

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

836/2017/UKSP/HAVK/VIDM-9

Bratislava 6.3.2017

ROZHODNUTIE

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 § 7b zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného územného konania vedeného v súlade s § 35 rozhodla takto: podľa § 39, § 39a stavebného zákona a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva

územné rozhodnutie

na umiestnenie stavby: " Dom Varšavská " na Varšavskej ul. v Bratislave, na pozemkoch parc. č. 13061/2, 13061/1, 13061/5, 22063 v katastrálnom území Nové Mesto, navrhovateľovi spoločnosti K.E.S. Invest, s.r.o., so sídlom Varšavská 29, 831 06 Bratislava.

Stavba sa člení na stavebné objekty:

- SO 01 Príprava územia
- SO 02 Bytový dom
- SO 03 Kanalizačná prípojka
- SO 04 Vodovodná prípojka
- SO 05 Plynová prípojka
- SO 06 Prípojka NN
- SO 07 Prekládka vzdušného vedenia NN.

Projekt rieši novostavbu bytového domu so 7. nadzemnými podlažiami a 17 bytovými jednotkami. Parkovanie je navrhnuté vo vnútrobloku na krytom parkovisku so 17 parkovacími stojiskami, prekrytými horizontálnou konštrukciou, na 2.NP je navrhnutá pochôdzna vegetačná strecha pre zeleň a detské ihrisko. Päť parkovacích stojísk je navrhnutých pred objektom, ďalšie parkovacie stojiská v počte 13 sú navrhnuté na susedných existujúcich spevnených plochách vo vlastníctve investora, spolu sa jedná o 35 parkovacích miest prístupných z Varšavskej ulice. Objekt bude napojený na siete technickej infraštruktúry. Súčasťou umiestňovanej stavby je objekt SO-07 prekládka vzdušného vedenia do zeme na pozemky parc. č. 22063 a 13061/2. Navrhovaný bytový dom bude výškovo pokračovať a nadväzovať na existujúci bytový objekt na Varšavskej ul. č. 31 v Bratislave.

I.

Stavba sa umiestňuje podľa situácie na podklade KKM v mierke 1:1000 a podľa projektovej dokumentácie pre umiestnenie stavby spracovanej Ing. arch. Milošom Hartlom a Ing. arch. Michalom Tomašákom v septembri 2014, pri rešpektovaní podmienok tohto rozhodnutia.

II.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

A. Podmienky umiestnenia:

1. Stavebný objekt SO 02 Bytový dom bude umiestnený na pozemkoch parc. č. 13061/2, v katastrálnom území Nové Mesto v týchto odstupových vzdialenostiach od jestvujúcich stavieb a pozemkov:
 - od nehnuteľnosti na pozemku parc.č. 13058/2 (Varšavská 31) - 0,00m
 - od pozemku parc.č. 13057/1- 0,61m
 - od nehnuteľnosti (garáž) na pozemku parc.č. 12057/4 - 0,61m
 - od nehnuteľnosti (garáž) na pozemku parc.č. 13057/7 - 0,00m
 - od pozemku parc.č. 13061/3 - 0,00m
 - od nehnuteľnosti na pozemku parc.č. 13061/8 - 0,00m
 - od komunikácie na pozemku parc.č. 22063 (Varšavská ul.) - 6,17m
2. Výškové osadenie: $\pm 0,000\text{m} = 140,800\text{m n. m.} = \text{podlaha 1.NP}$
 - Výška atiky stavby : $+ 21,500\text{m} = 162,300\text{m n. m.}$
 - Výška stropu odvetrávacích šacht : $+22,500\text{m} = 163,300\text{m n. m.}$

B. Podmienky napojenia na inžinierske siete:

- zásobovanie elektrickou energiou - SO 06 prípojka NN:
 - novou prípojkou s napojením sa z existujúcej rozpojovacej istiacej skrine PRIS4 na pozemku parc. č. 13061/2.
- zásobovanie vodou - SO 04 vodovodná prípojka na pozemku parc. č. 13061/2 a 22063:
 - novou vodovodnou prípojkou TL DN 80, dl. 7,50m z Varšavskej ul.
- odkanalizovanie - SO 03 kanalizačná prípojka na pozemku parc. č. 13061/2, 13061/1 a 13061/5:
 - splašková a dažďová kanalizácia – nová kanalizačná prípojka HDPE/ID 150, dl.61m s napojením na vnútroareálovú splaškovú a dažďovú kanalizáciu DN 300
- zásobovanie plynom - SO 05 plynová prípojka na pozemku parc. č. 13061/2 a 22063:
 - novou plynovou prípojkou s napojením na verejný STL plynovod DN80 z Varšavskej ul.
- zásobovanie teplom:
 - z navrhovanej plynovej kotolne
- dopravné napojenie:
 - z Varšavskej ul. novým vjazdom.

B. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, stanovisko č. ŽPaÚP-1731/2013/Zb zo dňa 17.04.2014 :

- z hľadiska urbanisticko – architektonického :
 - pri predmetnej stavbe dodržať stavebnú výšku susedného objektu,
- z hľadiska dopravného vybavenia :
 - zabezpečiť náhradné parkovanie pre existujúcich zazmluvnených partnerov na pozemku stavebníka,

