

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

7998/2018/UKSP/POBA-85

Bratislava 03.10.2018

## 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 konania vedeného podľa § 80 stavebného zákona rozhodla takto:

podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a § 82 ods. 1) stavebného zákona

### p o v o ľ u j e u ž i v a n i e

časti stavby: „**Bytový dom Tomášikova- Trnavská cesta ( NIDO1) a to časť SO-02 Bytový dom A,B,C, SO-06 Elektroinštalácie a SO-09 - Sadové úpravy**“, na pozemkoch parc. č. 15132/55, 60, 95, 102, 103, 116, 117, 118, 119, 120, 121,122, 121, 122, 123, 124, 125, 126 a 127 katastrálne územie Nové Mesto v Bratislave, povolenú stavebným povolením 10173/2016/ÚKSP/POBA-SP-128 zo dňa 25.11.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa: 15.12.2016, (ďalej len ako „Stavba“ ) navrhovateľovi Pri Kuchajde, s.r.o., IČO: 45495211 so sídlom Panenská 6, 81103 Bratislava (ďalej len ako „Navrhovateľ“).

Stavba (opis Stavby) :

#### **SO 02 - Bytový dom A,B,C.**

Podzemné podlažie označené ako 1PP je spoločné pre tri nadzemné objekty A, B1, B2, B3 a C. Sekcie A a C sú takmer totožné a vo vzájomnom zrkadlovom priemete. 1PP bude slúžiť ako hromadná garáž pre 149 odstavných státí, z nich 7 pre ZTP, vjazd vozidiel pre obyvateľov domu bude dvojprúdovou rampou. V tomto podlaží budú miestnosti pre kopy slúžiace ako odkladné priestory vlastníkov bytov a jedného nebytového priestoru, technické miestnosti pre elektrické rozvodne, záložný zdroj, tlakové stanice, vzduchotechniku, dátové rozvody miestnosti pre upratovačku, správcu, inštaláčne šachty a komunikačné jadrá – schodiská, výtahy a chodby. Nad časťou 1PP, v prieluke medzi nadzemnými partermi bytových domov sú uskutočnené terénne a parkové úpravy ako SO-09 – Sadové úpravy.

**Objekt A** je s jednou schodiskovou sekciou s osobným výtahom so 7 a 8 nadzemnými podlažiami (NP), pričom na 5NP sú smerom od schodiskového jadra von podlažia uskočené. Na severovýchodnej fasáde je ukotvená oceľová konštrukcia pre inštaláciu vonkajšieho osvetlenia. K 5 bytom a jednému nebytovému priestoru na 1NP patria drevené terasy a oplotené predzáhradky. 2NP až 4NP sú rovnaké, každé s piatimi bytmi s balkónmi. Na uskočenom 5NP sú tri byty s balkónmi, jeden z bytov má východ aj na pochôdznu terasu nad 4NP. Na terase sú časti pre výsadbu popínavých rastlín a drevín. Na uskočenom 6NP sú dva byty s balkónmi, jeden z bytov má tiež východ na pochôdznu terasu s časťami pre výsadbu drevín. Na 7NP sú dva byty s balkónmi, jeden z bytov siaha aj na 8NP ako mezonet. Mezonetový byt má na 8NP východ na pochôdznu terasu, ostatná strecha nad 7NP je plochá. Zo schodiskového priestoru na 8NP je východ na plochú strechu nad 7NP s pochôdznu úpravou pre prechod k výstupu rebríkom na plochú strechu nad 8NP. Dvere pre východ na

strechu budú slúžiť len pre údržbu strechy, správcovi domu a prevádzkovateľovi technických zariadení umiestnených na streche nad 8NP, vo výkresoch označeného ako 9NP (Strecha). V bytovom dome A je spolu 27 bytových jednotiek, ktoré sú označované ako jednoizbové v počte 4, dvojizbové v počte 10, trojizbové v počte 8, štvorizbové v počte 5, pričom každý z bytov má obytnú kuchyňu nad 12m<sup>2</sup>, označenú ako obývacia izba s kuchyňou a jeden nebytový priestor, označený ako ateliér.

**Bytový dom B** je s tromi schodiskovými sekciami B1, B2 a B3 s osobnými výťahmi, krajné sekcie B1 a B3 sú výšky 8 a 9 nadzemných podlaží, stredná sekcia B2 má výšku 5NP. K 9 bytom na 1NP patria drevené terasy a oplotené predzáhradky. 2NP až 5NP sú rovnaké, každé s deviatimi bytmi s balkónmi. Na 6NP, ktoré je uskočené je päť bytov s balkónmi, tri z bytov majú východy aj na pochôdzne terasy nad 5NP. Na severozápadnej terase sú časti pre výsadbu drevín. Na 7NP sú štyri byty s balkónmi. Na 8NP sú štyri byty s balkónmi, dva z bytov siahajú aj na 9NP ako mezonety. Mezonetové byty majú na 9NP východ na pochôdznu terasu, byt na severovýchode má na terase prvky pre výsadbu drevín. Ostatná strecha nad 8NP a 9NP je plochá. Zo schodiskového priestoru v sekcii B1 a B3 sú na 9NP dva východy na plochú strechu s pochôdznu úpravou pre prechody k výstupom rebríkmi na ploché strechy nad 9NP. Dvere pre východy na strechy budú slúžiť len pre údržbu strechy, pre správcu domu a pre prevádzkovateľa technických zariadení umiestnených na streche nad 9NP, vo výkresoch označeného ako Pôdorys strechy. V bytovom dome B je spolu 59 bytových jednotiek, ktoré sú označované ako jednoizbové v počte 7, dvojizbové v počte 23, trojizbové v počte 27, štvorizbové v počte 2, pričom každý z bytov má obytnú kuchyňu nad 12m<sup>2</sup>, označenú ako obývacia izba.

**Bytový dom C** je s jednou schodiskovou sekciami s osobným výťahom so 7 a 8 nadzemnými podlažiami, pričom na 5NP sú podlažia v smere od schodiskového jadra von uskočené. K 5 bytom na 1NP patria drevené terasy a oplotené predzáhradky. 2NP až 4NP sú rovnaké, každé s piatimi bytmi s balkónmi. Na 5NP, ktoré je uskočené sú tri byty s balkónmi, jeden z bytov má východ aj na pochôdznu terasu nad 4NP. Na terase sú časti pre výsadbu drevín. Na uskočenom 6NP sú dva byty s balkónmi, jeden z bytov má tiež východ na pochôdznu terasu s časťami pre výsadbu drevín. Na 7NP sú dva byty s balkónmi, jeden z bytov siaha aj na 8NP ako mezonet. Mezonetový byt má na 8NP východ na pochôdznu terasu, ostatná strecha nad 7NP je plochá. Zo schodiskového priestoru na 8NP je východ na plochú strechu nad 7NP s pochôdznu úpravou pre prechod k výstupu rebríkom na plochú strechu nad 8NP. Dvere pre východ na strechu budú slúžiť len pre údržbu strechy, správcovi domu a pre prevádzkovateľa technických zariadení umiestnených na streche nad 8NP, vo výkresoch označeného ako 9NP (Strecha). V bytovom dome C je spolu 28 bytových jednotiek, ktoré sú označované ako jednoizbové v počte 5, dvojizbové v počte 11, trojizbové v počte 7, štvorizbové v počte 5, pričom každý z bytov má obytnú kuchyňu nad 12m<sup>2</sup>, označenú ako obývacia izba.

**SO06 - Elektroinštalácie** je vonkajšie osvetlenie pre areálové osvetlenie vonkajších plôch bytového domu a bleskozvod. Osvetlenie je riešené stĺpkovými a zapustenými svietidlami s LED svetelnými zdrojmi. Osvetlenie je napájané z rozvádzača spoločnej spotreby RG, káblom typu CHKE-R 5x2,5 po prvé svietidlo, inak káblom typu CYKY-J 5x2,5, ktorý je preslučkovaný cez svorkovnice stĺpkových svietidiel. Svietidlá inštalované v zemi sú napájané káblom typu CYKY-J 3x2,5 odbočením zo svorkovnice stĺpkového svietidla. Káble sú uložené v chráničkách FXP turbo D40 v zemi a v objekte sú vedené v káblových žľaboch. Rozvody k zapusteným svietidlám v múriku sú vedené pod omietkou. Súbežne s rozvodmi AO je v zemi uložený pásik FeZn 30/4, ku ktorému sú pripojené stĺpiky prostredníctvom svoriek a vodiča FeZn D10. Spínanie osvetlenia je prostredníctvom súmrakového spínača s integrovanými hod. s možnosťou ručného zopnutia.

Uloženie vedení NN je nasledovné, káble NN sú uložené v zemi s min. krytím 0,7m pod terénom, 0,35m pod chodníkom, 1,0m pod komunikáciou, kde sú uložené v chráničke.

**SO09 - Sadové úpravy** sú vo vnútornom partery budov - na streche podzemného podlažia uskutočnené ako jednoduchá vegetácia, strieda sa pobytový trávnik, kvitnúce lúky, okrasné trávy a plochy s trvankami. Dominantné sú terénne modulácie s voľnočasovými aktivitami. Pochôdzne plochy sú z veľkoformátových dlaždíc. Doplnenie tvoria mobiliár a skupiny stromov s výrazným osvetlením. Predzáhradky sú oddelené živými plotmi a plotmi

s popínavými rastlinami. Rastliny na terasách patriacich k bytom budú vo veľkoobjemových kvetináčoch. V juhozápadnej časti areálu je kontajnerové stojisko.

#### **Stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona určuje podmienky užívania stavby:**

- stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti
- každá zmena v užívaní alebo zmena stavby musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom
- vlastník stavby je povinný dokumentáciu stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu
- vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatelnosť
- počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
- vlastník je povinný dokumentáciu skutočnej realizácie stavby uchovávať po celý čas jeho užívania, pri zmene vlastníka dokumentáciu odovzdať novému vlastníkovi a pri odstránení stavebnému úradu v súlade s § 103 stavebného zákona.

#### **Odôvodnenie**

Dňa 26.06.2018 podal Navrhovateľ, ktorého na základe plnomocenstva zastupuje spoločnosť DEV-ING SK, s.r.o., so sídlom Rovná 50, 90031 Stupava, IČO:46967311, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia Stavby, uskutočňovanej na pozemkoch parc. č. 15132/55, 60, 95, 102, 103, 116, 117, 118, 119, 120, 121,122, 121, 122, 123, 124, 125, 126 a 127 katastrálne územie Nové Mesto v Bratislave.

Okresný úrad Bratislava, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia pod č. OU-BA-OSZP3-2016/007749/SIA/III-EIA dňa 08.04.2016 rozhodol, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zák. č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, ktoré nadobudlo právnu účinnosť dňa 12.05.2016.

Stavba bola povolená stavebným povolením č. 10173/2016/ ÚKSP/POBA-SP-128 zo dňa 25.11.2016 stavebníkovi MURLABO Slovakia, s.r.o., so sídlom Panenská 6, 81103 Bratislava, IČO: 35 852 607. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 15.12.2016.

Stavba bola začatá dňa 28.02.2018. Vlastníkom rozostavanej stavby bytový dom a pozemku pod stavbou sa stal dňa 01.03.2018 Navrhovateľ. Dňa 12.04.2017 stavebník ohlásil, že postúpil práva stavebníka na Stavbu Navrhovateľovi.

Okresný úrad Bratislava, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako špeciálny stavebný úrad pre vodné stavby pod č. OU-BA-OSZP3-2018/051598/JAJ/III-6235 dňa 24.08.2018 vydal povolenie na užívanie vodných stavieb: SO03 Vnútroareálový rozvod vody, SO04 Prípojky splaškovej kanalizácie, SO05 Dažďová kanalizácia, vsaky. Rozhodnutie nadobudlo právnu účinnosť dňa 30.08.2018.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Oddelenie územného konania a stavebného poriadku ako špeciálny stavebný úrad pre pozemné komunikácie III, IV triedy a pre účelové komunikácie pod. č. 7962/2018/ŠSÚ/HOLV-14 dňa 28.09.2018 vydal povolenie na trvalé užívanie komunikácie a spevnených plôch, parkoviska, prístupového chodníka, areálového chodníka, cyklochodníka, chodníka a príľahlej zelene.

Návrh na kolaudáciu tak obsahoval náležitosti podľa ust. §17 vyhlášky č. 453 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Stavebný úrad zverejnil návrh na webovej stránke sídla úradu.

Na základe návrhu stavebný úrad dňa 03.07.2018 listom č. 7998/2018/UKSP/POBA podľa ust. § 80 ods. 1) oznámil začatie kolaudačného konania, pričom na deň 24.07.2018 nariadil miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním. Ďalej stavebný úrad v súlade s ust. §140c ods. 2) stavebného zákona odoslal žiadosť a oznámenie o začatí konania spolu s prepísanými prílohami na Okresný úrad Bratislava, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia aby k nemu zaujal záväzné stanovisko. Dňa 24.07.2018 sa

uskutočnilo za účasti Navrhovateľa, zhotoviteľa stavby a dotknutých orgánov miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním z ktorého stavebný úrad vyhotovil zápisnicu.

Miestnym zisťovaním stavebný úrad overil, že stavba bola uskutočnená podľa podmienok určených v stavebnom povolení. Pri ústnom konaní a miestnom zisťovaní neboli zistené také závady a nedostatky, ktoré by znemožňovali užívanie stavby. Dotknuté orgány si vyžiadali predĺženie lehoty na vydanie stanoviska. Stavebný úrad dotknutým orgánom vyhovel.

V kolaudačnom konaní sa súhlasne vyjadril Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán odpadového hospodárstva pod č. OÚ-BA-OSZP3-2018/69183/DAD zo dňa 03.7.2018 a Hasičský a záchranný útvar hl. m. Bratislava listom č. HZUBA3-2018/001693-002 zo dňa 30.07.2018. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto vydal pod č. HZP/8102/2018/M záväzným stanoviskom súhlas s kolaudáciu stavby. Inšpektorát práce Bratislava listom č. IPBA/IBPA\_ODD BOZP I/IKON/2018/3296 zo dňa 01.08.2018 oznámil, že v súlade s platnými predpismi sa kolaudačného konania nezúčastní a k predmetnej stavbe si neuplatňuje požiadavky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Dňa 03.08.2018 sa kladne ku kolaudácii stavby vyjadrilo Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát.

Okresný úrad Bratislava, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia pod č. OU-BA-OSZP3-2018/089715/FID/III-EIA-zs.kk dňa 02.10.2018 vydal záväzné stanovisko so záverom, že návrh na kolaudačné konanie je v súlade so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, s vydaným rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2016/007749/SIA/III-EIA zo dňa 08.04.2016, ktoré nadobudlo právnu účinnosť dňa 12.05.2016 a s jeho podmienkami.

Podľa geodetického zamerania skutočného vyhotovenia stavby je Stavba uskutočnená na pozemkoch v katastrálnom území Nové Mesto v Bratislave podľa geometrického plánu č. 39/2018 overeného Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislava pod č. 1578/2018 dňa 19.07.2018 nasledovne: budova – bytový dom na pozemku parc.č. 15132/60, káblové rozvody boli uskutočnené na pozemkoch 15132/55, 60, 95, 102, 103, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 121, 122, 123, 124, 125, 126 a 127, vo vlastníctve Navrhovateľa, sadové úpravy boli uskutočnené aj na pozemkoch parc.č. 15132/102 a 15132/103, podľa LV č. 6128 tiež vo vlastníctve Navrhovateľa.

Podľa energetického posúdenia všetky tri sekcie bytovej budovy spĺňajú predpísanú požiadavku na potrebu energie pre bytové budovy kategórie B a potrebu primárnej energie pre bytové budovy kategórie A0.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad zistil, že užívanie stavby nebude ohrozovať verejný záujem a to predovšetkým z hľadiska životného prostredia, ochrany stavby pred požiarom, života a zdravia osôb a bezpečnosti technických zariadení. Uvedené bolo dokladované vyhovujúcimi výsledkami predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem. Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

### **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:** 360€bol zaplatený bankovým prevodom dňa 09.07.2018.

**Doručuje sa:**

Účastníkom konania:

1. Pri Kuchajde, s.r.o., Panenská 6, 81103 Bratislava,  
Na adresu: DEV-ING SK, s.r.o., Rovná 50, 90 031 Stupava,

Dotknutým orgánom:

1. Okresný úrad Bratislava, OdborSoŽP, Oddelenie OPaOZŽP , EIA, Tomášikova 46,  
831 05 Bratislava
2. Okresný úrad Bratislava, OdborSoŽP, Oddelenie OPaOZŽP , Orgán OH, Tomášikova 46,  
831 05 Bratislava
3. Hasičský a záchranný útvar hl.m.SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava,
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. m., Ružinovská 4813/8, 821 01  
Bratislava,
5. MV SR, KRPZ, Krajský dopravný inšpektorát, Špitálska 14, 812 28 Bratislava