



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

SU 8051/674/2023 U 9 MF

Bratislava 4.4.2023

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 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 § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 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 § 5 písm. a) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, a §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), v územnom konaní posúdil podľa § 37 stavebného zákona návrh a 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 **„Polyfunkčný dom u. Na Vrátkach – novostavba polyfunkčného objektu“  
MČ Bratislava-Dúbravka (ďalej len „stavba“)**

pre navrhovateľa **Bc. Peter Balko, Nábělkova 4, 841 05 Bratislava (ďalej len „navrhovateľ“)**

účel stavby **nebytová budova – budova pre obchod a služby podľa § 43c ods. 1 písm. c) S. Z.**

### I. Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky

#### A. Miesto stavby

Navrhovaná stavba sa navrhuje na pozemkoch registra „C“ parcely 3227/1, 3232/2, 2970/1 k. ú. Dúbravka, Bratislava a pozemky reg. „E“ parcela č. 413/3, 413/201 k. ú. Dúbravka, Bratislava. Stavba sa umiestňuje podľa projektovej dokumentácie 12/2021, ktorú vypracovala spoločnosť P.S. ARCH s.r.o., SNP 58/A, 044 42 Rozhanovce, zodpovedný autorizovaný architekt Ing. arch. Pavol Škombár (1496 AA) a podľa situácie M 1:250

#### B. Urbanisticko - architektonické podmienky

Navrhovaná polyfunkčná stavba je dvojposchodová zastrešená pultovou strechou, bez suterénu, v pôdorysnom tvare obdĺžnika max rozmermi 17,00 x 8,00 m. V uvedenej stavbe je navrhnutá prevládajúca funkcia internetového obchodu 175,77 m<sup>2</sup> z celkovej výmery úžitkovej plochy a funkcia služobného bytu 32,75 m<sup>2</sup>.

Stavbou dotknutý pozemok je prístupný z východnej strany existujúcou komunikáciou Na Vrátkach. Služobný jednoizbový byt je navrhnutý v časti 1.np, samostatný vstup je z východnej strany. Vstupuje sa priamo do kuchynky, ktorá je napojená na chodbu, a ktorá prepája izbu kúpeľňu a wc.

Prevádzka internetového obchodu je prístupná zo severnej strany samostatným vstupom, táto prevádzka je navrhnutá na 1.np a 2.np. Cez zádverie je napojený sklad, schodisko a predajňa. Predajňa bude napojená na vonkajšiu terasu rozmeru 5,00 x 8,00 m. Na 2.np sú navrhnuté tri kancelárie, archív, denná miestnosť, wc a kúpeľňa.

Prístup k navrhovanej stavbe bude spevnenou plochou, ktorá bude nadväzovať na chodník spájajúci vonkajšiu terasu a záhradu v západnej časti pozemku. Pred objektom sú navrhnuté 4 parkovacie státi, nádoby na odpad – pri vstupe na pozemok vedľa posuvnej brány.

V súčasnosti je riešený pozemok oplotený po celom obvode. Časti starého oplotenia budú odstránené a je navrhnuté nové oplotenie z prefabrikovaných betónových dielcov a klasického pletiva, od ulice bude oceľová posuvná brána a bránka pre peších odsadená od hrany komunikácie dlhšej vzdialenosti o 6,22 m.

#### Základné kapacitné údaje :

Plocha pozemkov celkom	844,00 m <sup>2</sup>	Spevnené plochy	268,49 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha	136,00 m <sup>2</sup>	Plocha zelene na teréne	439,51 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha	208,52 m <sup>2</sup>		
z toho 2.NP	99,57 m <sup>2</sup>		
z toho 1.NP	108,95 m <sup>2</sup>		

#### C. Polohové umiestnenie stavby – odstupové vzdialenosti

- od hranice pozemku reg. „E“ par. č. 413/101 na južnej strane min 1,00 m
- od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 3232/1 zo severnej strany min. 2,00 m

#### D. Výškové umiestnenie stavby

Polyfunkčná stavba 1.NP	± 0,000 = 216,50 m.n.m.
výška najvyššieho bodu strechy	+ 8,000 m od ± 0,000
výška najnižšieho bodu strechy	+ 6,380 m od ± 0,000

