



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

č. SU-17545/4874/2016/U-13/Hr

V Bratislave dňa 07.11.2016

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa ustanovenia § 117 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na ustanovenie § 7a písm. (i) zákona číslo 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na ustanovenie § 1 písm. c) zákona číslo 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na ustanovenie § 2 písm. e) zákona číslo 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto :
podľa § 39 a § 39a stavebného zákona v spojení s § 4 vyhlášky MŽP SR číslo 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydáva

rozhodnutie o umiestnení

stavby : **Výstavba 2RD – „Pod Záhradami“**
stavebné objekty : SO-01 výstavba 2RD – „Pod Záhradami“
SO-01-01 Architektúra
SO 01.02 Statika stavby
SO 02 Zabezpečenie elektrickou energiou pre RD
SO 03 Vodovod a prípojka pre RD
SO-04 Splašková kanalizácia pre RD
SO-05 Vykurovanie RD
SO-06 Statická doprava a spevnené plochy pre 2 RD
SO-07 Protipožiarna ochrana stavieb 2 RD
SO-08 Sadové a terénne úpravy,
miesto stavby : na pozemku parcely registra „C“ číslo 982/1, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava,
prípojky na inžinierske siete a spevnené plochy na pozemkoch parciel registra „C“ čísla 982/1 a 1003/1, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava,

účel stavby : budova na bývanie - rodinný dom (podľa ustanovenia § 43a ods. (3) písm. a) stavebného zákona,

pre navrhovateľa : **ORTOKLINIK s.r.o.**, IČO 35 762 195, so sídlom Drevená 10, 811 0 6 Bratislava.

I.

Stavba sa umiestňuje tak, ako je zakreslené v kópii katastrálnej mapy v M 1:1000, ktorý je súčasťou tohto rozhodnutia a projektovej dokumentácie z 04/2016, ktorú vypracoval Ing. Arch. Martin Šarafin, autorizovaný architekt, ATELIER DOMOVA spol. s r.o., pri rešpektovaní podmienok tohto rozhodnutia.

II. Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky :

A. Urbanisticko architektonické podmienky :

1. Urbanisticko-architektonické riešenie :

Predmetom návrhu je výstavba 2 rodinných domov situačne organizovaných do tvaru L, rodinný dom „A“ rešpektuje uličnú čiaru, rodinný dom „B“ je umiestnený v hĺbke pozemku. Architektúra stavieb rodinných domov má mestský charakter s 20 stupňovým sklonom pultových striech. Rodinné domy sú navrhnuté s dvomi plnohodnotnými nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím. Terasa nad východnou časťou pôdorysu 2.NP rodinného domu „A“ bude prestrešená pergolou. Plochy fasád budú odľahčené veľkými zasklenými plochami. Dopravné napojenie je z východnej časti pozemku – z ulice Pod záhradami. Statická doprava je riešená na povrchu spevnenou plochou pozdĺž ulice Pod záhradami a v podzemnej garáži rodinného domu „A“. Súčasťou novostavby dvoch rodinných domov sú spevnené plochy pozostávajúce z vjazdu, chodníkov a parkovacích státí. Napojenie na inžinierske siete je zabezpečené napojením na verejné rozvody vody, kanalizácie a elektriny.

2. Popis stavby 2 rodinných domov :

Rodinný dom „A“ : je situovaný v prednej časti pozemku orientovanej do ulice Pod záhradami, s pôdorysným tvarom obdĺžnika s rozmermi 17,95 x 10,85 m. Dom má 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené 3 podlažie a jedno podzemné podlažie. V rodinnom dome sú navrhnuté 3 bytové jednotky, z toho 2 bytové jednotky sú mezonetové a 3. bytová jednotka je celá umiestnená na ustúpenom podlaží, ukončená pultovou strechou. Každá bytová jednotka má svoj vlastný vstup. Terasa nad východnou časťou pôdorysu 2.NP bude prestrešená pergolou.

Rodinný dom „B“ : je situovaný v zadnej časti pozemku, s pôdorysným tvarom obdĺžnika s rozmermi 11,50 x 16,45 m. Dom má 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené 3. podlažie. V rodinnom dome sú 3 bytové jednotky, z toho 2 bytové jednotky sú mezonetové a 3. bytová jednotka je celá umiestnená na ustúpenom podlaží, ukončená pultovou strechou. Každá bytová jednotka má svoj vlastný vstup.

Rodinné domy budú mať nádoby na domový odpad umiestnené na vlastnom pozemku parcely registra „C“ číslo 982/1, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava, v samostatnom krytom stojisku TKO. V stojisku budú umiestnené 240 l nádoby v počte 6 ks. Stojisko odpadu bude súčasťou oplotenia pozemku.

SO-02 zabezpečenie elektrickou energiou : Napojenie domov bude riešené novým NN káblovým rozvodom z existujúcej vzdušnej linky. Na existujúci stĺp sa osadí nová poistková skriňa, z ktorej budú vedené nové káble uložené v teréne do nových elektromerových rozvádzačov RE osadených na fasádach jednotlivých rodinných domov.

SO 03 vodovod a prípojky pre RD : Zrekonštruje sa existujúca vodovodná prípojka DN 32, ktorá je napojená na verejný rozvod DN 110 situovaný v ulici Pod záhradami. Na prípojke sa osadí fakturačná vodomerná šachta 1,00 m za hranicou pozemku. Prípojka pre 2 rodinné domy sa vo vodomernej šachte za vodomernou zostavou rozdelí na 2 vetvy – 2 x DN32, každý dom bude mať podružnú vodomernú šachtu s 3-mi podružnými vodomernými zostavami pre každý byt. Do každého bytu bude vedený rozvod studenej vody v zemi DN25.

SO-04 Kanalizačná prípojka : Odkanalizovane bude riešené delenou kanalizáciou. Odpadové vody splaškové sa budú odvádzať kanalizačnou prípojkou DN150 do zrekonštruovanej existujúcej prípojky DN150 ukončenej prefabrikovanou kanalizačnou šachtou DN1000, dno šachty bude v hĺbke -2,5 m.

SO-05 Vykurovanie : každý z rodinných domov bude mať samostatný zdroj tepla pre vykurovanie a ohrev teplej vody, ktorý je tvorený kaskádou dvoch tepelných čerpadiel Daikin Altherma so zabudovaným 9,0 kW elektrokotlom. Ohrev vody bude zabezpečovaný pomocou nepriamo ohrievaného zásobníkového ohrievača TV Dražice o objeme 700 litrov.

SO-06 Statická doprava a spevnené plochy pre 2 RD : Parkovacie státi sú navrhnuté v celkovom počte 14 státí, z toho v počte 8 státí na 1.PP rodinného domu „A“ a 6 státí s kolmým radením, na spevnenej ploche pozdĺž ulice Pod Záhradami. Dopravné napojenie sa navrhuje z ulice Pod Záhradami.

SO-08 Sadové a terénne úpravy : Pozemok po realizácii výstavby bude sadovo upravený so zastúpením kultivovanej zelene vo všetkých výškových úrovniach, trávnatých plôch s kvetinovými záhonmi.

Základné plošné údaje :

Celková plocha pozemku :	1289,00 m ²
Zastavaná plocha stavbami rodinných domov :	
Rodinný dom „A“	203,62 m ²
Rodinný dom „B“	189,17 m ²
Spevnené plochy – komunikácie, parkovacie plochy :	269,00 m ²
Plocha zelene :	627,21 m ²

3. Polohové umiestnenie stavby rodinného domu od susedných pozemkov :

Rodinný dom „A“ :

- severná strana budovy rodinného domu bude vzdialená 3,00 m od pozemku parcely registra „C“ číslo 983/2, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava,
- východná strana budovy rodinného domu bude vzdialená 4,20 m od pozemku parcely registra „C“ číslo 1003/1, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava,
- južná strana budovy rodinného domu bude vzdialená 13,90 m od pozemku parcely registra „C“ číslo 427/2 a 979/2, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava,
- západná strana budovy rodinného domu bude vzdialená 4,00 m od navrhovanej budovy rodinného domu „B“, pozemok parcely registra „C“ číslo 982/1, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava,

Rodinný dom „B“ :

- severná strana budovy rodinného domu bude vzdialená 5,3 m od pozemku parcely registra „C“ číslo 983/2, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava,
- východná strana budovy rodinného domu bude vzdialená 4,00 m od navrhovanej budovy rodinného domu „B“, pozemok parcely registra „C“ číslo 982/1, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava,
- južná strana budovy rodinného domu bude vzdialená 7,10 m od pozemku parcely registra „C“ číslo 979/2, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava,
- západná strana budovy rodinného domu bude vzdialená 5,50 m od pozemku parcely registra „C“ číslo 982/2 a 3,00 m od pozemku parcely registra „C“ číslo 996, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava,

4. Výškové osadenie budovy rodinného domu :

Rodinný dom „A“ :

podlaha 1.NP = $\pm 0,000$ = 241,50 m.n.m.

podlaha 1.PP = - 2,600 m od $\pm 0,000$

výška strechy = + 9,200 m od $\pm 0,000$

Rodinný dom „B“ :

podlaha 1.NP = $\pm 0,000$ = 241,50 m.n.m.

výška strechy = + 9,500 m od $\pm 0,000$

B. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov, správcov IS a samosprávy :

1. Projekt stavby bude spracovaný v zmysle ustanovení § 43d a § 43e a § 47 stavebného zákona o základných a všeobecno-technických požiadavkách na výstavbu a v súlade s podmienkami vyplývajúcich zo stanovísk dotknutých orgánov a účastníkov konania.
2. Zabezpečiť dodržanie vyhlášky číslo 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
3. **Záväzné stanovisko Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti číslo MAGS OUIK 43403/16-215805,300239 zo dňa 23.06.2016**
Podmienky z hľadiska architektonického a stavebno technického riešenia :
 - nesmie dôjsť k realizácii plného prestropenia konštrukcie nad terasou na 2.NP v rodinnom dome „A“, v predloženej dokumentácii riešenej ako pergola (v grafickej časti uvedená ako “šikmá pultová strecha do ulice”). V prípade plného prestropenia (prestrešenia), posledné podlažie presiahne plochu 50% predchádzajúceho podlažia a navrhovaná stavba prekročí limitujúce parametre podlažnosti pre stavbu rodinného domu v zmysle stavebného zákona,
 - z hľadiska ochrany životného prostredia :
 - v ďalšom stupni dokumentácie riešiť projekt sadových úprav,
 - navrhované spevnené plochy (vrátane parkovacích státí) odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacie tvárnice),
 - v kolaudačnom konaní preukázať realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
 - 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,
 - vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
 - Z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov :
 - 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,
 - z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva :
 - ul. Pod záhradami je miestnou komunikáciou , v predmetnom úseku s obojsmernou premávkou. Na komunikácii je v priestore pred záujmovým pozemkom existujúca zastávka MHD (linka č. 27), ktorá sa pri danom návrhu parkovacích státí vyžiada preloženie. Vzhľadom na uvedené z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s umiestnením 2 rodinných domov v zmysle dokumentácie súhlasíme s podmienkou, že návrh novej polohy zastávky bude odsúhlasený spol. Dopravný podnik Bratislava, as.,
 - s ohľadom na navrhnuté dopravnou — urbanistické riešenie nie je účelné následne prístupovú komunikáciu - rampu do garáže zaradiť do siete miestnych komunikácií hlavného mesta ako miestnu komunikáciu,
4. **Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, stanovisko správcu komunikácií číslo MAGS OD 36909/2016-13762/Há-13 zo dňa 09.02.2016**
 - požiadajte príslušný cestný správny orgán o povolenie na pripojenie komunikácie/vjazdov na existujúce komunikácie a v prípade potreby o povolenie na uzávierku komunikácií.
 - pred realizáciou rozkopávok je investor povinný zabezpečiť si u príslušného cestného správneho orgánu vydanie „Povolenia na rozkopávku“ s platným POD na dotknutej pozemnej komunikácii a chodníku a túto si naplánovať v koordinácii s ďalšími investormi (resp. správcami vedení IS) aj v rámci stavby s platným POD tak, aby rozkopávka mohla byť realizovaná v období od 15. marca do 15. novembra bežného roka v najkratšom možnom technologickom časovom rozsahu,
 - ďalší stupeň PD vrátane technického riešenia vjazdu a napojenia inžinierskych sietí na existujúce zariadenia žiadame predložiť na vyjadrenie.
5. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, záväzná stanovisko číslo HŽP/12917/2016 zo dňa 29.07.2016**
 - Všetky technické zariadenia v objekte zabezpečiť tak, aby neboli zdrojom nadmerného hluku pre súvisiace obytné prostredie.

- Ku kolaudácii predložiť :
 - a) Výsledok laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami NV SR Č. 3 54/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu, v znení NV SR č. 496/2010 Z. z.
 - b) Výsledky merania hluku, ktoré preukážu že hluk z technických zariadení (tepelných čerpadiel) nebude negatívne vplyvať na chránené obytné prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
- 6. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie číslo OÚ-NA-OSZP3-2015/094437/CEM/IV zo dňa 09.11.2015**
 - držiteľ odpadov odovzdá odpady prednostne na zhodnotenie, ak je to možné a účelné,
 - držiteľ odpadov je povinný odovzdávať odpady na zneškodnenie len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré sú na túto činnosť oprávnené,
 - držiteľovi odpadu sa nepovoľuje odpad skladovať, tento sa musí hneď po vytvorení odvieť k oprávnenému odberateľovi,
 - držiteľ odpadov bude odpady zhromažďovať podľa druhov odpadov a zabezpečí ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom,
 - držiteľ odpadov bude viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, ich zhodnotení a zneškodnení,
 - držiteľ odpadov predloží hlásenie o vzniku a nakladaní s odpadom (§ 8 vyhlášky MŽP SR č. 310/2013 Z.z.) ak ročne nakladá s viac ako jednou tonou ostatných odpadov alebo 50 kg
 - nebezpečných odpadov, v termíne do 31. januára nasledujúceho roka,
 - držiteľ odpadov v kolaudačnom konaní predloží tunajšiemu úradu doklady preukazujúce zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby oprávnenou osobou.
- 7. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie číslo OÚ-NA-OSZP3-2015/099496/TEJ/IV zo dňa 24.11.2015**
 - pozemok sa nachádza v území s prvým stupňom ochrany podľa § 12 zákona,
 - stavba nepredstavuje činnosť podľa zákona v danom území zakázanú,
 - podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAZP, 1994) sa v predmetnom území nenachádza žiadne biocentrum, biokoridor a ani genofondová plocha,
 - podľa predloženej projektovej dokumentácie si príprava pozemku nevyžaduje výrub drevín s kmeňom priemeru nad 30 cm vo výške 1 m nad terénom. Podľa 47 zákona sa súhlas na výrub drevín vyžaduje na stromy s obvodom kmeňa nad 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou (t.j. na stromy s priemerom kmeňa nad 12,74 cm).
- 8. **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie číslo 46654/2015/SV zo dňa 01.12.2015**
 - technické riešenie vodovodnej a kanalizačnej prípojky bude v súlade so Zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriadenia a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.
 - všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN,
 - nakoľko podľa podkladov BVS je pre parc. č. 982/1 zazmluvnený iný odberateľ, je potrebné vykonať zmenu odberateľa na tomto odbernom mieste,
 - ďalší stupeň kompletnej projektovej dokumentácie pre stavebné konanie, vypracovanej podľa hore uvedených podmienok spolu s aktuálnym dokladom o vlastníctve nehnuteľností, katastrálnou mapou a iných príloh, ktoré vyplývajú z navrhovaného riešenia, požadujeme predložiť na vyjadrenie.
- Západoslovenská distribučná, a.s. – vyjadrenie zo dňa 23.09.2015**
 - žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2012 I. z. o energetike a jeho noviel. Zakresľovanie sietí je možné vykonať pre zariadenia VN a NN na tíme správy energetických zariadení VN a NN Bratislava - mesto,
 - odber elektrickej energie pre požadovaný počet budúcich 8 odberných miest bude napojených z distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. z existujúceho vzdušného distribučného vedenia NN z vybudovanej káblovej prípojky, ktorá je vlastníctvom žiadateľa,

- pripojenie rodinných domov bude realizované na základe „Zmluvy o pripojení odberného zariadenia do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.“, kde budú zadefinované technické podmienky pripojenia a deliace miesto medzi zariadením distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a zariadením odberateľa,
 - meranie spotreby el. energie pre jednotlivé RD bude na NN strane zabezpečené v rozvádzačoch merania RE4 umiestnených na verejne prístupnom mieste, ktoré vybuduje na vlastné náklady investor pričom deliacim miestom budú NN skrine IPS,
 - meranie spotreby elektrickej energie požadujeme ako priame meranie. Pred elektromermi žiadame osadiť hlavný istič max. dimenzie 3x20, chat. B, pre napojenie bytov, pre napojenie spoločnej spotreby hlavný istič max. dimenzie 1x20, char. B,
 - umiestnenie elektromera a ostatných prístrojov tvoriacich meraciu súpravu, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom „Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“ dostupnom na portáli,
 - pred zahájením výkopových prác je potrebné v dostatočnom predstihu vytýčiť podzemné káblové vedenia v majetku spoločnosti Západoslovenská distribučná, as.,
 - pri prácach na zariadeniach patriacich spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. požiadať pracovníka SEZ BA o technický dozor,
 - pri križovaní a súbahu s vedeniami, ktoré sú majetkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, as., vykonávať výkopové práce so zvýšenou opatrnosťou — tučným spôsobom. Pri prácach dodržiavať bezpečnostné predpisy a ustanovenia príslušných STN EN. Podmienkou vydania stanoviska k stavebnému konaniu je podanie žiadosti o pripojenie, vypracovanie a akceptovanie Zmluvy pripojení.
9. **Mestská časť Bratislava-Dúbravka, vyjadrenie k dažďovej kanalizácii číslo ŽP-2067/2586/2016/Uhl zo dňa 29.02.2016**
- stavebník po výbere vsakovacieho systému, ešte pred realizáciou doručí na referát životného prostredia k odsúhlaseniu kompletnú dokumentáciu k vybranej dažďovej kanalizácii,
 - stavebník musí dodržať nasledovné vzdialenosti vsakov :
 - 5 m od obytných budov
 - 3 m od miest s vegetáciou /stromy, kríky/
 - 2 m od hranice pozemku
 - 1,5 m od vodovodov a plynovodov
 - 1 m od elektrického a telekomunikačného vedenia
 - 1 m vzdialenosť dna vsakovacieho zariadenia od hladiny podzemnej vody.
10. **Krajský dopravný inšpektorát KR PZ v BA súhlas zo dňa 28.02.2013**
- pre potreby statickej dopravy navrhovaného súboru rodinných domov požadujeme zabezpečiť minimálne 14 parkovacích miest v zmysle STN 73 61 10/Z2,
 - všetky parkoviská žiadame navrhnuť na vlastných pozemkoch a parkovacie stojiská pre návštevy rodinných domov žiadame navrhnuť ako verejne prístupné bez možnosti vyhradenia,
 - parametre spevnených plôch, parkovacích miest a prístupovej rampy do podzemnej garáže pre daný súbor rodinných domov (šírkové usporiadanie, pozdĺžny sklon, polomery) žiadame navrhnuť v súlade s STN 73 6056 a STN 73 6110/Z2 tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý prejazd vozidiel pričom ich šírkové parametre žiadame navrhnuť pre vozidlá skupiny 1, podskupina 02. Prístupovú rampu do podzemnej garáže požadujeme navrhnuť s pozdĺžnym sklonom max. 10%, v opačnom prípade ju požadujeme navrhnuť ako prekrytú, resp. vyhrievanú,
 - dopravné napojenie navrhovaného súboru rodinných domov na nadradený komunikačný systém požadujeme navrhnuť tak aby bol zabezpečený bezpečný vjazd a výjazd vozidiel ako aj dostatočný rozhľad a polomery napojenia v zmysle príslušných STN. V zmysle uvedeného požadujeme preriešiť napojenie prístupovej rampy z podzemnej garáže na ul. Pod záhradami formou úrovňového napojenia s dostatočnými polomermi napojenia a v mieste prerušenia chodníka jeho bezbariérovou úpravou,
 - KDI KR PZ požaduje v riešenom území navrhnuť bezpečné trasovanie komunikácií pre peších a zároveň upozorňujeme, že pri sklone väčšom ako 9 % percent požadujeme uvedené pešie komunikácie zriadiť ako bezbariérové,
 - V ďalšom stupni požadujeme uvedené pripomienky zapracovať do projektovej dokumentácie a požadujeme predložiť podrobný projekt organizácie dopravy, spevnených plôch, napojenia na nadradený komunikačný systém, podzemnej garáže, parkovísk a predložiť naše vyjadrenie.

IV. Osobitné podmienky :

Navrhovateľ je povinný pred začatím stavebných prác zadovážiť si, od príslušného všeobecného stavebného úradu právoplatné stavebné povolenie podľa stavebného zákona.

V. Platnosť územného rozhodnutia :

1. Toto rozhodnutie platí podľa ustanovenia § 40 ods. (1) zákona č.50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov, 2 roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť. Nestratí však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie.
2. Dobu platnosti rozhodnutia možno na žiadosť navrhovateľa podanú v primeranej lehote predĺžiť, len ak pred uplynutím doby platnosti rozhodnutia bude konanie o predĺžení jeho platnosti právoplatne skončené.
3. Územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľov a ostatných účastníkov územného konania.

VI. Námietky účastníkov konania :

V územnom konaní o umiestnení stavby dvoch rodinných domov v zákonnej lehote boli vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania,

- Ing. Ľubomíra Sovišová, Oskorušova 11, 841 02 Bratislava
- Námietka doručená do podateľne mestskej časti Bratislava-Dúbravka dňa 26.09.2016 týkajúca sa nasledovného, cit.:
Týmto Vás žiadam, aby som ako účastník konania bola účastníkom všetkých konaní (územného, stavebného konania, prípadne konania zmeny stavby pred dokončením) s písomným vyrozumením vopred.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke účastníka konania Ing. Ľubomíre Sovišovej :

- Námietke sa vyhovuje čiastočne.

- Ing. František Soviš, CSc., Oskorušova 11, 841 02 Bratislava
- Námietka daná na poštovú prepravu dňa 27.09. 2016 týkajúca sa nasledovného, cit. :
Predpokladám, že nebudú prekročené výšky obidvoch stavieb, t.j. 9,2 m, resp. 9,5 m od súčasného terénu 0,0 m.
- *Dovoľujem si Vás požiadať, aby som v rámci tejto výstavby 2 RD – „Pod Záhradami“ bol účastníkom aj všetkých ďalších konaní (územného, stavebného konania, prípadne konania vo veci zmeny stavby pred dokončením) s písomným vyrozumením vopred.*

Rozhodnutie stavebného úradu o námietkach účastníka konania Ing. Františka Soviša, CSc.,:

- Námietke sa vyhovuje
- Námietka sa vyhovuje čiastočne.

O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľ spoločnosť s obchodným menom ORTOKLINIK s.r.o., IČO 35 762 195, so sídlom Drevená 10, 811 0 6 Bratislava, v zastúpení spoločnosťou eurohouse.sk s.r.o., so sídlom Radlinského 28, 811 07 Bratislava, podal na mestskú časť Bratislava-Dúbravka dňa 03.08.2016 návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu s názvom výstavba 2RD – „Pod Záhradami“ stavebné objekty : SO-01 výstavba 2RD – „Pod Záhradami“, SO-01-01 Architektúra, SO 01.02 Statika stavby, SO 02 Zabezpečenie elektrickou energiou pre RD, SO 03 Vodovod a prípojka pre RD, SO-04 Splašková kanalizácia pre RD, SO-05 Vykurovanie RD, SO-06 Statická doprava a spevnené plochy pre 2 RD, SO-07 Protipožiarna ochrana stavieb 2 RD, SO-08 Sadové a terénne úpravy, na pozemkoch parciel : SO-01 výstavba 2RD – „Pod Záhradami“ na pozemku parcely registra „C“ číslo 982/1, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava, prípojky na inžinierske siete a spevnené plochy na pozemkoch parciel registra „C“ čísla 982/1 a 1003/1, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava. Zároveň dňa 09.08.2016 podanie doplnil o stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto.

Dňom podania návrhu bolo začaté vo veci konanie o umiestnení stavby dvoch rodinných domov.

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad, podľa ustanovenia § 36 stavebného zákona oznámila listom číslo SU-15922/4874/2016/Hr dňa 15.08.2016 začatie územného konania o umiestnení stavby dotknutým orgánom, správcom inžinierskych sietí, organizáciám a známym účastníkom konania, a pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby upustila v zmysle ustanovenia § 36 ods. (2) stavebného zákona od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania. Do spisového materiálu boli nahliadať účastníci konania : dňa 12.09.2016 Ing. František Soviš CSc a Ing. Ľubomíra Sovišová, obaja bytom Odkorušova 11, 841 01 Bratislava a dňa 21.09.2016 Jozef Jánoška, bytom Pod záhradami 3161/35, Bratislava. Z nazerania do spisu bol vyhotovený úradný záznam.

Dňa 30.09.2016 bola na stavebný úrad doručená písomná žiadosť o priznanie účasti v konaní, ktorú podal Jozef Kralovič, bytom Pod záhradami 44, Bratislava. Svoju žiadosť odôvodnil tým, že od navrhovanej stavby oddeľuje jeho rodinný dom komunikácia Pod záhradami, na ktorej sú umiestnené inžinierske siete a na ktoré je napojený rodinný dom, ktorého je vlastníkom. Stavebný úrad listom číslo SU-15922/4874/2016/Hr zo dňa 07.10.2016 oznámil účastníkovi konania Jozefovi Kralovičovi začatie územného konania.

V územnom konaní o umiestnení stavby dvoch rodinných domov boli v zákonnej lehote vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania :

- Ing. Ľubomíra Sovišová, Oskorušova 11, 841 02 Bratislava – námietka doručená do podateľne mestskej časti Bratislava–Dúbravka dňa 26.09.2016, citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v plnom znení.
- Ing. František Soviš CSc., Oskorušova 11, 841 02 Bratislava – námietky dané na poštovú prepravu dňa 27.09.2016, citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v plnom znení.

Odôvodnenie rozhodnutia stavebného úradu o námietkach účastníkov konania :

- Ing. Ľubomíra Sovišová, Oskorušova 11, 841 02 Bratislava – námietke sa vyhovuje čiastočne.

Podľa ustanovenia § 34 stavebného zákona má v územnom konaní postavenie účastníka konania a oznámenie o začatí územného konania bolo účastníčke konania doručované. Ďalšie písomné doručovanie v iných konaniach nie je predmetom tohto konania. Stavebný zákon osobitne upravuje okruh účastníkov stavebného konania podľa ustanovenia § 59 ods. 1 stavebného zákona. Okruh účastníkov konania je vymedzený tak, že pre postavenie účastníka konania nepostačuje vlastnícke alebo iné právo k susednej nehnuteľnosti, ale musí byť splnená aj podmienka, že vlastnícke právo alebo právom chránené záujmy alebo povinnosti suseda môžu byť stavebným povolením dotknuté. Túto otázku vždy posudzuje stavebný úrad podľa okolností konkrétneho prípadu a na základe toho vymedzí okruh účastníkov konania.

Podľa ustanovenia § 59 ods. (1) stavebného zákona, citácia : *(1) Účastníkmi stavebného konania sú: a) stavebník, b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté, c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.* Podľa ustanovenia § 61 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom stavebného konania. Podľa ustanovenia § 68 stavebného zákona na konanie o zmene stavby pred jej dokončením sa primerane vzťahujú ustanovenia stavebného zákona. Vzhľadom na uvedené ide o neopodstatnenú námietku a preto ju stavebný úrad z časti zamietol.

- Ing. František Soviš, CSc., Oskorušova 11, 841 02 Bratislava – námietke smerovanej k predpokladanému prekročeniu výšky obidvoch stavieb stavebný úrad vyhovie.

Stavebný úrad sa námietkou zaoberal a vyhovel jej, nakoľko podľa projektovej dokumentácie z 04/2016, ktorú vypracoval Ing. Arch. Martin Šarašin, autorizovaný architekt, predloženej stavebnému úradu k územnému konaniu je výška strechy stavby pre rodinný dom „A“ + 9,200 m od $\pm 0,000$, pre rodinný dom „B“ je 9,500 m od $\pm 0,000$, pričom $\pm 0,000$ je podlaha 1.NP. V podmienkach pre umiestnenie stavby sú horeuvedené výšky v textovej časti územného rozhodnutia uvedené. V územnom konaní stavebný úrad určuje stavebný pozemok, umiestňuje na ňom stavbu a podmienky na projektovú prípravu stavby. V územnom konaní stavebný úrad v podmienkach na umiestnenie stavby neurčuje podmienky pre realizáciu stavby. Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúma návrh a jeho súlad vo vzťahu k územnému plánu, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické a protipožiarne podmienky. Až v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia stavby, ktorými sa zabezpečí, prípadne určí ochrana verejných záujmov ako aj vytýčenie stavby podľa ustanovenia § 75 ods. (1) stavebného zákona. Umiestnenie stavby, jej polohové a výškové osadenie je záväzné. Zmenu polohového alebo výškového osadenia stavby môže stavebný úrad povoliť iba novým konaním o zmene územného rozhodnutia.

Námietku, ktorá smerovala k okruhu účastníkov konania sa stavebný úrad zaoberal vo vyššie uvedenom odôvodnení. Námietke vyhovel čiastočne, v územnom konaní postavenie účastníka konania mu bolo priznané a oznámenie o začatí územného konania bolo ako účastníkovi konania doručované.

V zmysle ustanovenia § 36 ods. (4) stavebného zákona o priebehu územného konania o umiestnení stavby rodinného domu boli účastníci konania oboznamovaní v súlade s ustanovením § 42 stavebného zákona. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s ustanovením § 33 ods. (2) správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia.

Stanoviská a požiadavky účastníkov konania a dotknutých orgánov uplatnené v tomto konaní boli preskúmané, skordinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia a sú uvedené v jeho výrokovej časti. Neuvedené stanoviská, ktoré boli bez pripomienok: Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, číslo KRHZ-BA-HZUB6-2237/2016, zo dňa 21.07.2016, sú súčasťou spisového materiálu. V územnom konaní stavebný úrad porovnal všetky vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov a organizácií s originálmi a po porovnaní si založil do spisového materiálu fotokópie.

Stavebný úrad posúdil návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby najmä z hľadísk uvedených v ustanovení § 37 ods. (2) stavebného zákona, predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal aj z hľadiska záujmov, ktoré chránia dotknuté orgány a organizácie podľa osobitných predpisov, všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického a protipožiarneho, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov a ich prípadné pripomienky a podmienky umiestnenia, ktorých splnenie bude skúmať v stavebnom konaní.

V konaní boli predložené nasledovné doklady : splnomocnenie na zastupovanie navrhovateľa, projektová dokumentácia pre územné konanie, výpis z listu vlastníctva číslo 5072, kópia z katastrálnej mapy, listy vlastníctva pre pozemky v zábere stavby, stanoviská dotknutých orgánov, rozhodnutie mestskej časti Bratislava-Dúbravka číslo ŽP/62/2000/2016 zo dňa 05.01.2016, ktorým bol daný súhlas na výrub drevín.

Stavebný úrad po preskúmaní návrhu dospel k záveru, že navrhované umiestnenie stavby je z hľadiska funkčného využitia v súlade s platným Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ktorý dotknuté územie definuje ako územie s funkčným využitím málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. V zmysle záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUIK 43403/16-215805,300239 zo dňa 23.06.2016

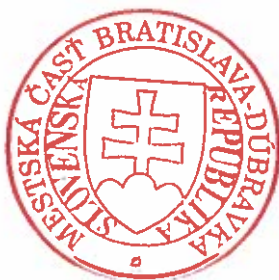
Územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľov a ostatných účastníkov územného konania.

Na základe horeuvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava odbor výstavby a bytovej politiky (podľa § 54 správneho poriadku).

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




RNDr. Martin Zatošovič
starosta

Príloha :

- 1) situácia v M = 1 : 1000 so zakreslením stavby
- 2) situácia v M = 1 : 1000 so zakreslením inžinierskych sietí

Doručí sa účastníkom konania formou verejnej vyhlášky :

1. navrhovateľ : ORTOKLINIK s.r.o., Drevená 10, 811 0 6 Bratislava, v zastúpení eurohouse.sk s.r.o., so sídlom Radlinského 28, 811 07 Bratislava
2. Ing. Jozef Jánoška, Pod záhradami 35, 841 02 Bratislava 42
3. Ing. Taťjana Jánošková, Pod záhradami 35, 841 02 Bratislava 42
4. MUDr. Peter Margitfalvi, Červeňáková 11, 841 01 Bratislava
5. MUDr. Jana Margitfalviová, Červeňáková 11, 841 01 Bratislava
6. Mestská časť Bratislava-Dúbravka - zastúpená starostom, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42
7. Ing. František Soviš CSc., Oskorušova 11, 841 01 Bratislava 42
8. Ing. Ľubomíra Sovišová, Oskorušova 11, 841 01 Bratislava 42
9. Jozef Kralovič, pod záhradami 44, 841 01 Bratislava 42
10. Amália Kralovičová, Pod záhradami 44, 841 01 Bratislava 42
11. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, zastúpené primátorom, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1
12. Organizácie alebo občania, ktorých vlastnícke alebo iné práva na pozemku parcely registra „C“ číslo 1003/1, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava, môžu byť v konaní stavbou priamo dotknuté

Na vedomie dotknutým orgánom :

13. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 1
14. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1

15. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
16. Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, KDI, Špitálska 14, 812 28 Bratislava 1
17. Miestny úrad MČ Bratislava-Dúbravka, odd. územného rozvoja a životného prostredia
18. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 827 46 Bratislava 29
19. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
20. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava 1

Na vedomie účastníkom konania (nemá účinky doručenia) :

1. navrhovateľ : ORTOKLINIK s.r.o., Drevená 10, 811 0 6 Bratislava, v zastúpení eurohouse.sk s.r.o., so sídlom Radlinského 28, 811 07 Bratislava
2. Ing. Jozef Jánoška, Pod záhradami 35, 841 02 Bratislava 42
3. Ing. Tatjana Jánošková, Pod záhradami 35, 841 02 Bratislava 42
4. MUDr. Peter Margitfalvi, Červeňáková 11, 841 01 Bratislava
5. MUDr. Jana Margitfalviová, Červeňáková 11, 841 01 Bratislava
6. Mestská časť Bratislava-Dúbravka - zastúpená starostom, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42
7. Ing. František Soviš CSc., Oskorušova 11, 841 01 Bratislava 42
8. Ing. Ľubomíra Sovišová, Oskorušova 11, 841 01 Bratislava 42
9. Jozef Kralovič, pod záhradami 44, 841 01 Bratislava 42
10. Amália Kralovičová, Pod záhradami 44, 841 01 Bratislava 42
11. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, zastúpené primátorom, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa doručuje formou verejnej vyhlášky a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli :
pečiatka a podpis :

Dátum zvesenia z úradnej tabule :
pečiatka a podpis :



Okresný úrad Bratislava Katastrálny odbor	Okres Bratislava IV	Obec BA - m.č. DÚBRAVKA	Kat. územie Dúbravka
	Číslo zákazky 28870/15	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu --			
Vyhotožil			
Dňa 06.11.2015	Meno Sorkány		
		Pečiatka a podpis	



Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor	Okres Bratislava IV	Oblasť BA - m.č. DÚBRAVKA	Kat. územie Dúbravka
	Číslo zápisu K1- 24153 /2015	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 952/1--			
Vyhovel			
Dňa 15.10.2015	Meno Mgr. Marianna Končíková	8 €	
		Pečaťka a podpis	