



ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 a § 119 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 § 35a a 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 Zmena dokončenej stavby bytového domu Račianska 20/A – nadstavbou s názvom „**Lofty Kominárska**“, (ďalej len “nadstavba”) vedenom v správnom konaní pod č. 105/2018, 1868/2017 a 12069/2016/ÚKSP/POBA-28 navrhovateľovi Lofty Kominárska s.r.o., IČO: 46211373 so sídlom Tupého 25/A, 83101 Bratislava (ďalej len “navrhovateľ”) na pozemkoch pre nadstavbu parc. č. 11462/3, pre parkovisko na teréne parc. č. 11462/1 a 11462/43 a pre stavebné úpravy plochy pred domom parc.č.11462/55 katastrálne územie Nové Mesto v Bratislave.

I. Stavba sa umiestňuje podľa situácie v M 1:350, ktorá je nedeliteľnou prílohou tohto rozhodnutia a dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú vypracoval v septembri 2016 Ing. arch. Štefan Polakovič, autorizovaný architekt SKA reg.č. *1440AA* a kolektív projektantov.

Popis súčasného stavu bytového domu Račianska 20/A:

Budova je z roku 1953. Je súčasťou stavebného komplexu nárožia Račianska a Kominárska ul., od ktorého je oddelená len dilatčne. Konštrukčne sa jedná o železobetónový skelet s obvodovým a výplňovým tehlovým murivom. Objekt má 2 podzemné podlažia, 6 plnohodnotných nadzemných podlaží využívaných na bývanie a siedme nadzemné podlažie je využívané len z časti, pričom nevyužitú časť tvorí konštrukcia šikmej strechy nesenej dreveným krovom. V súčasnosti sa na budove uskutočňujú stavebné úpravy spojené so zmeou stavby. Medzi budovou bytového domu a ul. Račianska je dvor s nespevnenými plochami a so spevnenými plochami pre prístup do budovy a prejazd na dvor vo vnútrobloku. Na dvore vo vnútrobloku je spevnená plocha s odkanalizovaním zrážkových vôd s odlučovačom olejov a drobné stavby.

Popis zmeny dokončenej stavby bytového domu Račianska 20/A – nadstavbou:

Železobetónový skelet ostane zachovaný a konštrukčne na neho nadviaže nadstavba. Zámerom je nahradiť siedme nadzemné podlažie novým a vybudovanie ôsmeho nadzemného podlažia. Obe nové podlažia budú v súlade s územným plánom spĺňať funkciu bývania, vznikne 8 nových bytových jednotiek v budove a 11 parkovacích stojísk na dvore vo

vnútrobloku. Strecha, povala a 7.NP-podkrovie budú odstránené po podlahu 7NP. Nadstavbou budú vybudované dve plnohodnotné podlažia a to 7 NP a 8NP s plochou strechou. Budova sa zvýši o 1,445m a bude stavebne upravená a to pre inštaláciu nového výťahu, zmodernizuje sa zariadenie kotolne v podzemnom podlaží. Existujúce stavby na dvore vo vnútrobloku budú odstránené. Existujúca spevnená plocha a plocha po odstránení stavieb na dvore vo vnútrobloku bude upravená pre parkovacie státa, chodníky a zeleň. Parkovacie státa budú mať prístup a výjazd cez susediaci pozemok parc.č. 11462/6. Na existujúcej ploche medzi bytovým domom a ulicou Račianska, na ktorej je dvor budú uskutočnené stavebné úpravy povrchov a výsadba zelene.

Objektová skladba:

SO 01 Búracie práce

SO 02 Nadstavba bytového domu

SO 03 Chodníky, spevnené plochy / zeleň

PS 01 Existujúca kotolňa

II.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

A. Podmienky umiestnenia:

SO 02 Nadstavba bytového domu najväčšej šírky 15,895m+1,50m a najväčšej dĺžky 27,050m

1. Polohopis:

nadstavba budovy sup.č. 11577 na parc. č. 11462/3 katastrálne územie Nové Mesto v Bratislave, druh stavby bytový dom,

balkóny nadstavby budovy sup.č. 11577 na pozemku parc.č. 11462/1 katastrálne územie Nové Mesto v Bratislave, na pozemku je dvor.

2. Výškopis:

Podlaha 7NP = 21,350 = 161,63 m n. m. v Bpv,

Podlaha 8NP = 24,700 = 164,98 m n. m. v Bpv,

Najvyšší bod strechy nad 8NP = 28,246 = 168,526 m. nad m v Bpv,

Najvyšší bod komína nad 8NP = 29,746 = 170,026 m. nad m v Bpv,

SO 03 Chodníky, spevnené plochy / zeleň

Parkovisko najväčšej šírky 15,600m a najväčšej dĺžky 26,40m

Komunikácia najmenšej šírky 4,075m

Chodník

1. Polohopis:

na pozemku parc.č. 11462/1 katastrálne územie Nové Mesto v Bratislave, na pozemku je dvor,

2. Najkratšie vzdialenosti vonkajšieho obvodu stavby

od vlastníckej hranice so susediacimi pozemkami

parc. č. 11461/3 (dvor)8,17m

parc. č. 11462/4 (zastavaná plocha a nádvorie)8,17m

parc. č. 11462/6 (zastavaná plocha a nádvorie)0,00m

parc. č. 11462/5 (zastavaná plocha a nádvorie)0,00m

B. Zásobovanie stavby, body napojenia a trasy podzemných inžinierskych sietí

Teplo pre vykurovanie, chladenie a prípravu TUV spolu o kapacite 238,3GJ/rok budú zabezpečovať pre byty na 7NP pre výkon 45kW tepelné čerpadlá vzduch – voda, umiestnené na streche objektu a umiestnené v kotolni susediaceho objektu na pozemku parc.č. 11462/5, teplo pre byty na 8NP budú zabezpečovať dva kotle na tuhé palivo s výkonom do 6KW, umiestnené v obytnom priestore 8NP.

Pitná voda v množstve 4224,875m³/rok bude dovedená existujúcou vodovodnou prípojkou DN50, s bodom napojenia na distribučný vodovod v ul. Račianska bez potreby úpravy prípojky.

Voda na hasenie požiaru v množstve 12ls⁻¹ a prietoku 1,5ms⁻¹ bude zabezpečená z dvoch existujúcich vonkajších požiarnych hydrantov, osadených v ul. Kominárska a Račianska.

Splaškové odpadové vody v množstve 4224,875m³/rok budú odkanalizované gravitačne do existujúcej prípojky DN150, zaústenej do verejnej kanalizácie na ul. Račianska bez potreby jej úpravy.

Zrážkové vody zo striech a spevnených plôch budú odvádzané verejnej kanalizácie, pokiaľ

nedôjde k ich navýšeniu oproti súčasnému stavu. Pri zvýšení množstva odpadových vôd bude potrebné ich odvádzanie mimo verejnú kanalizáciu. Vody zo spevnených plôch určených pre parkovacie státa motorových vozidiel budú odvádzané cez existujúci lapač ropných látok.

El. energia bude zabezpečená existujúcou prípojkou NN, bez potreby jej úpravy.

Jestvujúca plynoprípojka do objektu bytového domu bude zaslepená, nakoľko objekt nebude plynofikovaný.

Komunálny odpad o predpokladanej kapacite 7,48 t/rok bude zbieraný do odpadových nádob umiestnených na pozemku stavby s možnosťou pre jednoduchú obsluhu vozidlami OLO.

Dopravné napojenie pre automobily bude prejazdom cez susedný pozemok parc.č. 11462/6, ktorý má vybudovaný vjazd pre motorové vozidlá z ul. Kominárska.

Statická doprava je zabezpečená na počtom 11 parkovacích miest na pozemku parc.č. 11462/1 a 11462/43.

C. Podmienky pre projektovú prípravu stavby vyplývajúce z námietok účastníkov konania a pripomienok správcov sietí k dokumentácii pre územné rozhodnutie:

V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie preukázať

1. Výpočtom, že množstvo zrážkových vôd odvádzaných do kanalizačného systému sa nezvyšuje.
2. Vo výkresovej časti projektovej dokumentácie vo výkresoch pohľadov preukázať jednotným grafickým riešením skutočný stav susediaceho objektu Račianska 18,
3. Projektovým riešením, že stena v dotyku s vlastníckou hranicou so susediacou stavbou súp.č. 11577 bytový dom Račianska 18 na pozemku 14461/1 bude s otvorom, ktorý bude mať taký stavebný element, ktorý by zabránil nežiaducim pohľadom na strechu susediaceho objektu Račianska 18 v prípade inštalácii strešných okien v streche bytového domu Račianska 18 a zároveň zachová funkciu otvoru pre vyľahčenie hmoty nadstavby. V prípade, že v budúcnosti bude bytový dom Račianska 18 nadstavovaný takým spôsobom, že predmetný otvor stratí svoju architektonickú funkciu, potom o jeho odstránení resp. výplni bude rozhodnuté bez posudzovania vplyvu na denné osvetlenie v nadstavbe Račianska 20/A.
4. Technickým riešením preukázať, že nadstavba nemá negatívny vplyv na existujúce vyústenia funkčných komínov na streche susediacej stavby súp.č. 11577 bytový dom Račianska 18 na pozemku 14461/1, ani na zachovanie funkčnosti komínov, prípadne riešiť spôsob eliminovania negatívneho účinku.

Ku kolaudácii predložiť:

5. Revízne skúšky funkčných komínov susediacej stavby bytový dom Račianska 18

D. Podmienky dotknutých orgánov ochrany životného prostredia:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán ochrany prírody a krajiny č. OU-B A-OSZP3-2016/94669/HRB zo dňa 09.11.2016:

1. Na území stavby platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona OPK.
2. Výstavba ani prevádzka objektu nepredstavuje činnosť podľa zákona v území zakázanú.
3. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) záujmovým územím neprechádza žiaden biokoridor ani sa tu nenachádza žiadne biocentrum.
4. V prípade, že realizáciou stavby dochádza k výrubu stromu s obvodom kmeňa nad 40 cm (meraný vo výške 130 cm nad zemou) alebo krov s výmerou nad 10 m², stavba si vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona od príslušnej mestskej časti.
5. V prípade blízko sa vyskytujúcich drevín, ktoré zostávajú zachované (aj na susedných pozemkoch), je pri stavebných a výkopových prácach potrebné postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí týchto drevín (§ 47 ods. 1 zákona OPK) a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, podľa ktorej (bod 4.2.4 STN) sa výkopové práce ani zhutňovanie pôdy nesmie vykonávať v koreňovom priestore. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej vodnej správy OU-BA-OSZP3-2017/064848/KEN/III-vyj. zo dňa 19.06.2017:

1. Navrhovaný stavebný objekt **nemá charakter vodnej stavby** v zmysle § 52 ods. 1 vodného zákona a na jej povolenie nie je potrebné rozhodnutie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 26 tohto zákona.
2. Jestvujúce inžinierske siete musia byť pred zahájením stavby zamerané a vytýčené.
3. V mieste križovania stavby s jestvujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán odpadového hospodárstva č. OÚ-B A-OSZP3-2017/41076/DAD zo dňa 18.04.2017:

1. Držiteľ odpadov je povinný:
 - a) zhromažďovať odpady vy triedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom,
 - b) zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho
 - prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
 - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
 - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
 - zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
 - c) odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
 - d) viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi na Evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti,
 - e) ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať ohlásené údaje.
2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemného kontajnera), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi.
3. V kolaudačnom konaní má orgán štátnej správy odpadového hospodárstva postavenie dotknutého orgánu podľa § 99 ods. 1 písm. b) bodu č. 5 zákona o odpadoch. K žiadosti o vydanie vyjadrenia je potrebné doložiť doklady preukazujúce spôsob nakladania s odpadmi zo stavby (t.j., vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov a podľa tohto vyjadrenia, príjmové doklady, faktúry). V dokladoch musí byť označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

E. Podmienky dotknutých orgánov a správcov inž. sietí:

Hlavné mesto SR Bratislava č. MAGS OUIK 55879/16-373883 zo dňa 10.04.2017:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

1. investor stavby vybuduje pre nadstavbu bytového domu 11 parkovacích miest vo vnútrobloku v zmysle predloženej projektovej dokumentácie (vypracovanej 09/2016, spoločnosťou gutgut s.r.o.). V prípade, ak umiestnením susednej stavby „*Rekonštrukcia objektu -polyfunkčný objekt, Kominárska*“ dôjde k záberu týchto stojísk, bude potrebné ich v plnom rozsahu nahradiť a vybudovať v rámci návrhu statickej dopravy predmetnej rekonštrukcie objektu na Kominárskej ul. bez vytvárania akéhokoľvek deficitu navrhovaných prípadne jestvujúcich stojísk.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

2. vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
3. 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

z hľadiska budúceho majetku - právnych vzťahov:

4. v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa
5. parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacím trávnicami
6. zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
7. v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
8. ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

Mestská časť Bratislava- Nové mesto č. 23294/7913/2017/ZP/AUGZ a 2527/2018/ZP/AUGZ zo dňa 24.01.2018:

z hľadiska urbanisticko - architektonicko - stavebného riešenia:

1. Stavebník vymení v budove Materskej školy, Šancová 65, vnútorné rozvody (voda, kanalizácia, elektrina, vykurovanie) vrátane vykurovacích telies a kompletnej sanity (WC, umývadlá, batérie a pod.) podľa projektu mestskej časti.

z hľadiska dopravného vybavenia:

2. Dodržať platné normy a predpisy s osobitným zreteľom na ustanovenia cestného zákona č.135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Zabezpečiť parkovanie na vlastnom pozemku podľa STN 73 6110/Z2. Vzhľadom na skutočnosť, že je plánovaná aj prestavba susedného objektu bývalých kníhtlačiarň (investor stavby Loftý Kominárska s.r.o.) s názvom „Rekonštrukcia objektu -polyfunkčný objekt Kominárska“, v prípade záberu predmetných 11 parkovacích miest budú tieto miesta v plnom rozsahu nahradené a vybudované v rámci stavby „Rekonštrukcia objektu - polyfunkčný objekt Kominárska“, bez vytvorenia akéhokoľvek deficitu navrhovaných alebo existujúcich parkovacích miest.
4. Stavebník je povinný vykonať opatrenia na zabránenie vytekania dažďových vôd z jeho pozemku a spevnených plôch na verejnú komunikáciu.
5. Zabezpečiť dostatočné rozhládové pomery alebo stanoviť podmienky pre ich zabezpečenie v zmysle STN 73 6102.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

6. Pri stavebných prácach je nutné rešpektovať blízke dreviny a ich koreňový systém a súčasne zabezpečiť ich maximálnu ochranu pred mechanickým poškodením.
7. Nakladanie s odpadmi z výstavby a prevádzky objektu je nutné riešiť v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch, v znení neskorších predpisov

z hľadiska technickej infraštruktúry:

8. Zistiť a vytýčiť inžinierske siete a dodržať požiadavky ich správcov

z hľadiska majetko-právnych a iných vzťahov:

9. Dodržať opodstatnené požiadavky vlastníkov dotknutých nehnuteľností.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, č. HŽP/16 746/2016 zo dňa 14.11.2016:

1. V ďalšom stupni spracovania PD rešpektovať závery a odporúčania hlukovej štúdie.
2. Riešiť potrebnú nepriezvučnosť deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytmi podľa STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a deliacich konštrukcií
3. Ku kolaudačnému konaniu predložiť:
 - a) protokol z merania hluku, ktorého výsledky preukážu dostatočné protihlukové zabezpečenie nadstavby (nepriezvučnosť obvodového plášťa vrátane vetrania) tak, že

hluk z dopravy v navrhovaných bytoch nebude prekračovať prípustné hodnoty hluku podľa požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,

- b) protokol z merania hluku technických zariadení budovy (tepelné čerpadlá, VZT, výťahy), ktorý vo vzťahu k súvisiacemu obytnému prostrediu preukáže súlad s vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. laboratórny rozbor vody, ktorý preukáže, že kvalita vody dodávanej do spotrebiska nadstavby spĺňa požiadavky NV 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 vyhl. N V SR č. 496/2010 Z.z.

Dopravný podnik Bratislava, a.s., č. 22112/24725/2000/2016 zo dňa 12.12.2016:

1. Verejne prístupné miesta (okná, balkóny, lešenia atď.) musia byť vzdialené od živých častí trakčného vedenia minimálne 3 metre
2. Začiatok výkopových prác musí byť nahlásený správcovi pevných trakčných zariadení [tf. 5950 1491], prípadne na elektrodispečing DPB, a. s. [tf. 5950 6666].
3. Výkopové a stavebné práce nesmú narušiť statiku nosného systému, ani ináč poškodiť pevné trakčné zariadenia.
4. Pri prácach v blízkosti trakčných vedení treba dodržiavať STN 34 3112, najmä články 112, 117 a 120.
5. Stavebné práce a všetky ostatné sprievodné činnosti počas výstavby nesmú ohrozovať bezpečnosť prevádzky na električkovej dráhe Račianskej radiály a taktiež v autobusovej MHD na Račianskej ulici, nesmú tu obmedzovať plynulosť premávky električiek a autobusov a v žiadnom prípade nesmú spôsobiť zastavenie prevádzky na električkovej dráhe.
6. Priestor vozovky na komunikácii Račianska ul. nesmie byť používaný pre účely skládky stavebného materiálu a ani pre odstavovanie vozidiel staveniskovej dopravy, stavebných strojov, mechanizmov, apod.

Ministerstvo vnútra SR, KDI, č. KRPZ-BA-KDI3-16-266/2016 zo dňa 07.11.2016:

1. Parametre komunikácií a parkovacích miest situovaných na povrchu požadujeme navrhnúť v súlade s STN 73 6056 tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý vjazd a výjazd vozidiel pričom ich šírkové parametre požadujeme navrhnúť pre vozidlá skupiny 1, podskupina 02 (šírka vozidla 1,80 m).
2. Zabezpečením 11 parkovacích miest pre objekt nadstavby bytového domu považujeme potreby statickej dopravy v zmysle STN 73 6110/Z2 za dostatočne uspokojené.
3. V ďalšom stupni požadujeme uvedené pripomienky zapracovať do projektovej dokumentácie a požadujeme predložiť podrobný projekt organizácie dopravy, spevnených plôch, napojenia na nadradený komunikačný systém, parkovísk a predložiť naše vyjadrenie.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. 45108/2016/Nz zo dňa , 25.11.2016:

z hľadiska ochrany existujúcich rozvodov:

1. Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
2. Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.

z hľadiska majetkových vzťahov:

3. Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.
4. Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.
5. V žiadosti o vyjadrenie k projektovej dokumentácii k stavebnému konaniu je potrebné uviesť číslo odberného miesta, cez ktoré je predmetná stavba zásobovaná vodou z hľadiska zásobovania vodou.
6. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.
7. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.

8. Zasahovať do verejného vodovodu a vykonávať pripojenie na verejný vodovod môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.
9. Akákoľvek stavebná alebo iná činnosť v trase vodovodu a kanalizácie, vrátane pásma ochrany, sa môže vykonávať iba so súhlasom a podľa pokynov BVS, ktorej je potrebné v dostatočnom časovom predstihu nahlásiť zahájenie týchto prác.

z hľadiska odkanalizovania:

10. Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
11. 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. zo dňa 19.12.2016:

1. Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku Západoslovenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike. Zakresľovanie sietí je možné vykonať pre zariadenia VN a NN na tíme správy energetických zariadení VN a NN Bratislava - mesto, Hraničná 14, pre zariadenia VVN a zariadenia oznamovacie na tíme správy sietí VVN, Čulenova 3.
2. Vyvolané preložky energetických zariadení vo vlastníctve Západoslovenská distribučná, a.s. žiadame riešiť v zmysle § 45 Zákona č. 251/2012 Z.z.
3. Pred začatím zemných prác je potrebné v navrhovaných trasách požiadať o presné vytýčenie a identifikovanie káblov patriacich Západoslovenská distribučná, a.s.
4. Merania spotreby elektrickej energie musia byť umiestnené v skupinových elektromerových rozvádzačoch RE (doporučujeme plastové vyhotovenie), pričom musia byť sústredené v spoločnom elektromerovom rozvádzači na mieste prístupnom pracovníkom Západoslovenská distribučná, a.s. z verejného priestranstva ako sú neuzamykatelné schodištia a chodby medzi jednotlivými podlažiami. Umiestnenie 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 el. energie" dostupnom na internetovej stránke.

SPP- distribúcia, a.s. č. TD/NS/0102/2017/Pr zo dňa 10.04.2017:

1. Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností, je stavebník povinný požiadať SPP-D o presné vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení na základe písomnej objednávky, ktorú je potrebné zaslať na adresu: SPP - distribúcia, a.s., Sekcia údržby, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava, alebo elektronicky, prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D
2. stavebník je povinný oznámiť začatie prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení zástupcovi prevádzkovateľa SPP-D (p. Marián Heršel, tel.č. +421 2 2040 2149) najneskôr 7 dní pred zahájením plánovaných prác,
3. stavebník je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie stavby z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení,,
4. stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení,
5. stavebník je povinný realizovať výkopové práce vo vzdialenosti menšej ako 1,0 m na každú stranu od obrysu existujúcich plynárenských zariadení v súlade s STN 73 3050 až po predchádzajúcom vytýčení plynárenských zariadení **výhradne ručne** bez použitia strojových mechanizmov,
6. ak pri výkopových prácach bolo odkryté plynárenské zariadenie, je stavebník povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,
7. prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D **nie je povolený** a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D,
8. odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete musia byť počas odkrytia zabezpečené proti poškodeniu,
9. stavebník nesmie nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky

- zariadenia a poklopy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,
10. každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel.č. : 0850 111 727,
 11. upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu (SOI), ktorá je oprávnená za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike sankciu vo výške 300,-€ až 150 000,-€,
 12. stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj podmienky uvedené v Zápise z vytýčenia plynárenských zariadení a taktiež ustanovenia Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä TPP 700 02, TPP 906 01,
 13. stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
 14. stavebník je povinný pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
 15. stavebník nesmie v ochrannom pásme plynárenských zariadení v zmysle §79 a §80 Zákona o energetike umiestňovať nadzemné stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty apod.,
 16. Odpojenie plynárenského zariadenia od distribučnej siete je potrebné riešiť samostatnou „Dohodou o zrušení plynárenského zariadenia.

Slovak Telekom a.s. č. 6611803414 zo dňa 08.02.2018:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
2. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom,a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí:
3. 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.
4. Zároveň upozorňujeme 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 zrealizovať prekládku SEK.
5. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.
6. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo Digi Slovakia, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
7. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
8. 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. požiadať o nové vyjadrenie. Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a Digi Slovakia, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.

9. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a Digi Slovakia, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke.
10. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK.

III.

Platnosť územného rozhodnutia:

1. Toto rozhodnutie o umiestnení stavby podľa § 40 ods. 1) stavebného zákona platí dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, stráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o povolenie stavby.
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:

Stavebnému úradu bol dňa 28.03.2018 doručený list účastníkov konania - zástupcov spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Račianska 18, podpísaní Peter Puterka, Rastislav Važan a Vojtech Váry, všetci bytom Račianska 18, 83104 Bratislava, v ktorom namietajú voči zámeru nadstavby bytového domu Račianska 20/A a nesúhlasia s umiestnením stavby v jej súčasne navrhovanej podobe. Námietky v pôvodnom znení uvádzame v číselnom poradí:

1. Rekonštrukčné a stavebné práce na bytovom dome Račianska 20/A prebiehajú už 3 roky. Výsledkom doterajšej rekonštrukcie je radikálna prestavba budovy, vrátane zrušenia všetkých loggií a vypustenia nových balkónov na dvorovej strane domu cca 1,8m oproti pôvodnej fasáde. Prišlo tým fakticky k zmene pôdorysu stavby. Tento stavebný zásah, ktorý nebol s majiteľmi susediaceho bytového domu nikdy konzultovaný ani odsúhlasený, vnímame jednoznačne negatívne. Hrubým spôsobom narušuje súkromie susediacich bytov. Okná nášho domu sú od okraja nových balkónov vzdialené len cca 1.3m.
2. Riešenie, ktoré je súčasťou územného konania vytvára dvojposchodový odskok voči bytovému domu Račianska 18. Úplne tak popiera citlivé prirodzené napojenie budov z roku 1953. Narúša rímsovú a aj strešnú čiaru domov tiahnucich sa v líniovej zástavbe od Račianskeho mýta až po Kominársku ulicu. V projekte neexistuje uličná vizualizácia smerom od Račianskeho mýta, z ktorej by bol na prvý pohľad zrejmý necitlivý výškový skok. Súčasťou projektu je iba vizualizácia z pohľadu smerom na Račianske mýto. Rovnako výkres skutočného stavu zobrazuje bytový dom Račianska 18 aj so strešnou krytinou, kým výkres nového stavu účelovo na vizuálne zjemnenie vzniknutého rozdielu strešnú krytinu vypúšťa.
3. Dvorová vizualizácia je zavádzajúca, keď je bytový dom Račianska 20/A mylne napojený na iný ako existujúci susedný objekt Račianska 18. Je použitý akoby obraz domu Račianska 12, ktorý má o jedno podlažie viac, inú výšku podlaží, menší rozmer okien a hlavne má okná vzdialenejšie od okraja domu.
4. Navrhovaná nadstavba predpokladá okrem zvýšenia stavby o ďalšie 2 poschodia aj otvor z terasy smerom na bytový dom Račianska 18, čím by prišlo k narušeniu súkromia. S takýmto návrhom jednoznačne nesúhlasíme a žiadame upraviť projektovú dokumentáciu tak, aby negatívne nezasahovala do existujúcej zástavby a zároveň aby zámeru nadstavby bytového domu Račianska 20/A a nesúhlasíme s umiestnením stavby v jej súčasne navrhovanej podobe citlivo zohľadnila existujúcu susediacu zástavbu a záujmy spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov stavby so súp. č. 10095 na Račianskej 18, ktorí sú účastníkmi konania.
5. Žiadame, aby nadstavba bola riešená primárne na rohu ulíc Račianska a Kominárska a nebola napojená na susediaci obytný dom skokovo, ale aby dostavané poschodia boli najmä zo strany susediaceho bytového domu na Račianskej 18 citlivo ustúpené. Obdobné riešenie existuje na rohu bloku Račianska a Šancová, kde rožný dom Račianskeho mýta prevyšuje okolité domy, ale najvyššie poschodia sú ustúpené.
6. Zároveň sú pre nás neprípustné akékoľvek otvory (zasklené, nezasklené, zamrežované alebo zasietované; z terás, z miestností; technické otvory pre komíny, vetranie a podobne)

- smerom k nášmu domu v líniovej zástavbe.
7. Takisto je nutné, aby nadstavba rešpektovala a zohľadnila jestvujúce komíny a odvetrávania na streche bytového domu Račianska 18 v tesnej blízkosti uvažovanej nadstavby.
 8. Ako ďalší negatívny dopad navrhovanej stavby spojenej s výstavbou 8 nových bytových jednotiek vnímame výrazný tlak na statickú dopravu. Projekt síce uvažuje s vybudovaním 11 parkovacích stojísk, avšak tieto budú súkromné, vyhradené pre majiteľov nových bytov. Prestavaný bytový dom Račianska 20/A už teraz obsahuje 27 bytov. Pritom v poslednom období sa len na Kominárskej ulici kvôli okolitej výstavbe a následnej zmenene organizácie dopravy stratila približne tretina verejných parkovacích miest (zákazom parkovania popri bývalej tlačiarňi a neskôr vytvorením odbočovacieho pruhu novej svetelnej križovatky). Novovybudované súkromné parkoviská na Kominárskej ulici pri nových šesťpodlažných domoch však už nie sú dostupné pre verejnosť a tak väčšina áut potom parkuje v areáli železničnej stanice Filiálka.

VI.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Stavebný úrad **námietky č. 1, 5, 6 a 8 zamietla** v plnom rozsahu a **zamietla námietku č. 2 v časti týkajúcej sa odskoku stavieb, zamietla námietku č. 4 v časti týkajúcej sa citlivého riešenia prístavby** z dôvodov, ktoré sú uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad **námietke č. 2 v časti nepresností dokumentácie a č. 3 a č. 4 v časti otvoru v štítovej stene a námietke č. 7 vyhovie** z dôvodov, ktoré sú uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia. Vo výroku rozhodnutia stavebný úrad určil podmienky pre projektovú prípravu na ich splnenie.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 20.12.2016 Loftý Kominárska s.r.o., IČO: 46211373 so sídlom Tupého 25/A, 83101 Bratislava (ďalej len navrhovateľ) podal návrh na umiestnenie stavby "Loftý Kominárska" na pozemku parc. č. 11462/3 v katastrálnom území Nové mesto v Bratislave. K návrhu priložil dokumentáciu pre územné rozhodnutie, ktorú vypracoval v septembri 2016 Ing. arch. Štefan Polakovič, autorizovaný architekt SKA reg.č. *1440AA*, zmluvu o nadstavbe, doklady o spoluvlastníctve dokončenej stavby určenej na zmenu a k nej náležiacich pozemkov, o vlastníctve pozemku určeného pre statickú dopravu a zmluvu s vlastníkom pozemku preukazujúcu právo prejazdu cez susedný dvor na pozemku parc.č. 11462/6 a doklady o prerokovaní stavby s dotknutými orgánmi a správcami dotknutých sietí a zariadení.

Stavebník preukázal právo na umiestnenie stavby zmluvou o nadstavbe, spoluvlastnícke právo k dokončenej stavbe a náležiacim pozemkom podľa listu vlastníctva č. 4599 a vlastnícke právo pozemku určeného pre statickú dopravu LV č. 1937.

Návrh na vydanie územného rozhodnutia obsahoval údaje a prílohy podľa § 3 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 36 ods.1 stavebného zákona dňa 26.02.2018 oznámil začatie územného konania na umiestnenie stavby, ktoré bolo účastníkom konania doručované verejnou vyhláškou a podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko Hlavné mesto SR vyjadrilo v záväznom stanovisku súlad stavby s platným územným plánom, podľa ktorého je možné stavbu umiestniť. V oznámení stavebný úrad určil lehotu na pripomienkovanie návrhu, upozornil dotknuté orgány, že podľa ust. §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. Stavebný úrad ďalej upozornil účastníkov konania, že v súlade s ust. §37 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou a upozornil účastníkov konania, že podľa §42 ods.5 stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Lehota na pripomienkovanie návrhu bola ukončená dňa 12.04.2018.

V konaní boli v zákonnej lehote uplatnené námietky účastníkov konania - zástupcov spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Račianska 18, doručené dňa

28.03.2018, podpísaní Peter Puterka, Rastislav Važan a Vojtech Váry, všetci bytom Račianska 18, 83104 Bratislava. Stavebný úrad oboznámil navrhovateľa s námietkami účastníkov konania a požiadal navrhovateľa aby k nim zaujal stanovisko. Navrhovateľ svoje stanovisko k námietkam účastníkov konania oznámil listom, doručeným emailom.

Ostatní účastníci konania nevzniesli v stanovenej lehote ďalšie námietky.

Stavebný úrad rozhodol o námietkach účastníkov konania tak ako je to uvedené v kap. V. tohto rozhodnutia. Dôvody podľa ktorých stavebný úrad zamietol jednotlivé námietky sú nasledovné:

Námietka č. 1:

Stavebné práce na bytovom dome Račianska 20/A sa uskutočňujú v súlade so stavebným povolením, vydaným dňa 07.09.2016 pod číslom 5535/2016/ÚKSP/HADL-100, ktoré nadobudlo právnu účinnosť dňa 31.10.2016. V uvedenom konaní bolo vyhovené námietke týkajúcej sa novo navrhnutých balkónov po celej šírke dvorného priečelia bytového domu Račianska 20/A a čelá balkónov boli upravené zošíkmením v ostrom uhle 30°, čím došlo k obmedzeniu rušivých priehľadov na do okien bytového domu Račianska 18. Tvar balkónu na 7NP v návrhu kopíruje tvary balkónov predchádzajúcich podlaží. Stavebný úrad sa pri vyhodnocovaní námietky riadil ust. § 52 zákona o správnom konaní a námietku zamietol ako nesúvisiacu s konaním vo veci nadstavby.

Námietka č. 2:

Nadstavovaná budova Račianska 20/A je v súčasnosti vyššia ako budovy v ul. rade spolu s bytovým domom Račianska 18 so sedlovými strechami, pričom existujúce riešenie je komplikované, nakoľko strecha budovy je v smere do ul. Račianska a Kominárska riešená ako šikmá a v smere do vnútroblokov má ďalšie podlažie s rovnou / plochou strechou. V kontakte s budovou Račianska 18 sú v súčasnom stave z ulice so sedlovou strechou vytvorené na časti šikmej strechy - valby, no i tak je tu odskok pretože budova je vyššia a z dvorovej strany je opäť odskok a vysoký štítový múr. Nadstavovaná budova je súčasťou budov v nároží ulíc Račianska a Kominárska, s ktorými architektonicko stavebne súvisí, preto je logické, že návrh rieši odskočenie budov v mieste, kde sa dotýka budovy inej charakteristiky, teda domov so sedlovými strechami. Navrhovateľ splnil podmienku aby výška nadstavby, neprekročila výšku nárožia Račianskeho mýta. Nadstavba takto nadväzuje na novšiu zástavbu ulice. Z dvorovej strany perforovanie fasády na 8.NP v dotyku s existujúcim objektom výškový rozdiel zmierňuje. Požadované riešenie brať ohľad na jestvujúci tvar sedlovej strechy s prihliadnutím na uvedené skutočnosti ako aj k tomu, že spracovateľ dokumentácie pre územné rozhodnutie v súlade s ust. §45 ods.1) písm. a) a ods.4 stavebného zákona má spôsobilosť na vybranú činnosť vo výstavbe a teda disponuje odbornou kvalifikáciou, pričom výsledkom jeho činnosti má byť ochrana verejných záujmov, stavebný úrad vyhodnotil v časti týkajúcej sa odsokku stavieb ako neoprávnené a v tejto časti námietku zamietol. V časti týkajúcej sa nepresností vizualizácie a pohľadov sa námietke vyhovuje z dôvodu aby v následnom konaní nedošlo k rozporom vo výkresovej dokumentácii. Stavebný úrad v kap. II. časť C ods. 4 určil podmienku pre ďalšiu projektovú prípravu stavby.

Námietka č. 3:

K námietke namierenej proti pravosti dvorovej vizualizácie namietajúci nepredložili žiaden dôkaz – posúdenie inej odborne spôsobilej osoby, ktorý by tento názor potvrdil. Predmetná vizualizácia v dokumentácii pre územné rozhodnutie vytvára obraz priestorového usporiadania hmoty navrhovanej stavby a susediacich budov. Odchýlky vizualizácie od skutočného stavu, ktoré uvádzajú namietajúci účastníci konania nemajú zásadný vplyv na umiestnenie nadstavby. Stavebný úrad však pri vyhodnocovaní námietky bral do úvahy aj skutočnosť už uvedenú v predchádzajúcej stati a z dôvodu aby v následnom konaní nedošlo k rozporom vo výkresovej dokumentácii v kap. II. časť C ods. 4 určil podmienku pre ďalšiu projektovú prípravu stavby, čím sa námietke vyhovuje.

Námietka č. 4 a č.6:

Umiestnenie stavby musí zodpovedať požiadavkám na zachovanie pohody bývania v atribútoch, ktoré sú merateľné. Námietku č. 4 v časti namierenej proti otvoru v štítovom múre z dôvodu straty súkromia a námietku č. 6 o neprípustnosti akýchkoľvek otvorov stavebný úrad vyhodnotil ako neopodstatnené pre súčasný stav susednej stavby a to jednak z dôvodu, že z predmetnej terasy síce dôjde k pohľadom na strechu objektu ale týmito pohľadmi na strešnú krytinu nemôže dochádzať ku narušeniu súkromia bývania a jednak z dôvodu, že uvedený otvor je dôležitým architektonickým artefaktom vyľahčujúcim hmotu nadstavby. Avšak pre prípad, že v budúcnosti budú inštalované strešné okná z obytných miestností v streche

bytového domu Račianska 18, stavebný úrad zaviazal navrhovateľa v projektovej dokumentácii pre povolenie nadstavby použiť taký stavebný element, ktorý by zabránil nežiaducim pohľadom na strechu susediaceho objektu Račianska 18 a zároveň zachoval funkciu otvoru pre vyľahčenie hmoty nadstavby. V prípade, že v budúcnosti bude bytový dom Račianska 18 nadstavovaný takým spôsobom, že predmetný otvor stratí svoju architektonickú funkciu, potom o jeho odstránení respektíve vyplnení bude rozhodnuté bez posudzovania vplyvu na denné osvetlenie a preslnenie v nadstavbe Račianska 20/A. Stavebný úrad pri vyhodnocovaní tejto časti námietky prihliadal na zásadu proporcionality medzi oprávnenými záujmami navrhovateľa a namietajúcich a túto časť námietky v konečnom dôsledku vyhodnotil za opodstatnenú a vyhovel. V časti námietky č. 4 týkajúcej sa citlivosti riešenia nadstavby voči účastníkom konania - obyvateľom bytového domu Račianska 18 stavebný úrad námietku nevyhodnotil, nakoľko neobsahuje žiadne merateľné hodnoty, na ktoré by sa v hodnotení mohol odvolať a túto časť námietky zamietol.

Námietka č. 5:

Požiadavku prispôbiť architektonické riešenie nadstavby identicky nárožiu Račianska a Šancová z už uvedeného dôvodu v námietke č. 2 a síce, že nadstavovaná budova je súčasťou budov v nároží ulíc Račianska a Kominárska, s ktorými architektonicko stavebne súvisí a preto je logické, že návrh rieši odskočenie budov v mieste, kde sa dotýkajú budov inej charakteristiky, teda domov so sedlovými strechami s prihliadnutím k tomu, že spracovateľ dokumentácie pre územné rozhodnutie v súlade s ust. §45 ods.1) písm. a) a ods.4 stavebného zákona má spôsobilosť na vybranú činnosť vo výstavbe a teda disponuje odbornou kvalifikáciou, pričom výsledkom jeho činnosti má byť ochrana verejných záujmov, stavebný úrad vyhodnotil ako neoprávnenú a požiadavku zamietol.

Námietka č. 7:

Stavebný úrad vyhodnotil námietku na rešpektovanie existujúcich komínov za opodstatnenú a pre navrhovateľa stanovil podmienku aby v projektovej príprave stavby preukázal, že nadstavba nemá negatívny vplyv na funkciu existujúcich komínov na streche susediacej stavby súp.č. 11577 bytový dom Račianska 18 na pozemku 14461/1 alebo uviedol nevyhnutné stavebno - technické opatrenie na odstránenie negatívneho účinku nadstavby na funkčnosť komínov, pričom uvedené opatrenie bude uskutočnené na náklady navrhovateľa.

Z uvedených dôvodov stavebný úrad námietke vyhovel.

Námietka č. 8:

Stavebný úrad sa pri rozhodovaní o návrhu opieral o stanoviská dotknutých orgánov, v ktorých kompetencii je aj posúdenie stavby v súlade s osobitnými predpismi a teda aj na úseku dopravnej obsluhy územia a nárokov na statickú dopravu. Návrh spĺňa požiadavky statickej dopravy, čo potvrdil súhlasným záväzným stanoviskom aj dotknutý orgán a to Ministerstvo vnútra SR, pod č. KRPZ-BA-KDI3-16-266/2016 zo dňa 07.11.2016. Pre statickú dopravu bude slúžiť 11 parkovacích stojísk, ktoré budú umiestnené na pozemku navrhovateľa. Navrhovateľ tak splnil zákonom stanovenú povinnosť preukázať dostatok parkovacích stojísk na vlastnom pozemku. Nadstavbou nedochádza k úbytku verejných parkovacích miest ani k zmene organizácii dopravy na prilahlých verejných komunikáciách. V okolí Kominárskej ul. došlo skutočne k úbytku verejných parkovacích státí a to v súčinnosti s uskutočňovanou výstavbou bytových komplexov, pri ktorej došlo k trvalým aj dočasným záberom plôch pod existujúcimi parkoviskami. V lokalite Kominárskej ul. sa v súčasnosti uskutočňuje aj výstavba verejného parkoviska a zároveň nastane aj premiestnenie parkoviska Dopravoprojektu. Obyvatelia bytových domov po dokončení okolitej výstavby budú mať k dispozícii viac verejných parkovacích stojísk ako v súčasnosti. Z uvedeného dôvodu stavebný úrad námietku č. 8, týkajúcu sa statickej dopravy, zmeny organizácii dopravy a straty verejných parkovacích miest vyhodnotil ako neoprávnenú a zamietol.

Stavebný úrad v územnom konaní v intenciách ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona posúdil návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúmal návrh a jeho súlad s územnoplánovacími podkladmi. Ďalej posúdil, že návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody a krajiny, a to všetko v súčinnosti s dotknutými orgánmi, ktoré chránia v konaniach podľa stavebného zákona osobitné predpisy. Pripomienky a podmienky dotknutých orgánov stavebný úrad zapracoval do podmienok tohto rozhodnutia a ich plnenie bude skúmané pri stavebnom konaní. Stavebný

úrad neuviedol tie časti podmienok, v ktorých sa uvádzajú údaje, ktoré sú informačné a majú časovo obmedzenú platnosť. K umiestneniu stavby sa kladne a bez podmienok vyjadrili Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. KRHZ-BA-HZUB6-3160/2016 zo dňa 18.10.2016, MO SR pod č. SM-30-811-811/2017 zo dňa 15.03.2017 a Dopravný úrad dňa 03.04.2017.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad posúdil začlenenie stavby do územia, rešpektoval obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa platného územného plánu. Umiestnenie stavby je v súlade s Územným plánom hl. m. SR Bratislavy rok 2007, vyhláseným Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31.5.2017, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení jeho zmien a doplnkov všeobecne záväzného nariadenia č. 12/2008.

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.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava- Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava (podľa § 54 správneho poriadku). Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Rudolf K u s ý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Správny poplatok: 100,00 eur bol uhradený dňa 20.03.2017

Príloha: Situácia umiestnenia na podklade katastrálnej mapy

Doručuje sa verejnou vyhláškou:

Účastníkom konania:

1. Lofty Kominárska s.r.o., Tupého 25/A, 83101 Bratislava, podľa LV č. 4599 spoluvlastník pozemku parc.č. 11462/55 a stavby a pozemku parc.č. 11462/3 navrhovanej na nadstavbu a podľa LV č. 1937 pozemkov parc.č. 11462/1 a 11462/43 navrhovaných na parkovisko a sadové úpravy a pozemku parc.č. 11462/5 susediaceho so stavebnými pozemkami,
2. Dopravoprojekt, a.s. Kominárska 2,4 832 03 Bratislava, podľa LV č. 280 vlastník pozemku parc.č. 11462/6 navrhovaného na prejazd k parkovisku a susediaceho so stavbou
3. Spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov stavby sup.č. 11577 v BD Račianska 20/A, zapísaní na LV č. 4599 a to:
 - 1.
 - 2.
 - 3.
 4. PARTNER TECHNIC, spol. s r.o., Nám. Slobody 17, Bratislava
 - 5.
 6. SetPro, s.r.o., Medved'ovej 17, Bratislava, PSČ 851 04
 - 7.
 - 8.
 - 9.
 10. 1,
 11. ,
 - 12.

- 13.
 - 14.
 - 15.
 - 16.
 - 17.
 - 18.
 - 19.
 - 20.
 - 21.
 - 22.
 - 23.
 - 24.
 - 25.
 - 26.
 - 27.
 - 28.
 29. CROPFARM s.r.o., Tupého 25/A, Bratislava, PSČ 831 01
 4. Spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov stavby sup.č. 10095 v BD Račianska 20/A, zapísaní na LV č. 3581 a to:
 - 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.
 - 5.
 - 6.
 - 7.
 - 8.
 - 9.
 - 10.
 - 11.
 - 12.
 - 13.
 - 14.
 5. Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, PSČ 832 05, podľa LV č. 2280 vlastník pozemku parc.č. 11461/3 susediaceho so stavbou pozemku pre parkovacie státia,
 6. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, podľa LV č. 1 vlastník pozemku parc.č. 11462/4 susediaceho so stavbou pozemku pre parkovacie státia.
- Doručenie za účelom zverejnenia rozhodnutia v bytovom dome Račianska 18 a 20/A**
7. Lofty Kominárska s.r.o., Tupého 25/A, 83101 Bratislava
- Na vedomie:**
- Dotknutým orgánom:
8. Hl. m. SR Bratislava , Magistrát , OUIČ, Primaciálne nám. 1, 814 71 Bratislava 1,
 9. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, ŽPaÚP, Junácka 1.932 91 Bratislava 3,
- Na vedomie bez účinkov na doručenie:**
10. Lofty Kominárska s.r.o., Tupého 25/A, 83101 Bratislava
 11. Dopravoprojekt, a.s. Kominárska 2,4 832 03 Bratislava,
 12. Spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov stavby sup.č. 11577 v BD Račianska 20/A,
 13. Spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov stavby sup.č. 10095 v BD Račianska 18, zapísaní na LV č. 3581 a to prostredníctvom správcu: Ing. Pavel Polášek, Novbyt, s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava,
 14. Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava,
 15. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, SSN, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava,

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.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

(podpis, pečiatka)

Deň vyvesenia oznámenia

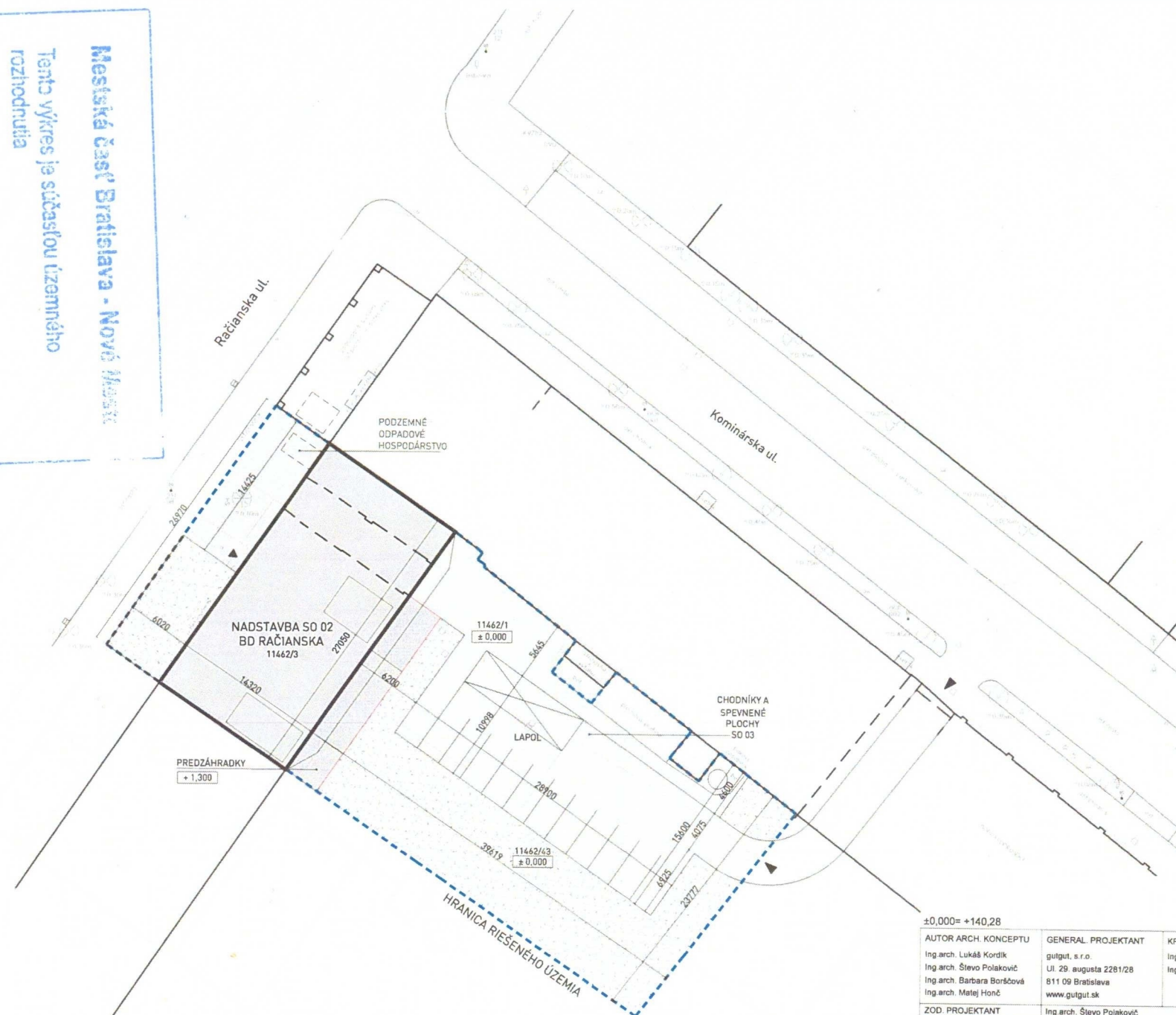
v bytovom dome Račianska 18 a Račianska 20/A :

Deň zvesenia oznámenia

v bytovom dome Račianska 18 a Račianska 20/A :

LEGENDA

- STAVEBNÝ OBJEKT SO2
- HRANICA POZEMKU
- SPEVNENÉ PLOCHY
- ZELENÉ PLOCHY
- KATASTRÁLNA MAPA



±0,000 = +140,28

AUTOR ARCH. KONCEPTU Ing. arch. Lukáš Kordík Ing. arch. Števo Polakovič Ing. arch. Barbara Borščová Ing. arch. Matej Honč	GENERAL. PROJEKTANT gutgut, s.r.o. Ul. 29. augusta 2281/28 811 09 Bratislava www.gutgut.sk	KRESLIL / VYPRACOVAL Ing. arch. Barbara Borščová Ing. arch. Matej Honč
ZOD. PROJEKTANT Ing. arch. Števo Polakovič	INVESTOR Lofty Kominárska s.r.o.	STUPEŇ PD DÚR
NÁZOV STAVBY NADSTAVBA BD RAČIANSKA	MIESTO STAVBY Račianska 20 Bratislava Nové Mesto	DÁTUM 09/2016
STAVEBNÝ OBJEKT SO 02	ČASŤ E 1.1. Architektonické a stavebné riešenie	FORMÁT 2 A4
ČASŤ E 1.1. Architektonické a stavebné riešenie		MIERKA 1 : 350
		Č. VYKRESU 004

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto

Tento výkres je súčasťou územného rozhodnutia

č. 105/2018, 1868/2014
a 12069/2016 JKSČP/POBA - 28
vydaného dňa

17.05.2018

podpis

