



# M E S T O R O Ž Ň A V A

---

Pre zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva  
v Rožňave dňa 26. 6. 2014

K bodu rokovania číslo:

## Názov správy:

**BD Nadabula II - poslanecký návrh Ľudovíta Kossutha**

<b>Predkladá:</b> JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
<b>Prerokované :</b> v Komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa 16.6.2014 v Komisii výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií dňa 11.6.2014 v Komisii ochrany verejného poriadku dňa 9.6.2014	<b>A/ s c h v a ľ u j e</b> schvaľuje zámer výstavby „Bytového domu Nadabula II“  u k l a d á  po schválení zabezpečiť vypracovanie všetkých stupňov PD a zahrnúť náklady na výstavbu do rozpočtu mesta na rok 2015 a ďalšie roky
<b>Vypracoval:</b> Ľudovít Kossuth	Z: prednostka MsÚ T: 31.12.2015
<b>Materiál obsahuje:</b> Dôvodovú správu Poslanecký návrh Fotodokumentáciu - štúdiu	<b>B/ n e s c h v a ľ u j e</b>
<b>Kontrolu zákonnosti a správnosti návrhu na uznesenie vykonala :</b>  JUDr. K. Balážová	

## **Dôvodová správa**

Pre rokovanie MZ 26.6.2014:

### **BD Nadabula II - poslanecký návrh Ľudovíta Kossutha**

Na základe poslaneckého návrhu podávame na schválenie výstavbu ďalšieho (druhého) bytového domu so šiestimi bytovými jednotkami (2 izbovými) na pozemkoch p. č. KN-C 133/1,133/2 a 135 v k. ú. Nadabula.

Podrobné zdôvodnenie návrhu je uvedené v prílohe návrhu p.poslanca.

### **Poslanecký návrh Ľudovíta Kossutha**

*na výstavbu ďalšieho (druhého) bytového domu so šiestimi bytovými jednotkami (2 izbovými) na pozemkoch p. č. KN-C 133/1, 133/2 a 135 v k. ú. Nadabula.*

---

*V rokoch 2010 – 2012 mesto Rožňava realizovalo výstavbu prvého bytového domu so šiestimi bytovými jednotkami (2 - izbovými) na pozemku p. č. KN-C 135, k. ú. Nadabula. Tento bytový dom, ktorý bol postavený s podporou štátu (financovaný prevažne zo ŠFRB), je v užívaní od roku 2012.*

*Po konzultáciách s užívateľmi bytov, ktorí prejavili spokojnosť a s ďalšími občanmi, ktorí prejavili záujem o tieto byty, predkladám návrh na výstavbu v poradí druhého, typovo rovnakého bytového domu, ktorý by bol osadený na nezastavených pozemkoch p. č. KN-C 133/1 a 2 (novostavba bytového domu Nadabula II) v k. ú. Nadabula. Šiestimi stojiskami pre osobné automobily by bol dotknutý aj pozemok p. č. KN-C 135, k. ú. Nadabula, na ktorom už stojí bytový dom Nadabula I.*

*Odhadované náklady stavby sú predbežne vyčíslené na 400 tis. € s DPH.*

*Pre ilustráciu predkladám/na požiadanie predložím:*

- celkovú situáciu v ktorej sú zakreslené jestvujúce a aj novonavrhnuté objekty;
- pôdorys prvého a druhého nadzemného podlažia a podkrovia bytového domu, ktorý je riešený ako dvojpodlažný s obytným podkrovím, nepodpivničený, priamo prístupný z komunikácie;
- pohľady na bytový dom.

#### **Pozitívne stránky návrhu:**

- záujmové pozemky sú vo vlastníctve mesta/investora;
- jednalo by sa o opakovaný projekt, čo predstavuje nižšie náklady na jeho obstaranie, ktorého priechodnosť bola overená v správnom konaní stavebného úradu a aj pri posudzovaní žiadosti zo ŠFRB;
- oproti bytovému domu so šiestimi bytovými jednotkami Nadabula I. nie je potrebné k bytovému domu so šiestimi bytovými jednotkami Nadabula II. realizovať:
  - a) žumpu (objekt bude pripojený na novovybudovanú kanalizáciu);
  - b) ihrisku (pre oba objekty bude slúžiť jestvujúce);
  - c) spevnené plochy v plnom rozsahu - dôjde len k rozšíreniu už jestvujúcich spevnených plôch k bytovému domu Nadabula I. o odstavné plochy pre 6 osobných automobilov k bytovému domu Nadabula II;
  - d) preložku telekomunikačného kábla;
- možnosť financovania zo ŠFRB.

#### **Negatívne stránky návrhu:**

- bytový dom so 6 b. j. Nadabula I stojí a Nadabula II so stojiskami pre osobné autá by stál v trase navrhovanej miestnej komunikácie, čo je v rozpore so smernou časťou Územného plánu mesta Rožňava (umiestnenie stavby je však v súlade s funkčným využitím predmetného územia).

#### **Návrh na uznesenie:**

*Mestské zastupiteľstvo v Rožňave schvaľuje zámer výstavby „Bytového domu Nadabula II“ a ukladá Mestskému úradu v Rožňave*

- a) vypracovanie všetkých stupňov PD
- b) zahrnutie nákladov na výstavbu do rozpočtu mesta na rok .....

## **Vyjadrenie komisií:**

### **Komisia výstavby:**

Komisia výstavby odporúča MZ schváliť poslanecký návrh – **Z Á M E R** výstavby bytového domu Nadabula II. Po schválení zámeru odporúča predpokladané náklady na výstavbu zahrnúť do rozpočtu na rok 2015 a neskoršie obdobie a po schválení zámeru odporúča zahájiť prípravné práce na PD na náklady mesta.

### **Komisia finančná:**

Finančná komisia po prerokovaní predloženého materiálu súhlasí so stanoviskom komisie výstavby, ÚP, ŽP a MK pri Mestskom zastupiteľstve v Rožňave zo dňa 11.06.2014.

### **Komisia ochrany verejného poriadku:**

Komisia odporúča schváliť poslanecký návrh p. Ľudovíta Kossutha na výstavbu ďalšieho bytového domu v k. ú. Nadabula

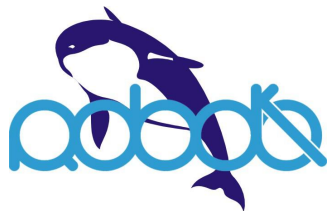
## **Stanovisko Odbor sociálnych vecí a bytovej politiky:**

### **Stanovisko k poslaneckému návrhu p. Ľudovíta Kossutha na výstavbu ďalšieho bytového domu v k. ú. Nadabula**

Odbor k 19.6.2014 neevидуje žiadnu žiadosť o pridelenie bytu v Nadabulej. Od novembra 2013 bol v poradovníku jeden žiadateľ, ktorému bol v máji 2014 pridelený byt.

V čase evidovania výpovede z nájmu bytu v Nadabulej (apríl 2014) bola žiadateľom o 2-izbové byty Družba, ktorí mali maloleté deti, ponúkaná možnosť podať si žiadosť aj o byt v Nadabulej. Nikto o byt v Nadabulej neprejavil záujem aj napriek tomu, že ich žiadosti by sme v krátkej dobe vyhovel.

V prípade myšlienky, stavať byty v Nadabulej pre mladé rodiny, by bolo vhodnejšie riešiť výstavbu 3-izbových bytov (a s balkónmi), no pokým nemáme v poradovníku aspoň 15 žiadateľov o byty v tejto lokalite, je na zváženie, či sa mesto pustí do tejto investície. Zo skúsenosti vieme, že v prípade pridelenia bytov je len 50 % občanov, ktorí majú záujem o pridelenie bytu, ostatní byt odmietnu. Zároveň je potrebné brať v úvahu aj obstarávaciu cenu, ktorá má vplyv na výšku nájomného (náklady sa delia len na 6 bytov, čím cena na m<sup>2</sup> je v tomto prípade vyššia ako napr. pri 30 b.j.).



**RoboKo, s.r.o.**

projekčno-inžinierska a obchodná kancelária  
(projektovanie budov, poruchy stavieb,  
stavebná fyzika budov, návrh obnovy budov)  
**Hroncova č. 1, 040 01 Košice**  
mobil + 421 905 326 505

## ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

### NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU NADABULA II – 6 B.J.



*fakturačná adresa:*

RoboKo, s.r.o.  
Hroncova č. 1, Košice  
IČO: 44 744 714  
DIČ: 2022819073, IČ DPH: SK2022819073

*adresa na doručovanie písomností:*

RoboKo, s.r.o.  
Hroncova č. 1  
040 01 Košice  
e-mail: [robert.kolesar@gmail.com](mailto:robert.kolesar@gmail.com)

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

ku architektonickej štúdii novostavby bytového domu

Objednávateľ: Mesto Rožňava  
Investor: Mesto Rožňava  
**Stavba :** **Novostavba bytového domu**  
**Miesto:** **Rožňava – Nadabula**  
**Parcela:**  
Autor štúdie: Ing. Marián Turošák  
Zodpovedný projektant: Ing. Robert Kolesár, PhD.  
Projektant stavby: Ing. Robert Kolesár, PhD.  
Číslo klasifikácie stavby:  
Zákazkové číslo: -  
Archívne číslo: -  
Dátum: apríl 2014

O b s a h :

- A. Identifikačné údaje stavby a investora
- B. Základné údaje charakterizujúce stavbu
- C. Prehľad východiskových podkladov a prieskumov
- D. Zdôvodnenie stavby a jej technických cieľov
- E. Členenie stavby na prevádzkové súbory, stavebné objekty
- F. Prehľad užívateľov a prevádzkovateľov
- G. Vecné a časové väzby stavby na okolitú výstavbu
- H. Vplyv na životné prostredie

**A. Identifikačné údaje stavby a investora**

Stavba: Novostavba bytového domu so šiestimi bytovými jednotkami  
 Druh stavby : novostavba  
 Miesto stavby: Nabadula  
 Katastrálne územie: Nadabula  
 Parcela:  
 Investor: Mesto Rožňava  
 Autor štúdie: Ing. Marián Turošák  
 Zodpovedný projektant: Ing. Robert Kolesár, PhD.,  
 Projektant stavby: Ing. Róbert Kolesár, PhD.  
 Objednávateľ: Mesto Rožňava

**B. Základné údaje charakterizujúce stavbu**

Parcelné čísla: 133/1,133/2,135

Celkový počet novonavrhnutých objektov v areáli: 9

SO01 bytový dom so šiestimi bytovými jednotkami

SO02 spevnené plochy a komunikácie – **len rozšírenie o odstavné plochy**

~~SO03 žumpa~~ – **nerealizuje sa**

~~SO04 ihrisko~~ – **nerealizuje sa**

SO05 prípojka vody

SO06 prípojka plynu

SO07 prípojka elektrickej energie

SO08 prípojka kanalizácie

SO09 prístrešok na odpad

~~SO10 preložka telekomunikačného kábla~~ – **nerealizuje sa**

Celkový počet novonavrhnutých objektov v areáli:

1 bytový dom so šiestimi bytovými jednotkami

Počet riešených objektov: 1 bytový dom so šiestimi bytovými jednotkami

Osadenie stavby  $\pm 0,0$  m = 800 mm nad úrovňou jestvujúceho terénu vo dvornej časti

Zastavaná plocha bytový dom **166,83 m<sup>2</sup>**

Pôdorysná plocha

Podlažia	Plocha spoločných priestorov	Plocha bytu A. vrátane príslušenstva mimo bytu	Plocha bytu B. vrátane príslušenstva mimo bytu
1. NP	12,81	61,76 (57,54+4,22)	61,76 (57,54+4,22)



2. NP	16,90	61,76	(57,54+4,22)	61,76	(57,54+4,22)
Podkrovie	16,90	56,54	(52,85+3,69)	56,54	(52,85+3,69)

Maximálna výška	10,75 m (hrebeň strechy od úrovne $\pm 0,0$ m)
Požiarna výška	6,60 m

### C. Prehľad východiskových podkladov a prieskumov

Podklady:

- Kópia katastrálnej mapy,
- Obhliadka pozemku

Prieskumy:

Prieskumy projektantom stavby vykonané neboli. Údaje o hydrogeologickom prieskume neboli poskytnuté projektantovi v čase spracovávaní projektovej dokumentácie.

V rámci prípravy štúdie bola vykonaná obhliadka na pozemku s pôdorysným zameraním a aktualizáciou mapového podkladu.

### D. Zdôvodnenie stavby a jej technických cieľov

Navrhovaný objekt novostavby bude umiestnený na nezastavanom stavebnom pozemku v intraviláne obce, na ktorý je prístup priamo z hlavnej miestnej komunikácie. Pôdorys objektu má tvar písmena T s menšími vypusteniami muriva von z hlavnej roviny južnej fasády. Objekt je osovo súmerný podľa stredovej osi smerujúcej kolmo do stredu hlavných vstupných dverí objektu. Ide o nepodpivničený objekt. Svojou celkovou dĺžkou a šírkou objekt nenarušuje pôvodnú zástavbu obce.

Objekt je riešený ako dvojpodlažný s obytným podkrovím. Zastrešenie objektu je sedlovou strechou so sklonom  $40^\circ$  z ktorej do južnej strany vystupujú tri menšie sedlové vikiere (stredný nad schodiskom a dva po jeho stranách z jedálenských častí podkrovných bytov).

Objekt BD je umiestnený na pozemku, ktorý je vo vlastníctve investora. Prístup na pozemok je z hlavnej miestnej komunikácie obce (z juhu).

Navrhovaná novostavba bytového domu sa bude nachádzať v zastavanej časti intravilánu obce. Predmetný objekt bude slúžiť výhradne pre potreby bývania.

Dispozičné riešenie je navrhnuté v súlade s požiadavkami typológie stavieb a na základe požiadaviek investora. Bytový dom je navrhnutý so šiestimi bytovými jednotkami. V každom nadzemnom podlaží sa nachádzajú dve bytové jednotky s vlastným príslušenstvom, ktoré sú si navzájom zrkadlovo otočené.

Prvé dve nadzemné podlažia majú rovnaké pôdorysné členenie. Príslušenstvo bytu tvorené komorou sa nachádza na chodbe a bude slúžiť na odkladanie bicyklov, lyží a pod. V rámci bytu je riešené zádverie, chodba, spálňa, priechodná obývací izba dispozične spojená s kuchyňou. Z kuchyne je možný vstup do komory na potraviny. V bytovej jednotke sa nachádza samostatné WC a kúpeľňa s vaňou, umývadlom, miestom pre pračku a priestorom vyhradeným pre plynový kotol.

V podkroví sa nachádzajú posledné dve bytové jednotky pôdorysne rovnakého členenia ako na predchádzajúcich podlažiach, no samostatné WC je spojené s kúpeľňou. Byty sú so zošíkmenými časťami strechy a vikiermi s oknami na presvetlenie vnútorných priestorov.

Parkovanie šiestich motorových vozidiel bude riešené vo dvornej časti na severnej strane pozemku, ktorý je vo vlastníctve investora.

Navrhované konštrukčné riešenie je v súlade s platnými normami a predpismi.

**E. Členenie stavby na prevádzkové súbory, stavebné objekty**

Stavba v rámci štúdie nie je členená na stavebné objekty. Štúdia rieši jediný objekt bytového domu.

Konkrétne riešenie napojenia stavby na rozvody médií a materiálová skladba bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

**F. Prehľad užívateľov a prevádzkovateľov**

V súčasnosti nie sú známi budúci užívatelia stavby.

**G. Vecné a časové väzby stavby na okolitú výstavbu**

Hranice navrhovaného objektu sú dané voči ostatným pozemkom. Na pozemku nie sú v rámci projektovej dokumentácie riešené iné objekty.

Zariadenie staveniska bude riešené v rámci pozemku vo dvornej časti.

**H. Vplyv na životné prostredie**

Navrhovaná novostavba bytového domu nepodlieha v zmysle zákona posudzovaniu ich vplyvu na životné prostredie.

**I. Odhadované náklady stavby**

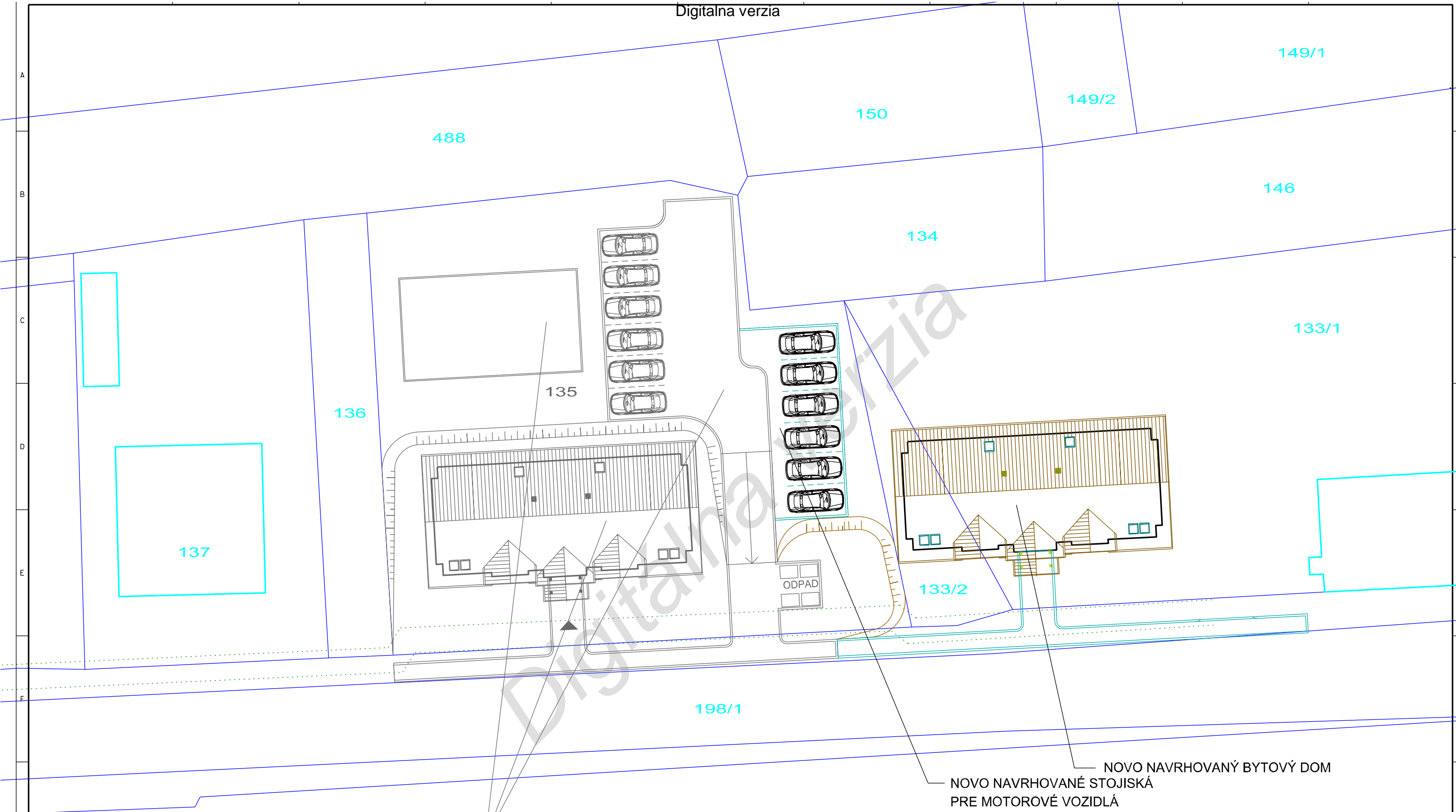
Odhadovaný náklad stavby na vyššie uvedené stavebné objekty je predbežne:

Cena bez DPH	DPH 19%	Cena s DPH
333 240,37 EUR	66 648,07 EUR	399 888,44 EUR

V Košiciach, apríl 2014

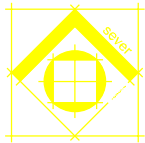
vypracoval:  
Ing. Robert Kolesár, PhD.

A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H



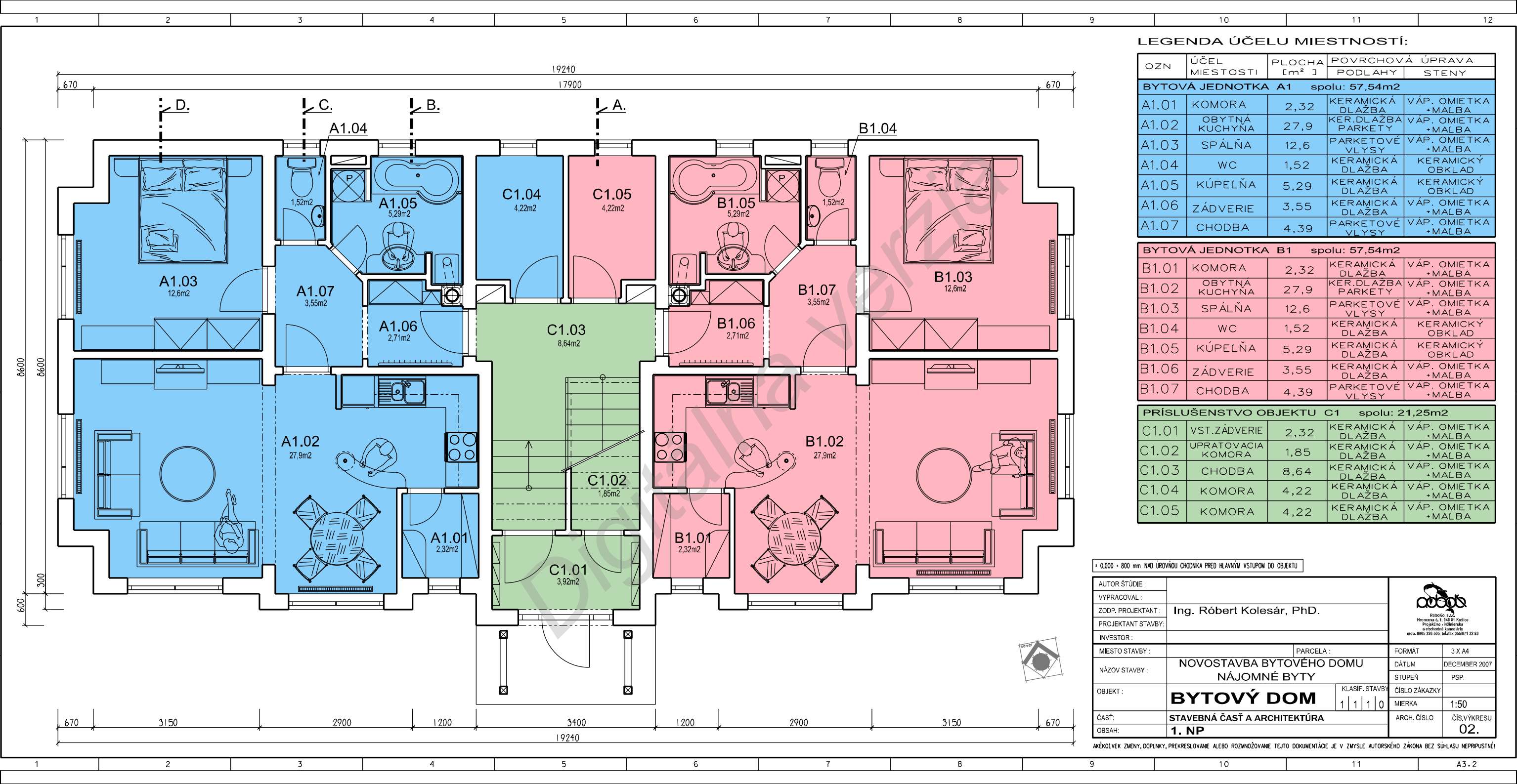
JESTVUJÚCE OBJEKTY

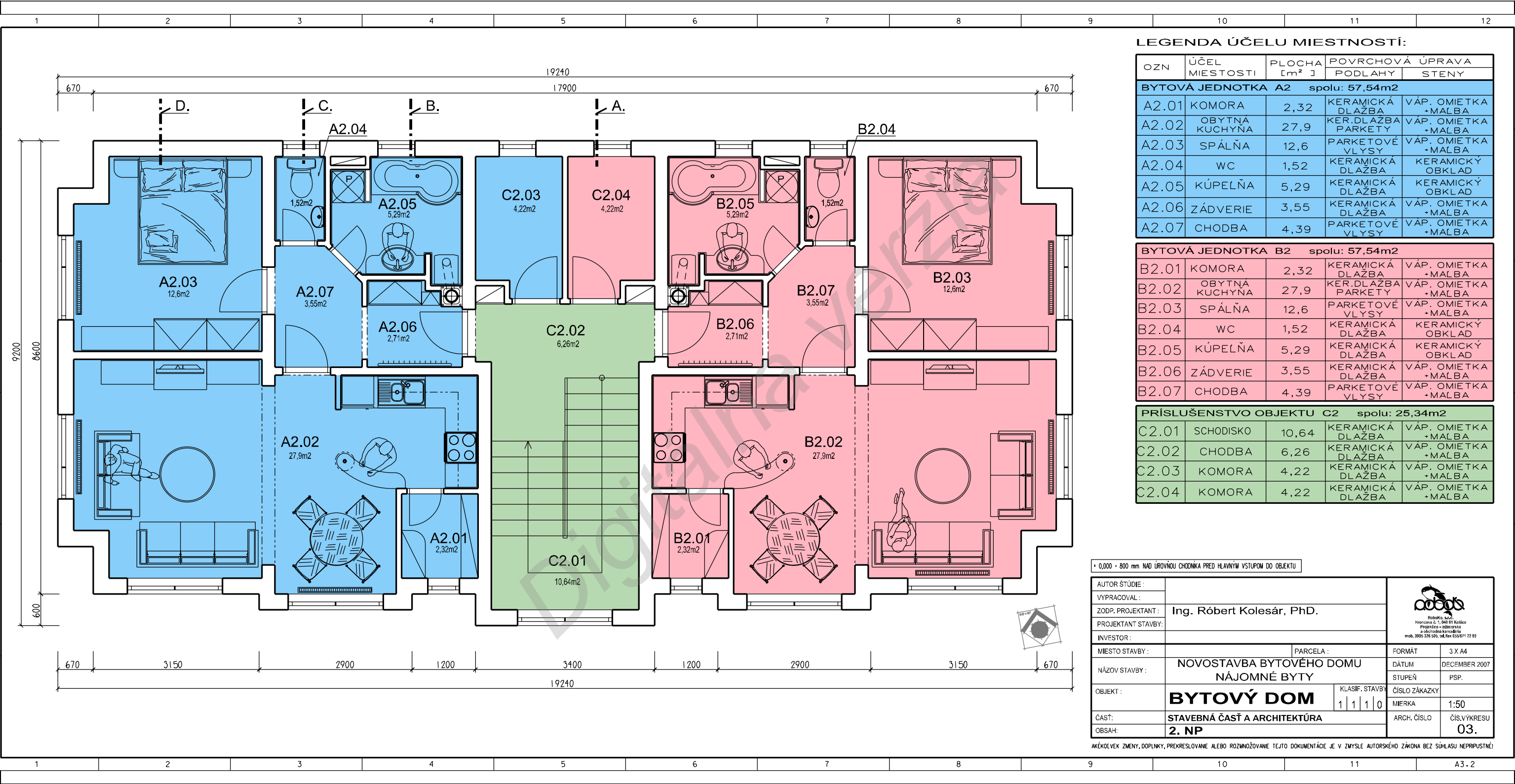
NOVO NAVRHOVANÝ BYTOVÝ DOM  
NOVO NAVRHOVANÉ STOJISKÁ  
PRE MOTOROVÉ VOZIDLÁ

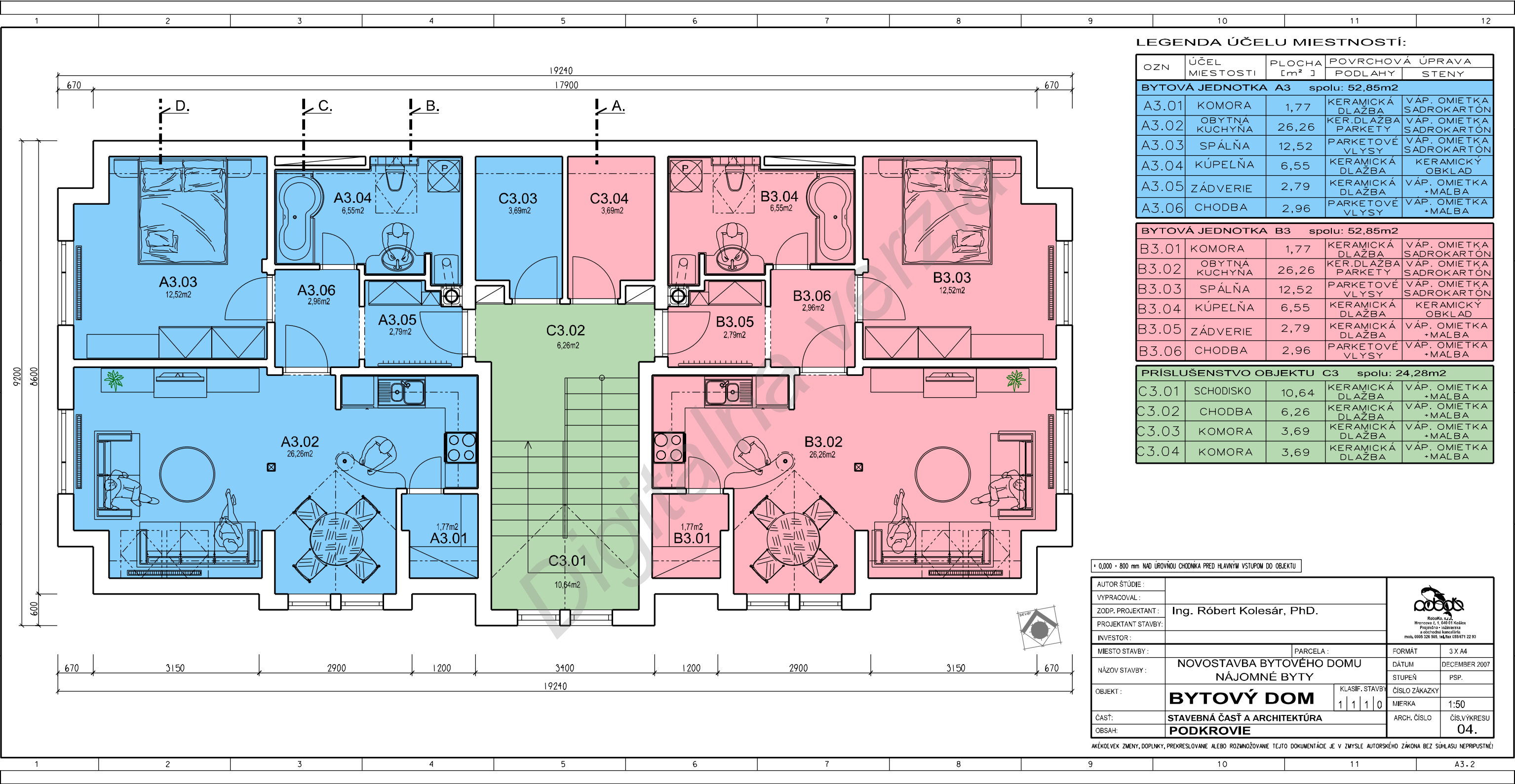


ZODPOVED, PROJEKTANT:	ING. ROBERT KOLESÁR, PHD.		
PROJEKTANT STAVBY:	ING. ROBERT KOLESÁR, PHD.		
VYPRACOVAL:	ING. ROBERT KOLESÁR, PHD.		
KONTROLOVAL:			
INVESTOR:	MESTO ROŽŇAVA, ŠAFARIKOVA 29, 048 01 ROŽŇAVA	FORMÁT	A2
MESTO STAVBY:		DATUM	MÁJ 2011
NÁZOV STAVBY:	NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU NADABULA II	STUPEŇ	§
OBJEKT:		ČÍSLO ZÁKAZKY	
ČASŤ:	ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE	MIERKA	M 1:200
OBSAH:	CELKOVÁ SITUÁCIA	ARCH. ČÍSLO	ČÍS. VÝKRESU E-01

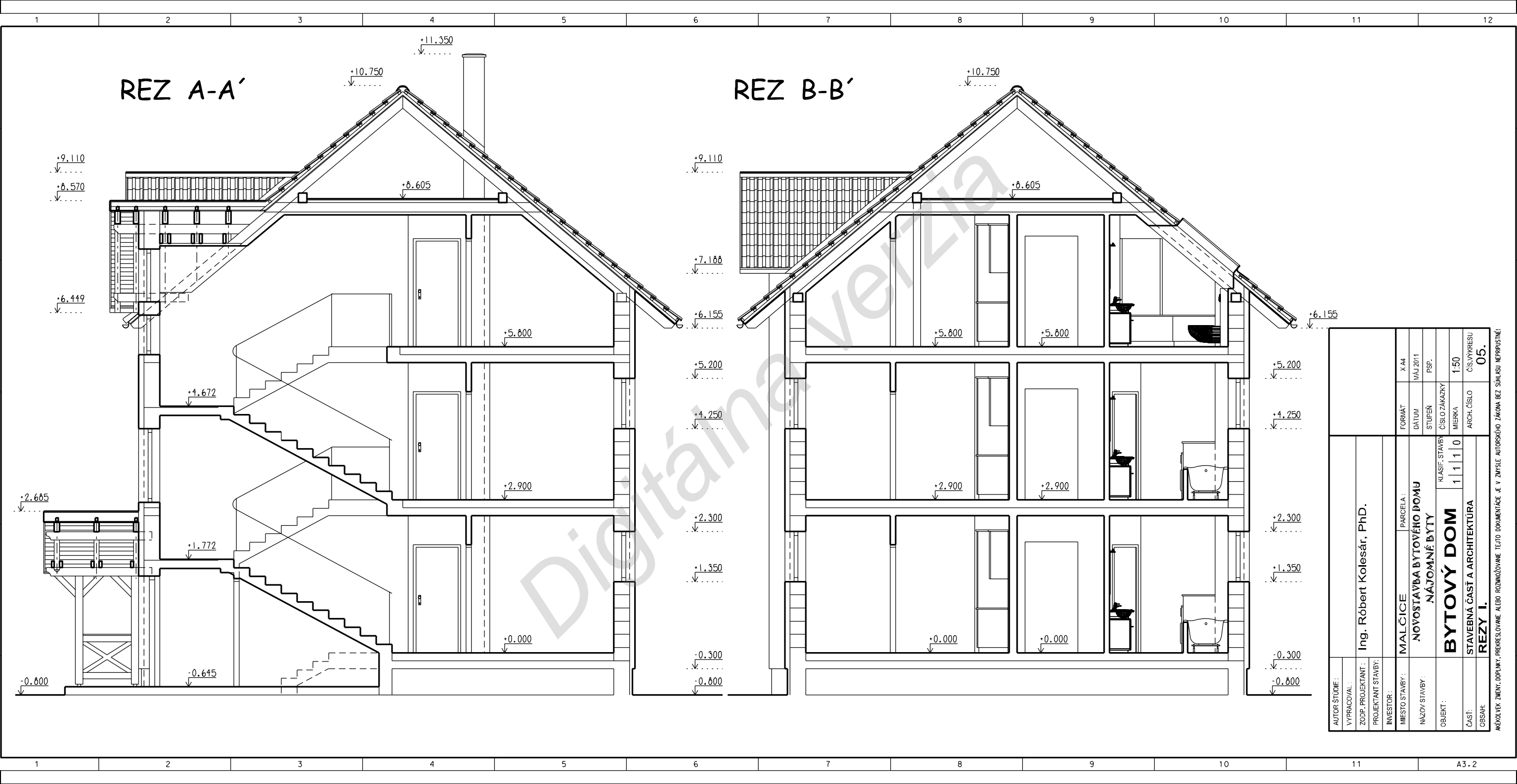
AKÉKOLVEK ZMENY, DOPLNKY, PREKRESOVANIE ALEBO ROZMNOŽOVANIE TEJTO DOKUMENTÁCIE JE V ZMYSLE AUTORSKEHO ZÁKONA BEZ SÚHLASU NEPRÍPUSTNÉ!












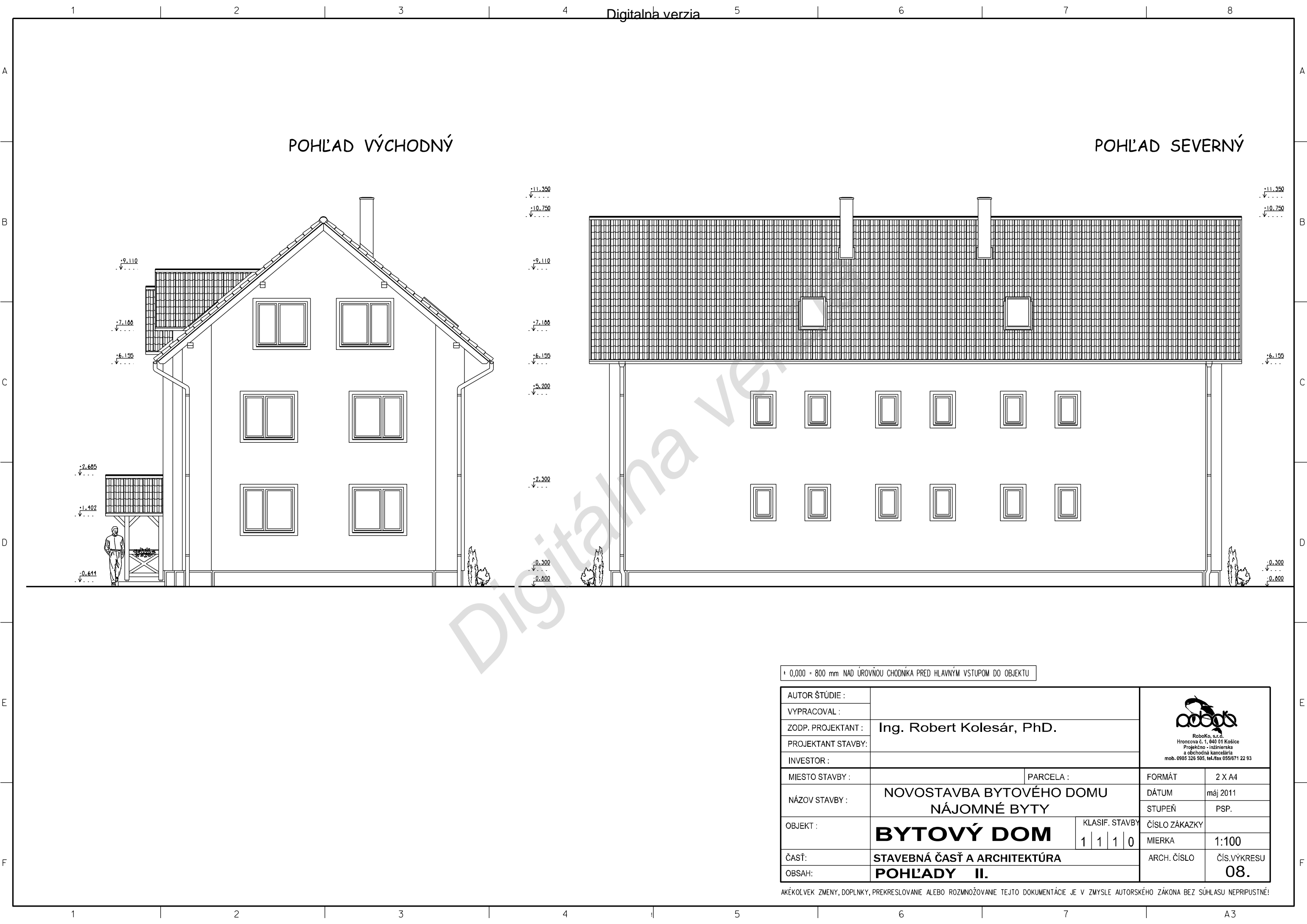


± 0,000 = 800 mm NAD ÚROVŇOU CHODNÍKA PRED HLAVNÝM VSTUPOM DO OBJEKTU


AUTOR ŠTÚDIE :	Ing. Robert Kolesár, PhD.		 RoboKo, s.r.o. Hroncova č. 1, 040 01 Košice Projektčno - inžinierska a obchodná kancelária mob. 0905 326 505, tel/fax 055/671 22 93	
VYPRACOVAL :				
ZODP. PROJEKTANT :				
PROJEKTANT STAVBY :				
INVESTOR :			FORMÁT	2 X A4
MIESTO STAVBY :	PARCELA :		DÁTUM	máj 2011
NÁZOV STAVBY :	NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU NÁJOMNÉ BYTY		STUPEŇ	PSP.
OBJEKT :	<b>BYTOVÝ DOM</b>		ČÍSLO ZÁKAZKY	
ČASŤ:			MIERKA	1:100
OBSAH:	STAVEBNÁ ČASŤ A ARCHITEKTÚRA <b>POHĽADY I.</b>		ARCH. ČÍSLO	ČÍS.VÝKRESU <b>07.</b>

AKÉKOLIEK ZMENY, DOPLNKY, PREKRESLOVANIE ALEBO ROZMNOŽOVANIE TEJTO DOKUMENTÁCIE JE V ZMYSLE AUTORSKÉHO ZÁKONA BEZ SÚHLASU NEPRIPUSTNÉ!





± 0,000 = 800 mm NAD ÚROVŇOU CHODNIKA PRED HLAVNÝM VSTUPOM DO OBJEKTU

AUTOR ŠTÚDIE :	Ing. Robert Kolesár, PhD.		<div> RoboKo, s.r.o. Hroncova č. 1, 040 01 Košice Projektčno - inžinierska a obchodná kancelária mob. 0995 328 505, tel./fax 055/671 22 93</div>	
VYPRACOVAL :				
ZODP. PROJEKTANT :				
PROJEKTANT STAVBY:				
INVESTOR :			FORMÁT	2 X A4
MIESTO STAVBY :		PARCELA :	DÁTUM	máj 2011
NÁZOV STAVBY :	NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU NÁJOMNÉ BYTY		STUPEŇ	PSP.
OBJEKT :	<b>BYTOVÝ DOM</b>		ČÍSLO ZÁKAZKY	
ČASŤ:			MIERKA	1:100
OBSAH:	STAVEBNÁ ČASŤ A ARCHITEKTÚRA <b>POHĽADY II.</b>		ARCH. ČÍSLO	ČÍS.VÝKRESU <b>08.</b>

AKÉKOLIEK ZMENY, DOPLNKY, PREKRESLOVANIE ALEBO ROZMNOŽOVANIE TEJTO DOKUMENTÁCIE JE V ZMYSLE AUTORSKÉHO ZÁKONA BEZ SÚHLASU NEPRIPUSTNÉ!