- vymeniť hornú vrstvu na prístupovej komunikácii od Račianskej ulice po „Dom Varšavská“,
 - dodržať platné normy a predpisy s osobitným zreteľom na ustanovenia cestného zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov,
 - zabezpečiť dopravnú prevádzku, bezpečnostné opatrenia a čistotu na dotknutých komunikáciách počas realizácie stavebných prác,
- z hľadiska technickej infraštruktúry :
- dodržať požiadavky dotknutých správcov inžinierskych sietí, zistiť a vytýčiť inžinierske siete a dodržať požiadavky ich správcov,
- z hľadiska ochrany životného prostredia :
- pri výsadbe uprednostniť pôvodné a tradičné druhy drevín,
 - na vegetačnej streche odporúčajú umiestniť dreviny, ktoré svojim vzrastom a koreňovou sústavou sú na tento účel vhodné, resp. vzrastlé dreviny umiestniť do kvetináčov,
 - nakladanie s odpadmi z výstavby a búracích prác je nutné riešiť v zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov,
 - stavebný odpad musí byť hneď po vytvorení a uložení v kontajneri odvezený k oprávnenému odberateľovi; odpad sa nesmie skladovať na stavenisku,
 - v rámci stavebného konania predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku odpadového hospodárstva,
 - nakladanie so zmesovým komunálnym odpadom a vytriedenými zložkami komunálnych odpadov (papier, sklo, plasty, kovy, biologicky rozložiteľný odpad) počas prevádzky riešiť na pozemku stavebníka,
 - v rámci stavebného konania predložiť stanovisko odd. ŽP Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy k nakladaniu s komunálnym a drobným stavebným odpadom v rámci prevádzky objektu,
 - požiadať príslušný orgán ochrany ovzdušia o súhlas s umiestnením zdroja znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov,
 - dodržiavať opatrenia v zmysle Všeobecne záväznej vyhlášky Obvodného úradu životného prostredia Bratislava č. 2/2013, ktorou sa vydáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia pre oblasť riadenia kvality ovzdušia pre Hlavné mesto SR Bratislava, katastrálne územie Nivy a Nové Mesto a znečisťujúcu látku PM₁₀ a súčasne vzhľadom na opatrenia mestskej časti na zabezpečenie kvality ovzdušia počas výstavby – zabezpečiť pravidelné čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev priľahlých k stavbe, nepretržite zabezpečovať prekrytie kontajnerov so stavebným odpadom na stavbe a pri ich preprave,
 - zabezpečiť vyjadrenie dotknutého orgánu štátnej vodnej správy – Okresný úrad Bratislava – Odbor starostlivosti o životné prostredie v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov,
 - zabezpečiť dodržiavanie najvyššej prípustnej hladiny akustického hluku počas výstavby v zmysle vyhlášky č. 549/2007 Z.z.,
- z hľadiska majetko - právnych a iných vzťahov :
- nepokračovať v ďalšej stavebnej činnosti na pozemku parc.č. 13061/3 v k.ú. Nové Mesto,
 - dodržať opodstatnené požiadavky vlastníkov susediacich a dotknutých nehnuteľností.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, súhlasné záväzné stanovisko hl.m. SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 59933/14-351533 zo dňa 05.12.2014 :

- z hľadiska dopravného inžinierstva :

- nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá žiadajú riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok,

- z hľadiska ochrany životného prostredia :

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2015/10491/DAD/III zo dňa 09.01.2015 :

- držiteľ odpadov je povinný odovzdávať odpady na zneškodnenie len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré sú na túto činnosť oprávnené,
- držiteľovi odpadu sa nepovoľuje odpad skladovať, tento sa musí hneď po vytvorení odvieť k oprávnenému odberateľovi,
- držiteľ odpadov bude odpady zhromažďovať podľa druhov odpadov a zabezpečí ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom,
- držiteľ odpadov bude viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, ich zhodnotení a zneškodnení,
- držiteľ odpadov k.č. 17 05 04 zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03 pred začatím zemných prác preukáže OÚ Ba spôsob nakladania s predmetným odpadom,
- nakoľko celkové množstvo odpadov z uskutočňovania stavebných prác presiahne súhrnné množstvo 200 t za rok, je držiteľ stavebných odpadov povinný zabezpečiť ich materiálové zhodnotenie,
- držiteľ odpadov predloží hlásenie o vzniku a nakladaní s odpadom, ak ročne nakladá s viac ako jednou tonou ostatných odpadov v termíne do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka
- držiteľ odpadov najneskôr v termíne do kolaudácie stavby predloží OÚ Ba doklady preukazujúce zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby oprávnenou osobou.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. vyjadrenie pod č. 44512/2014/Nz zo dňa 07.01.2015 :

- pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti, pri ktorej by mohlo dôjsť ku kolízii s vodohospodárskymi zariadeniami, požadujú rešpektovať ich zariadenia a ich ochranné pásma vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 Zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách,
- s navrhovaným umiestnením vodomernej šachty do parkovacej plochy nesúhlasíme, nakoľko vodomernú šachtu (fakturačný vodomer) nie je možné umiestniť do verejných komunikácií, ich častí, parkovísk a odstavných plôch,
- pripojenie na verejný vodovod bude možné len vtedy, ak už na danú nehnuteľnosť nebola zriadená vodovodná prípojka,

