024 pod č. 5959/2024-11.7/pk 35384/2024 35384/2024-int. rozhodnutie, že zmena navrhovanej činnosti sa nebude posudzovať a v súlade s ustanovením § 29 ods. 13 zákona EIA a na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu zmeny navrhovanej činnosti určila podmienky.

Dňa 27. 08.2024 stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na návrh INTRADE ASSETS MANAGEMENT s. r. o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 35 943 807 vydal územné rozhodnutie č. 31752/1126/2024/SÚ/POBA-26, ktorým zmenil právoplatné územné rozhodnutie č. ÚKaSP-2010/2021-KON na umiestnenie stavby, zo dňa 06. 12. 2011, právoplatného odo dňa 26. 03. 2017. Rozhodnutie o zmene rozhodnutia na umiestnenie stavby nadobudlo právoplatnosť dňa 28. 10. 2024.

Popis stavebných objektov:

SO_01 - Podzemný parking a integrovaná vybavenosť

Predmetný stavebný objekt predstavuje trojpodlažný objekt približne tvaru zalomeného C s tromi podzemnými podlažiami (podlažia 1.PP, 2.PP a 3.PP) a plochou pochôdznou strechou. Priestory v úrovni podlaží 3.PP a 2.PP a časti podlažia 1.PP budú slúžiť pre účel parkovania osobných motorových vozidiel v hromadnej garáži a integrovanej občianskej vybavenosti, pričom v úrovni 1.PP bude objekt zo strany železničnej dráhy opatrený násypom a zo strany ulice Za stanicou bude vytvárať uličný parter pre obchod a služby. Na streche nad 1.PP budú pochôdzne exteriérové zjazdové plochy, terasy a zeleň.

SO_02 - Výškový objekt 1

Navrhovaný stavebný objekt SO_02 predstavuje výškový objekt (vežu) štvorcového pôdorysu, vystupujúci nad strechou objektu SO_01, umiestnený v južnej časti riešeného pozemku pozdĺž ulice Za stanicou. Objekt bude mať celkový počet 28 nadzemných podlaží a jedno ustúpené, technické podlažie. V úrovni 1.NP. až 20.NP. budú umiestnené jedno a dvoj izbové ubytovacie bunky v celkovom počte 320 buniek. V úrovni 21.NP až 28.NP budú umiestnené jedno a štvorizbové byty v celkovom počte 80 bytov. V úrovni najvyššieho ustúpeného podlažia sú situované priestory technického zariadenia budovy.

SO_03 - Výškový objekt 2

Navrhovaný objekt SO_03, umiestnený vedľa výškového objektu SO_02, predstavuje výškový objekt (vežu) identických pôdorysných rozmerov, podlažnosti a účelu využitia všetkých v objekte umiestnených priestorov ako vyššie uvedený objekt SO_02.

Inžinierske objekty

SO_20 - Sadové a terénne úpravy

Hlavnou náplňou terénnych úprav v rámci predmetného stavebného objektu bude navýšenie terénu násypom výkopovou zeminou okolo takmer celej parkovacej platformy na pozemku „A“. Finálna úprava povrchu týchto násypoch sa navrhuje v rámci sadových úprav jeho zatrávnenie a výsadba vzrastlých, pôvodne domácich, drevín s výškou nasadenia koruny min. 3m.

Povrch parkovacej platformy objektu SO_01 je pokladaný za významnú časť projektu, nakoľko mu dáva charakter funkčnej stavby ako aj umelo vytvoreného stabilizačného prírodného prostredia. Na jej ploche sa uvažuje so zatrávnením, výsadbou drevín a krovín nižšieho vzrastu a založením kvitnúcej lúky výsadbou rôznych druhov lúčnych rastlín strednej výšky. Na uvedenej ploche sa uvažuje s hrúbkou substrátu min. 100cm, čo bude umožňovať výsadbu aj väčších drevín.

SO_22.3 - Dažďová kanalizácia so vsakovacím systémom a retenčnou nádržou

Dažďová kanalizácia bude zabezpečovať odvádzanie spadnutých zrážok z spevnených plôch okolo objektu SO 01, z plochej strechy objektu SO 02 a SO 03, z plochej strechy objektu SO 01 a zo zelenej strechy objektu SO 01. Všetky zachytené zrážky budú odvedené do navrhovaného vsakovacieho zariadenia umiestneného na pozemku investora p.č. 15115/18.

Vsakovacie zariadenie sa skladá s akumuláčnych vsakovacích boxov Drenblok DB60 zakopaných s minimálnym krytím 80 cm. Spodná hrana vsaku musí byť minimálne jeden meter nad maximálnou hladinou podzemnej vody.

Navrhovaná dažďová kanalizácia bude zhotovená z PP KG SN12 rúr spájané hrdlovými spojmi dimenzie DN150. Výpočtový prietok zrážkovej vody je 197,06 l/s.

Pred vsakovacím zariadením sa navrhuje osadenie betónovej retenčnej nádrže Klartec KL RN 51 s objemom 51 m³ na zachytávanie dažďovej vody, ktorá bude následne použitá na zavlažovanie zelene na pozemku a zelených strechách. Na navrhovanej retenčnej nádrži bude umiestnená betónová armatúrna šachta, v ktorej bude uložená technológia závlahového systému.

Predmetným stavebným objektom SO_22.3 je navrhovaná dažďová kanalizácia DN 150, vsakovacie zariadenie s retenčným objemom 206,3 m³, t.j. vsakovacie zariadenie o počte 720 kusov Drenblok DB60 a retenčná nádrž Klartec KL RN 51.

SO_23 - Rekonštrukcia a úprava prípojky horúcovodu

Priestorom riešeného územia je v súčasnosti vedená jestvujúca prípojka horúcovodu dimenzie 2x DN 80. Jestvujúca prípojka je vedená čiastočne nadzemným vedením a čiastočne vedením podzemným.

V rámci predmetného stavebného objektu je navrhovaná rekonštrukcia prípojky horúcovodu, pozostávajúca zo zväčšenia dimenzie prípojky z kapacitných dôvodov na 2x DN125. Rekonštrukcia a úprava prípojky horúcovodu je navrhovaná od bodu napojenia na jestvujúci rozvod horúcovodu DN 650 až po vstup do navrhovaného objektu SO_01, v priestoroch ktorého je umiestnená odovzdávacia stanica tepla OST. Trasa rekonštruovanej prípojky horúcovodu ostane pôvodná, t.z. bude vedená čiastočne ako podzemná a čiastočne ako nadzemná uložená na jestvujúcej, ale rekonštruovanej a staticky zosilnenej, oceľovej podpernej konštrukcii. Potrubie rekonštruovanej prípojky bude z izolovaného potrubia.

Staré rozvody pôvodnej prípojky horúcovodu budú v celom rozsahu zdemontované. Rozvody ktoré neboli v čase spracovania PD zistené, alebo neboli identifikované, sa v prípade ich nefunkčnosti zdemontujú v celom rozsahu, príp. budú upravené podľa zisteného skutkového stavu.

Popis prevádzkových súborov stavby:

PS_02 - OST - Odovzdávacia stanica tepla

Ako zdroj tepla pre jednotlivé riešené stavebné objekty SO_01, SO_02 a SO_03 je navrhované zariadenie Odovzdávacej stanice tepla (OST), umiestnenej v technologickom zázemí jednotlivých stavebných objektov a napojených na rekonštruovaný rozvod prípojky horúcovodu. Hlavnou úlohou zariadení OST je zabezpečiť aby sa teplovodné médium dostalo na konkrétne miesto spotreby v požadovanej kvalite a náležitými parametrami. Odovzdávacia stanica tepla je podľa pracovnej látky v systéme dodávky tepla uvažovaná pre teplovodné médium horúca voda / teplá voda.

Pri vstupe horúcovodnej prípojky do OST bude osadené podružné meranie spotreby tepla uzatváracie ventily.

Na primárnu stranu odovzdávacej stanice budú napojené výmenníky tepla, ktoré budú pripravovať vykurovaciu vodu pre potreby stavby. Cirkulácia vykurovacej vody v okruhoch bude zabezpečované pomocou teplovodných čerpadiel. Na zabezpečenie zariadenia teplovodného systému sa navrhuje kompaktná multifunkčná jednotka zaisťujúca udržiavanie tlaku a vyrovnávanie objemových zmien vody v systéme.

PS_03 - Výťahy

Vertikálny pohyb obyvateľov a návštevníkov medzi jednotlivými podlažiami v riešených stavebných objektoch SO_01, SO_02 a SO_03 bude zabezpečovať, okrem vnútorných schodísk, sústava osobných výťahov, umiestnených vo výťahových šachtách. Osobné výťahy spolu so schodiskovými ramenami a chodbou tvoria základné komunikačné jadro zabezpečujúce vertikálnu prepravu osôb medzi podzemnými a nadzemnými podlažiami jednotlivých stavebných objektov. Prístup každému

komunikačnému jadru z vonkajšieho priestoru je cez vstupné zavesenie a zavesenie v úrovni parkovacej platformy objektu SO_01.

V každom vertikálnom komunikačnom jadre sú umiestnené 4 osobné výťahy, t.j. že v celom polyfunkčnom komplexe bude umiestnený celkový počet 8 osobných výťahov. Navrhované výťahy musia zabezpečovať najvyššiu úroveň bezpečnosti a poskytovať cestujúcim bezpečnú a spoľahlivú prepravu.

V každom jadre sú navrhované 3 osobné výťahy nosnosti 800 kg umožňujúce prepravu max. 10 osôb a jeden výťah nosnosti 1275 kg umožňujúci prepravu max. 17 osôb.

Podrobnejší popis a špecifikácia jednotlivých výťahov bude predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie podľa technických parametrov konkrétneho výrobcu alebo dodávateľa výťahov.

PS 04 - DA - Dieselaagregát

Pre pokrytie spotreby elektrickej energie vybraných technologických zariadení je navrhnutý elektrický zdrojový agregát s menovitým základným výkonom 660kVA/528kW umiestnený v miestnosti dieselaagregátu na 1.NP v technickom zázemí. DG je v odhlučnenej kapote a má prevádzkovú palivovú nádrž s objemom 1450 litrov, čo bude postačovať na min. 8 hod. chodu pri 100% výkone. Spodok

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, s poukazom na ust. § 84 ods.4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31. 03. 2025 (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 a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „stavebný úrad“), v súlade s ustanovením § 61 ods. 1 stavebného zákona oznamuje známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania a zároveň v súlade s ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upúšťa od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko, stavebnému úradu sú dobre známe podmienky staveniska a žiadosť s prílohami poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie povolenia stavby.

Účastníci stavebného konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť do 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia, inak na ne nebude prihliadnuté.

Podľa § 61 ods.1 stavebného zákona stavebný úrad súčasne upozorňuje že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Podľa § 61 ods.6 stavebného zákona, stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania.

Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím.

Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Účastníci konania môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia na stavebnom úrade Mestská časť Bratislava - Nové Mesto v úradné dni:

pondelok a v stredu od 8.⁰⁰ - 12.⁰⁰ hod. a od 13.⁰⁰ - 17.⁰⁰ hod.,

pričom je potrebné aby po príchode vo vstupnej hale budovy úradu telefonicky na kl. č. 151 oznámili svoj príchod odbornému referentovi, alebo na sekretariát úradu, prípadne si vopred emailom alebo

rezervačným systémom bookio na webovej stránke stavebného úradu rezervovali termín nahliadnutia.

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

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Doručuje sa:

Účastníkom konania:

1. INTRADE ASSETS MANAGEMENT, s.r.o., Za stanicou 1, 831 04 Bratislava, IČO: 35 943 807
2. Istrochem Reality a.s., Nobelova 34, 836 05 Bratislava, IČO: 35 797 525
3. OLIGO, s. r. o., Palárikova 13, 811 04 Bratislava, IČO: 00 585 530
4. Hl.m.SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
5. Železnice SR, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501
6. Pavel Pavlovič, Tupolevova 1004/17, 851 01 Bratislava,
7. Ing. Alena Pavlovičová, Tupolevova 1004/17, 851 01 Bratislava,
8. Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 1667/14 85102 Bratislava
9. Ing. Jozef Kavulič, projektová a inžinierska činnosť Gercenová 29, 851 01, Bratislava, IČO: 34 451 200 - projektant

Dotknutým orgánom :

1. Ministerstvo životného prostredia SR, OEPVnaŽP, Nám. Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava, IČO. 42 181 810
2. Okresný úrad Bratislava, Odbor SoŽP - orgán ŠVS a orgán OH, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 31 777 023
3. Hl. m. SR Bratislava – Magistrát, odd. OŽP – orgán OVZD, Primaciálne nám. 1, 814 71 Bratislava, IČO: 00 603 481
4. Hasičský a záchranný zbor hl.m.SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO 30 798 701
5. Okresný úrad Bratislava, OKR, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 31 777 023
6. Dopravný úrad, letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava, IČO: 42 355 826
7. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčíková 19, 851 01 Bratislava, IČO 12 664 979
8. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava, IČO: 00 683 876
9. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370
10. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
11. SPP - distribúcia, a. s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 910 739
12. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
13. OTNS, a.s., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava, IČO: 46 881 239
14. Technické siete Bratislava, a. s., Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 54 302 102
15. Železnice SR, OR Trnava, SOaZT Sládkovičova 2, 920 1 Leopoldov IČO: 31 364 501
16. Železnice SR, GR, Odbor železničných tratí astavieb, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501

Zverejnenie na úradnej tabuli podľa § 58a ods. 4 stavebného zákona odo dňa vydania až do nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia :

Vyznačenie dátumov:

Vyvesené dňa:
Pečiatka a podpis:

Zvesené dňa:
Pečiatka a podpis: