

# Mestská časť Bratislava-Ružinov

## Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

SU/CS 12025/2019/3/MAM-155

V Bratislave dňa 28.08.2019

### ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavu a podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) na podklade vykonaného konania podľa § 60 - § 62 a § 85 stavebného zákona rozhodujúc podľa § 66 a 85 v spojení s § 10 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva

### stavebné povolenie

na stavbu	„Prestavba objektu Košická 52, Bratislava“ v členení na stavebné objekty: SO 01 - Nebytová budova SO 02 - Nebytová budova SO 03 - Drobne stavebné objekty PS 01 - Kotolňa
stavebník v zastúpení miesto stavby	<b>Reding Development, s.r.o.</b> , Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 36 667 412 REDING s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava Košická 52, Bratislava, stavba so súp. č. 905 na pozemkoch parc. č. 9391/1, 9391/2, 9391/5, v k. ú. Nivy, a na pozemkoch parc. č. 9385/83, 9385/103 a 9385/105 v k. ú. Nivy
druh stavby	zmena dokončenej stavby spočívajúca v stavebných úpravách spojená so zmenou účelu využitia stavby
pôvodný účel navrhovaný účel	nebytová budova – administratívna budova objekt SO 01 bude nebytová budova podľa § 43c písm. a) stavebného zákona - apartmánový dom, objekt SO 02 bude nebytová budova podľa § 43c písm. b) stavebného zákona administratívna budova

#### Opis stavby:

Účelom stavby je prestavba administratívnej budovy so súp. č. 905 na pozemkoch parc. č. 9391/1, 9391/2, 9391/5 na Košickej 52 na dve nebytové budovy pri zachovaní pôvodnej hmoty objektu.

Vyššia časť pôvodnej budovy na pozemku parc. č. 9391/1 bude stavebnými úpravami oddelená ako samostatná nebytová budova. Účel stavby - v suteréne budú pivničné kobky a technické miestnosti (vrátane presunutej kotolne z SO 02), na 1. NP budú priestory na prenájom a pivničné kobky, na 2. NP budú administratívne priestory, 3.NP je technické podlažie, ktoré ostáva bez zmien, na 4. až 11. NP bude 80 apartmánov - nebytových priestorov na krátkodobý pobyt.

Nižšia časť budovy s átriom na pozemkoch parc. č. 9391/5 a 9391/2 bude po oddelení samostatnou administratívnu budovou. Prestavba sa dotkne len časti 1. a 2. NP. Suterén zostane bez

zmeny. Na 1. a 2. NP zo spoločenských priestorov, kuchyne a jedálne vznikajú nové administratívne priestory.

Prestavba objektu predstavuje zmeny dispozície jestvujúcich priestorov vytvorením nových vstupov do miestností, vybúraním súčasných deliacich konštrukcií, rozdelenie priestorov vytvorením nových priečok. Ďalej si rekonštrukcia vyžiada vytvorenie nových šácht. Pribudnú nové povrchové úpravy stien, stropov, podláh. Obvodový plášť budovy bude zateplený a upraví sa dilatácia objektov. Zmenou dokončenej stavby sa nedôjde k nárastu nadzemnej podlahovej plochy oproti pôvodnému stavu.

Objekt SO 01 bude apartmánovým domom s jedným podzemným podlažím a jedenásťimi nadzemnými podlažiami. Objekt SO 02 bude administratívna budova s jedným podzemným podlažím a dvoma nadzemnými podlažiami.

Stavebný objekt SO 03 rieši nový prístrešok pre odpadkové koše. Prevádzkový súbor PS 01 Kotolňa rieši presun zariadení kotolne z SO 02 do SO 01 vrátane úpravy trasy NTL rozvodu plynu. Na pozemkoch mimo budovy s parc. č. 9385/83, 9385/103 a 9385/105 sa vybuduje rozvod plynu v novej trase, prístrešok pre odpadkové koše a rampy.

Statická doprava je riešená v celkovom počte 107 stojísk (27 stojísk na vonkajších parkoviskách a 80 stojísk v susediacom parkovacom dome DOAS).

#### **Podmienky pre uskutočnenie stavby:**

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní z 04/2019, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Zodpovedným projektantom je autorizovaný stavebný inžinier Ing. Pavol Skovajsa, č. pečiatky 4165\*A\*1. Prípadné zmeny nemôžu byť uskutočnené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Lehota na dokončenie stavby je 24 mesiacov od začatia stavebných prác. V prípade, že stavebník nie je schopný stavbu dokončiť, má o predĺženie termínu doby výstavby požiadať pred uplynutím. So stavebnými prácami možno začať až po právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 2 stavebného zákona označiť stavebnému úradu začatie stavby. Stavebník zároveň predloží dôkaz o začatí stavby.
4. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky. Stavebník oznámi stavebnému úradu do 15 dní po ukončení výberového konania zhotoviteľa stavby a zároveň stavebník predloží doklady o odbornej spôsobilosti zhotoviteľa stavby.
5. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste pri vstupe na stavenisko označiť stavbu a označenie ponechať do ukončenia stavby. Označenie stavby bude obsahovať údaje: názov stavby, názov dodávateľa, meno stavebníka, termín začatia a ukončenia stavby, dátum a číslo stavebného povolenia.
6. Stavbu realizovať v súlade so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu podľa § 43e stavebného zákona, v súlade so všeobecnými technickými požiadavkami na uskutočnenie stavieb podľa § 48 až 53 stavebného zákona a v súlade s príslušnými technickými normami, zvlášť normami protipožiarnymi, bezpečnostnými a hygienickými.
7. Stavebník je povinný viesť o stavebných prácach denník.
8. Stavenisko musí splňať v primeranom rozsahu stavby požiadavky uvedené v ust. § 43i stavebného zákona, musí:
  - a) byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života alebo zdravia, a to prípadne aj úplným ohradením,
  - b) mať zriadený vjazd a výjazd z miestnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie na prísun stavebných výrobkov, na odvoz zeminy a stavebného odpadu a na prístup vozidiel zdravotníckej pomoci a požiarnej ochrany, ktorý sa musí čistiť,
  - c) umožňovať bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a umiestnenie zariadenia staveniska,
  - d) umožňovať bezpečný pohyb osôb vykonávajúcich stavebné práce,
  - e) mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu,
  - f) mať vybavenie potrebné na vykonávanie stavebných prác a na pobyt osôb vykonávajúcich stavebné práce,
  - g) byť zriadené a prevádzkované tak, aby bola zabezpečená ochrana zdravia ľudí na stavenisku a v jeho okolí, ako aj ochrana životného prostredia podľa osobitných predpisov,

- h) na stavenisku musí byť po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom, potrebná na uskutočnenie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
9. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočnení stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku a zabezpečiť také opatrenia, ktorými bude minimalizovaný negatívny vplyv výstavby na okolie a na životné prostredie:
- umiestniť kontajnery na odpad zo stavby prednostne na vlastnom pozemku alebo so súhlasom majiteľa pozemku, len na čas nakladania odpadu; za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby pri manipulácii boli dodržané zákony NR SR č. 315/1996 Z. z. o premávke na pozemných komunikáciách a zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
  - verejné priestranstvá a pozemné komunikácie sa ako stavenisko môžu použiť len v nevyhnutnom rozsahu a čase, pred skončením ich užívania sa musia uviesť do pôvodného stavu;
  - verejné priestranstvá, komunikácie a zeleň, ktoré sú v dosahu účinkov zariadenia staveniska sa musia počas uskutočnenia stavby bezpečne chrániť;
  - počas výstavby nesmie dochádzať k ohrozeniu a nadmernému alebo zbytočnému obťažovaniu okolia stavieb, znečisťovaniu komunikácií, ovzdušia a vôd;
  - zariadenie staveniska, pomocné konštrukcie a iné technické zariadenia musia byť bezpečné;
  - stavenisko musí byť vhodným spôsobom oplotené /nepriehľadným oplotením do výšky 2,0 m/ a zabezpečené proti prístupu nepovolaných osôb;
10. Obmedziť pri realizácii stavby maximálne znečisťovanie ovzdušia sekundárhou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu. Zariadenia, v ktorých sa manipuluje s prašnými látkami zakapotovať. Sypký materiál musí byť umiestnený vo vhodnej nádobe alebo zabezpečený tak, aby nedochádzalo k znečisteniu bezprostredného okolia a verejnej kanalizácie (napr. odplavením, odviaťim vetrom).
11. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočnení stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
12. Pri realizácii stavby používať iba stavebné výrobky, ktoré sú vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel.
13. Stavebník je povinný dodržiavať všeobecné záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 06/2019 o dodržiavaní čistoty a poriadku, všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavu č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavu, ako aj všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavu č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavu, v znení neskorších predpisov.
14. Prípadné nároky zo škody spôsobenej stavebnou činnosťou na susedných alebo výstavbou dotknutých nehnuteľnostiach reguluje šiesta časť, prvá hlava, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákoník, v znení neskorších predpisov.
15. Stavebník je povinný dodržiavať ustanovenia vyhlášky MZ SR č. 549/2007, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
16. V zmysle zákona č. 135/1961 Z. z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) je stavebník povinný počas výstavby udržiavať čistotu na stavbu znečistených komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia plynulosti a bezpečnosti cestnej a pešej premávky.
17. Riešenie dopravnej situácie a dopravné značenie počas stavby odsúhlasiť v Operatívnej komisií na odd. Magistrátu hl. m. SR Bratislavu.
18. V prípade rozkopania verejného priestranstva je stavebník povinný zabezpečiť rozkopávkové povolenie od príslušného cestného správneho orgánu a v prípade zaujatia verejného priestranstva zabezpečiť povolenie príslušného samosprávneho orgánu.
19. Dodržiavať vyhlášku Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

20. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia. Návrh na kolaudáciu podá písomne stavebník na tunajšom úrade.
21. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

Mestská časť Bratislava-Ružinov, vyjadrenie č. ÚP/CS 11343/2019/2/ÚP2 zo dňa 25.07.2019:

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zástavba vo funkčnej ploche vymedzenej ulicami Košická-Miletičova - Kohútová-Gemerská pozostáva zo 6-tich budov: Košická 52/A, Košická 52, Košická 56, Wüstenrot, Miletičova 60, GD DOAS. Objekt Košická 52 pozostáva z budovy SO 01 (11 NP) a SO 02 (2 NP). Priložené „Porovnanie intenzity využitia plôch riešeného územia“ udáva percentuálny podiel funkcie bývania u všetkých 6-tich objektoch vo funkčnej ploche územného plánu mesta.

V objekte SO 01 na Košickej 52 dochádza na ploche 554 m<sup>2</sup> x 8 podlaží = 4433 m<sup>2</sup> k zmene funkčného využitia. V 8-mich podlažiach nebytového objektu SO 01 sa navrhuje zmena z funkčného využitia z funkcie (hotelového) ubytovania admin. priestorov na prechodné ubytovanie v apartmánoch.

Druhy kategórií a triedy ubytovacích zariadení, ako aj klasifikačné znaky, ktoré musia splňať ubytovacie zariadenia pri zaradovaní do kategórií a tried ustanovuje vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried.

Apartmán ako zariadenie na prechodné ubytovanie sa považuje za nebytový priestor.

Platná právna úprava nepripúšťa kvalifikovať apartmánové bývanie z hľadiska spôsobu využitia ako bývanie a započítavať ho do podielu bývania v rámci prípustného podielu bývania pre niektoré funkčné plochy. Apartmány v hodnotenom území, nie sú zahrnuté do podlažnej plochy bývania. Podľa predloženého posúdenia intenzity využitia plôch má podiel podlažnej plochy bytov - na Košickej ul. 52 hodnotu 0,00 %.

Celkový podiel bývania vo funkčnej ploche vymedzenej ulicami Košická - Miletičova - Kohútová - Gemerská je 28,49%.

Posúdenie súladu stavby s platným územným plánom je v intencích „Metodického usmernenia k posudzovaniu investičných zámerov“, zo dňa 20.04.2018, ktorým Magistrát hl. m. SR Bratislavu usmernil výkon verejnej správy na všetkých mestských častiach mesta Bratislava. V závere Usmernenia sa píše:

„Pre účel posúdenia splnenia regulatívov funkčného využitia plôch (str. 35 kapitola 2.2.4, záväznej časti C, územného plánu) neplatí definícia o posudzovaní na časť funkčnej plochy (str. 26 záväznej časti C. územného plánu), nakoľko sa vzťahuje len na ukazovatele intenzity využitia územia (str. 23 kapitola 2.2.1 záväznej časti C, územného plánu).

Stanovisko z hľadiska dopravy:

Dopravné napojenie jestvujúcich vonkajších parkovísk na nadradený dopravný systém ostáva zachované a je riešené z miestnej komunikácie vedenej po Košickej ulici, ktorá je v správe Magistrátu hl. m. SR Bratislavu, a po Kohútovej ulici, ktorá je v správe MČ Bratislava- Ružinov,

- výpočet potrieb statickej dopravy je vykonaný podľa platnej STN 73 6110/Z2, potrebný počet 107 stojísk (27 vonkajších parkoviskách a 80 v parkovacom dome DOAS) potreby statickej dopravy pre navrhovaný objekt uspokojuje,

- žiadame, aby stojiská riešené nájomným vzťahom boli vyznačené dopravným značením v zmysle platných predpisov pre predmetnú stavbu po celú dobu jej životnosti,

- pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácii v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. žiadame vyčleniť potrebný počet stojísk adekvátnych rozmerov,

- rozmery stojísk a šírky komunikácií žiadame navrhnúť v súlade s STN 73 6056 pre vozidlá skupiny 1, podskupina 02,

Stanovisko z hľadiska životného prostredia

- podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa o ňu starat, najmä ju ošetrovať a udržiavať,

- povinnosť chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

- chrániť životné prostredie v súlade VZN MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku.

Záver:

Mestská časť Bratislava-Ružinov s predloženým projektom - Prestavba objektu Košická 52 (PORTIK spol. s r. o., 04/2019) súhlasi.

MINISTERSTVO VNÚTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, KRAJSKÉ RIADITEĽSTVO POLICAJNÉHO ZBORU V BRATISLAVE, Krajský dopravný inšpektorát, stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-1736-001/2019 zo dňa 26.06.2019:

1. Zabezpečením počtu 107 parkovacích miest pre osobné motorové vozidlá, považujeme potreby statickej dopravy pre daný objekt v zmysle STN 73 6110/Z2 za dostatočne uspokojené.
2. Krajský dopravný inšpektorát KR PZ v Bratislave s nájomom parkovacích miest súhlasi, iba za podmienky vyznačenia parkovacích miest dopravným značením pre Vami navrhovaný objekt podľa vyhlášky MV SR č. 9/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cestnej premávke.
3. V prípade nevyznačenia parkovacích miest Krajský dopravný inšpektorát KR PZ v Bratislave nebude súhlasiť s vydaním kolaudačného rozhodnutia pre navrhovanú stavbu, nakoľko nájomná zmluva nemá trvalý charakter (požadujeme aby nároky statickej dopravy boli zabezpečené počas celej doby životnosti stavby).
4. Parametre parkovacích miest požadujeme navrhnúť v súlade s STN 73 6056 pre vozidlá skupiny 1, podskupina 02 (šírka vozidla 1,80 m).
5. V prípade zásahu stavby do prilahlých cestných komunikácií požadujeme najskôr 30 dní pred začatím realizácie stavby predložiť projekt organizácie dopravy na prerokovanie a odsúhlasenie Krajskému dopravnému inšpektorátu KR PZ v Bratislave pre potreby určenia dopravného značenia v zmysle zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách (cestný zákon).
6. Trvalé dopravné značenie žiadame predložiť na definitívne odsúhlasenie Krajskému dopravnému inšpektorátu KR PZ v Bratislave pre potreby určenia dopravného značenia v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) najskôr 30 dní pred kolaudačným konaním stavby.
7. Požadujeme prizvanie zástupcu KDI KR PZ Bratislava ku kolaudačnému konaniu stavby.
8. K predloženej proj. dokumentácii pre potreby zmeny účelu využitia nemáme iné pripomienky.

Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavu, č. HZUBA3-2019/001313-002 zo dňa 13.06.2019 – bez pripomienok

REGIONÁLNY ÚRAD VEREJNÉHO ZDRAVOTNÍCTVA BRATISLAVA hlavné mesto, oznámenie č. HŽP/9349/2019 – súhlas nie je potrebný

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, súhlas na umiestnenie a povolenie stredného zdroja znečisťovania č. OU-BA-OSZP3-2019/071749/ROA/II zo dňa 04.06.2019:

Podmienky súhlasu:

- Predmetné zdroje znečisťovania ovzdušia musia spĺňať podmienky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok podľa vyhlášky č. 410/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Povinnosti stavebníka:

- Stavba predmetných zdrojov musí byť zrealizovaná v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou.
- Každá technologická zmena oproti predloženej projektovej dokumentácii s dopodom na ovzdušie musí byť prerokovaná a schválená tunajším úradom ako príslušným orgánom ochrany ovzdušia.
- Na užívanie zdrojov je potrebné požiadať tunajší úrad o súhlas podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a predložiť splnenie podmienok tohto súhlasu.
- Súčasne v súlade s § 15 ods. 1 písm. d) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov predložiť tunajšiemu úradu žiadosť o schválenie postupu zistovania vypusteného množstva emisií z predmetného zdroja.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2019/067313/MES/II zo dňa 04.06.2019:

1. Držiteľ odpadov je povinný:

- zhromažďovať vytriedené odpady podľa druhov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom,

- zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho
    - prípravou na opäťovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknut' na prípravu na opäťovné použitie inému,
    - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opäťovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknut' na recykláciu inému,
    - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknut' na zhodnenie inému,
    - zneškodením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnenie,
  - odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnenie alebo zneškodenie sám,
  - viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
  - uchovávať a ohlasovať ustanovené údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy v odpadovom hospodárstve (§ 2 vyhláška MŽP SR č. 366/2015 Z.z.) 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.
2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoluje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemného kontajnera), následne sa musí ihned odviesť k oprávnenému odberateľovi.
  3. Ku kolaudačnému konaniu je potrebné doložiť záväzné stanovisko tunajšieho úradu podľa § 99 ods. 1 písm. b bodu č. 5 zákona o odpadoch. K žiadosti o vydanie stanoviska je potrebné doložiť doklad, preukazujúci spôsob nakladania s odpadmi zo stavby (t.j., faktúry a vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov a podľa vyjadrenia tunajšieho úradu v stavebnom povolení). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný.

*Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2019/067286/PAL zo dňa 24.05.2019:*

#### Vplyv stavby na jestvujúce dreviny

Počas stavebných prác treba rešpektovať a zabezpečiť ochranu drevín rastúcich v blízkosti rekonštruovaného objektu v súlade s § 47 ods. 1 zákona a podľa § 47 ods. 2 zákona vlastník (správca, nájomca) pozemku je povinný v prípade neúmyselného poškodenia zabezpečiť odborné ošetroenie dreviny. Spôsob ochrany a ošetrovania drevín ustanovuje § 17 ods. 1 až 6 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon a STN 83 7010 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

#### Výskyt chránených druhov

V súvislosti so záujmami druhovej ochrany upozorňujeme na možný výskyt chránených živočíchov, napr. niektorých druhov netopierov, ktoré osídľujú vetracie šachty v atike najmä v starších budovách (raniak hrdzavý, večernica malá) alebo vtákov (dažďovník tmavý, sokol myšiar a pod.). V prípade už existujúceho osídlenia budovy zimujúcou kolóniou netopierov alebo v jarnom a letnom období hniezdiacimi vtákmi sa takáto budova stáva ich prirodzeným biotopom, kde sú zakázané akékoľvek činnosti, ktorými by sa mohol biotop zničiť alebo poškodiť.

Podľa § 35 ods. 1 a ods. 2 zákona chráneného živočícha je zakázané úmyselne odchytávať alebo usmrčovať, rušiť ho najmä v období rozmnožovania, výchovy mláďa, zimného spánku, poškodzovať alebo ničiť miesta jeho rozmnožovania alebo odpočinku, poškodzovať, ničiť alebo odstraňovať jeho hniezda, atď. S ohľadom na hniezdenie vtákov vykonávanie prác na fasádach budov je najmenej vhodné v období od začiatku apríla do konca augusta.

Pred začatím stavebných prác odporúčame v súčinnosti so Štátou ochranou prírody SR, Správou CHKO Ponitrie, CHKO Dunajské luhy, pracoviskom Bratislava, overiť výskyt chránených živočíchov na rekonštruovanom objekte. V prípade potvrdenia ich výskytu je potrebné bezodkladne o tom informovať Okresný úrad Bratislava, orgán starostlivosti o životné prostredie, oddelenie životného prostredia a vybraných zložiek životného prostredia a stavebné práce prispôsobiť požiadavkám druhovej ochrany. V súlade s § 3 ods. 4 zákona je stavebník povinný na vlastné náklady vykonať opatrenia smerujúce k predchádzaniu alebo obmedzeniu poškodzovania chránených druhov

živočíchov a ich úkrytov (t.j. vypracovanie posudku, vrátane špecifikácie kompenzačných opatrení a zabezpečenie ich realizácie). Ak dôjde k nálezu chráneného živočícha v súvislosti s prípravou a uskutočňovaním stavby, stavebník i zhотовiteľ stavby sú povinní postupovať v zmysle § 35 ods. 8 zákona a § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, nález ihneď ohlásiť stavebnému úradu a orgánu Štátnej ochrany prírody a urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, pokiaľ oňom nerohodne stavebný úrad po dohode s orgánom Štátnej ochrany prírody.

O výnimke zo zákazov ustanovených v § 35 zákona môže v odôvodnených prípadoch a za podmienok ustanovených v § 40 zákona rozhodnúť len Ministerstvo životného prostredia SR, orgán ochrany prírody a krajiny (§ 40 - ods. 3,4 zákona).

Na obmedzenia vyplývajúce z ustanovení zákona o ochrane prírody a krajiny žiadame upozorniť zhотовiteľa stavby.

#### Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, vyjadrenie č. 124/SK/2019/Ko zo dňa 02.08.2019

- Všetky schodiská riešiť podľa článku č. 1.3 Prílohy k vyššie uvedenej vyhláške. Prvý a posledný stupeň každého schodiskového ramena musí byť výrazne farebne rozoznateľný od okolia. Súčasne upozorňujeme, že držadlá na oboch stranach musia presahovať začiatok a koniec schodiskového ramena min. o 150 mm.
- Presklené dvere a sklené plochy musia byť označené kontrastným pásom širokým najmenej 50 mm vo výške 1400 až 1600 mm.
- Výťahy a ich ovládanie je potrebné zrealizovať z aspektu nevidiacich a slabozrakých v súlade s článkom č. 1.7 Prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Ovládacie zariadenie musí byť čitateľné aj hmatom. Hmatateľné označenie sa nemôže umiestniť na tlačidle ovládacieho panelu. Odporúča sa vpravo od tlačidiel ovládacieho panelu umiestniť hmatateľné symboly a vľavo umiestniť označenie v Braillovom slepeckom písme. Ovládač pre vstupné podlažie musí byť na ovládacom paneli v kabíne výťahu výrazne vizuálne a hmatovo odlíšený od ovládačov pre ostatné podlažia. Chodbový privolávač výťahu musí mať aj hmatateľné označenie vrátane hmatateľného označenia čísla podlažia. Príjazd privolanej kabíny musí oznamovať zvukový signál.

#### Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 150/2019 zo dňa 21.06.2019 – bez pripomienok

V konaní neboli vznesené námietky účastníkmi konania.

#### **Odôvodnenie**

Mestská časť Bratislava-Ružinov obdržala dňa 19.06.2019 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Prestavba objektu Košická 52, Bratislava“ v členení na stavebné objekty SO 01 - Nebytová budova, SO 02 - Nebytová budova, SO 03 - Drobné stavebné objekty a PS 01 – Kotolňa, ktorej stavebník je Reding Development, s.r.o, Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 36 667 412. Podľa obsahu sa jednalo o zmenu dokončenej stavby – stavebné úpravy spojené so zmenou v užívaní.

Žiadosť vrátane príloh spĺňala požiadavky podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a pre posúdenie stavby bola postačujúca.

Stavebný úrad podľa § 61 ods. 1, 4 a § 85 stavebného zákona oznámil všetkým znáymu účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania pod č. SU/CS 12025/2019/2/MAM dňa 26.07.2019. Vzhľadom na skutočnosť, že stavebnému úradu boli známe pomery staveniska a predložená žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad v súlade s § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania a stanobil lehotu na uplatnenie stanovísk a námietok. Doručovanie verejnou vyhláškou stavebný úrad zvolil z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania. Oznámenie bolo zverejnené 15 dní na úradnej tabuli a webe mestskej časti od 01.08.2019 do 15.08.2019. Námietky mohli byť uplatnené do 26.08.2019. V konaní neboli uplatnené námietky.

Stavebník preukázal, že má vlastnícke alebo iné právo k dotknutým pozemkom/stavbám nasledovne:

- parc. č. 9391/1, 9391/2, 9391/5, 9385/83, 9385/103 k. ú. Nivy (vlastník Doprastav, a.s.): zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy medzi spol. Doprastav, a.s. a Doprastav Alfa, s.r.o. Po zmene

obchodného mena pôsobí Doprastav Alfa, s.r.o. ako Reding Development, s.r.o.

- parc. č. 9385/105 k. ú. Nivy (vlastník D O A S, a.s.): zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva a budúcej zmluvy o prevode vlastníctva a budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, uzatvorená medzi spol. D O A S, a.s., Košická 56, Bratislava a spol. Doprastav, a.s., Drieňová 27, Bratislava, vrátane zmluvy o postúpení práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo spol. Doprastav, a.s na spol. Doprastav Alfa, s.r.o. (t.j. Reding Development, s.r.o.) a dodatku č. 1 uzatvoreného medzi spol. D O A S, a.s., a Reding Development, s.r.o.

K stojiskám v susediacom parkovacom dome stavební preukázal zmluvu o uzatvorení budúcej najomnej zmluvy uzatvorenej medzi spol. D O A S, a.s. a Doprastav, a.s., vrátane zmluvy o postúpení práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo spol. Doprastav, a.s na spol. Doprastav Alfa, s.r.o. (t.j. Reding Development, s.r.o.).

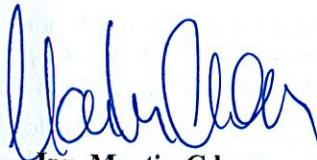
Navrhovaná zmena účelu užívania je v súlade s územným plánom hl. m. SR Bratislavu, podľa ktorého medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy (kód 201, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu) patrí zariadenie administratívny a apartmánový dom, ktorý možno zaradiť medzi ubytovacie zariadenie cestovného ruchu.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie bude v odčlenená budove SO 01 Nebytová budova 80 apartmánov a je to prevládajúci účel stavby. Stavebný zákon definuje druh stavby v ust. § 43c stavebného zákona, podľa ktorého stavbu možno zriadieť pod písmeno a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobytu. Ked'že vyhláška č. 277/2008 Z. z. ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zarad'ovaní do kategórií a tried rozlišuje až deväť rôznych kategórií ubytovacích zariadení, stavebný úrad podľa dispozičného usporiadania a aby nedošlo k nesprávnej interpretácii druhu stavby, vo výroku uviedol druh stavby nebytová budova podľa § 43c písm. a) stavebného zákona - apartmánový dom.

Po preskúmaní predloženej žiadosti v uskutočnenom konaní stavebný úrad konštatuje, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené práva a záujmy účastníkov konania a stavebník splnil podmienky pre vydanie stavebného povolenia, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

### Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho doručenia na mestskú časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Martin Chren  
starosta

Správny poplatok vo výške 800 EUR bol uhradený dňa 03.07.2019.

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

- Reding Development, s.r.o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava
- DOAS, a.s., Drieňová 27, 826 56 Bratislava
- Doprastav, a.s., Drieňová 27, 826 56 Bratislava
- vlastníci pozemkov parc. č. 9391/3 a 9385/88 v k. ú. Nivy a stavby na pozemku 9391/3 so súp. č. 18006 podľa LV č. 4560
- vlastníci pozemku parc. č. 9385/81 v k. ú. Nivy podľa LV č. 4608
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
- Ing. Pavol Skovajsa, PORTIK spol. s.r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava (projektant)

Na vedomie:

1. Reding Development, s.r.o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava – adresa na doručenie:  
REDING s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava
2. Doprastav, a.s., Drieňová 27, 826 56 Bratislava
3. DOAS, a.s., Drieňová 27, 826 56 Bratislava
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
5. Ing. Pavol Skovajsa, PORTIK spol. s.r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava (projektant)

Žiadosť o vyvesenie a zverejnenie verejnej vyhlášky:

Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava po dobu 15 dní na úradnej tabuľi a webe mestskej časti Bratislava-Ružinov

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia: *03.09.2019*

Pečiatka a podpis:

*Bratislavská časť Bratislava - Ružinov  
Stavebný úrad  
Mierová 21  
827 05 Bratislava*

-1-

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

Kópia: Mestská časť Bratislava-Ružinov/stavebný úrad, 2x k spisu

*Bratislavská časť Bratislava - Ružinov  
Stavebný úrad  
Mierová 21  
827 05 Bratislava*

-1-

2000 foot GVAZ  
GVAZ 1000 foot  
Mileage 51  
2000 foot GVAZ

2000 foot GVAZ  
GVAZ 1000 foot  
Mileage 51  
2000 foot GVAZ