#### E. Podmienky napojenia na inžinierske siete

- Navrhovaná stavba bude napojená kanalizačným potrubím PP DN Ø 150 uloženým v zemi na navrhovanú železobetónovú vodotesnú žumpu s objemom 20 m<sup>3</sup> uloženou pod terénom v severovýchodnej časti pozemku reg. „C“ parc. č. 3227/1 k.ú. Dúbravka s priamym napojením na príľahlú komunikáciu Na Vrátkach.
- Prípojka pitnej a úžitkovej vody pre danú stavbu je navrhnutá DN 25 a napojí sa navrtavacím pásom na existujúci verejný vodovod. Na pozemku reg. „C“ parc. č. 3227/1 k.ú. Dúbravka bude vybudovaná vodomerná šachta s vnútorným rozmerom 1200 x 900 x 1800 mm. V šachte bude umiestnená vodomerná zostava s uzatváracími armatúrami. Z vodomernej šachty po navrhovanú stavbu je navrhnuté vodovodné potrubie DN 25 (HDPE) uložené v zemi. Za vodomernou šachtou bude odbočka na zásobovanie požiarnej nádrže so stálou zásobou vody s objemom 14 m<sup>3</sup>. Požiarna nádrž bude umiestnená na pozemku reg. „C“ parc. č. 3227/1 k.ú. Dúbravka a bude v prípade požiaru dopĺňať existujúci požiarny hydrant umiestnený v príľahlej komunikácii na pozemku reg. „C“ parc. č. 2970/1 k.ú. Dúbravka.
- Dažďové vody zo strechy navrhovanej stavby a zo spevnenej plochy budú odvádzané strešnými žľabmi a vonkajšími odpadovými potrubiami PP Ø 150 do akumuláčnej nádrže objemu 5,00 m<sup>3</sup> a následne do vsakovacích blokov. Retenčná nádrž a vsakovacie bloky budú uložené v zemi na pozemku reg. „C“ parc. č. 3227/1 k.ú. Dúbravka. Dažďové vody z parkoviska a z prístupovej spevnenej plochy budú zachytávané líniovým žľabom
- Navrhovaná stavba bude napojená novou NN prípojkou z distribučnej siete z existujúceho podperného bodu na pozemku reg. „C“ parc. č. 2970/1 k.ú. Dúbravka, na ktorom bude osadená nová pripojovacia skriňa SPP2 odkiaľ bude vedený nový kábel CYKY-J 4x16 mm<sup>2</sup> do elektromerového rozvádzača RE na hranici pozemku reg. „C“ parc. č. 3227/1 k.ú. Dúbravka. Vedenie z RE je navrhnuté káblom CYKY-J 4x16 mm<sup>2</sup> až po nový domový rozvádzač RH. K tomuto káblu je navrhnuté uloženie káblu CYKY-J 5x1,5 mm<sup>2</sup> ako rezervu pre HDO. Káble budú uložené v zemi, pod spevnenou plochou v korogovanej chráničke.
- Zdrojom tepla bude tepelné čerpadlo

## II. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov

**Hlavné mesto SR Bratislava**, záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 42492/2023-12274 zo dňa 25.1.2023

- z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania: stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia

- z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru:
  - upozorňujeme na dodržanie odstupových vzdialenosti objektu na základe znenia vyhlášky č. 532/2002 Z. z. § 6 odstupy stavieb: „Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.“
  - osadenie vnútorných komunikácií doporučujeme v ďalšom stupni PD riešiť na jednej nivelete, a z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility - pešie a cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu; kvôli bezpečnosti chodcov jednotlivé trasy vyznačiť v materiálovom/ farebnom riešení povrchu
  - spevnené parkovacie plochy na pozemku žiadame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene
  - pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru - odstavné plochy a úschovu bicyklov
  - odporúčame výsadbu sprievodnej izolačnej zelene zo strany ulice Na Vrátkach, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov, ktorá robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy. Podrast kríkov podporuje schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu a bráni vysychaniu vegetačného pásu
  - v lokalite nie je pripravená adekvátna dopravná infraštruktúra - komunikácia, chodníky pre peších. V prípade vybudovania chodníka musí ostať jeho niveleta vjazdom neprerušená (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájazd cez nábehový obrubník
  - ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujem na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob
- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia: dopravné pripojenie na nadradenú komunikačnú sieť (ul. Na vrátkach) požadujeme zachovať v max. šírke 6,0 m a v zmysle výhľadovej rezervy vybudovania chodníka požadujeme umiestniť objekty (oplotenie a inžinierske siete) za hranicu výhľadovej rezervy,
- z hľadiska ochrany životného prostredia:
  - vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrana drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
  - 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;
- z hľadiska tvorby zelenej adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie UPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:
  - doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu na konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami
  - súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.
  - výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu
  - pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území

- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne),
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre apod.) odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády,
- z hľadiska budúcich majetkovo - 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

**Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, záväzné stanovisko č. KRPZ-BA-KD13-2022/005697-002 zo dňa 9.12.2022**

- Súhlasí so zriadením vjazdu z predmetnej komunikácie na uvedenú parcelu podľa predloženej dokumentácie
- KDI KRPZ v BA v súlade so zákonom NR SR č.171/1993 Z.z. o PZ v znení neskorších predpisov, si vyhradzuje záväzné právo na zmeny svojho stanoviska a stanoví dodatočné podmienky alebo uložené zmeniť v prípade pokiaľ to budú vyžadovať naliehavé okolnosti bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, ako aj v prípade verejného záujmu.

**Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný cestný správny orgán, rozhodnutie č. ÚR-22429/4786/2022-PG zo dňa 14.12.2022**

- povolenie zriadiť vjazd a výjazd z miestnej komunikácie v ulici Na vrátkach
- dopravné napojenie objektu musí byť realizované v zmysle príslušných STN a predpisov pre cestné stavby
- dodržať podmienky stanovené Krajským dopravným inšpektorátom KR PZ v Bratislave č. KRPZ-BA-KD13-2022/005697-002 zo dňa 9.12.2022

**Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy, súhlas pod č. HZUBA3-2022/002020-002 zo dňa 5.10.2022**

Riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

**Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, vyjadrenie č. HŽP/11738/2022 zo dňa 5.8.2022**

Nakoľko stavebníkom uvedenej stavby je fyzická osoba, preto uvedená stavba nie je predmetom posudkovej činnosti orgánu verejného zdravotníctva podľa NR SR č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vyjadrenie orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU-BA-OSZP3-2022/126148-002 zo dňa 18.7.2022**

- Stavbou dotknutý pozemok sa nachádza v zastavanom území obce a v území s prvým stupňom ochrany podľa § 12 zákona OPK, kde sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti tohto zákona
- Realizácia stavby a jej užívanie nepredstavuje činnosť podľa zákona v danom území zakázanú
- Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) stavebnými prácami dotknuté územie nie je súčasťou žiadneho biokoridoru, biocentra alebo iného prvku s regionálnym významom
- Pri prípadnom výrube drevín v súvislosti s realizáciou stavby v zastavanom území obce sa podľa zákona OPK vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny na výrub stromov s obvodom kmeňa od 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a súvislých krovitých porastov s výmerou od 10 m<sup>2</sup>; o súhlase na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona OPK je príslušná rozhodnúť mestská časť Bratislava - Dúbravka pred povolením stavby

- V prípade drevín, ktoré sa vyskytujú v blízkosti stavebnej činnosti a zostávajú zachované je pri stavebných a výkopových prácach potrebné postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí týchto drevín ( § 47 ods. 1 zákona OPK) a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, podľa ktorej sa výkopové práce ani zhutňovanie pôdy nesmie vykonávať v koreňovom priestore. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení výkopov sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné miesta zahľadia a ošetrí.

**Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP,** vyjadrenie z hľadiska štátnej vodnej správy č. OÚ-BA-OSZP3-2022/201473-002 zo dňa 1.12.2022

- Navrhované stavebné objekty nemajú charakter vodnej stavby podľa § 52 vodného zákona, a preto nepodliehajú povoleniu podľa § 26 vodného zákona
- Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené
- V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

**Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP,** vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OÚ-BA-OSZP3-2022/150869-002 zo dňa 7.9.2022

- Pôvodca stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia § 14 zákona o odpadoch, napr.:
  - správne zaradiť odpad podľa platného katalógu odpadov,
  - zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom,
  - zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho prípravu na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
  - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie
  - odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
  - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
  - zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie, odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
  - viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
  - ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva (§ 2 vyhláška MŽP SR č. 366/2015 Z. z.), ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka
- Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t. j. v mieste stavby) iba nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemového kontajnera), následne sa musí odvieť k oprávnenému odberateľovi.
- Podľa § 99 ods. 1 písm. b) bodu č. 5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje i k dokumentácii v kolaudačnom konaní, ku ktorej orgán štátnej správy odpadového hospodárstva vydá záväzné stanovisko. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska, resp. k žiadosti o vyjadrenie ku kolaudácii, žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (t.j. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov podľa vyjadrenia orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v stavebnom povolení). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude požadovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.
- Podľa § 77 ods. 2 zákona o odpadoch pôvodcom odpadov, vznikajúcich pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.

- Pôvodca odpadov zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa tohto zákona a plní povinnosti podľa § 14 zákona o odpadoch

**Krajský pamiatkový úrad Bratislava**, záväzné stanovisko č. KPUBA-2022/17996-2/71635/KER zo dňa 5.8.2022

- umiestnením a realizáciou predmetnej stavby súhlasí. Navrhovaná stavba sa nenachádza na pamiatkovom území a nedotýka sa národnej kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky
- V prípade nepredvídaného nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

**Mestská časť Bratislava-Dúbravka**, vyjadrenie č. SU-22196/3014/2022-DF zo dňa 12.12.2022 k vybudovaniu dažďovej kanalizácie

- Realizácia výstavby a skúšania dažďového potrubia musí byť v súlade s normou STN 73 6760 a STN 75 0905 a STN 75 5115
- Stavebníci zabezpečia počas realizácie stavby také opatrenia, ktorými bude minimalizovaný vplyv na okolie a na životné prostredie
- Stavebníci dodržia § 17 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách §17 Základné povinnosti pri nakladaní s vodami
- Ten, kto nakladá s vodami, je povinný dbať o ich ochranu. vynakladať potrebné úsilie na zlepšovanie ich stavu a zabezpečovať ich hospodárne a účelné využívanie podľa podmienok a požiadaviek tohto zákona a dbať tiež na to, aby neboli porušované práva iných a záujmy chránené osobitnými predpismi, je povinný dbať aj na ochranu vodných pomerov a na ochranu vodných stavieb
- Situácia umiestnenia dažďovej kanalizácie je neoddeliteľnou súčasťou vyjadrenia. Pri zmene umiestnenia objektu dažďovej kanalizácie vyjadrenie stráca platnosť a stavebníci sú povinný požiadať o vyjadrenie opäť. Toto vyjadrenie je stanoviskom podľa § 140 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pre účely konaní nasledujúcich podľa tohto zákona
- Toto vyjadrenie nenahrádza rozhodnutia špeciálnych stavebných úradov.

**Mestská časť Bratislava-Dúbravka**, vyjadrenie č. SU-22197/3609/2022-DF zo dňa 12.12.2022 k vybudovaniu k vybudovaniu žumpy

- Realizácia výstavby a skúšania kanalizačného potrubia musí byť v súlade s normou STN 73 6760 a STN 75 0905
- Situácia umiestnenia žumpy je neoddeliteľnou súčasťou vyjadrenia. Pri zmene umiestnenia objektu žumpy vyjadrenie stráca platnosť a stavebník je povinný požiadať o vyjadrenie opäť
- Zabudovanie žumpy bude prevedené podľa technologických predpisov dodávateľa
- Po osadení predloží stavebník stavebnému úradu montážny protokol a skúšky tesnosti žumpy
- Stavebník zabezpečí počas realizácie stavby také opatrenia, ktorými bude minimalizovaný vplyv na okolie a na životné prostredie
- Stavebník zabezpečí pravidelný vývoz a jeho nahlásenie podľa § 36 ods. 4 vodného zákona
- Odvedenie odpadových vôd do žumpy je považované za dočasný spôsob likvidácie splaškových vôd. Podľa zákona č. 230/2005 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach je vlastníkom nehnuteľnosti, na ktorej vznikajú odpadové vody povinný pripojiť nehnuteľnosť na verejnú kanalizáciu.

**Bratislavská vodárenská spoločnosť**, a.s., vyjadrenie č. 74503/2022/TK zo dňa 2.8.2022

- Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti, pri ktorej by mohlo dôjsť ku kolízii s vodohospodárskymi zariadeniami, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich ochranné pásma vrátane všetkých ich zariadení a súčasti podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách
- Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej prípojky musí byť 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 zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“)

- Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.
- Z dôvodu určenia presnej polohy vodohospodárskych zariadení vzhľadom na navrhovanú stavbu odporúčame vytýčenie smeru a výšky verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a súvisiacich zariadení v teréne podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov.
- Ďalší stupeň kompletnej dokumentácie pre stavebné konanie, s dokladom o vlastníctve nehnuteľností, katastrálnou mapou a iných príloh, ktoré vyplynú z navrhovaného riešenia, požadujeme predložiť na vyjadrenie

#### **Západoslovenská distribučná, a.s., stanovisko zo dňa 17.8.2022**

- Napojenie objektu je z existujúceho káblového vedenia NN, cez jestvujúcu káblovú NN-prípojku bez zmeny napojenia na distribučnú sieť spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.
- Zmluva o pripojení odberného zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. je zaevidovaná pod číslom 122137603
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná
- Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na Stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení. Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada O vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky

#### **Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie 6612228609 zo dňa 13.9.2022**

- existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§ 23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu
- vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3
- stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade, ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správcu sietí
- v zmysle § 66 ods. 7 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant
- zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle § 66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK
- upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení
- v prípade, ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma
- nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinnosti podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení

- v prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať potom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie
- Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločnosti Slovak Telekom, as. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení
- vytýčenie polohy SEK spoločnosti Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu. vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky
- stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK
- žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom
- žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade, ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku
- poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, poskytnutie dát v elektronickej forme nezabavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

### III. Osobitné podmienky

- **Stavebník je povinný dodržať podmienky a požiadavky všetkých stanovísk, vyjadrení a rozhodnutí, ktoré boli vydané v súvislosti s predmetnou stavbou.**
- Pred začiatkom stavebných prác je stavebník povinný si obstaráť od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie v zmysle stavebného zákona.
- Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie bude okrem architektonickej časti obsahovať aj výkresy všetkých druhov technickej vybavenosti predmetnej stavby, taktiež projekt požiarnej ochrany, statické posúdenie stavby, projekt organizácie výstavby a dopravy a projektantom vypracovaný rozbor splnenia podmienok uvedených v tomto územnom rozhodnutí
- Navrhovateľ je povinný rešpektovať existujúce podzemné vedenia a zariadenia všetkých inžinierskych sietí a ich ochranné pásma, pri ktorých dôjde do styku pri realizácii stavby a jej technickou vybavenosťou. Križovania a súbeh podzemných vedení technického vybavenia územia riešiť v súlade s platnými technickými normami. Pred začatím zemných prác zabezpečiť vytýčenie a vyznačenie polohy priamo na povrchu terénu podzemných vedení technického vybavenia územia správcom dotknutých inžinierskych sietí.
- Na vydanie stavebného povolenia na spevnené plochy a parkovanie je príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie III. a IV. triedy a účelové komunikácie podľa § 120 stavebného zákona.

### IV. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

#### Odôvodnenie

Dňa 31.8.2023 podal navrhovateľ Bc. Peter Balko, Nábělkova 4, 841 05 Bratislava v zastúpení MT Inžiniering, s.r.o., Ing. Tamara Melikantová, Kapicová 7, 851 01 Bratislava návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu s názvom „Polyfunkčný dom u. Na Vrátkach – novostavba polyfunkčného objektu“ MČ Bratislava-Dúbravka na pozemku registra „C“ parcely 3227/1, 3232/2 katastrálne územie Dúbravka a pozemky reg. “E“ parcela č. 413/3, 413/201 k.ú. Dúbravka, Bratislava. Dňom podania žiadosti bolo začaté územné konanie.

Nakoľko predložené podanie neposkytovalo dostatočný podklad pre posúdenie stavby, stavebný úrad dňa 8.9.2022 rozhodnutím č. SU 16708/3377/2022 MF vyzval navrhovateľa v zastúpení na doplnenie návrhu, presne špecifikoval doklady, určil lehotu jeho doplnenia a podľa ustanovenia § 35 ods. 3 stavebného zákona územné konanie prerušil, súčasne navrhovateľa poučil o následkoch nedoplnenia návrhu v stanovenej lehote.



Navrhovateľ v zastúpení niekoľkokrát požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie podania. Stavebný úrad týmto žiadosťami vyhovel a lehotu opakovane predĺžil. Dňa 1.2.2023 navrhovateľ v zastúpení doplnil posledné podklady.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 stavebného zákona oznámil dňa 3.3.2023 listom č. SU 4291/674/2023 MF začatie územného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Stavebný úrad upustil podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania a stanovil, že v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí územného konania, v ktorej mohli účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská. V konaní žiaden dotknutý orgán nepožiadaval o predĺženie lehoty na vydanie stanoviska. Na základe uvedeného má sa za to, že dotknuté orgány so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. Námietky ani pripomienky účastníkmi konania neboli uplatnené.

Navrhovateľ pred začatím územného konania zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a správcov podzemných vedení technického vybavenia územia. Obsah záväzných stanovisk je pre stavebný úrad v konaní podľa stavebného zákona záväzný.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovisk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie. Stanoviská a požiadavky týchto dotknutých orgánov zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad posúdil začlenenie stavby do územia, rešpektoval obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a rešpektoval predpokladaný rozvoj územia podľa platného územného plánu obce. Na základe Záväzného stanoviska Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS OUIČ 42492/2023-12274 zo dňa 25.1.2023 umiestnenie stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, kde pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie kód E. Je to územie pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Stavebný úrad posúdil návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby najmä z hľadísk uvedených v § 37 ods. 1 až 3 stavebného zákona, predloženú dokumentáciu pre územné rozhodnutie preskúmal aj z hľadiska záujmov, ktoré chránia dotknuté orgány a organizácie podľa osobitných predpisov, všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, protipožiarneho, bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravného, ochrany prírody, 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.

Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky č. 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.

Umiestnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania. Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Územné rozhodnutie má podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platnosť 2 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. Nestradí však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona na žiadosť navrhovateľa, podanej pred uplynutím lehoty, predĺžiť.

Územné rozhodnutie podľa § 40 ods. 4 stavebného zákona je záväzný aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

### Poučenie o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, na mestskej časti Bratislava–Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

**RNDr. Martin Zaťovič**

starosta

Prílohy: Situácia M1:200

Doručuje sa:

účastníci konania:

1. Bc. Peter Balko, Nábělkova 4, 841 05 Bratislava  
v zastúpení MT Inžiniering, s.r.o., Ing. Tamara Melikantová, Kapicová 7, 851 01 Bratislava
2. Haláková Milota, Hlaváčikova 3163/29, 841 05 Bratislava
3. Slovenská republika, v správe Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava
4. Mariánek Peter, Staré Grunty 11, 841 04 Bratislava
5. Mariánková Miroslava, Leškova 7, 811 04 Bratislava
6. Ludwig Leo Stephen, 44 Charles Street West 2616, Toronto Ontario M4Y1R7
7. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO 00 603 481

dotknuté orgány:

9. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
10. Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, KDI, Špitálska 14, Bratislava, IČO 00 151 866
11. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava, IČO 30 845 572
12. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o ŽP, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, OPaK, ŠVS, OH, Tomášikova ul. č. 46, 832 05 Bratislava IČO: 00 151 866
13. Region. úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
14. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 01 Bratislava, IČO: 00 151 866
15. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29, IČO: 35 850 370
16. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1, IČO: 36 361 518
17. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35 910 739
18. Mestská časť Bratislava-Dúbravka, vodný orgán
19. Mestská časť Bratislava-Dúbravka, oddelenie územného rozvoja, dopravy

**Doručí sa verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Dúbravka.**

**Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Dúbravka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**

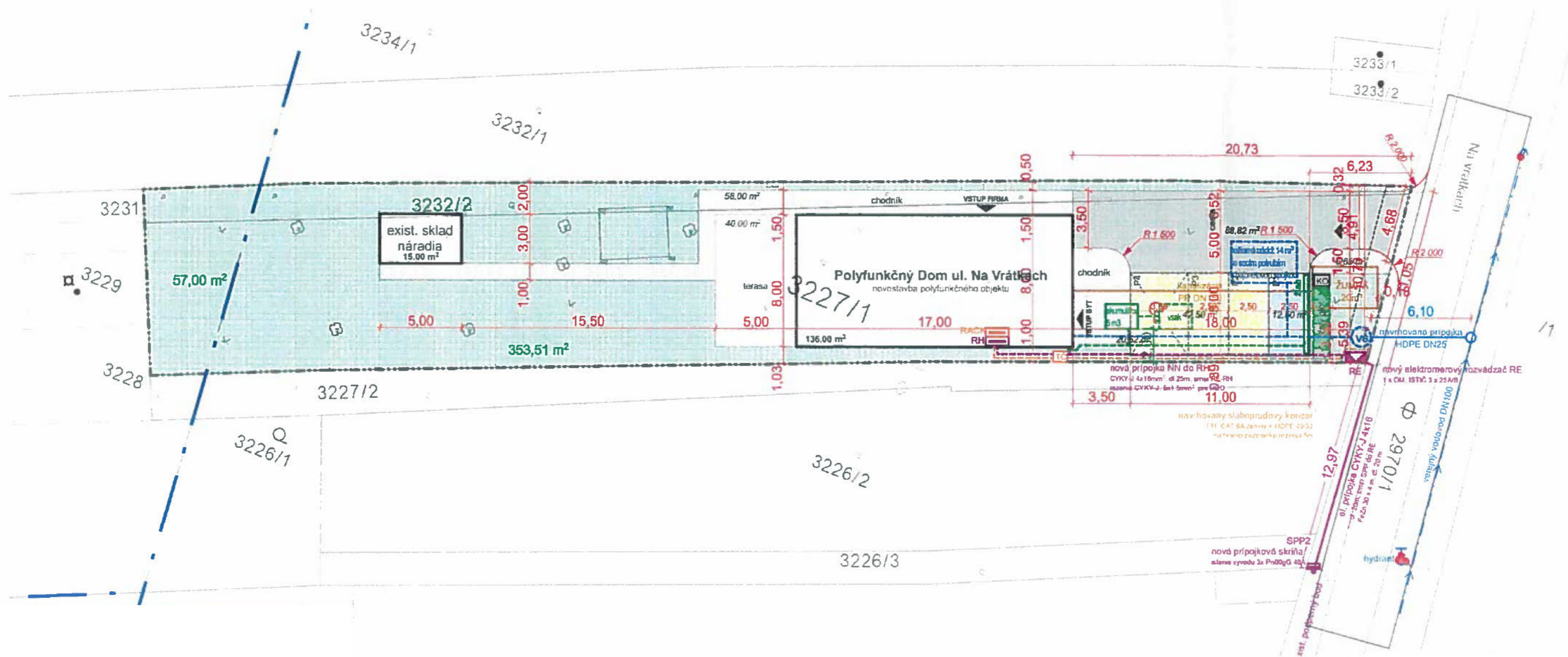
Dátum vyvesenia

Dátum zvesenia

Na úradnej tabuli:

z úradnej tabule:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.



**ZOZNAM STAVEBNÝCH OBJEKTŮV:**

·SO 01 Polyfunkčný Dom ul. Na Vrátkach

GEN.PROJEKTANT: Ing.arch. Pavol ŠKOMBÁR  
 ZODP.PROJEKTANT: Ing.arch. Pavol ŠKOMBÁR  
 VYPRACOVAL: Ing.arch. Peter DANKO

P.S. ARCH s.r.o.  
 SNP 58/A  
 Rozhanovce 04442

STAVBA: **Polyfunkčný Dom ul. Na Vrátkach**  
 novostavba polyfunkčného objektu

STUPEŇ PD: DSP  
 DATUM: máj 2022

INVESTOR: Bc. Peter Balko, Nábělkova 4 Bratislava 841 05 SR

OKRES: Bratislava IV

OBEC: Bratislava-Dúbravka

MIERKA: 1:250

KAT. ÚZEMIE: Dúbravka

PARC. ČÍSL.: 3227/1;3232/2

ČÍSL. VYKR.: 04

OBSAH:

SITUÁCIA

04