



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

## Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa  
15.11.2021

Naša značka  
1252/2022/12373/2021/UKSP/VALM-  
ozn.

Vybavuje/☎/@  
Ing.arch. Mária Valentová  
02/ 49 253 150  
maria.valentova@banm.sk

Bratislava  
30.11.2022

Vec: **Oznámenie o začatí územného konania**

Názov stavby: **Polyfunkčný dom Stromová**

Charakter stavby: novostavba

Miesto stavby : Stromová ulica, Bratislava, pozemky reg. „C“ KN parc. č.5726/1, 5726/2, 5727/1, 5727/2, 5727/3, 5701/108, k. u. Vinohrady, rekonštrukcie prípojok IS (vodovod, kanalizácia) aj na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 21648/4 (Stromová ul.), 5701/107, 5701/112 a prípojka NN aj na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 5701/2, 5701/10 (reg. „E“ KN parc. č. 5710/101), k.ú. Vinohrady, Dopravné napojenie stavby vjazd/výjazd na komunikáciu II. triedy - Stromová ul., je v mieste pôvodného vjazdu na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 5701/113 (reg. „E“ KN parc. č. 5727), 5701/112, k.ú. Vinohrady

Katastrálne územie: Vinohrady v Bratislave

Dňa 15.11.2021 podal DOMEX spol. s.r.o., Stromová 30, 831 01 Bratislava, IČO: 00 603 376 v zastúpení STAVO-ing. M., s.r.o., Kocel'ova 9, 831 08 Bratislava, IČO: 45 628 734, návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „**Polyfunkčný dom Stromová**“ (ďalej len „stavba“) na pozemku reg. C-KN parc.č. 5727/1, 5727/2, 5725/3, 5726/1, 5726/2 a 5701/108 (ďalej len „pozemok“), katastrálne územie Vinohrady v Bratislave, podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú vypracoval v máji 2021 s doplnením v júli 2022 zodpovedný projektant Ing.arch. Ilja Skoček, autorizovaný architekt SKA 1263 AA, v rozsahu podľa objektovej skladby:

- Objekt SO 00 Príprava územia pre výstavbu
- Objekt SO 01 Polyfunkčný dom Stromová
- Objekt SO 02 Elektrická prípojka
- Objekt SO 03 Prípojka vody
- Objekt SO 04 Prípojka kanalizácie
- Objekt SO 05 Prípojka plyn
- Objekt SO 06 Vjazd do garáže, vonkajšie parkovisko, chodníky  
Komunikačný systém  
Statická doprava  
Konštrukcie spevnených plôch
- Objekt SO 07 Sadové úpravy

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

Predmetom návrhu je novostavba samostatne stojaceho trojpodlažného polyfunkčného domu s dvoma podzemnými podlažiami, terénymi a sadovými úpravami stavebných pozemkov.

**Stavebný pozemok** o celkovej rozlohe 1 320 m<sup>2</sup> je značne svahovitý. Výškový rozdiel severovýchodnej hranice pozemkov a juhozápadnej hranice pozemkov je cca 6,00 m. Na severovýchodnej strane pozemku sa nachádza miestna komunikácia Ladzianskeho ul. a na juhozápadnej strane sa nachádza miestna komunikácia II. triedy – Stromová. Záujmové pozemky sú vstupmi a vjazdami dopravne napojené na komunikáciu Stromová. Na pozemku parc. č. 5701/107, pred záujmovými pozemkami sa nachádza prístrešok MHD a zastávka MHD, trolejbusy a autobusy. Na východnej strane dotknutého územia sa nachádza objekt občianskej vybavenosti – reštaurácia a spevnená betónová plocha pre zásobovanie.

Na západnej strane dotknutého územia sa nachádza dvojpodlažný objekt, na 1.PP sú umiestnené priestory občianskej vybavenosti – Objekt služieb DOMEX prístupné zo Stromovej ul., a na jeho streche na 1.NP sú umiestnené radové garáže, dopravne prístupné z Ladzianskeho ul..

Rodinné domy Stromová č. 28 a Stromová č. 26, ktoré sa nachádzajú na predmetných pozemkoch budú v rámci prípravy územia pre výstavbu „Polyfunkčný dom Stromová ul.“ odstránené. Stavebník požiada o povolenie na ich odstránenie samostatnou žiadosťou v súlade s § 88 stavebného zákona, v spojení s §24 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z.

Dotknuté pozemky sa nachádzajú na území prvého stupňa ochrany v rozsahu ustanovení §12 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (platia ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona).

Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) v záujmovom území sa nenachádzajú žiadne prvky RÚSES.

Projektová dokumentácia umiestňuje na dotknutých pozemkoch samostatne stojaci polyfunkčný dom, ktorý má tvar obdĺžnika - od podlažia -1.PP – + 3.NP o pôdorysných rozmeroch 19,50m x 16,05m, pričom podzemné podlažie -2.PP má nepravidelný tvar max. rozmery 26,97m x 27,85m. Polyfunkčný objekt bude zastrešený plochou strechou o výške atiky plochej strechy + 9,220. Na - 2.PP polyfunkčného objektu je navrhnutá občianska vybavenosť (2 prenajímateľné priestory), domová vybavenosť a garáže a na -1.PP je umiestnená plynová kotolňa a byty, na 1.NP až 3.NP sú navrhnuté byty, v celkovom počte 12 bytov (5 dvojizbových a 7 trojizbových).

- Pôdorysné rozmery nadzemnej časti stavby v úrovni 1.NP: 19,50m x 16,05m
- Max. pôdorysné rozmery podzemnej časti stavby v úrovni 2.PP: 26,97m x 27,85m
- Zastavaná plocha: 312,97 m<sup>2</sup>

Funkčnou náplňou objektu je občianska vybavenosť (na 2.PP) a bývanie – návrh 12 bytových jednotiek od 1.PP až po 3.NP.

**Minimálne odstupové vzdialenosti nadzemnej časti stavby od hraníc susedných pozemkov:**

- od parc. č. 5749: 3,26 m
- od parc. č. 5701/2 – severovýchodná strana: 12,23 m
- od parc. č. 5701/6 komunikácia Ladzianskeho: 16,15 m
- od parc. č. 5701/2 – severozápadná strana: 5,38 m
- od parc. č. 5701/107 a 5701/112: 0,27 m
- od parc. č. 21648/4 komunikácia Stromová: 9,70 m

**Minimálne odstupové vzdialenosti podzemnej časti stavby od hraníc susedných pozemkov:**

- od parc. č.5749: 0,32 m
- od parc. č. 5701/2 – severovýchodná strana: 0,44 m
- od parc. č. 5701/6 komunikácie Ladzianskeho: 4,30 m
- od parc. č. 5701/2 – severozápadná strana: 0,30 m
- od parc. č. 5701/107 a 5701/112: 0,27 m
- od parc. č. 21648/4 komunikácie Stromová: 9,70 m

Architektúra objektu nadväzuje na typický horizontálny charakter bytových domov

v dotknutom území. Čelná fasáda - parter, do Stromovej ulice je tvorená priebežnými presklenými loggiami, ktorý mu dáva mestský charakter.

Vstup do prevádzok občianskej vybavenosti je riešený priamo z parteru a vstup do obytných podlaží je riešený z bočnej strany na juhovýchodnej fasáde. Vstupy sú prístupné chodníkmi napojenými na verejný chodník Stromovej ulice.

Navrhnutá výška objektu je odvodená najmä od okolitej zástavby, aby výška korešpondovala so zástavbou bytových domov na Stromovej ul., ktoré majú max. 5.NP. Uličná čiara pokračuje v predĺžení línie zástavby občianskej vybavenosti na nároží ulíc Bárdošovej a Stromovej, pričom odsadením navrhovaného polyfunkčného domu od Stromovej ulice ostane zachovaný pás zelene medzi chodníkom a parterom, čím sa zachová súčasná šírka stavby a vzdušnosť koridoru medzi protiahlymi fasádami.

#### **Výškové osadenie stavby:**

- úroveň podlahy 1.NP = ± 0,000 = 232,128 m. n.m.
- výška atiky strechy = + 9,220 m od úrovne ±0,000
- podlaha garáže 2.PP = - 6,500m od úrovne ±0,000
- podlaha OV 2.PP = - 7,000m od úrovne ±0,000

#### **Napojenie na inžinierske siete:**

##### **Prípojka vody**

Zásobovanie polyfunkčného objektu pitnou vodou bude zabezpečené cez zrekonštruovanú **prípojku vody z DN 25 na DN100mm**, ktorá bude napojená na verejný vodovod DN200mm TVL.

##### **Prípojka kanalizácie**

Pre napojenie polyfunkčného objektu na kanalizáciu **bude využitá prípojka kanalizácie DN150 dĺžky 5m, privedená na parc. č. 5727/3**. Na kanalizačnej prípojke bude umiestnená hlavná revízná šachta na pozemku stavebníka parc. č. 5727/3. Kanalizačná prípojka pre RD Stromová 26 bude zrušená.

##### **Odvádzanie dažďovej vody**

Prípojka kanalizácie bude odvádzať aj zachytené dažďové vody zo strechy polyfunkčného objektu, s využitím akumulácie a retencie, tak aby zachytené vody boli vypúšťané cez prípojku jednotnej kanalizácie, do uličnej stoky, **v maximálnom množstve 2,5 l/s, vzhľadom na to, že dažďové vody zo strechy navrhovaného polyfunkčného objektu, nie je možné vsakovať do geologického podlažia v zmysle upozornenia inžinierskogeologického prieskumu, ktorý uvádza, že granitoidný masív v podlaží je takmer nepriepustný, voda presakuje iba cez pukliny a poruchové zóny.**

##### **Elektrická prípojka**

Navrhovaný objekt „Polyfunkčný dom Stromová“ bude zásobovaný elektrickou energiou z existujúceho distribučného rozvodu NN napojeného z trafostanice TS0057-000.

Prípojenie objektu na distribučný rozvod NN bude realizované zemnými káblami 2 x NAYY-J 4x240mm<sup>2</sup>. Uvedené káble sa naspojujú na existujúci úsek káblového vedenia v úseku z trafostanice TS 0057-000 do rozvodnej istiacej skrine PRIS4 (č. 1213-004) dvoma teplom zmražitelnými spojkami 240/240. Navrhované káblové rozvody NN uložené v zemi v zeleni budú zaústené do novej poistkovej skrine typu SR4 na hranici pozemku stavby. Navrhované káblové rozvody NN budú uložené v zemi tak, aby bolo dodržané ochranné pásmo v zmysle § 43 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike.

##### **Prípojka plynu**

V Stromovej ulici je vedený STL plynovod, z ktorého je privedená STL prípojka plynu na hranicu parc. č. 5726/2. Prípojka plynu je ukončená v oplotení v skrinke na hranici parc. č. 5726/2. V skrinke je osadený HUP a regulátor tlaku plynu a plynomer pre existujúci rodinný dom.

## Zdroj tepla

Ako zdroj tepla je navrhnutá samostatná nízkotlaková plynová kotolňa s kondenzačnými kotlami Viessmann Vitodens 200-W, výkon 2x45 kW. Palivo zemný plyn 20mbar, 2x5,15 m<sup>3</sup>/h. Odvod spalín je riešený cez spalinovú kaskádu Viessmann 160, ktorá je vyvedená nad strechu objektu (min. 1,0 m nad najvyšší bod stavby). Komín je vedený v inštalačnom jadre.

## Statická doprava

Pre navrhovaný polyfunkčný objekt je riešená:

- na 2.PP je umiestnená garáž s kapacitou 20 vozidiel s parkovaním na zdvižných parkovacích plošinách,
- vonkajšie parkovacie miesta pre návštevníkov v počte 4, sú riešené na pozemku stavebníka v mieste existujúcej spevnenej plochy na parc. č. 5701/108.

Celkový navrhovaný počet parkovacích miest je 24, z toho 1 PM je určené pre imobilných.

Parkovanie bude slúžiť pre vlastníkov bytov a zamestnancov obchodných prevádzok.

Hlavný dopravný vstup do riešeného územia je orientovaný z miestnej komunikácie vedenej po ulici Stromová. Vjazd na pozemok bude vybudovaný na mieste jestvujúceho vjazdu. Navrhovaný vjazd je obojsmerný šírky 5,0 m, pozdĺžny sklon je 5,235 %.

Vyhýbanie protiídúcich vozidiel na vjazde do garáže bude upravené zvislým dopravným značením.

Umiestnenie stavby Polyfunkčný dom Stromová, jeho pešie a dopravné napojenie, *rešpektuje existujúcu zastávku trolejbusov a autobusov MHD na Stromovej ulici*, ktorá je umiestnená na pozemku parc. č. 5701/107, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, pred navrhovaným polyfunkčným objektom.

Umiestnenie prístupových chodníkov pre peších a umiestnenie navrhovaného obojsmerného vjazdu, je riešené v mieste jestvujúceho (pôvodného) vjazdu, ktorý ani sekundárne neobmedzí plynulosť premávky trolejbusov a autobusov na Stromovej ulici.

Stavebná činnosť navrhovaného polyfunkčného domu nespôsobí zastavenie prevádzky na trolejbusovej dráhe a nevyžiada si dočasné zrušenie zastávky a jej dočasné premiestnenie.

**Nádoby na triedený komunálny odpad** budú umiestnené na pozemku investora pri vjazde na pozemok.

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, ktorý stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie.**

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 a 13:00 – 17:00 hod.**). Z vrátnice volajte kl.150 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. Matúš Čupka**  
starosta mestskej časti  
Bratislava - Nové Mesto

**Príloha:** Koordinačná situácia v mierke 1:250, Katastrálna mapa

**Doručí sa verejnou vyhláškou:**

Účastníkom konania:

1. DOMEX, spol. s r.o., Stromová 30, 831 01 Bratislava  
v zastúpení STAVO-ing. M., s.r.o., Kocel'ova 9, 831 08 Bratislava
2. Marián Janotka Jamnického 18, 841 05 Bratislava
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
4. Ján Kanka, Stromová 805, 831 01 Bratislava
5. Anna Kanková, Stromová 805, 831 01 Bratislava
6. Milan Michalko, Moyzesova 13, Liptovský Mikuláš
7. Elena Michalková, Moyzesova 13, Liptovský Mikuláš
8. DOMEX, spol. s r.o., Stromová 30, 831 01 Bratislava
9. Ing. Mária Stasselová, Ladzianskeho 2710/10, 831 01 Bratislava
10. Michal Ondruš, Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava
11. Mgr. Renáta Poláková, Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava
12. Doc.Ing. Peter Polák CSc. , Bratislava, Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava
13. Veronika Poláková, Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava
14. Ing. Ondrej Žalondek, Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava
15. Edita Žalondeková, Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava
16. Ing.arch. Silvia Cejpková, Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava
17. Eva Abdelrhman, Saratovská 14, 841 02 Bratislava
18. Beáta Bachratá, Jégeho 16999/8, 821 08 Bratislava
19. Mgr. Filip Bachratý, Grösslingová 2473/67, 811 09 Bratislava
20. Veronika Poláková, Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava
21. Terézia Sklárová, Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava
22. Vlastníci podľa LV 4327 na pozemku s parc. číslom 5701/1, 5701/2,,5701/111, 5732 117, 5733/2 ku dňu oznámenia začatia územného konania
23. Vlastníci podľa LV 5468 na pozemku s parc. číslom 5701/1, 5701/2,,5701/111, 5732 117, 5733/2 ku dňu oznámenia začatia územného konania

**Doručí sa jednotlivo:**

Dotknutým orgánom:

24. Hlavné mesto SR Bratislava, OUIČ, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

25. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, odd. ŽPaÚP, Junácka 1, 832 91 Bratislava – tu
26. Okresný úrad Bratislava, odd. odpadového hosp., Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
27. Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
28. Okresný úrad Bratislava, odb. krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
29. Hlavné mesto SR Bratislava, OŽP – ochrana ovzdušia, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
30. Hlavné mesto SR Bratislava, OSK, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
31. Hlavné mesto SR Bratislava, OOSE – verejné osvetlenie, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
32. Ministerstvo obrany SR – Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
33. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
34. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
35. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
36. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
37. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava
38. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 02 Bratislava
39. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava
40. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
41. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 825 11 Bratislava
42. Západoslovenská distribučná a.s., VN,NN, Čulenova 6, 816 47 Bratislava
43. Teplárenský holding, a.s., Turbínova 3, 829 05 Bratislava
44. Slovak Telekom,a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
45. UPC BROADBAND Slovakia, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
46. Slovanet, a.s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava

#### **Doručuje sa za účelom vyvesenia**

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

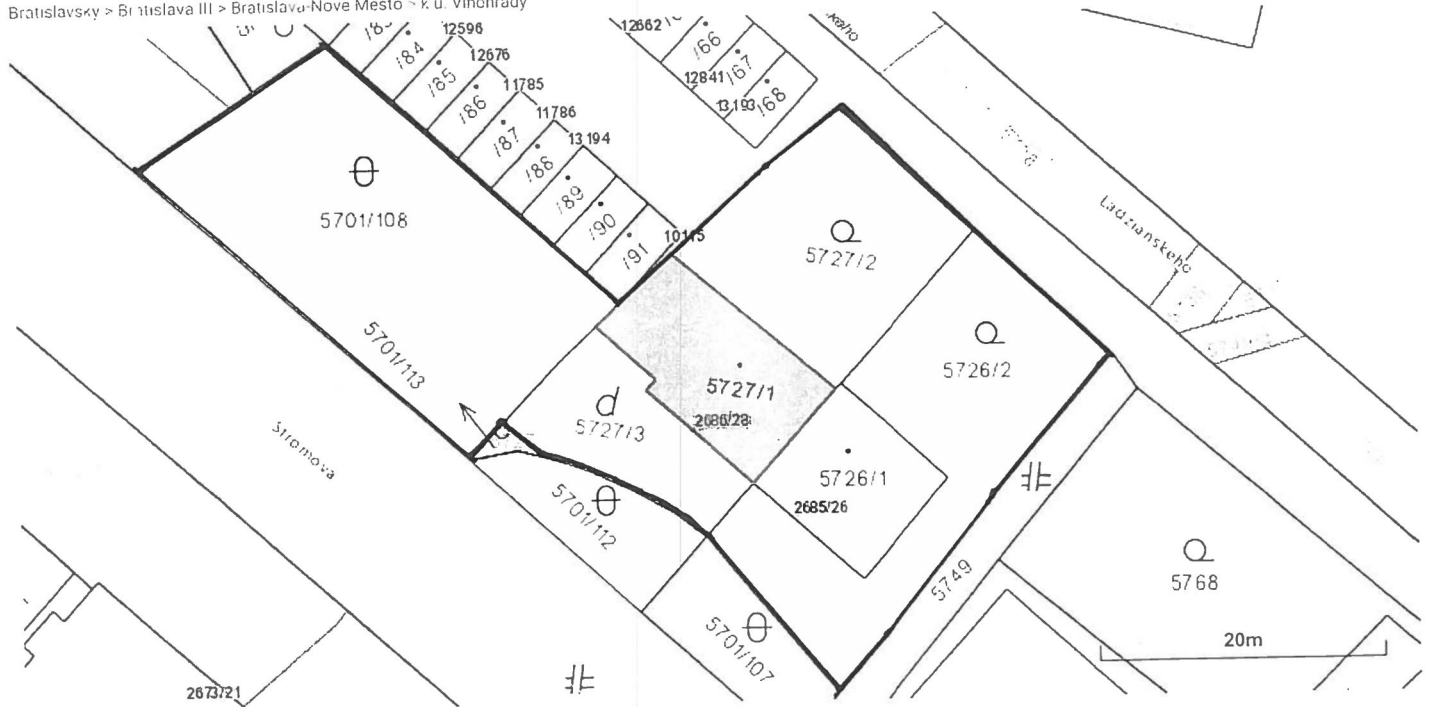
Potvrdenie dátumu zverejnenia

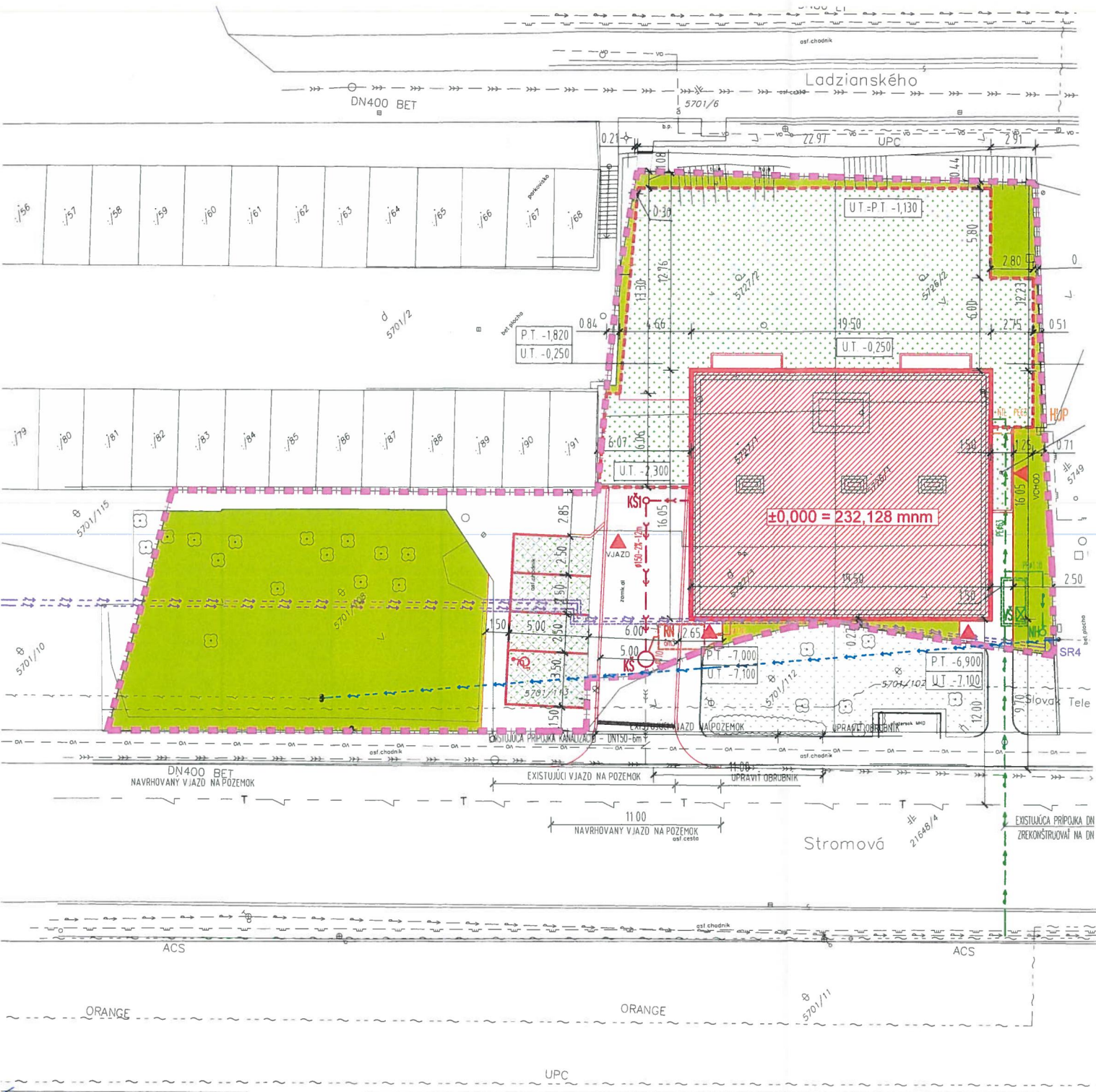
Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

# Parcela registra C, 5727/1

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Nové Mesto ~ k.u. Vinohrady



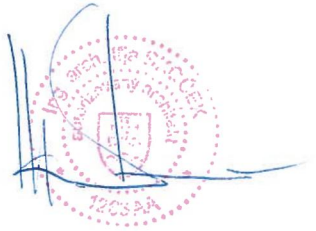


### LEGENDA EXISTUJÚCICH SIETÍ

	vodovodné potrubie pitnej vody podz. neover.
	plynovodné potrubie nízkotlaké podz. neover.
	plynovodné potrubie stredotlaké podz. neover.
	jednotná kanalizácia podz. neover.
	oznamovacie vedenie podz. neover.
	vonkajšie silové vedenie nízkeho napätia – NN nadz.
	verejne osvetlenie podz. neover.
	trolejové vedenie nadz.

### LEGENDA

	navrhovaný polyfunkčný dom
	navrhované konštrukcie
	navrhované chodníky
	navrhované spevnené plochy
	zeleň na rastlom teréne
	zeleň nad 2.pp
	zeleň v zatrávňovacích tvárnicach
	pôvodná okolitá zeleň
	navrhované podzemné vedenie NN – 2 x KÁBEL NAYY-J 4x240
	navrhovaná káblová spojka NN 240/240 v zemi
	navrhované poistková pilierová skriňa
	preložené vzdušné vedenie NN do zeme
	pripojka vody – rekonštrukcia na DN 100, areálový rozvod
	navrhovaná vodomerná šachta
	navrhovaný nadzemný hydrant
	navrhovaná areálová splašková kanalizácia
	navrhovaná revízna šachta
	navrhovaná areálová dažďová kanalizácia
	navrhovaná retenčná nádrž
	pripojka NTL plynu
	navrhovaná skrinka s hlavným uzáverom plynu
	hranica parcely



názov stavby	POLYFUNKČNÝ DOM STROMOVÁ, BRATISLAVA
mesto stavby	BRATISLAVA – VINOHRADY
investor	DOMEX, s.r.o.
spracovateľ	ING. ARCH. ILJA SKOČEK, MEDZIERKA 9, 811 05 BRATISLAVA
zodp. projektant	ING. ARCH. ILJA SKOČEK, AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA
autor	ING. ARCH. ILJA SKOČEK
vypracoval	ING. ARCH. ILJA SKOČEK, ING.ARCH. DANICA ŠČEPKOVÁ
časť PD	DOKUMENTÁCIA PRE ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

názov výkresu KOORDINAČNÁ SITUÁCIA M 1:250