- usporiadanie novej vodomernej šachty a vodomernej zostavy je potrebné navrhnuť podľa schémy priloženej k tomuto stanovisku tak, aby vodomerná šachta bola umiestnená v trase vodovodnej prípojky bez smerových lomov, dlhšou stranou v smere prípojky v maximálnej vzdialenosti 10m od miesta napojenia na verejný vodovod a vodomernú šachtu je potrebné navrhnuť v zmysle platných ON 755411, STN 755401, STN 755403 a STN 736005, príp. ďalších súvisiacich noriem a zákonov, vrátane ich zmien a dodatkov,
- vodomerná šachta ako špecifické pracovisko (montáž, odpočet, kontrola, výmena vodomeru) musí spĺňať kritériá pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle Vyhlášok Slovenského úradu bezpečnosti práce (ďalej len „SÚBP“) č. 59/1982 Zb. č. 147/2013 Z.z.,
- vodomerná šachta musí spĺňať stavebnotechnické podmienky pevnosti s ohľadom na očakávané statické a dynamické zaťaženia. Konštrukcia a izolácia šachty musia zohľadniť miestne geografické a dynamické zaťaženia. Konštrukcia a izolácia šachty musia zohľadniť miestne geografické a hydrogeologické podmienky a zabezpečiť ochranu vodomernej zostavy proti zamŕznaniu. Okrem toho má byť šachta osadená v teréne tak, aby sa zabránilo vnikaniu nečistôt a vôd z povrchového odtoku do jej vnútorného priestoru, má byť vodotesná a s možnosťou odvodnenia, vetrateľná a bezpečne prístupná. Odvodnenie šachty nesmie byť napojené do kanalizácie,
- vstupný otvor do vodomernej šachty musí byť situovaný mimo dopravného priestoru a komunikácií, zároveň nesmie byť nad vodovodnou prípojkou ani nad vodomerom alebo armatúrami,
- pripojenie nehnuteľnosti na areálovú kanalizáciu je podmienené doložením overeného súhlasu vlastníka predmetnej kanalizácie,
- v prípade, ak je pripojenie na areálovú kanalizáciu trasované cez parcely, ktoré nie sú vo vlastníctve majiteľa pripájanej nehnuteľnosti, je za zabezpečenie súhlasu vlastníka/vlastníkov dotknutých parciel zodpovedný vlastník pripájanej nehnuteľnosti,
- zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav kanalizačnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník a spracovateľ projektovej dokumentácie,
- producent odpadových vôd bude povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie,
- kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

Západoslovenská distribučná, a.s. vyjadrenie zo dňa 05.01.2015 :

- žiadajú rešpektovať všetky zariadenia v ich majetku, silové aj oznamovacie a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2012 o Energetike a jeho noviel,
- vyvolanú preložku energetických zariadení v ich vlastníctve (vzdušné vedenie NN) žiadajú riešiť v zmysle § 45 Zákona č. 251/2012 Z.z. na náklady investora. Zmluva o vykonaní preložky bude vypracovaná pred odsúhlasením projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie,
- merania spotreby elektrickej energie musia byť umiestnené v skupinovom elektromerovom rozvádzači RE v samostatnej miestnosti na prízemí domu

s prístupom do miestností z verejného vonkajšieho priestranstva alebo na jednotlivých podlažiach, pričom elektromery pre jedno podlažie musia byť sústredené v jednom spoločnom elektromerovom rozvádzači na miestach prístupných pracovníkom ZD, a.s. z verejného priestranstva ako sú neuzamykateľné schodišťa a chodby medzi jednotlivými podlažiami. Umiestenie elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meracie súpravy, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom „Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“,

- v ďalšom stupni žiadajú predložiť na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu spôsobu napojenia na distribučnú sústavu spoločnosti ZD, a.s., ktorá musí obsahovať požiadavky na jednotlivé odbery elektriny pre každé navrhované odberné miesto samostatne.

SPP – distribúcia, a.s. vyjadrenie č. TDBa/98/2015/JPe zo dňa 13.01.2015 :

- navrhovanú výstavbu objektu na parc.č. 13061/2 s požadovaným max. hod. odberom 13,6 m³/hod. a 21800 m³/rok je možné zásobovať plynom z existujúceho STL plynovodu DN 80, PN 300 kPa, ktorý je vybudovaný vo Varšavskej ul.,
- pred spracovaním PD pre stavebné povolenie je potrebné podať Žiadosť o pripojenie k distribučnej sieti,
- požadujú rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení v súlade so zákonom č. 251/2012 Z.z. a platnými STN, TPP.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, záväzné stanovisko č. KPUBA-2014/18643-2/70961/PRA zo dňa 3.11.2014 :

- v prípade archeologického nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, záväzné stanovisko č. HŽP/16639/2014 zo dňa 25.11.2014 :

- k stavebnému konaniu predložiť hlukovú štúdiu vplyvu hluku z dopravy na navrhované chránené vnútorné prostredie, podľa požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. V prípade prekročenia prípustných hladín hluku navrhnúť účinné protihlukové opatrenia a zapracovať do projektovej dokumentácie pre stavebné konanie,
- pri realizácii stavby počas stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
- ku kolaudácii stavby predložiť :
 - výsledky laboratórneho rozboru, ktoré preukážu, že kvalita vody zo spotrebiska (vnútorných rozvodov) spĺňa požiadavky nariadenia vlády SR č. 354/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, v znení nar. vlády SR č. 496/2010 Z.z., výsledky objektívneho merania hluku, ktoré preukážu, že hluk zo všetkých vonkajších (doprava) i vnútorných zdrojov nebude negatívne vplyvať na vlastné a okolité chránené vnútorné prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,

- protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytovými a nebytovými priestormi podľa STN 730532 Hodnotenie zvukoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2015/10206/HRB zo dňa 15.01.2015 :

- na území stavby platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“),
- výstavba ani prevádzka objektu nepredstavuje činnosť podľa zákona v území zakázanú,
- stavba si nevyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona (výrub drevín), ani vydanie iného súhlasu v zmysle zákona,
- záujmové územie je mimo prvkov Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994),
- stavbou nebudú dotknuté záujmy ochrany prírody, chránené zákonom – nie je v kolízii so záujmami ochrany drevín, územnej a druhovej ochrany,
- podľa § 9 ods. 3 zákona pre vydanie stavebného povolenia v zastavanom území obce s prvým stupňom ochrany sa vyjadrenie orgánu ochrany prírody a krajiny nevyžaduje.

Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2015/010810/LOL/III-vyj. zo dňa 12.01.2015 :

- uskutočnenie a užívanie navrhovanej stavby je z hľadiska ochrany vodných pomerov možné,
- predmetná stavba nie je v zmysle § 52 ods. 1 vodného zákona vodnou stavbou a nepodlieha režimu povoľovania na OÚ Bratislava,
- na stavbu nie je potrebný súhlas podľa § 27 vodného zákona,
- jestvujúce inžinierske siete musia byť pred zahájením stavby zamerané a vytýčené.

Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, Dopravno – inžinierske oddelenie, stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-19-240/2014 zo dňa 30.12.2014 :

- potreby statickej dopravy pre navrhovaný dom považujú zabezpečením minimálne 35 parkovacích miest v zmysle STN 736110/Z2 za dostatočne uspokojené,
- všetky parkoviská žiadajú navrhnúť na vlastných pozemkoch a zabezpečiť dostatočný počet miest pre imobilných občanov,
- zodpovedný počet parkovacích miest situovaných na povrchu v zmysle výpočtu statickej dopravy (t.j. parkovacie miesta pre návštevy bytových jednotiek) žiadajú navrhnúť ako verejne prístupné,
- parametre komunikácií a parkovacích miest situovaných na povrchu a v podzemných garážach, rovnako aj prístupových rámp vedúcich do hromadných garáží (šírkové usporiadanie a pozdĺžny sklon), požadujú navrhnúť v súlade s STN 736056 a STN 736058 tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý vjazd a výjazd vozidiel pričom ich šírkové parametre požadujú navrhnúť pre vozidlá skupiny 1, podskupina O2 (šírka vozidla 1,80 m),

- dopravné napojenie navrhovaného objektu na nadradený komunikačný systém požadujú navrhnúť v zmysle STN 736102 a STN 736110 tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad a polomery napojenia pri vjazde a výjazde vozidiel z navrhovaného domu,
- v ďalšom stupni požadujú uvedené pripomienky zapracovať do projektovej dokumentácie a požadujú predložiť podrobný projekt organizácie dopravy, spevnených plôch, napojenia na nadradený komunikačný systém, parkovísk a predložiť ich vyjadrenie.

Siemens s.r.o. vyjadrenie č. PD/BA/196/14 zo dňa 18.12.2014 :

- v ďalšom stupni stavebného konania žiadajú predložiť na vyjadrenie projektovú dokumentáciu k stavebnému povoleniu,
- pred predložením dokumentácie k stavebnému povoleniu žiadajú verejné osvetlenie konzultovať v rozpracovanosti,
- pred zahájením prác požadujú zakresliť siete a vytýčiť ich v teréne,
- všetky káblové rozvody VO nachádzajúce sa pod komunikáciou požadujú uložiť do chráničiek,
- pred zahájením stavebných prác požadujú prizvať stavebný dozor Siemens, s.r.o.,
- v prípade križovania sietí stavebníka, resp. zariadení so zariadením verejného osvetlenia, požadujú dodržať ochranné pásma pre verejné osvetlenie, všetky platné normy STN a predpisy a prizvať stavebný dozor Siemens, s.r.o.,
- v prípade manipulácie, alebo prekládky zariadenia VO požadujú pred vykonaním prác prizvať stavebný dozor Siemens, s.r.o. a spoločne dohodnúť spôsob realizácie,
- k odovzdaniu staveniska, pred zasypaním káblov a ku kolaudácii požadujú predvolať stavebný dozor Siemens, s.r.o.,
- prípadné náklady na odstránenie poškodení jestvujúceho zariadenia VO počas stavebných prác budú stavebníkovi v plnej výške fakturovať,
- práce požadujú vykonať bez poškodenia zariadenia VO a bez prerušenia prevádzky VO,
- v prípade poškodenia zariadenia VO žiadajú im ihneď nahlásiť poruchu,
- toto vyjadrenie stanovuje technické podmienky prevádzkovateľa VO a nenahrádza vyjadrenie vlastníka VO – Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy.

Slovak Telekom, a.s. vyjadrenie č. 6611410846 zo dňa 18.12.2014 :

- dodržať Všeobecné podmienky ochrany SEK (sietí elektronických komunikácií),
- existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 65 zákona č. 351/2011 Z.z. o ochrane proti rušeniu,
- vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť uvedenú v ďalšom bode,
- stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistí, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí, vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí,
- v zmysle § 66 ods. 7 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant,

- zároveň upozorňujú stavebníka, že v zmysle § 66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť a zrealizovať prekládku SEK,
- upozorňujú žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka ST o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení,
- v prípade ak sa na definovanom území v žiadosti o vyjadrenie nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve ST, a.s. je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma,
- nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení,
- v prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie,
- pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie TKZ,
- vzhľadom k tomu, že v území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblkové rozvody, ST, a.s. týmto upozorňuje žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení,
- vytýčenie polohy telekomunikačných zariadení vykoná ST, a.s., na základe samostatnej objednávky,
- stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu vyššie uvedených bodov dodržať aj Všeobecné podmienky ochrany SEK spoločnosti ST, a.s.,
- žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené, nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti ST, a.s.,
- žiadateľa upozorňujú, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na telekomunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Oddelenie výstavby a investícií, záväzné stanovisko k zriadeniu vjazdu č. VaI-64/2015 zo dňa 13.04.2015 :

- navrhnutý vjazd a dopravné pripojenie parkovacích miest (technické riešenie) nesmie ohroziť dotknutú miestnu komunikáciu III. tr. Varšavská ulica, bezpečnosť a plynulosť premávky na nej,
- napojenie navrhovaného objektu na verejnú komunikáciu žiadajú zrealizovať v zmysle STN 736102 a STN 736110 tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý vjazd a výjazd vozidiel a zabezpečený dostatočný rozhľad,
- dotknutú miestnu komunikáciu nesmie ohroziť odtekanie povrchových vôd zo susednej nehnuteľnosti,
- vlastník vjazdu bude zodpovedať za technický stav po celú dobu užívania a potrebné udržiavacie práce zabezpečí vždy na svoje náklady.

Železnice Slovenskej republiky, Bratislava, Generálne riaditeľstvo, Odbor expertízy stanovisko č. 16624/2015/O420-002 zo dňa 13.03.2015 :

- stavebník bude rešpektovať objekty, vedenia a zariadenia ŽSR a je si vedomý skutočnosti, že miesto stavby sa nachádza v území, ktorým prechádza železničná trať s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobené železničnou prevádzkou,
- stavebník zrealizuje opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky a zabezpečí, aby ním realizovaná stavba odolávala vplyvom železničnej prevádzky počas celej doby jej prevádzky tak, aby v priestoroch domu neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej dopravy v zmysle príslušnej legislatívy,
- nesúhlasia, aby si vlastníci, resp. užívatelia stavby z titulu prípadných negatívnych účinkov od železničnej prevádzky uplatňovali nároky na úpravy u Železníc SR,
- realizáciou stavby, jej prevádzkou a užívaním a) nesmie dôjsť k ohrozeniu ani obmedzeniu bezpečnosti železničnej dopravy, k narušeniu stavby dráhy, jej odvodnenia, stability a k poškodeniu objektov, vedení a zariadení ŽSR, b) nesmú byť znečisťované pozemky v správe ŽSR,
- toto stanovisko nie je konečné, dokumentáciu pre stavebné povolenie žiadajú predložiť na opätovné posúdenie cestou ŽSR, Oblastného riaditeľstva Trnava, ktoré súčasne poskytne informácie o existencii sietí ŽSR,
- investor zabezpečí úhradu nákladov v prípade nevyhnutných úprav zariadení ŽSR vyvolaných jeho činnosťou.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, stanovisko vlastníka pozemkov a komunikácií pre účely územného konania č. MAGS OSK 63466/2014/3-385639 zo dňa 02.03.2015:

- pred vydaním stavebného povolenia uzatvorí stavebník stavby s Bratislavou v zmysle § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona v platnom znení zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, ktorej predmetom bude oprávňovať stavebníka uskutočniť navrhovanú realizáciu inžinierskych sietí na cudzom pozemku.

D. Podmienky stavebného úradu:

- navrhovateľ je povinný zrealizovať nový asfaltový povrch vo výmere 1003m² na Varšavskej ul. v Bratislave (slepá ulica ústiaca z Račianskej ul. po koniec slepej ulice Varšavská) do kolaudácie stavby.
- navrhovateľ je povinný zapracovať projekt verejného osvetlenia Varšavskej ul. v Bratislave do objektivej skladby žiadosti pre stavebné povolenie stavby a zrealizovať verejné osvetlenie (slepá ulica ústiaca z Račianskej ul. po koniec slepej ulice Varšavská) do kolaudácie stavby.

III.

Platnosť územného rozhodnutia:

1. Toto rozhodnutie podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platí dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie.
2. Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona len na základe dostatočne odôvodnenej žiadosti podanej stavebnému úradu minimálne 90 dní pred uplynutím uvedenej lehoty.

IV.

Námietky účastníkov konania:

V konaní boli vznesené námietky účastníkom konania Ing. Vladimírom Andrášom a JUDr. Martou Heidingerovou, Varšavská 31, 831 02 Bratislava a Michalom Paulovským, bytom Varšavská 31, 831 02 Bratislava, ktoré sa týkali týchto okruhov:

1. Procesné pochybenie stavebného úradu – konalo sa bez miestneho zisťovania
2. Osadenia stavby - nesúhlas s priamym napojením umiestňovanej stavby
3. Parkovanie, zjazdnosť a absencia chodníka pre peších na Varšavskej ul.
4. Pohody bývania
5. Občiansko-právnych námietok a neplnenia zmluvných vzťahov.

Stavebný úrad uplatnené námietky zamieta.

Odôvodnenie

Dňa 02.02.2015 podal navrhovateľ K.E.S. Invest, s.r.o., so sídlom Varšavská 29, 831 06 Bratislava, prostredníctvom splnomocneného zástupcu ARTPLAN spol. s r.o. – Ing. Oľga Szabóová, so sídlom Karadžičova 27, 811 08 Bratislava návrh na vydanie územného rozhodnutia na umiestnenie stavby: „Dom Varšavská“ s prípojkami na IS a vonkajšími parkovacími miestami na ul. Varšavská v Bratislave, na pozemkoch parc. č. 13061/2, 13061/1, 13061/5, 22063 v katastrálnom území Nové Mesto, ktorý stavebný úrad prejednal s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi a dňa 7.3.2016 vydal rozhodnutie o umiestnení stavby č.ÚKaSP-2015/222/HAK-25. Uvedené rozhodnutie bolo napadnuté odvolaniami a rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, Odborom výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2016/68284/ZAV zo dňa 27.09.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.10.2016 bolo zrušené a vec bola stavebnému úradu vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie.

Na základe právneho názoru uvedeného v rozhodnutí č. OU-BA-OVBP2-2016/68284/ZAV zo dňa 27.09.2016 stavebný úrad dňa 3.11.2016 v súlade s § 36 ods. 1 stavebného zákona oznámil dotknutým orgánom a známym účastníkom konania začatie konania a súčasne v zmysle ustanovenia § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie.

Účastníci konania a dotknuté orgány mohli svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr do 10 pracovných dní od doručenia oznámenia - do 9.12.2016, zároveň boli v súlade s § 36 ods.2 stavebného zákona upozornení, že na neskoršie podané námietky sa nebude prihliadať. Stavebný úrad z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania doručoval oznámenie o začatí konania v súlade § 26 správneho poriadku verejnou vyhláškou.

V konaní dňa 30.11.2016 boli vznesené námietky účastníkmi konania Ing. Vladimírom Andrášom a JUDr. Martou Heidingerovou, Varšavská 31, Bratislava a dňa 28.11.2016 Michalom Paulovským, bytom Varšavská 31, Bratislava ako splnomocneným zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na Varšavskej 31, Bratislava (bez predloženia splnomocnenia na zastupovanie), ktoré sa týkali týchto okruhov:

Okruh námietok, ktoré sa týkali procesného pochybenia stavebného úradu – konalo sa bez miestneho zisťovania.

Procesné postupy stavebného úradu v územnom konaní definuje § 36 stavebného zákona. Podľa § 36 ods.1 stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym

získovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

Podľa § 36 ods.2 od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

Podľa § 36 ods.3 dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámia v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa § 36 ods.4 začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa § 36 ods.5 s dotknutými orgánmi a účastníkmi konania, ktorých stanoviská a vyjadrenia k návrhu na vydanie územného rozhodnutia boli zabezpečené pred začatím územného konania, obmedzí stavebný úrad prerokovanie návrhu podľa miery, v akej boli ich požiadavky splnené.

Stavebný úrad pri oznámení o začatí konania o umiestnení tejto stavby v zmysle § 36 ods. 2 stavebného zákona, upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, postupoval v súlade s platným stavebným zákonom, ktorý mu takýto postup umožňuje, nakoľko je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej bolo možné posúdiť návrh na územné rozhodnutie.

Okruh námietok, ktoré sa týkali osadenia stavby - nesúhlas s priamym napojením umiestňovanej stavby.

Podľa § 4 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len vyhláška č. 532/2002 Z. z.) pri umiestňovaní stavby a jej začleňovaní do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny.

Pokiaľ je stavba umiestená v zmysle platného územného plánu a sú splnené podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov k umiestneniu stavby, v tom prípade sa má za to, že stavba je umiestená v súlade s vyhl. Stavebný úrad predložený návrh na umiestnenie stavby posúdil vo vzťahu k platnému a schválenému územnému plánu obce t.j. posúdil súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa ktorého sa stanovuje funkčné využitie daného územia ako zmiešané územia bývania o občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, t.j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu

prostredia centier a mestských tried. V území je prípustné umiestňovať bytové domy, pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie, v ktorom je možné umiestňovať aj novostavby bytových domov, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby. Uvedený zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na to Hlavné mesto SR Bratislava v súhlasnom záväznom stanovisku k investičnej činnosti č. MAGS ORM 59933/14-351533 zo dňa 05.12.2014 skonštatovalo, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Podľa § 19c ods. 1 stavebného zákona cieľom prieskumov a rozborov je najmä na základe územnoplánovacích podkladov a záväzných ostatných podkladov, získanie poznatkov o stave a možnostiach vývoja priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie problémov a stretov záujmov v riešenom území potrebných na spracovanie zadania, konceptu a návrhu územnoplánovacej dokumentácie. Uvedené sa týka obstarávania územnoplánovacej dokumentácie, ktoré okrem iného zahŕňa aj zabezpečenie spracovania prieskumov a rozborov, ktoré zhotovuje jej spracovateľ. Nakoľko pre dané územie je schválený územný plán obce t.j. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov v zmysle ktorého bolo umiestnenie stavby posúdené, námietka týkajúca sa procesu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie, ktorú obstarávajú orgány územného plánovania, nie je v konaní o umiestnení stavby opodstatnená.

K potenciálnym problémom počas výstavby, vyplývajúcim z umiestnenia stavby na spoločnej hranici pozemkov s priamym kontaktom s existujúcim bytovým domom Varšavská 31 stavebný úrad uvádza, že sa nimi nezaoberal z dôvodu, že umiestnenie stavby neoprávňuje stavebníka na jej realizáciu. Podrobné statické posúdenie základových pomerov, ako aj konštrukčné riešenie dotyku pôvodnej a novej stavebnej konštrukcie bude predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie resp. realizačnej projektovej dokumentácie.

Okruh námietok, ktoré sa týkali parkovania, zjazdnosti a absencia chodníka pre peších na Varšavskej ul.

Predmetom predloženej projektovej dokumentácie k územnému konaniu je výpočet statickej dopravy, podľa ktorej je celková potreba odstavňích miest pre umiestňovaný bytový dom je 23 parkovacích stojísk, podľa situácie parkovacích miest – výkres D2 dokumentácie pre územné konanie je navrhnutých 35 parkovacích miest na pozemkoch stavebníka, z uvedeného vyplýva, že je navrhnutá plánovaná rezerva 12 parkovacích miest, ktoré budú určené pre obyvateľov nadstavby bytového domu na Varšavskej ul. č. 31 v Bratislave. Taktiež aj zo stanoviska Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. ŽPaÚP-1731/2013/Zb zo dňa 17.04.2014, ktoré bolo zahrnuté do podmienok vyplývajúcich z vyjadrení dotknutých orgánov navrhovateľ má zabezpečiť náhradné parkovanie pre existujúcich zazmluvnených partnerov na jeho pozemku. Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, Dopravno – inžinierske oddelenie sa k projektu pre územné konanie stavby „Dom Varšavská“ vyjadril súhlasným stanoviskom č. KRPZ-BA-KDI3-19-240/2014 zo dňa 30.12.2014 s tým, že potreby statickej dopravy pre navrhovaný dom považujú zabezpečením minimálne 35 parkovacích miest v zmysle STN 736110/Z2 za dostatočne uspokojené. Počet

parkovacích miest pre danú stavbu musí stavebník zachovať po celú dobu životnosti stavby a preto musia byť trvalého charakteru, v prípade predaja pozemkov na ktorých sú parkovacie miesta umiestnené je nutné, aby ich stavebník nahradil takým istým počtom parkovacích miest, ktoré by zanikli na pozemkoch v jeho vlastníctve alebo zazmluvnených iným spôsobom v dostupnej vzdialenosti od stavby.

Podľa § 7 ods. 1 a ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 stavba, podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne účelové komunikácie a pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príľahlých pozemných komunikáciách. Podľa druhu a účelu stavby musí pripojenie spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky. V zmysle uvedeného nie je podmienkou, aby bola stavba pripojená na chodník pre peších, nakoľko v zmysle § 8 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 stavba musí mať pred svojim vstupom rozptylovú plochu, ktorá zodpovedá druhu a účelu stavby. Riešenie rozptylovej plochy musí umožňovať plynulý a bezpečný prístup i odchod a rozptyl osôb, vrátane osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Okruh námietok, ktoré sa týkali pohody bývania.

K uplatneným námietkam pohody bývania stavebný úrad uvádza, že zachovanie pohody bývania nie je možné stanoviť na podklade výpočtov ani meraní, je z veľkej časti podmienené naplnením požiadaviek podľa § 6 ods.1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

Podľa § 6 ods.1) tejto vyhlášky vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

K požiadavkám architektonickým a urbanistickým sa vyjadril dotknutý orgán a to Hlavné mesto SR Bratislava v súhlasnom záväznom stanovisku k investičnej činnosti č. MAGS ORM 59933/14-351533 zo dňa 05.12.2014 skonštatovalo, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Umiestňovaná stavba nebude vykazovať negatívne vplyvy na jednotlivé zložky životného prostredia, tak ako je uvedené vo vyjadreniach dotknutých orgánov chrániacich životné prostredie:

- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, súhlasné záväzné stanovisko hl.m. SR Bratislavy č. MAGS ORM 59933/14-351533 zo dňa 05.12.2014
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2015/10491/DAD/III zo dňa 09.01.2015 :
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie z hľadiska ochrany prírody a krajiny č. OU-BA-OSZP3-2015/10206/HRB zo dňa 15.01.2015 :
- Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2015/010810/LOL/III-vyj. zo dňa 12.01.2015 :

Na stavebnom pozemku, ani v umiestňovanej stavbe sa nenachádza ani nebude nachádzať žiadna prevádzka, ktorá by vyžadovala riešenie požiadaviek z hľadiska veterinárnej starostlivosti.

Umiestňovaná stavba bola posúdená z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd a uskutočnenie a užívanie navrhovanej stavby je z hľadiska ochrany vodných pomerov možné, čo je v spise dokladované záväzným stanoviskom Okresného úradu Bratislava, Odboru starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2015/010810/LOL/III-vyj. zo dňa 12.01.2015.

Stavba sa umiestňuje v lokalite, kde sa neuplatňuje záujem pamiatkovej starostlivosti, čo je v spise dokladované záväzným stanoviskom Krajského pamiatkového úradu Bratislava č. KPUBA-2014/18643-2/70961/PRA zo dňa 3.11.2014.

Hygienické požiadavky k umiestneniu stavby sú uvedené v súhlasnom stanovisku Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava č. HŽP/16639/2014 zo dňa 25.11.2014.

Súčasťou predkladanej projektovej dokumentácie je aj svetloteknický posudok za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby Domu Varšavská na Varšavskej ulici v Bratislave na preslnenie okolitých bytov a denné osvetlenie okolitých miestností a posúdenia navrhovaných bytov na preslnenie obytných miestností na denné osvetlenie, ktorý vypracoval Ing. Zsolt Straňák v 09/2014. Podľa uvedeného posúdenia navrhovaná výstavba nijako neovplyvní preslnenie bytov v bytovom dome na pozemku parc.č. 13058/1,2, ktoré sú orientované na juhozápadnú stranu, susedný bytový dom na pozemku parc.č. 13058/1,2 bude mať aj naďalej vyhovujúce preslnenie z juhozápadnej strany. Ďalšie bytové objekty v okolí sú v dostatočnej vzdialenosti od navrhovanej výstavby a tá nebude mať žiaden vplyv na ich preslnenie. Vplyv plánovanej výstavby Domu Varšavská na preslnenie okolitých bytov vyhovuje požiadavkám STN 734301. Podľa záveru posudku vplyvu plánovanej výstavby na denné osvetlenie okolitých miestností vplyv plánovanej výstavby Domu Varšavská vyhovuje požiadavkám STN 730580 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností.

Na základe výpočtov a riešenia protipožiarnej bezpečnosti, vypracovanej špecialistom požiarnej ochrany Ing. Repčekom, umiestňovaná stavba vyhovuje podmienkam z hľadiska požiarnej ochrany, čo je v spise dokladované záväzným stanoviskom č. KRHZ-BA-HZUB6-4576/2014-001 zo dňa 10.12.2014.

Umiestňovaná stavba bola posúdená z hľadiska civilnej ochrany a vzhľadom na stavebnotechnické podmienky, rozsah, umiestnenie a charakter stavby dotknutý orgán Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia vydal záväzné súhlasné stanovisko č. OU-BA-OKR1-2014/099302/2 zo dňa 16.12.2014.

Stavebný úrad posúdil vzájomné situovanie stavieb a zistil, že je vyhovujúce pre údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia. Umiestnením stavby nedochádza k narušeniu oddychovej zóny vo vnútrobloku bytových domov. V umiestňovanej stavbe nie sú navrhované žiadne prevádzky, ktoré by ovplyvňovali pohodu bývania napr. hlukom, prachom, zápachom a pod. Posúdenie prúdenia vzduchu medzi jednotlivými stavbami stavebný zákon ani jeho vykonávacie vyhlášky pri umiestňovaní stavby bytového domu nevyžadujú.

Okruh námietok, ktoré sa týkali občiansko-právnych vzťahov a neplnenia zmluvných vzťahov.

Stavebný úrad sa námietkami nedodržania zmluvných vzťahov, rušením pokoja nočnou premávkou kamiónov, vytrubovaním a poškodzovaním majetku nezaoberal z dôvodu, že ich riešenie nevyplýva zo stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok.

Navrhovateľ pred začatím územného konania, okrem vo výroku uvedených vyjadrení, zabezpečil súhlasné stanoviská týchto dotknutých orgánov: súhlasné vyjadrenie Dopravného

úradu zo dňa 05.01.2015, vyjadrenie č. BA-0016/2015 zo dňa 2.1.2015 správcu PTZ Orange Slovensko, a.s., že nedôjde k stretu PTZ, súhlasné vyjadrenie Slovenského zväzu telesne postihnutých č. 001/2015 zo dňa 09.01.2015, vyjadrenie k existencii podzemných sietí Slovanet, a.s. zo dňa 17.12.2014, Sitel, s.r.o. č. 1146/2014 zo dňa 18.12.2014, UPC Broadband Slovakia s.r.o. č. 12/2015 zo dňa 15.01.2015 a 22/2014 zo dňa 22.01.2014, Bratislavskej teplárenskej, a.s. zo dňa 14.1.2013, Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelenia správy komunikácií zo dňa 15.01.2014, Železníc Slovenskej republiky Bratislava, Oblastného riaditeľstva Trnava zo dňa 15.01.2014, OCAM, s.r.o. zo dňa 10.01.2014, Satro, s.r.o. zo dňa 13.01.2014, SWAN zo dňa 10.01.2014, TTI SK, s.r.o. zo dňa 14.01.2014, Heizer Optik zo dňa 10.01.2014, Slovanet, a.s. zo dňa 14.01.2014, GTS Slovakia č. 18/2014 zo dňa 14.1.2014, Energotel, a.s. zo dňa 17.01.2014, súhlasné vyjadrenie Ministerstva obrany SR, Agentúry správy majetku Bratislava č. ASM-115-118/2015 zo dňa 28.01.2015. Podmienky dotknutých orgánov sú zahrnuté do podmienok rozhodnutia o umiestnení stavby. Stavebný úrad posúdil stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad posúdil začlenenie stavby do územia, rešpektoval obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy. Stavebný úrad v súlade s § 37 ods. 2 stavebného zákona preskúmal predložený návrh a jeho súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia a spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. Zámer je v súlade s funkčným využitím územia v zmysle platného územného plánu, podľa ktorého je územie určené na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, t.j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Stavebný úrad zistil, že umiestnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania. Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Podľa § 54 správneho poriadku možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Nové Mesto, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Správny poplatok vo výške 100 eur zaplatený v pokladni tunajšieho úradu.

Prílohy:

Zákres stavby do kópie katastrálnej mapy v mierke 1:1000

Doručuje sa:

doručenie verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Nové Mesto po dobu 15 dní

1. K.E.S. Invest, s.r.o., Varšavská 29, 831 06 Bratislava
2. ARTPLAN spol. s r.o. – Ing. Oľga Szabóová, Karadžičova 27, 811 08 Bratislava
3. Ladislav Ondrejko, Podbrezovská 21, 831 06 Bratislava
4. Firma Ladislav Ondrejko, Karpatské nám. 11, 831 06 Bratislava
5. Miroslav Ondrejko, Tbiliská 29, 831 06 Bratislava
6. Erika Macháčková, Podbrezovská 19, 831 06 Bratislava
7. Petra Ondrejko, Karpatské nám. 11, 831 06 Bratislava
8. Ľubomír Laudár, Riazanská 83, 831 02 Bratislava
9. Hana Laudárová, Riazanská 83, 831 02 Bratislava
10. Eva Kantorová, Bilíkova 4, 841 01 Bratislava
11. Juraj Kantor, Jamnického 8, 841 05 Bratislava
12. Ing. Bohumil Štubňa, Račianska 56, 831 02 Bratislava
13. PhDr. Janka Štubňová, Račianska 56, 831 02 Bratislava
14. Ing. Nguyen Huu Nhiem, Haburská 20, 821 01 Bratislava
15. Lanhuong Dang Thi, Haburská 20, 821 01 Bratislava
16. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Varšavská 24 v Bratislave, podľa LV č. 4230
17. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Varšavská 31 v Bratislave, podľa LV č. 3215
18. Vlastníkom pozemku parc.č. 13057/1 v k.ú. Nové Mesto v Bratislave, podľa LV č. 3151
19. Neznámym vlastníkom stavby na pozemku parc. č. 13057/4 v k.ú. Nové Mesto

Na vedomie:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
2. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
3. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Staromestská 6, 811 03 Bratislava
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
5. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, TU - odd. SM, VaI
6. KRPZ v Bratislave, KDI, DIO, Špitálska 14, 812 028 Bratislava
7. Železnice SR, Bratislava, Generálne riaditeľstvo, Odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
8. MDVaRR SR, Sekcia železničnej dopravy a dráh, Odbor dráhový stavebný úrad, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava
9. Distribúcia SPP a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
10. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
11. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Doručuje sa za účelom vyvesenia:

1. Novbyť, s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava so žiadosťou zverejniť oznámenie vyvesením v bytovom dome na ul. Varšavská 31 v Bratislave po dobu 15 dní a potvrdené vrátiť tunajšiemu úradu

2. Marián Broniš, Varšavská 24, 831 02 Bratislava so žiadosťou zverejniť oznámenie vyvesením v bytovom dome na ul. Varšavská 24 v Bratislave po dobu 15 dní a potvrdené vrátiť tunajšiemu úradu
3. Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, organizačný referát, TU, so žiadosťou zverejniť oznámenie vyvesením na úradnej tabuli po dobu 15 dní a potvrdené vrátiť tunajšiemu úradu

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia: