



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

č. SU-2903/1539/2024/H-5/LV

v Bratislave dňa 06.02.2024

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej 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 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 § 1 písm. c) 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, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a §§46, 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

základe žiadosti stavebníka : **VILLA RUSTICA - TERASY s.r.o.**, sídlo: Zámocká 36,
811 01 Bratislava, IČO: 51 262 797,

I. podľa §§ 88a ods. 4,7, §68 stavebného zákona, v spojení s § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,

oddatocne povoľuje zmenu stavby pred dokončením

stavby: „**Obytný súbor C – Terasový dom**“

časť: oporné múry : **OM 2, OM 3, OM 5, OM 11**, na pozemku reg. C KN parc. č. 3510/23, kat. územie Dúbravka,

podľa projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby vyhotovenej Ing.arch. Petrom Vavricom, autorizovaným architektom č. 1316 AA.

Stavba bola povolená mestskou časťou Bratislava-Dúbravka stavebným povolením pod č. SU-862/1891/G-1/2020/VL zo dňa 17.01.2020, právoplatné dňa 28.02.2020, zmena stavby pred jej dokončením bola povolená rozhodnutím č. SU-7259/1361/2022/G-8/LV zo dňa 04.04.2022, právoplatné dňa 13.04.2022.

Stavba bola umiestnená územným rozhodnutím vydaným tunajším úradom č. SU-13668/187/2016/U-10/Ma zo dňa 22.08.2016, právoplatné dňa 09.05.2017.

Popis zmeny stavby pred dokončením :

Oporné múry OM 2, OM 3 a OM 5 sú jednoduché stavby, ktoré v svažitom teréne sú súčasťou terénnej úpravy predzáhradiek vybraných bytov 15, 11, 12, 01 a 02. Oporný múr OM 11

oddeľuje chodník na severnej strane domu od upraveného terénu, ktorý je opatrený pôdopokryvnou zeleňou.

Oporný múr OM 2 je železobetónový, monolitický hr. 200 mm, dl. 9,4 m, výšky 3,55 m so základom 0,35 m, osadený z južnej strany bytového domu.

Oporný múr OM 3 je železobetónový, monolitický hr. 200 mm, dl. 16,8 m, výšky 3,24 m so základom 0,35 m, osadený zo západnej strany bytového domu na hranici s pozemkom CKN par. č. 4124/5 k.ú. Dúbravka.

Oporný múr OM 5 je železobetónový, monolitický hr. 200 mm, dl. 20,8 m, výšky 1,37 m so základom 0,35 m, osadený z južnej strany bytového domu.

Oporný múr OM 11 je železobetónový, monolitický hr. 200 mm, dl. 26,73 m, premenlivej výšky so základom 0,25 m, nachádzajúci sa zo severnej strany bytového domu pri chodníku.

V konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením stavby neboli vznesené námietky účastníkov konania.

Stavba je stavebnotechnicky ukončená, stavebný úrad podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona spojil konanie o dodatočnom povolení stavby s kolaudačným konaním.

II. podľa § 81 a § 82 stavebného zákona, v spojení s § 20 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, po vykonanom ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním

povoľuje užívanie

stavby : **„Obytný súbor C – Terasový dom“**

stavebné objekty:

SO 01 Objekt

SO 05 STL prípojka plynu

SO 06 NN prípojka

SO 09 Sadové úpravy

SO 10 Prístrešok pre domový odpad

miesto stavby: pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3503/18, 3510/23, 3503/17, 3502/9 kat. územie Dúbravka, Bratislava IV,

podľa GP overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, dňa 16.11.2023 pod č. G1-2039/2023

SO 01 Objekt bytového domu na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 3503/18, :/65, :/66, :/67, :/68, :/69, :/70, :/71, :/72, :/73, :/74, :/75, :/76, :/77, :/78, :/79, :/80, k.ú. Dúbravka - zastavaná plocha o výmere 1402 m²,

SO 10 Prístrešok pre domový odpad na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 3510/37 k.ú. Dúbravka - zastavaná plocha o výmere 48 m²,

účel stavby: bytový dom (podľa § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona),

podľa projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby z 2023, vyhotovenej Ing. arch. Petrom Vavricom, autorizovaným architektom č. 1316 AA.

Popis kolaudovanej stavby:

SO 01 Objekt – Terasový dom pozostáva z dvoch podzemných podlaží, na ktorých vyrastajú 2 trojposchodové bloky, v ktorých sa nachádzajú byty, nebytové priestory, spoločné časti a spoločné zariadenia. Na 2. PP sa nachádzajú parkovacie státa, pivničné kobky a technické miestnosti s technologickými zariadeniami. Jednotlivé poschodia sú prístupné vnútornými schodiskami a 2- mi výťahmi. Objekt je zastrešený jednoplášťovými plochými strechami,

strešný plášť strechy nad 1. PP a 2. PP, ktorý slúži ako terasa bytov, je zrealizovaný ako vegetačná strecha.

Celková zastavaná plocha nadzemnej časti : 1426 m²

Celková zastavaná plocha podzemnej časti : 2059 m²

Účel využitia kolaudovanej časti bytového domu je nasledovný:

- 26 bytov: (podlahová plocha 2155 m², obytná plocha 1471 m²)
 - 2 - izbové : 7 bytov (podlahová plocha 336 m², obytná plocha 196 m²)
 - 3 - izbové : 10 bytov (podlahová plocha 879 m², obytná plocha 570 m²)
 - 4 - izbové : 9 bytov (podlahová plocha 941 m², obytná plocha 705 m²)
- 1 nebytový priestor – sklad o podlahovej ploche 40 m²
- 44 parkovacích státí na 2. PP v hromadnej garáži
- 6 pivničných kobiek na 2. PP
- plynová kotolňa na 2. PP pozostáva z 2 ks plynových kondenzačných kotlov Viessmann Vitodens 200-W B2HA-49 každý, ktoré budú slúžiť na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody.
- CO úkryt – JÚBS (100 osôb)

Dispozičný princíp bytového domu je chodbový – vnútorné chodby sú obsluhované dvomi komunikačnými jadrami a 2- mi výt'ahmi OTIS Genesis 630kg. Vzhľadom na svahovitý terén sú vstupy do vchodov umiestnené v 2. PP a 1.PP podlaží zo severnej strany.

Nosný systém je železobetónový monolitický stenovo - stĺpový. Zvislé nosné konštrukcie tvoria železobetónové obvodové steny, železobetónové vnútorné steny a železobetónové vnútorné stĺpy. Obvodový plášť tvoria sendvičové obvodové steny. Z vonkajšej strany je na obvodové steny aplikovaný kontaktný zatepl'ovací systém s tepelnou izoláciou na báze minerálnej vlny hrúbky 160 mm s povrchovou úpravou exteriérovou silikónovou omietkou.

Vo svažitom teréne boli vybudované monolitické železobetónové oporné múry OM1, OM4, OM6.

SO 05 STL prípojka plynu - spoločná (aj pre Terasový dom 2) stredtlaková plynová prípojka PE DN 40 mm, ktorá je napojená na verejný STL plynovod PE D 110 mm, PN 90 kPa. Jej dĺžka je cca 5,7 m po vstup do objektu. Plynovod je uložený v oceľovej chráničke DN 65. Pred budovou je prechodka PE/ocel' D40/32.

HUP, regulátory tlaku a plynomery sú umiestnené v samostatnom priestore v rámci SO 10 - Prístrešok pre domový odpad. Odtiaľ je vedený nízkotlaký rozvod priamo do budovy, osobitne prívod pre predmetný bytový dom a samostatne pre susedný bytový dom Terasový dom 2. Každá budova má svoj regulátor tlaku a plynomer.

SO 06 NN prípojka – Z jestvujúcej rozpojovacej skrine PRIS11-SR10 č. 0991-075, vývod č. 3, na ul. Martina Granca (pozemok KN-C parc. č. 3503/16 k.ú. Dúbravka) je vedený kábel NAYY-J 4x240mm² uložený v zemi v chráničke KUPOFLEX ukončený na prívodných svorkách hlavného rozvádzača RE 1 v časti SO 10 - Prístrešok pre domový odpad. Dĺžka káblovej prípojky je 160 m.

SO 09 Sadové úpravy – zahrňali výsadbu obvodovej izolačnej a dekoratívnej zelene stromov, krov, extenzívne strechy (skalničkové vysievané koberce Optigreen). Sadové úpravy dopĺňajú trvanlivé dizajnové parkové lavičky.

SO 10 Prístrešok pre domový odpad - Stavebno-technicky ide o samostatný železobetónový objekt, nosný systém je stenový s plochou strechou. Susedí zo severnej strany s obvodovou stenou bytového domu, v úrovni 2.PP, od domu je oddielovaný. Prístrešok má kapacitu 9 ks veľkokapacitných kontajnerov.

Pre užívanie stavby stanovuje stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona tieto podmienky :

1. Stavba sa bude užívať ako trvalá v súlade s týmto rozhodnutím a môže sa užívať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia je projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia overená stavebným úradom. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu.
4. Podľa súhlasu na prevádzku malého stacionárneho zdroja znečisťovania ovzdušia, vydané hlavným mestom SR Bratislava č. MAGS OZP 58609/2023-535463/2023/Ri zo dňa 23.10.2023:
 - a) Prevádzkovať plynové kotly v súlade s technicko-prevádzkovými podmienkami výrobcu.
 - b) Spaľovať iba plynné palivá určené v súlade s technickou špecifikáciou malého spaľovacieho zariadenia.
 - c) oznámiť tunajšiemu úradu všetky zmeny súvisiace s prevádzkou tepelného zdroja.
5. Stavebník dokončí sadové úpravy a to výsadbu trávnik a trvalkovú výsadbu, 45 ks stromov a 87 m² kríkov v lehote do 30.05.2024, ukončenie prác oznámi písomne stavebnému úradu a oddeleniu životného prostredia tunajšej mestskej časti.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 5 stavebného zákona osvedčením, že stavba je spôsobilá na prevádzku.

V kolaudačnom konaní neboli vznesené námietky účastníkov konania.

ODÔVODNENIE

Stavebník : VILLA RUSTICA - TERASY s.r.o., sídlo : Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 51 262 797, v zastúpení Ing.arch. Martin Vodrážka, Seberíniho ul. č. 13, 821 03 Bratislava podal dňa 12.10.2023 na stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby: „Obytný súbor C – Terasový dom“, stavebné objekty: SO 01 Objekt, SO 05 STL prípojka plynu, SO 06 NN prípojka, SO 09 Sadové úpravy, SO 10 Prístrešok pre domový odpad, na pozemkoch „C“ KN parc. č. 3503/18, 3510/23, 3503/17, 3502/9 kat. územie Dúbravka, Bratislava IV.

Dňom podania návrhu bolo začaté vo veci konanie.

Stavba bola povolená mestskou časťou Bratislava-Dúbravka stavebným povolením pod č. SU-862/1891/G-1/2020/VL zo dňa 17.01.2020, právoplatné dňa 28.02.2020, zmena stavby pred jej dokončením bola povolená rozhodnutím č. SU-7259/1361/2022/G-8/LV zo dňa 04.04.2022, právoplatné dňa 13.04.2022.

Stavba bola umiestnená územným rozhodnutím vydaným tunajším úradom č. SU-13668/187/2016/U-10/Ma zo dňa 22.08.2016, právoplatné dňa 09.05.2017.

Pre stavebné objekty SO 02 Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 04 Prípojka vody, SO 03 Dažďová kanalizácia – areálová, SO 04 Prípojka vody bolo vydané užívacie povolenie Okresným úradom Bratislava pod č. OU-BA-OSZP3-2023/400408-005 zo dňa 04.12.2023.

Pre stavebný objekt SO 08 Spevnené plochy bolo mestskou časťou Bratislava-Dúbravka, ako príslušným špeciálnym úradom pre komunikácie vydané užívacie povolenie pod č. SU-23569/3941/2023/M-10/LV zo dňa 14.12.2023, právoplatné dňa 22.12.2023.

Stavebný úrad dňa 15.11.2023 oznámením č. SU-21711/4193/2023/LV oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 30.11.2023. Z pojednávania bol spísaný protokol.

Miestnou ohliadkou dňa 30.11.2023 a po preskúmaní projektu skutočného vyhotovenia bolo zistené, že boli zrealizované stavebníkom stavby oporných múrov OM 2, OM 3, OM 5, OM 11 a tieto sú zmenami stavby oproti dokumentácii overenej v stavebnom konaní a vyžadovali si povolenie podľa §68 stavebného zákona.

Stavebník podaním zo dňa 22.12.2023 doplnil návrh a súčasne požiadal o dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením pre oporné múry : OM 2, OM 3, OM 5, OM 11, na pozemku reg. C KN parc. č. 3510/23, kat. územie Dúbravka, v rámci kolaudačného konania.

Stavebný úrad dňa 15.01.2024 oznámením č. SU-849/1539/2024/LV oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením oporných múrov OM 2, OM 3, OM 5, OM 11 a súčasne ústne pojednávanie a miestne zisťovanie nariadil na deň 02.02.2024. Z pojednávania bol spísaný protokol.

Stavebný úrad v konaní skúmal, či dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením stavby nebude v rozpore s verejnými záujmami. V konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením sa stavebný úrad riadil primerane ustanoveniami §§ 58 - 67 stavebného zákona. Dodatočne povoľovaná zmena stavby pred dokončením oporných múrov nie je stavbou, ktorá by neprimerane zasahovala do starostlivosti o životné prostredie a je ako súčasť terénnych úprav k hlavnej stavbe bytového domu v súlade s platným Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ktorý pre pozemky, na ktorých sa stavba nachádza, určuje funkčné využitie územia: malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie C.

Nakoľko bola stavba oporných múrov dokončená a zároveň bolo preukázané, že je možné ju dodatočne povoliť, stavebný úrad spojil konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením s kolaudačným konaním.

Stavebný úrad v súlade s § 33 správneho poriadku umožnil účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom konania.

V konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením a kolaudačnom konaní neboli vznesené námietky účastníkov konania.

Ku kolaudačnému konaniu boli predložené doklady preukazujúce výsledky predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, atesty a certifikáty použitých výrobkov, projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia vyhotovená Ing. Petrom Vavricom, autorizovaným architektom č. 1316 AA, vytyčovacie výkresy stavby z 01-08/2022, geodetické zameranie NN prípojky z 10/2023, STL prípojky plynu z 10/2023, objektu bytového domu z 10/2023 vyhotovené Ing. Ladislavom Ladičkovským, GP overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, dňa 16.11.2023 pod č. G1-2039/2023, potvrdenie č. 20230980 o evidovaní geodetickej dokumentácie správcom digitálnej technickej mapy, stavebný denník, energetický certifikát stavby č. 250709/2023/21/025912009/EC, splnomocnenie na zastupovanie. Stavebníkom bol uhradený správny poplatok podľa zák. č. 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Dotknuté orgány štátnej správy zaujali k vydaniu kolaudačného rozhodnutia súhlasné stanovisko:

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto - záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/16591/36006/2023 zo dňa 18.12.2023,
- Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy - stanovisko zápisom do protokolu zo dňa 30.11.2023,
- Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo PZ v BA - Krajský dopravný inšpektorát – stanovisko k trvalému dopravnému značeniu zo dňa 15.12.2023
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, orgán odpadového hospodárstva – vyjadrenie č. OÚ-BA-OSZP3-2023/422810-002 zo dňa 20.11.2023
- Okresný úrad Bratislava, odbor civilnej obrany a KR – stanovisko č. OU-BA-OKR1-2024/311366/2 zo dňa 08.01.2024.

Inšpektorát práce Bratislava listom č. IPBA-IPBA/KON/2023/5414-2023/20500 zo dňa 22.11.2023 oznámil neúčast' na kolaudačnom konaní stavby a súčasne aj že si nebude uplatňovať formou záväzného stanoviska požiadavky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci k predmetnej stavbe.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlas na trvalé užívanie malého stacionárneho zdroja znečisťovania ovzdušia (plynové kondenzačné kotly) pod č. MAGS OZP 58609/2023-535463/2023/Ri zo dňa 23.10.2023 s podmienkami uvedenými v podmienkach pre užívanie stavby.

V rámci konania stavebný úrad zistil, že užívanie stavby nebude ohrozovať verejný záujem, z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Tunajší stavebný úrad konštatuje, že boli splnené podmienky pre vydanie rozhodnutia o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením a užívaní stavby, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku 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 až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Doručuje sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. stavebník: spoločnosť VILLA RUSTICA - TERASY s.r.o., sídlo : Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 51 262 797, v zastúpení Ing.arch. Martin Vodrážka, Seberíniho ul. č. 13, 821 03 Bratislava
2. VILLA RUSTICA, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava 1
3. VAVRICA ARCHITEKTI s.r.o., Ing.arch. Peter Vavrica, Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 35 771 798 – projektant
4. ARCH-INVEST, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava

5. Marián Šiška, Furdekova 1, 851 04 Bratislava 5
6. Ing. Miloslav Šimeček, Jadranská 48, 841 01 Bratislava 42
7. Alžbeta Šimečková, Nerudova 32, 821 04 Bratislava 2
8. Andrea Porubská Zaťková, Jadranská 79, 841 01 Bratislava
9. Kostolanská Titanila, Vtáčikova cesta 29, 831 06 Bratislava
10. Dedičom po Márii Lachkovičovej (LV 5378)
11. Dedičom po Tomášovi Fratričovi (LV 5375)
12. Dedičom po Floriánovi Fratričovi (LV 5375)
13. Dedičom po Terézii Fratričovej (LV 5375)
14. Právnickým alebo fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám ako aj susedným pozemkom a stavbám, môžu byť konaním dotknuté

Na vedomie :

1. Hlavné mesto SR Bratislava zastúpené primátorom, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1
2. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 03 Bratislava 1
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto SR so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P.O.BOX 26
6. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava
7. MV SR, Krajské riaditeľstvo PZ v BA - Krajský dopravný inšpektorát, Dopravno-inžinierske oddelenie, Špitálska ul. č. 14, 812 28 Bratislava 1
8. Mestská časť Bratislava-Dúbravka, odd. životného prostredia – orgán ochrany prírody

Verejná vyhláška

Rozhodnutie sa vyvesí na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava–Dúbravka. 15. deň vyvesenia je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis: