

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

1710/2018/UKSP/VIDM-14

Bratislava 5.3.2018

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 a nasl. stavebného zákona rozhodla takto:

podľa § 39, § 39a stavebného zákona a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov vydáva

územné rozhodnutie

na umiestnenie stavby: "Rekonštrukcia objektu Vajnorská 21" na pozemkoch parc. č. 11355/2, 11355/19, 11355/20, 11355/21, 11355/23, 11355/24, 11355/25, 11355/26, 11355/27, 11355/28, 11355/29 a 11355/30 v katastrálnom území Nové Mesto navrhovateľovi spoločnosti Central Zone s.r.o., so sídlom Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava, IČO:50 414 151.

Stavba sa člení na tieto stavebné objekty:

- | | |
|--------|--|
| SO 101 | Rekonštrukcia existujúceho objektu |
| SO 102 | Exteriérové úpravy |
| SO 201 | Komunikácie a spevnené plochy |
| SO 401 | Verejné osvetlenie a areálové rozvody NN |

Prevádzkové súbory:

- | | |
|---------|----------------|
| PS – 01 | Výťahy |
| PS – 02 | OST - kotolňa. |

Riešený objekt je súčasťou komplexu budovy kultúrneho centra a polyfunkčného objektu na Vajnorskej ulici v Bratislave. Rozsah umiestňovanej zmeny dokončenej stavby bude pozostávať:

- z asanácie časti budovy - potraviny a exteriérový sklad
- z dostavby časti stavby – garáž a schodisko s výťahom, zvýšenie výšky na 2 nadzemné podlažia
- z rekonštrukcie výškovej budovy a zväčšenie jej ustúpeného podlažia pri dodržaní celkovej výšky existujúcej stavby.

Po rekonštrukcii bude objekt užívaný na administratívne účely pre 1 spoločnosť, na prenajímateľné ateliéry v počte 22, na účel bývania v 22 bytových jednotkách, 5 apartmánov a 6 mezonetových apartmánov. V dostavbe sa bude nachádzať garážový dom so 65 parkovacími miestami s vjazdom a výjazdom z Českej ulice. Technický vstup bude

zachovaný pôvodný cez parkovaciu plochu a garáže z Robotníckej ulice. Na teréne bude 8 parkovacích miest.

I.

Stavba sa umiestňuje podľa situácie na podklade kópie katastrálnej mapy v M 1:1000 a podľa projektovej dokumentácie pre umiestnenie stavby spracovanej Ing. arch. Kalinom Čakovom a Metodiyom Monevom zo spoločnosti ČAKOV+PARTNERS v júni 2017, pri rešpektovaní podmienok tohto rozhodnutia.

II.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

A. Urbanisticko - architektonické podmienky:

1. Charakteristika riešeného územia

Záujmové územie je ohraničené z 3 strán komunikáciami Vajnorská, Česká a Robotnícka. Zo severozápadnej strany je objekt spojený s kultúrnym strediskom. V posudzovanom bloku sa nachádza len komplex týchto dvoch objektov a blok je uzavretý ulicou Osadná. Územie je prevažne rovinné, zastavané bytovými domami, administratívnymi objektami a objektami občianskej vybavenosti.

2. Urbanistické bilancie:

	existujúci stav	navrhovaný stav
plocha posudzovaného územia	4564 m ²	4564m ²
zastavaná plocha územia (1NP)	2164 m ²	2284m ²
IZP	47,5%	50,0%
celková podlahová plocha nadzemných podlaží	4889m ²	6878m ²
plocha zelene započítateľná	1102m ²	883m ²
zelené strechy nezapočítateľné	0m ²	748m ²
spevnené plochy	1298m ²	1297m ²

B. Podmienky umiestnenia:

Rekonštrukcia objektu na pozemkoch parc. č. 11355/2, 11355/19, 11355/20, 11355/21, 11355/23, 11355/24, 11355/25, 11355/26, 11355/27, 11355/28, 11355/29 a 11355/30 v katastrálnom území Nové Mesto bude umiestnená v týchto odstupových vzdialenostiach od existujúcich stavieb a hraníc pozemkov:

- od verejnej komunikácie (Vajnorská ul.) na pozemku parc. č. 21968/2 časť garáž – 9,8m
- od verejnej komunikácie (Vajnorská ul.) na pozemku parc. č. 21968/2 časť výšková budova – 5,1m
- od nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 11359/2 – 15,5m
- od nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 11307 -13,1m (nezmenený odstup)

2. Výškové osadenie zostáva nezmenené.

C. Podmienky napojenia na inžinierske siete zostávajú nezmenené

D. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov :

- pred začatím zemných prác zabezpečiť vytýčenie podzemných vedení technického vybavenia územia
- rešpektovať ochranné pásma existujúcich vedení technického vybavenia územia
- križovania a súbeh podzemných vedení technického vybavenia územia riešiť v súlade s platnými technickými normami
- výkopové práce v blízkosti podzemných vedení technického vybavenia územia vykonávať s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívať nevhodné náradie, práce vykonávať ručne
- odkryté podzemné vedenia technického vybavenia územia zabezpečiť proti poškodeniu
- preukázateľne oboznámiť zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou podzemného vedenie technického vybavenia územia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené
- počas realizácie stavby nezaťažovať nad prípustnú mieru užívanie stavbou dotknutých nehnuteľností.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto č. HŽP/9207/2013 zo dňa 1.12.2013:

- rešpektovať závery hlukovej štúdie vypracovanej fy AKUSTA s.r.o., Ing. Petrom Zaťkom a Ing. Dušanom Franekom, zo dňa 26.7.2017 t.j. technické vyhotovenie navrhovaného objektu (nepriezvučnosť obvodového plášťa, zasklenie) riešiť podľa požiadaviek vyhl. č. 549/2007 Z. z. o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. Uvedené preukázať v stavebnom konaní.
- V hlukom exponovaných obytných miestnostiach zabezpečiť výmenu vzduchu bez nutnosti otvárania okien (25m³/osoba/hod.) v súlade s požiadavkami vyhl. č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov. Podrobné riešenie vetrania predložiť v stavebnom konaní.
- Pri realizácii stavby a počas stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z.
- Ku kolaudačnému konaniu 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 vplývať 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.

- preukázať vyhovujúce mikroklimatické podmienky obytných priestorov s dlhodobým pobytom ľudí (teplota, vlhkosť, prúdenie vzduchu) v zmysle vyhl. č. 259/2008 Z.z.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie č.OU-BA-OSZP3-2017/71173/DAD zo dňa 26.7.2017:

1. Držiteľ odpadov je povinný:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom,
 - 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,
 - odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
 - 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,
 - 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. Držiteľ odpadov pred začatím zemných prác predloží tunajšiemu úradu spôsob nakladania s odpadom č. druhu 17 05 06 výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie č.OU-BA-OSZP3-2017/074169/HRB zo dňa 24.8.2017:

- Na území platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.
- Výstavba ani prevádzka objektu nepredstavuje činnosť podľa zákona v území zakázanú.
- Podľa RÚSES mesta Bratislavy sa záujmové územie nachádza mimo prvkov RÚSES.

- Nakoľko sa v záujmovom území nachádzajú dreviny, ktoré zostávajú zachované je pri výkopových prácach potrebné postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných a nadzemných častí týchto drevín a aby bola zabezpečená ich ochrana
- v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, podľa ktorej 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 viesť bližšie ako 2,5m od päty kmeňa. Pri hĺbení výkopov sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné miesta zahľadia a ošetrí.
- Nakoľko realizáciou stavby dochádza k výrubu stromov s obvodom kmeňa nad 40cm príp. krovín s výmerou nad 10m² stavba si vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods.3 zákona na výrub drevín od príslušnej mestskej časti.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie č.OU-BA-OSZP3-2017/075641/KEN/III-vyj. zo dňa 1.8.2017:

- predmetná stavba nie je v zmysle § 52 ods. 1 vodného zákona vodnou stavbou a nepodlieha režimu povoľovania na OÚ Bratislava,
- jestvujúce inžinierske siete musia byť pred zahájením stavby zamerané a vytýčené
- v mieste križovania stavby s jestvujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia č.OU-BA-OKR1-2017/070401 zo dňa 7.8.2017:

- dopracovať do projektovej dokumentácie stavby návrh riešenia požiadaviek civilnej ochrany na ukrytie v súlade s vyhl. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.

Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-192/2017 zo dňa 26.7.2017 :

- 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 navrhnuť v súlade s STN 736056 a STN 736058 tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý vjazd a výjazd vozidiel pričom ich šírkové parametre požadujú navrhnuť pre vozidlá skupiny 1, podskupina O2 (šírka vozidla 1,80 m),
- potreby statickej dopravy pre navrhovaný rekonštruovaný objekt považujeme vytvorením minimálne 73 parkovacích miest v zmysle STN 736110/Z2 za dostatočne uspokojené,
- dopravné napojenie navrhovaného objektu na nadradený komunikačný systém požadujú navrhnuť v zmysle STN 736102 a STN 736110 tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad a polomery napojenia pri vjazde a výjazde vozidiel
- 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 ich vyjadrenie.

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 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.

V konaní neboli uplatnené námietky účastníkmi konania.

Odôvodnenie

Dňa 6.7.2017 stavebník Central Zone s.r.o., so sídlom Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava návrh na vydania územného rozhodnutia na umiestnenie stavby: "Rekonštrukcia objektu Vajnorská 21" na pozemkoch parc. č. 11355/2, 11355/19, 11355/20, 11355/21, 11355/23, 11355/24, 11355/25, 11355/26, 11355/27, 11355/28, 11355/29 a 11355/30 v katastrálnom území Nové Mesto.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením §36 stavebného zákona oznámil dňa 23.11.2017 začatie územného konania o umiestnení stavby s veľkým počtom účastníkov verejnou vyhláškou dotknutým orgánom a známym účastníkom konania a podľa § 36 ods. 2) stavebného zákona, upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Účastníci konania a dotknuté orgány mohli uplatniť svoje pripomienky a námietky do 21.12.2017. Stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že podľa § 42 ods. 4) stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní. V konaní žiaden dotknutý orgán nepožiadaval o predĺženie lehoty na vydanie stanoviska. Do podkladov rozhodnutia nenahliadol žiaden účastník konania.

Stavebný úrad pri posudzovaní a rozhodovaní o umiestnení stavby vychádzal z platných osobitných hmotno-právnych predpisov a vyjadrení dotknutých orgánov kompetentných posúdiť návrh na umiestnenie stavby, pričom zistil, že jej umiestnenie neodporuje hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, čo je dokladované záväznými stanoviskami uvedenými vo výroku rozhodnutia. V uskutočnenom konaní bol posúdený investičný zámer vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, ktorý pre dotknuté územie určuje funkčné využitie územia – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, t.j. územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Súlad umiestňovanej stavby s platným územným plánom bol posúdený Mestskou časťou Bratislava-Nové Mesto v stanovisku č.26834/8399/201/ZP/KADZ zo dňa 7.8.2017. Umiestňovaná stavba svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, čo je preukázané

projektovou dokumentáciou pre umiestnenie stavby vypracovanou odborne spôsobilou osobou.

Stavebný úrad v podmienkach tohto rozhodnutia určil umiestnenie stavby vo vzťahu k okolitej zástavbe a napojeniu na siete technického vybavenia územia. Podmienky z vyjadrení dotknutých orgánov sú zahrnuté do podmienok rozhodnutia o umiestnení stavby. Stavebný úrad posúdil stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad. Prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie bolo posúdené Úniou nevidiacich a slabozrakých Slovenska a Slovenským zväzom telesne postihnutých. Napojenie umiestňovanej stavby na pozemné komunikácie bolo povolené Mestskou časťou Bratislava–Nové Mesto rozhodnutím č. 27974/8797/2017/IVO/RUKS zo dňa 18.8.2017 s právoplatnosťou 30.8.2017. V mieste stavby sa nachádza vzrastlá zeleň, výrub ktorej bol povolený Mestskou časťou Bratislava–Nové Mesto rozhodnutím č. 33091/7686/2017/ZP/KMEA zo dňa 26.10.2017 s právoplatnosťou 21.11.2017.

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. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

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

Správny poplatok vo výške 100 € zaplatený prevodom z účtu.

Príloha: situácia umiestnenia stavby

Doručuje sa:

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

1. Central Zone s.r.o., Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava, doručuje sa IRS- inžiniering, s.r.o., Česká 7, 831 03 Bratislava
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov zapísaní na liste vlastníctva č. 1516
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov zapísaní na liste vlastníctva č. 4515
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov zapísaní na liste vlastníctva č. 1954
5. Slovak Investmet Opportunities Find, a.s., Križkova 9, 811 04 Bratislava

6. Hl. m. SR Bratislava , primátor, Primaciálne nám. 1, 814 71 Bratislava
7. Miestny úrad MČ Bratislava - Nové Mesto, odd. výstavby a investícií, odd. správy majetku, TU

Na vedomie

8. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, odbor civilnej ochrany, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. m. SR, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P.O.BOX 26
11. Ministerstvo vnútra SR Krajské riaditeľstvo PZ Bratislava – KDI, Špitálska 14, 812 28 Bratislava 1
12. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 03 Bratislava
13. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova č. 19, 851 01 Bratislava 5
14. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská č. 1, 842 50 Bratislava

Potvrdenie dátumu zverejnenia rozhodnutia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

pečiatka, podpis