



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

SU 4142/1805/2024 U1 MF

Bratislava 22.2.2024

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 **„Rodinné domy Strmé sady“ Bratislava-Dúbravka** (ďalej len „stavba“)
pre navrhovateľa **Strmé sady, s.r.o., Lamačská cesta 8, 841 04 Bratislava, IČO 48 318 159**
(ďalej len „navrhovateľ“).

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01 Rodinný dvojdom A
SO 02 Rodinný dvojdom B
SO 03 Krytý vjazd
SO 04 Prípojka vody
SO 05 Prípojka splaškovej kanalizácie
SO 06 Prípojka NN
SO 07 Dažďová kanalizácia
SO 08 Oplotenie
SO 09 Oporné múry
SO 10 Sadové úpravy
SO 11 Garáž

účel stavby **bytová budova – rodinný dom** § 43b ods. 1 písm. b) stavebného zákona.

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

A. Miesto stavby

na pozemkoch registra „C“ parcely 770/1, 770/2, 771, 772, 573/16, 563/1 k. ú. Dúbravka, Bratislava a na pozemkoch reg. „E“ parc. č. 217, 361/300 k. ú. Dúbravka, Bratislava (vrátane inžinierskych sietí – prípojok).

Stavba sa umiestňuje podľa projektovej dokumentácie 06/2021 revízia 03/2022, ktorú vypracovala spoločnosť ECKHARDT, s.r.o. Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava, opatrenej pečiatkou zodpovedného projektanta Ing. arch. Martin Eckhardt, autorizovaný architekt (2273 AA) a podľa situácie na podklade katastrálnej mapy.

B. Popis stavby

SO 01 – Rodinný dvojdom A

Je navrhnutý na pozemkoch registra „C“ parcely 771, 772 k. ú. Dúbravka, Bratislava. Rodinný dvojdom pozostáva z dvoch dilatačne oddelených častí A1 a A2 obdĺžnikových pôdorysov, ktoré sú osadené kolmo na seba s odstupením časti A1 o 1,35 m od vonkajšej hrany časti A2 v smere od ulice.

Rodinný dom časť A1 má dve podzemné podlažia a dve nadzemné podlažia. V nadzemnej časti má obdĺžnikový pôdorys 6,5 x 7,62 m. Zastrešenie tejto časti objektu je navrhované plochou strechou s max. výškou plochy strechy +6,000m = 256,20 m.n.m. Nad plochou strechou je navrhnutá rámová konštrukcia, vytvárajúca optický dojem podkrovia. Vstup do RD časť A1 je umiestnený na úrovni 1.np, prístupný vonkajšími terénymi schodmi. Vertikálne prepojenie podlaží je riešené schodiskom.

časť A1: byt A1 úžitková plocha 125,00 m² 4 izbový

Rodinný dom časť A2 má dve podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Pozostáva z troch 3-izbových bytových jednotiek umiestnených jednotlivo v nadzemných podlažiach a v podkroví. Vstup do RD časť A2 je umiestnený v úrovni 2.pp (z úrovne miestnej komunikácie Strmé sady) Vertikálne prepojenie podlaží 2.pp - podkrovia je riešené osobným výtťahom a schodiskom. V úrovni 1.np má objekt obdĺžnikový pôdorys rozmerov 14,6 x 7,8 m. Zastrešenie tejto časti objektu je navrhované sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa na kóte +11,45m = 261,650 m.n.m. a výškou rímsy na kóte +7,80m = 257,70 m.n.m.

časť A2: byt A2 na 1.np úžitková plocha 80,30 m² 3 izbový
 byt A3 na 2.np úžitková plocha 73,10 m² 3 izbový
 byt A4 v podkroví úžitková plocha 73,30 m² 3 izbový

Pre SO 01 Rodinný dvojdom A zdrojom tepla a prípravy teplej úžitkovej vody bude tepelné čerpadlo vzduch/voda s výkonom 24 KW.

Nároky statickej dopravy pre SO 01 Rodinný dvojdom A, sú pokryté v počte 5 parkovacích miest v úrovni 1.PP a 1.NP v časti RD A2. Štyri parkovacie miesta sú riešené prostredníctvom dvojúrovňových zakladačov. Ďalšie štyri miesta pre SO 01 Rodinný dvojdom A sú zabezpečené v podzemnom SO 11 - garáž, formou dvojúrovňových zakladačov. Pre objekt SO 01 Rodinný dvojdom A je navrhnutých 9 parkovacích miest.

Výškové osadenie SO 01 – Rodinný dvojdom A na úrovni 1.np ± 0,000 = +250,200 m.n.m.
 Výška hrebeňa strechy časti A2 + 11,45 m od ± 0,000

Polohové umiestnenie stavby – odstupové vzdialenosti SO 01 – Rodinný dvojdom A

vzdialenosť od pozemku CKN parc. č. 773 k.ú. Dúbravka min. 3,0 m
 vzdialenosť od pozemku CKN parc. č. 777/4 k.ú. Dúbravka min. 2,1 m
 vzdialenosť od pozemku CKN parc. č. 762/1 k.ú. Dúbravka min. 6,1 m
 vzdialenosť od pozemku CKN parc. č. 775/4 k.ú. Dúbravka min. 4,5 m
 vzdialenosť od pozemku CKN parc. č. 775/6 k.ú. Dúbravka min. 2,5 m

Plošné bilancie SO 01 – Rodinný dvojdom A

plocha pozemkov CKN parc. č. 771, 771	597,00 m ²
zastavaná plocha	155,40 m ²
podlahová plocha nadzemných podlaží	363,40 m ²
podlahová plocha všetkých podlaží	674,20 m ²
spevnené plochy	103,80 m ²

SO 02 – Rodinný dvojdom B

Je navrhnutý na pozemkoch registra „C“ parcely 770/2 k. ú. Dúbravka, Bratislava Rodinný dvojdom pozostáva z dvoch dilatačne oddelených častí B1 a B2.

Rodinný dom časť B1 má dve podzemné podlažia a dve nadzemné podlažia. V nadzemnej časti má objekt obdĺžnikový pôdorys rozmerov 9,60 x 8,80 m. Zastrešenie tejto časti objektu je navrhované plochou strechou s max. výškou plochy strechy na kóte + 6,000m = 263,600 m.n.m. Nad plochou strechou je navrhovaná rámová konštrukcia, vytvárajúca optický dojem podkrovia.

časť B1: byt B1 na 2.pp a 1.pp úžitková plocha 144,10 m² 4 izbový
 byt B2 na 1.np úžitková plocha 70,60 m² 3 izbový
 byt B3 na 2.np úžitková plocha 70,60 m² 3 izbový

Rodinný dom časť B2 má štyri podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a podkrovie. V podzemných podlažiach sú navrhované komunikačné priestory, výťah a pivničné kobky. V nadzemnej časti má táto časť objektu pôdorys v tvare písmena „L“ s max. pôdorysnými rozmermi 13,57 x 10,30 m. Zastrešenie tejto časti objektu je navrhované sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa na kóte +12,13m = 269,73m.n.m. a výškou rímsy 265,070 m n.m.

časť B2:	byt B4 na 1np	úžitková plocha 114,10 m²	4 izbový
	byt B5 na 2.np	úžitková plocha 84,00 m²	4 izbový
	byt B6 v podkroví	úžitková plocha 84,60 m²	3 izbový

Pre SO 02 Rodinný dvojdom B zdrojom tepla a prípravy teplej úžitkovej vody bude tepelné čerpadlo vzduch/voda s výkonom 24 KW.

Nároky statickej dopravy pre SO 02 Rodinný dvojdom B sú pokryté v objekte SO 11 Garáž, v celkovom počte 12 parkovacích miest, systémom trojúrovňových zakladačov. Celkovo je v objekte SO 11 Garáž, navrhnutých 16 parkovacích miest. Úroveň podlahy garáže pred zakladačmi je na kóte 246,00 m.n.m., v mieste zakladačov je na kóte 243,200 m. n.m. (dvojúrovňový zakladač) a na kóte 242,650 m.n.m. (trojúrovňový zakladač). Pre objekt SO 02 Rodinný dvojdom B je navrhnutých 12 parkovacích miest.

Výškové osadenie SO 02 – Rodinný dvojdom B na úrovni 1.np ± 0,000 = +257,600 m.n.m.
 Výška hrebeňa strechy časti B2 + 12,13 m od ± 0,000

Polohové umiestnenie stavby – odstupové vzdialenosti SO 02 – Rodinný dvojdom B

vzdialenosť od pozemku CKN parc. č. 777/4 k.ú. Dúbravka min. 3,5 m
 vzdialenosť od pozemku CKN parc. č. 762/2 k.ú. Dúbravka min. 3,5 m
 vzdialenosť od pozemku CKN parc. č. 762/3 k.ú. Dúbravka min. 3,5 m

Plošné bilancie SO 02 – Rodinný dvojdom B

plocha pozemkov CKN parc. č. 770/2	894,00 m ²
zastavaná plocha	201,60 m ²
podlahová plocha nadzemných podlaží	494,00 m ²
podlahová plocha všetkých podlaží	1127,00 m ²
spevnené plochy	79,40 m ²

Základné bilancie SO 01 – Rodinný dvojdom A + SO 02 – Rodinný dvojdom B

celková plocha riešeného územia	2088,00 m ²
celková zastavaná plocha	357,00 m ²
podlahová plocha nadzemných podlaží	857,40 m ²
podlahová plocha všetkých podlaží	1801,2 m ²
spevnené plochy	183,2 m ²
vegetačné plochy celkom	528,00 m ² + plocha pozemku CKN 770/1
parkovacích miest celkom	21

SO 03 – Krytý vjazd

Dopravné napojenie je z ulice Strmé sady, ktorá je v súčasnosti jednopruďová obojsmerná slepá bez možnosti vyhýbania vozidiel. Cestná komunikácia bude v celej dĺžke pozemku CKN parc. č. 772 rozšírená na 5,00 m, čím sa vytvorí priestor na vyhýbanie. Krytý vjazd tvorí samostatný dilatačný celok. Cez objekt je vytvorený peší prístup SO 02 – Rodinný dvojdom B. Má jedno podzemné podlažie. Na strešnej doske bude vytvorená vegetačná zelená strecha.

SO 04 - Prípojka vody

Navrhované rodinné domy budú pripojené na verejný rozvod pitnej vody existujúcou prípojkou vody, ktorá bude zrekonštruovaná v pôvodnej trase na požadovanú dimenziu vodovodnej prípojky HDPE SDR11 PN16, DN40 (D50x4,6mm). Dĺžka zrekonštruovanej vodovodnej prípojky je 2,0 m. Na zrekonštruovanej vodovodnej prípojke bude osadená nová prefabrikovaná vodomerná šachta, umiestnená na pozemku stavebníka CKN parc. č.772, o rozmeroch 1500 x 1200 x 1800 mm s vodomernou zostavou. Z vodomernej šachty budú vedené vnútroareálové rozvody vody k navrhovaným RD. V jednotlivých bytoch budú osadené podružné vodomery.

SO 05 - Prípojka splaškovej kanalizácie

Odvádzanie splaškových vôd z navrhovaných rodinných domov je riešené cez navrhovanú kanalizačnú revíziu šachtu na CKN parc. č.772, cez existujúcu kanalizačnú prípojku DN150, ktorá je zaústená do verejnej kanalizácie DN 300 vedenej v príľahlej komunikácii.

SO 06 - Prípojka NN

Káblková prípojka NN pre navrhované rodinné domy bude pripojená z jestvujúceho distribučného vzdušného NN rozvodu Západoslovenskej distribučnej a.s.. Káblková prípojka NN bude napojená z voľne stojacej rozvodnej a istiacej skrine SR 6 umiestnenej pri stĺpe vzdušného vedenia na CKN parc. č. 563/1. Prípojka NN kábel – 1 – NAYY-J 4x50 z poistiek 3 x 100A prejde do zeme, a bude vedený pozemkom CKN parc. č. 563/1, 573/16 a EKN parc. č. 361/300 a 217. Pod cestou bude kábel vedený v chráničke FXKVR a v zemi bude pokračovať do elektromerových skupinových rozvádzačov, umiestnených v oplotení na hranici pozemku stavebníka CKN parc. č. 772.

SO 07 - Dažďová kanalizácia

Zrážkové vody zo striech a terás rodinných dvojdomov budú zachytávané vonkajšími odpadovými potrubiami DN 110 a zvedené do akumuláčnej nádrže s objemom 3,0 m³ umiestnenej na CKN parc. č. 772. Naakumulovaná zrážková voda sa bude prečerpávať pomocou čerpadla s plavákovým ventilom do spoločného vsakovacieho systému zostaveného z 2 x 48 kusov vsakovacieho zariadenia zloženého z plastových vsakovacích boxov Drenblok BD 60 (s voľným retenčným objemom 10,37m³), umiestnených na pozemku stavebníka CKN parc. č. 770/2, z ktorých budú zachytené dažďové vody pomaly vsakovať do horninového prostredia. Zo zastavaných plôch bude potrebné odvieť dažďové vody o celkovom objeme Q = 856 l/s po dobu 15 min. do vsaku. Vypúšťanie zrážkových vôd do recipientu podzemných vôd vyhodnocuje Hydrogeologický posudok, ktorý preukazuje, že priepustnosť prostredia je dostatočná na postupné odvedenie celého objemu dažďových vôd do horninového prostredia, s odhadovanou rýchlosťou vsakovania cca 307 l/hodina. Toto množstvo neovplyvní stabilitu svahu.

SO 08 – Oplotenie

Pozdĺž východnej a západnej hranice pozemkov CKN parc. č. 772, 771 a dotknutej časti pozemku parc. č. 770/2 je navrhnuté oplotenie poplastovaným pletivom uchyteným do stĺpikov, ktoré budú vsadené do terénu, resp. budú kotvené do oporných múrov.

SO 09 – Oporné múry

Oporné železobetónové múry lemujú pozdĺžnu východnú hranicu pozemku, v sklone terénu a v sklone terénnych schodov.

SO 10 - Sadové úpravy

Sadové úpravy na dotknutých pozemkoch CKN parc. č. 772, 771 a 770/2 sú navrhnuté na celkovej ploche 528 m². Z toho zeleň na ploche rastlého terénu 290,40 m², zeleň na stropných konštrukciách s hrúbkou substrátu od 0,5 m po 2 m a viac 237,50 m². Sadové úpravy budú pozostávať zo vzrastlej stromovej zelene - opadavých listnatých stromov, ovocných stromov, ihličnatých a listnatých krov.

SO 11 - Garáž

Garáž tvorí samostatný dilatačný celok. Cez objekt je vytvorený peší prístup pre SO02 – Rodinný dvojdom B. Má jedno podzemné podlažie a v miestach parkovacích státí prehĺbenie pre systém autozakladačov. Zvislý nosný systém je riešený ako kombinácia stenového a stĺpového. Na stropnej doske bude vytvorený násyp zelene.

II. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov :

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 zo dňa 22.4.2022

- 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: ku kolaudácii stavby bude preukázané, že každá z častí dvojdomov A1 a A2 pri objekte R2D A a B1 a B2 pri objekte R2D B bude tvoriť konštrukčne a prevádzkovo samostatný celok a v každej zo štyroch od dilatovaných celkov nebude riešených viac bytových jednotiek/BJ ako je uvedené v projektovej dokumentácii, t. j. 1 BJ pri objekte A1 a 3 BJ pri objektoch A2, B1 a B2

- z hľadiska riešenia technického vybavenia: nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky
- 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 ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta SR 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 zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie UPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia 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 na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
 - 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
 - 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
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

Mestská časť Bratislava- Dúbravka ako príslušný cestný správny orgán, Rozhodnutie č. ÚR-6459/2250/2023-PG zo dňa 21.3.2023

- povolenie zriadiť vjazd a výjazd z miestnej komunikácie v ulici Strmé sady, pozemok parc. C KN č. 773 k.ú. Dúbravka, na pozemky parc. C KN č. 771 a 772 k.ú. Dúbravka v zmysle predloženej situácie, ktorá je je súčasťou povolenia.
- dopravné napojenie stavby musí byť realizované v zmysle príslušných STN a predpisov pre cestné stavby a v zmysle podmienok stanovených Krajským dopravným inšpektorátom KR PZ v Bratislave č. KRPZ-BA-KDI3-2023/001199-002.

Krajský dopravný inšpektorát Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave, stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-2023/001199-002 zo dňa 14.3.2023

- so zriadením vjazdu k predmetným pozemkom v zmysle §3b ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov z miestnej komunikácie ul. Strmé sady v Bratislave podľa predloženej dokumentácie súhlasí za podmienky: realizácia vjazdu podľa predloženej projektovej dokumentácie organizácie dopravy

Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OÚ-BA-OSZP3-2022/190503-002 zo dňa 14.11.2022

- 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 prípravou 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
 - Pred začatím stavebných prác. Pôvodca odpadov predloží orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva spôsob nakladania s odpadom druhu č. 17 05 04 – zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03
 - 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
 - podľa § 99 ods. 2 zákona o odpadoch orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v odseku 1 písm. b) zákona o odpadoch postavenie dotknutého orgánu; vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa v prípadoch konania podľa osobitného predpisu považujú za záväzné stanovisko
 - v prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie týkajúcej sa odpadového hospodárstva (množstvo a druhy odpadov), toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.
- Okresný úrad Bratislava, Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP,** záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU-BA-OSZP3-2022/166528-002 zo dňa 6.10.2022
- Stavbou dotknutý pozemky sa nachádza v zastavanom území obce (p.č. 772, 771, 770/2) a pozemok s p.č. 770/1 sa nachádza mimo zastavaného územia 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 OPK v danom území zakázanou.
 - podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) sa v blízkosti predmetného územia nachádza Provincionálne biocentrum Devínska Kobyla (lesné, skalné a lesostepné spoločenstvá), ktoré treba rešpektovať
 - Z dôvodu prípadného osídlenia existujúcej stavby voľne žijúcimi druhmi vtákov alebo netopiermi, ktoré sú považované za chránené živočíchy podľa § 33 a § 35 zákona OPK napr. v rôznych štrbinách, vo vetracích otvoroch, na osteniach okien, v priestoroch balkónoch, loggií a pod., žiadame pred sanačnými a stavebnými prácami vykonať s odborne spôsobilou osobou ohliadku objektu, či sa na ňom nenachádzajú aktívne hniezda alebo kolónie netopierov. Úmyselné rušenie chráneného živočícha v jeho prirodzenom areáli, najmä v období hniezdenia, rozmnožovania a výchovy mláďat, odstraňovanie alebo úmyselné poškodzovanie alebo ničenie hniezda, ako aj poškodzovanie alebo ničenie miesta rozmnožovania alebo odpočinku chráneného živočícha sú činnosťami Zákonom zakázanými (§ 35 ods. 1 a 2) a postihnuteľné sankciou. Povolit' výnimku zo zakázaných činností podľa § 40 zákona OPK, ak

ide o chránené druhy, môže v odôvodnených prípadoch iba orgán ochrany prírody v pôsobnosti Ministerstva životného prostredia SR

- Na nález chráneného živočícha v súvislosti s prípravou alebo uskutočňovaním stavby sa v zmysle § 35 ods. 8 zákona OPK vzťahuje § 127 zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon, podľa ktorého stavebník a organizácia vykonávajúca stavebné práce takýto nález ihneď ohlási stavebnému úradu a orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s orgánom štátnej ochrany prírody
- V prípade potvrdenia výskytu chránených živočíchov a ich úkrytov v budove je stavebník podľa § 3 ods. 4 zákona OPK povinný na vlastné náklady vykonať opatrenia smerujúce k predchádzaniu alebo obmedzeniu poškodzovania chránených druhov živočíchov a ich úkrytov, t.j. vypracovanie posudku, vrátane špecifikácie kompenzačných opatrení (napr. inštalácia špeciálnych búdok) a zabezpečenie ich realizácie. Pokiaľ je to možné stavebník je povinný prispôsobiť časový harmonogram stavebných prác tak, aby neboli vykonávané v období od 15. apríla do 15. augusta (s ohľadom na prípadný výskyt vtákov)
- Podľa § 4 ods. 1 zákona OPK každý je povinný pri vykonávaní činnosti, ktorou môže ohroziť, poškodiť alebo zničiť rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy, postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo k poškodzovaniu a ničeniu. Ak by činnosť viedla k ohrozeniu existencie chránených druhov alebo k ich degenerácii, k narušeniu rozmnožovacích schopností alebo k zániku ich populácie, štátny orgán ochrany prírody a krajiny takúto činnosť po predchádzajúcom upozornení obmedzí alebo zakáže
- Na obmedzenia vyplývajúce z ustanovení zákona o ochrane prírody a krajiny žiadame upozorniť zhotoviteľa stavby
- 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 m²; o súhlase na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona OPK je príslušnú rozhodnúť mestská časť Bratislava-Dúbravka pred povolením stavby. Pri prípadnom výrube drevín v súvislosti s realizáciou stavby na pozemku mimo zastavaného územia, určeným územným plánom mesta Bratislavy na zastavanie 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 m²; o súhlase na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona OPK je príslušný rozhodnúť OÚ Bratislava
- 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 orgánu štátnej správy vôd č. OU-BA-OSZP3-2023/081824-002 zo dňa 3.1.2023

- navrhované stavebné nemajú charakter vodnej stavby podľa § 52 vodného zákona a preto nepodliehajú povoľovaniu 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, Pozemkový a lesný odbor, stanovisko č. OU-BA-PLO-2022/168732-003-PRI zo dňa 19.10.2022

- s navrhovaným zámerom na poľnohospodárskej pôde pri realizácii stavby súhlasí
- zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín
- vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie uložením a rozprestretím na poľnohospodárskej pôde
- po realizácii stavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľností v zmysle ust. § 3 ods. 2 zákona, požiadať OÚ Bratislava, katastrálny odbor o zmenu druhu pozemku „Záhrada“ na „Zastavaná plocha“, prípadne „Ostatná plocha“ po predložení kolaudačného rozhodnutia, prípadne rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu (ak sa vydáva) a toto stanovisko.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/7134/12990/2023 zo dňa 9.5.2023

- fzabezpečiť účinné vetranie všetkých bezokenných priestorov rodinných domov (garáže, sklady, kúpeľne, wc)
- Ku kolaudačnému konaniu predložiť:
 - a) protokol z laboratórneho rozboru vzorky vody zo spotrebiska, výsledky ktorého preukázu, že kvalita pitnej vody spĺňa kritéria Vyhlášky MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov
 - b) preukázať svetlotechnickým posudkom vyhovujúce denné osvetlenie navrhovaných obytných miestností v zmysle požiadaviek STN 73 0580 Denné osvetlenie budov
 - c) predložiť protokol z merania zvukovoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytmi a medzi nebytovými priestormi a bytmi, výsledky ktorého preukázu súlad s STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budova stavebných konštrukcií
 - d) predložiť protokol z merania hluku z vnútorných zdrojov navrhovaných objektov (z garáží a technických zariadení), výsledky ktorého preukázu, že nebude negatívne vplývať na dotknuté chránené 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, v znení neskorších predpisov.

Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy, súhlas pod č. HZUBA3-2021/001701-002 zo dňa 16.8.2021

- Riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, záväzné stanovisko č. KPUBA-2022/20386-2/83540/KER zo dňa 5.10.2022

- Investor oznámi písomne preukázateľným spôsobom KPÚ BA 10 dní vopred začiatok stavebných prác
- 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.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. vyjadrenie č. 30175/2021/KT zo dňa 23.7.2021

- Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované
- K stavbe: „Rodinné domy Strmé sady“ nemáme námietky, ak cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany
- Pri tesnom súbehu a križovaní inž. sietí s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov
- Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej a kanalizačnej 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“)
- Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou
- Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi
- 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. Uvedenú službu je možné objednať na odbore priamych služieb zákazníkom BVS

- Ďalší stupeň kompletnej projektovej dokumentácie pre stavebné konanie, vypracovanej podľa horeuvedených podmienok spolu s aktuálnym dokladom o vlastníctve nehnuteľností, katastrálnou mapou a iných príloh, ktoré vyplynú z navrhovaného riešenia, požadujeme predložiť na vyjadrenie
- BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností

Západoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie zo dňa 25.7.2022

- Požadovaný odber elektrickej energie s celkovým maximálnym súčasným el. výkonom (Ps) pre “R2D A“, 6xOM, Ps=26,8 kW a pre “R2D B“, 8xOM, Ps=31,0 kW bude možné pripojiť z Distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., až po výmene elektroenergetických zariadení Distribučnej sústavy (ďalej len „Zariadenia Prevádzkovateľa“) a vybudovaní skupinovej prípojky NN do elektromerového rozvádzača RE (ďalej len „Zariadenia Žiadateľa“)
- Výmenu Zariadení Prevádzkovateľa zrealizuje spoločnosť Západoslovenská distribučná, a. s. ako vlastnú investíciu v súlade a na základe Zmluvy o pripojení PRI_D uzatvorenej medzi Prevádzkovateľom a Žiadateľom, v rámci ktorej vybuduje nové elektroenergetické zariadenia pre napojenie nových požadovaných odberných miest
- Výmena Zariadenia Prevádzkovateľa:
 - a) výmena voľne stojacej rozvodnej a istiacej skrine SR 0529-001 za skriňu SR6,
 - b) výmena voľne stojacej rozvodnej a istiacej skrine SR 0409-001 za skriňu SR5+SR5 s priečnym delením prípojnic
- Budovanie elektroenergetických zariadení distribučného charakteru bude zabezpečovať spoločnosť Západoslovenská distribučná a.s. na základe Zmluvy PRI_D (Zmluva o pripojení - hromadná) ako vlastnú investíciu. Zmluva PRI_D bude vypracovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie
- Deliacim miestom medzi zariadením v majetku Prevádzkovateľa a zariadením v majetku Žiadateľa budú vývodové svorky poistkových spodkov v rozvodnej a istiacej skrini SR 0529-001 po jej výmene
- Prípojku NN do objektov vybuduje žiadateľ na vlastné náklady a nebezpečenstvo
- Novobudované Zariadenia žiadateľa:
 - vybudovanie novej skupinovej elektrickej prípojky NN od deliaceho miesta, vrátane skupinového elektromerového rozvádzača RE podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie,
 - vybudovanie elektrickej inštalácie miesta spotreby za elektromerom
- Fakturačné merania spotreby elektrickej energie musia byť umiestnené v elektromerovom RE tak, aby boli kedykoľvek prístupné za účelom kontroly, výmeny, odpočtu. Umiestnenie elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meracie súpravy, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom „Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“ dostupnom na portáli www.zsdis.sk. Umiestnenie RE pre Polyfunkčnú budovu bude v blízkosti TS
- Pripojenie budúcich miest spotreby v jednotlivých prípojných objektoch bude riešené na základe Zmluvy PRI_D po doručení formulára žiadosti o pripojenie spolu s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou - zodpovedný investor
- Pripojovacie poplatky budú stanovené v zmysle rozhodnutia ÚRSO
- Stanovisko k PD nenahrádza zodpovednosť projektanta za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov, STN a TPP, za ktoré zodpovedá projektant
- Vyjadrenie k stavebnému povoleniu bude zaslané až po podpise Zmluvy o pripojení a po zaplatení ceny za pripojenie. Nevyhnutným podkladom k vypracovaniu Zmluvy o pripojení je predloženie finálnej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, odsúhlasenej od ZSD
- Žiadame 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. Informatívne zakresľovanie existujúcich elektroenergetických zariadení vo formáte .pdf alebo .dgn je možné vykonať prostredníctvom on-line aplikácie
- 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
- V prípade nutnosti vykonania preložky elektroenergetických zariadení vo vlastníctve spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., bude preložka riešená v zmysle § 45 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike na náklady investora na základe Zmluvy o vykonaní preložky, ktorú Žiadateľ uzavrie s Prevádzkovateľom

Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie 6612232391 zo dňa 20.10.2022

- existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§ 68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu V
- vyjadrenie stráca platnosť 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, pro 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 správou sietí
- 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, as. 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 zariadení
- v prípade, ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomun. sieť, ktorá je vo vlastnícke 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 povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011Z.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, a.s. 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 spoločností 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, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia
- 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 spol. Slovak Telekom, a.s.
- 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 nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

III. Osobitné podmienky

- **Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky a požiadavky všetkých platných stanovísk, vyjadrení a rozhodnutí, ktoré boli vydané v súvislosti s predmetnou stavbou - najmä, nie však výlučne, podmienky uvedené v tomto rozhodnutí.**
- Pred začiatkom stavebných prác je navrhovateľ povinný si obstaráť od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie v zmysle stavebného zákona a príslušných právnych predpisov.
- Projektové riešenie navrhovanej stavby bude vypracované v súlade s ustanovením 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, ktoré upravujú požiadavky na uskutočnenie stavieb a príslušné technické normy.

- 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.

IV. Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania:

→ **V stanovenej lehote vzniesla námietky účastníčka konania Nataša Polláková, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava listom zo dňa 24.7.2023. Pre ľahšiu orientáciu, stavebný úrad námietky očísloval, v celom znení cit.:**

1. Podľa bodu 3 § 43b Zákona č.50/1976 Zb, v neskoršom znení je rodinný dom budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Máme za to, že podmienky samostatných vstupov z verejnej komunikácie pre každý rodinný dom, ako aj maximálne dvoch nadzemných podlaží neboli dodržané.

2. Zo samostatného záväzného stanoviska Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 z 22.04.2022 vyplýva, že toto priaznivé stanovisko je podmienené tým, že každá z častí „dvojdomev“ má tvoriť konštrukčne a prevádzkovo samostatný celok, z predloženej projektovej dokumentácie podľa názoru účastníkov konania nič také nevyplýva, navrhované objekty nie sú konštrukčne a najmä nie prevádzkovo samostatnými celkami.

3. V záväznom stanovisku Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 z 22.04.2022 je uvedená iná skladba stavebných objektov ako je navrhovaná v zmysle oznámenia stavebného úradu o návrhu na umiestnenie stavby (v záväznom stanovisku ide o 2 samostatné stavebné celky so samostatnými 11, resp. 12 stavebnými objektami, v návrhu na umiestnenie stavby ide o jeden stavebný celok s 11 stavebnými objektmi), z toho vyplýva, že záväzné stanovisko Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 z 22.04.2022 bolo vydané k inej projektovej dokumentácii ako je predmetom územného konania, preto je toto irelevantné a neaktuálne a malo by byť vydané záväzné stanovisko k aktuálne predloženej projektovej dokumentácii, ktorá je predmetom územného konania.

Na ústnom pojednávaní konaného dňa 26.9.2023, Nataša Polláková v zastúpení Matrkom Bernardom, Strmé sady 2B, 841 01 Bratislava vzniesli námietky zápisom do protokolu, v celom znení cit.:

4. Žiadame, aby už v tomto konaní boli požadované od investora podklady, ktoré bežne sú predkladané až v stavebnom konaní a to hlavne kvôli istote, že technické riešenie navrhované investorom je vôbec realizovateľné: podrobný IG posudok, riešenie projekt paženia, statika, POV – plán organizácie výstavby reálny, ako bude vyriešená doprava, aby bola cesta voľná pre prístup k našim nehnuteľnostiam, sklad materiálu, unimobunky, toalety a atď., 5 rodín s 10 automobilmi.

Rozhodnutie o námietkach účastníčky konania Nataši Pollákovovej: Námietky stavebný úrad v celom rozsahu zamietol.

→ **V stanovenej lehote vzniesol námietky účastník konania Ing, Vicen Róbert, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava v zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Ivica Firstová, Hattalova 373/3, 029 01 Námestovo listom zo dňa 24.7.2023, v celom znení cit.:**

1. Z dokumentu s názvom „Oznámenie o začatí územného konania zo dňa 21.06,2023, vyplýva, že projektová dokumentácia pre územné konanie pozostáva z dvoch rodinných „dvojdomev“. Pričom rodinný dom „A1“ pozostáva z jedného 4-izbového bytu, a rodinné domy „A2, B1,B2“ pozostávajú z troch bytov. Z normy STN 73 4301 Bytové budovy, definuje pojem rodinný dom ako „bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie; môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia. podkrovia alebo ustúpené podlažie“, ďalej táto norma definuje pojem bytový dom ako „bytová budova pozostávajúca z troch a viacerých bytov prístupných zo spoločného domového komunikačného priestoru, so spoločným hlavným vstupom z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie“, teda podľa

spomínanej normy a príslušných dokumentácií k územnému konaniu vyplýva, že sa jedná o výstavbu viacerých bytových domov. K tomuto poukazujeme aj na dokument záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy, kde sa okrem iného aj v sekcii o funkčnom využití územia hovorí, že „v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa bytové domy nepripúšťajú.“ Z uvedeného vyplýva, že predmetné územie podľa normy STN 73 4301, je určené výlučne na zástavbu rodinnými domami najviac s dvoma bytovými jednotkami.

2. Záväzný stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy, nie je k predmetnej stavbe urbanisticko-architektonického riešenia bezpodmienečné, na strane č. 7, požaduje, aby ku kolaudačnému rozhodnutiu a kolaudácii stavby bolo preukázané, že každá z častí „dvojdomov“ „A1, A2, B1, aj B2“, bude tvoriť konštrukčne a prevádzkovo samostatný celok. Z toho je zrejmé, že záväzný stanovisko požaduje, že nie len každý z „dvojdomov“, bol samostatným stavebným objektom, ale to isté platí aj pre každý „rodinný dom“. Táto požiadavka nie je riadne reflektovaná do objektovej skladby predmetnej stavby. Každý z objektov SO 01 a SO 02, je potrebné rozdeliť na dva samostatné objekty, (pri rešpektovaní normy STN 734301 Bytové budovy), a to takým spôsobom, aby každý z objektov, ktorí obsahuje najviac dve bytové jednotky, bol schopný samostatnej prevádzky a tvoril samostatný a nezáväzný konštrukčný celok, a to aj z hľadiska statiky a ochrany pred poveternostnými vplyvmi (tj. v prípade, ak bol ktorýkoľvek z objektov odstránený alebo sa vôbec nerealizoval, nemalo by to mať vplyv na konštrukčné usporiadanie a prevádzkyschopnosť iných na roveň mu postavených stavebných objektov.)

3. Z príslušnej dokumentácie vyplýva, že niektoré rodinné domy sú navzájom prevádzkovo a komunikačne poprepájané, máme za to, že nie úplne každý z rodinných domov „A1, A2, B1, B2“ je schopný samostatnej prevádzky. Teda, ak sa má splniť podmienka záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy, o tom, že každá z častí „dvojdomov“ „A1, A2, B1, B2“, má tvoriť konštrukčne a prevádzkovo samostatný celok. Uvádzame, že na kontrolu splnenia týchto podmienok či už pri kolaudačnom alebo stavebnom konaní je príliš neskoro. Je veľmi pravdepodobné, že zabezpečenie splnenia takejto podmienky bude mať vážnejší vplyv na umiestnenie, polohu a priestorové usporiadanie stavebných objektov, považujeme za potrebné splnenie tejto podmienky zabezpečiť prepracovaním dokumentácie, ešte pred samotným rozhodnutím o umiestnení stavby.

4. Záväzný stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k predmetnej stavbe uvádza inú objektívnu skladbu, než je uvedená v oznámení o začatí územného konania. Objektívna skladba sa v zásade zhodujú pre objekty SO 01 až SO 10, avšak v oznámení o začatí územného konania je ako objekt SO 11 uvedená „Garáž“, ale v záväznom stanovisku je k rodinnému dvojdomu A ako objekt SO-11 uvedená „Geotechnika - Paženie stavebnej jamy“ a k rodinnému dvojdomu B je síce ako objekt SO-11 uvedená „Garáž“ avšak pod objektovým číslom SO-12 je uvedená „Geotechnika - Paženie stavebnej jamy“. Na základe uvedeného sa navyše javí, že Hlavnému mestu bola pre účely vydania záväzného stanoviska predložená iná projektová dokumentácia, než je predložená k územnému konaniu (iné členenie objektov a má syntax číslovania objektov), a je preto otázne, či je možné záväzný stanovisko Hl. m. SR Bratislavy použiť pre účely predmetného územného konania vo vzťahu k dokumentácii, ktorá bola stavebnému úradu predložená ako podklad pre územné konanie.

5. V záväznom stanovisku Hlavného mesta SR Bratislavy, sa v „upozornení“ na strane 8 uvádza, že v roku 2018 bolo na tie isté pozemky vydané súhlasné záväzný stanovisko k investičnému zámeru „Obytný dom Strmé sady“, v ktorom bol v záujmovom území riešený objekt bytového domu. Napriek tomu, že mesto v ďalšom odseku konštatuje, že predchádzajúce záväzný stanovisko je v súčasnosti už nahradené novým, a dôvodí, že medzičasom došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých hlavne mesto, ako dotknutý orgán vychádzalo, faktom ostáva, že a v roku 2018 bolo záujmové územie stabilizovaným územím málo podlažnej bytovej zástavby („102“) pod tým istým územným plánom, ako v súčasnosti, a teda Hl. m. SR Bratislava nemalo ani v roku 2018 žiadne súhlasné záväzný stanovisko na žiaden bytový dom v predmetnom záujmovom území vydať, a je teda otázne, či Hl. m. SR Bratislavy posúdilo predloženú dokumentáciu „dvoch rodinných dvojdomov“ vo vzťahu k platnému územnému plánu dostatočne komplexne, keď že už raz v minulosti pri svojom posudzovaní v tej istej lokalite pochybilo. Navrhujeme preto, aby si príslušný stavebný úrad názor na súlad predloženého zámeru s územným plánom spravil sám a v prípade potreby si zabezpečil od Hlavného mesta SR Bratislavy potrebné vysvetlenia či doplnenia.

6. Zo záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy by sa na základe ich konštatácie o indexoch zelene mohlo javiť, že súčasťou predloženého investičného zámeru je aj dostatok zelene, čo je doložené započítateľnou zeleňou na úrovni indexu zelene okolo 0,41 až 0,46. Na strane č. 24 Zmien a doplnkov Územného plánu Hl. m. SR Bratislavy je uvedené, že minimálne 70% všetkej zelene musí predstavovať zeleň na rastlome teréne a/alebo zeleň na konštrukciách s hrúbkou substrátu minimálne 2,0 m. Vzhľadom k

tomu, že táto podmienka nie je urbanistickou svojvôľou, ale má za cieľ predovšetkým zabezpečiť udržateľnosť environmentalistických a predovšetkým hydrologických a odtokových pomerov, máme za to, že splnenie tejto podmienky by mal navrhovateľ doložiť graficky a aj výpočtom tak, aby o jej splnení nemohli vzniknúť žiadne pochybnosti a predložiť tiež odobrenie splnenia tejto podmienky Hlavným mestom SR Bratislava.

7. Projektová dokumentácia pre územné konanie rieši na parcele registra KN-C č. 770/2 časť objektu SO 07 - Dažďová kanalizácia. Parcela registra KN-C č. 770/2 sa však nenachádza v stabilizovanom území stabilizovanej málopodlažnej bytovej zástavby (102), ale v stabilizovanom území záhrad a záhradkárskejších a chatových osád (1203), v ktorom je možné umiestňovať napríklad záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu, zeleň a aj technickú a dopravnú vybavenosť pre obsluhu funkčnej plochy, pričom stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou sú v predmetnej funkčnej ploche neprípustné. Máme za to, že objekt, ktorý slúži na vsakovanie dažďových vôd zo striech objektov z inej funkčnej plochy je objektom, ktorý s funkciou záhrad a individuálnej rekreácie nesúvisí, a preto ho na KN-C č. 770/2 umiestniť nemožno. Navyše - pri všetkej úcte - technické riešenie, ktoré zakladá prečerpávanie naakumulovaných dažďových vôd hore strmým svahom a ich následné vsakovanie nad bytovým objektom, zo striech ktorého sa nazbierali, by sa malo vo všeobecnosti považovať za inžiniersky, empiricky a environmentalisticky úplne nesprávne. Ak má byť takýto bytový objekt navyše vybavený štyrmi podzemnými podlažiami konštrukčne riešenými ako biela vaňa, je veľmi otázne, kam vlastne dažďové vody zo vsakovacieho objektu majú vsiaknuť, a to obzvlášť v prípade, keď sa javí že podrobný hydrogeologický prieskum úplne absentuje.

8. V projektovej dokumentácii pre územné konanie sa nachádza aj stať „Zabezpečenie stavebnej jamy.“ Stať je spracovaná na základe IG prieskumu, ktorý jeho spracovateľ nepovažuje za dostatočný a uvádza, že ním predpokladané vlastnosti zemín „bude ešte nevyhnutné overiť v rámci Podrobného IGH prieskumu“. Z uvedeného sa javí, že hydrogeologický prieskum vôbec zrealizovaný nebol, čo autor state navyše dokladuje aj samostatným odsekom, v ktorom konštatuje, že spracovateľ state o hydrogeológii podložia nateraz nemá žiadnu prieskumom preukázanú vedomosť. Spracovateľ state tiež na viacerých miestach uvádza, že mnohé vlastnosti podložia sa predpokladá, a že ak „sa ukáže, že tie to predpoklady sú príliš optimistické, pristúpi sa k úprave postupu realizácie,“ a to napríklad k realizácii záporového paženia rozopieraného o už zrealizované časti vodorovných a zvislých betónových konštrukcií. Máme za to, že je potrebné navrhovateľa zaviazat' k realizácii podrobného IGH prieskumu už v stupni dokumentácie pre územné konanie, aby sa stalo zrejším, či je predmetný investičný zámer v daných stiesnených podmienkach vôbec možné zrealizovať, a ak áno, tak za akých podmienok. Zároveň žiadam zaviazat' navrhovateľa k podrobnej pasportizácii okolitých stavieb pred začatím výstavby, v priebehu výstavby, po ukončení výstavby a vzhľadom na predpokladané vlastnosti zemín a rozsah rozrušenia zemného telesa aj dva roky po kolaudácii stavby, a to pre všetky objekty, ktoré sa čo i len časťou nachádzajú vo vzdialenosti menšej než dvojnásobok hĺbky dna stavebnej jamy meranej od súčasného rastlého terénu.

9. V stanovisku KDI KRPZ sa v podmienkach z 23.3.2018 uvádza, že pre potreby statickej dopravy bytového domu je potrebné zabezpečiť minimálne 17 parkovacích miest. Na výkrese objektu SO 03 je uvedený dátum spracovania dokumentácie 06/2021, revízia 03/2022. Je teda pravdepodobné, že stanovisko KDI nebolo vydané na základe DUR predloženej stavebnému úradu. V stanovisku KDI je ďalej uvedené, že predmetom stanoviska je bytový dom, čo je však v rozpore s návrhom na vydanie ÚR pre „dva rodinné dvojdomy“ aj keď máme za to, že KDI charakter stavby definitívne vyhodnotil správne. Máme tiež za to, že stanovisko KDI nie je stanoviskom k predmetnej dokumentácii pre územné konanie, nakoľko počet parkovacích miest v stanovisku KDI (17) je v rozpore s počtom parkovacích miest uvedených v oznámení o začatí územného konania (21). Ďalej mám za to, že vyhovenie podmienkam č. 4 až 7 uvedeným v stanovisku KDI je potrebné preukázať už v rámci DÚR, nakoľko tieto priestorové požiadavky môžu mať zásadnejší vplyv na umiestnenie, polohu a priestorové usporiadanie viacerých stavebných objektov.

10. V neposlednom rade uvádzame, že nie je zrejmé a z príslušných dokumentov nevyplýva, či daný stavebný objekt bude mať vybudované technické zariadenie na odlúčenie voľných ropných látok z odpadových a dažďových vôd, t.z. odlučovač ropných látok. Zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách v platnom znení, § 2, písm. i) definuje zrážkovú vodu ako vodu z povrchového odtoku: „Vodou z povrchového odtoku je voda zo zrážok, ktorá nevsiakla do zeme a ktorá je odvádzaná z terénu alebo z vonkajších častí budov do povrchových vôd a do podzemných vôd.“

Ďalej v § 36 Vypúšťanie odpadových vôd a osobitných vôd do povrchových vôd, ods. 17 uvádza, že: „Vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do povrchových vôd možno povoliť len vtedy, ak sú vybudované zariadenia na zachytávanie plávajúcich látok. Vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do povrchových vôd s obsahom znečisťujúcich látok, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchových vôd, možno

povolit' len vtedy, ak sú vybudované aj zariadenia, ktoré zabezpečia ich zachytávanie.“ Teda máme za to, že by došlo k situácií, že sa voda na navrhovaných parkovacích plochách znečistila únikom ropných látok napr. z motorových vozidiel, a tá sa podľa dokumentácii odvádza do povrchových vôd, tak je nutné vybudovať odlučovače ropných látok. Tak ako poukazujeme na neprípustné umiestnenie vsakovacích nádrží, zlé technické riešenie prečerpávania dažďových vôd hore strmým kopcom, rovnako poukazujeme na absenciu odlučovačov ropných látok.

11. Čo sa týka vypúšťania dažďových vôd do podzemných vôd ale aj povrchových vôd je potrebné dodržiavať nariadenie 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd. § 9 nariadenia definuje Požiadavky na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku: „Vody z povrchového odtoku otekajúce zo zastavaných území; pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody, možno vypúšťať do podzemných vôd nepriamo len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení. Vodami z povrchového odtoku sú najmä vody z pozemných komunikácií pre motorové vozidlá, z parkovísk, z odstavných a montážnych plôch, z plôch priemyselných areálov, na ktorých sa skladujú škodlivé látky a obzvlášť škodlivé látky alebo so s nimi inak podobne zaobchádza.“

12. Máme za to, že navrhovateľ rovnako nepreukázal podrobný hydrogeologický prieskum, ktorý by sa vysporiadal so zrejším negatívnym vplyvom na životné prostredie, ani neboli prijaté opatrenia na zisťovanie možného negatívneho vplyvu a dopadu na životné prostredie územia.

Rozhodnutie o námietkach účastníka konania Ing, Róberta Vicena v zastúpení JUDr. Ivicu Firstovou: Námietky stavebný úrad v celom rozsahu zamietol.

→ **V stanovenej lehote vzniesol námietky účastník konania Ivan Pollák, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava, doručené do podateľne úradu dňa 24.7.2023. Pre ľahšiu orientáciu, stavebný úrad námietky očísloval, v celom znení cit.:**

1. Týmto, v súlade s ustanovením § 34 odsek 2 zákona o územnom konaní, ako účastník územného konania vystupujem s námietkou voči rozhodnutiu o umiestnení stavby. Mám vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám na pozemku Parcelné číslo LV 762/4, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov, ktoré môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté, a preto som oprávnený konať ako účastník tohto územného konania. Rozhodnutie o umiestnení stavby, ktoré je predmetom tohto konania, je podľa môjho názoru v rozpore s ustanoveniami § 32, ktoré stanovuje, že umiestňovanie stavieb, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území je možné len na základe územného rozhodnutia. Som presvedčený, že v danom prípade neboli dostatočne zohľadnené všetky relevantné faktory týkajúce sa umiestnenia stavby a využívania územia, a preto žiadam o prehodnotenie rozhodnutia.

2. V nasledujúcej časti môjho vyjadrenia sa budem podrobne zaoberať konkrétnymi námietkami, na základe ktorých považujem rozhodnutie za problematické.

V súlade s poskytnutými informáciami a príslušnými reguláciami vychádzam pri vyjadrení svojej námietky z platného územného plánu. Podľa tohto plánu je predmetné územie označené ako Dúbravka s kódom 102 a je charakterizované ako vonkajšie mesto. Jeho funkčný názov je “málopodlažná zástavba obytného územia“, čo jasne značí, že územie je určené pre bývanie v rodinných domoch.

Táto definícia, ako je uvedené v územnom pláne z roku 2007, podčiarkuje, že dané územie je stabilizované územie určené pre bývanie v rodinných domoch, kde je existujúca zástavba rodinných domov a kde sú nové výstavby a zmeny využitia územia obmedzené tak, aby zachovali existujúci charakter a atmosféru oblasti. Tento územný plán teda jasne stanovuje, že na danom území je určená konkrétna typológia zástavby, konkrétne málopodlažná zástavba obytného územia, čo je v súlade s mojim tvrdením, že navrhovaná výstavba rodinných dvojdomov na danom území je v rozpore s platným územným plánom. „Stabilizované územia charakteru rodinnej zástavby“ je termín, ktorý sa obvykle používa v územnom plánovaní a odkazuje na oblasti, kde je už existujúca zástavba rodinných domov a kde je plánovaný ďalší rozvoj alebo zmena využitia územia obmedzený alebo výrazne regulovaný. Stabilizované územia sú často definované ako oblasti, kde je existujúci urbanistický vzorec a typ stavieb pevne stanovený a kde sa očakáva minimálna zmena. Môže to znamenať, že je tam málo priestoru pre nové výstavby, alebo že nové výstavby musia rešpektovať existujúci charakter oblasti. V kontexte rodinnej zástavby, to obvykle znamená, že tieto oblasti sú prevažne obývané rodinnými domami, často s nižšou hustotou zástavby a viac zelene.

Vzhľadom na to, že sú tieto oblasti stabilizované, môže byť zmena ich charakteru alebo funkcie obmedzená alebo podrobená prísnyh pravidlám, aby sa zachoval charakter a atmosféra týchto oblasti. To zahŕňa napríklad obmedzenia na výšku budov, hustotu zástavby, typy povolených využití a tak ďalej.

Rád by som upozornil na podstatnú časť pravidiel a podmienok funkčného využitia plôch, konkrétne na ustanovenie, ktoré uvádza, že v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. V kontexte navrhovaného projektu je toto ustanovenie mimoriadne relevantné, keďže navrhovaná stavba sa nachádza v katastrálnom území Bratislava - Dúbravka, ktoré je oblasťou charakteristickou práve rodinnou zástavbou.

Ako je jasne uvedené v dokumentácii, navrhovaný projekt predpokladá výstavbu rodinných dvojdomov, ktoré svojou povahou a veľkosťou prekračujú charakter typickej rodinnej zástavby. Toto môže viesť k narušeniu celkového charakteru a estetiky daného územia, ktoré je aktuálne charakteristické individuálnymi rodinnými domami.

Taktiež by som rád poukázal na fakt, že navrhovaná stavba, vzhľadom na svoju veľkosť a rozsah, môže mať negatívny dopad na kvalitu života obyvateľov susedných pozemkov a stavieb. Nielen že by mohla narušiť estetický vzhľad oblasti, ale môže tiež prispieť k zvýšenej hlučnosti, zníženej súkromnosti a potenciálne aj k obmedzeniu prístupu k slnečnému svetlu pre susedné domy.

3. Je potrebné brať do úvahy, že územné konanie, podľa § 32 odsek 1 zákona o územnom konaní, by malo zohľadňovať nielen umiestnenie stavby, ale aj ochranu dôležitých záujmov v území.

Z tohto dôvodu som presvedčený, že rozhodnutie o umiestnení stavby by malo byť prehodnotené s ohľadom na tieto dôležité faktory:

Významný dopad na susedné nehnuteľnosti: Dom na susednej parc. č. 762/4 sa nachádza len cca 2 m od hranice pozemku s navrhovanými rodinnými domami. Stavba nových domov môže mať negatívny vplyv na súkromie susedov a môže obmedziť ich výhľad. Navrhovaná stavba dvoch rodinných dvojdomov na parcele v Strmých Sadoch v Bratislave má potenciál mať významný dopad na susedné nehnuteľnosti z niekoľkých dôvodov:

Blízkosť k susedným domom: Podľa dostupných informácií je jeden z susedných domov (parc. č. 762/4) len cca 2 metre od hranice pozemku, kde sú plánované nové domy. Táto blízkosť môže spôsobiť obavy o súkromie, vzhľadom na to, že nové stavby by mohli poskytnúť výhľad do susedných pozemkov a interiérov. Zmena výhľadu: Nové domy by mohli zmeniť panorámu a výhľad, ktorý majú susedia zo svojich nehnuteľností. Toto by mohlo mať negatívny vplyv na ich životné prostredie a možno aj na hodnotu ich nehnuteľností.

Tieň a preslnenie: Výška a poloha nových budov by mohla vytvoriť tieň, ktorý by mohol zasiahnuť susedné pozemky a domy, čo by mohlo ovplyvniť svetelné podmienky na týchto pozemkoch. Zvýšené tienenie môže viesť k zníženiu prírodného svetla dostupného pre susedné domy, čo by mohlo mať negatívny vplyv na kvalitu života obyvateľov a potenciálne znížiť hodnotu ich nehnuteľností.

Hluk a rušenie počas výstavby: Obdobie výstavby bude pravdepodobne sprevádzané hlukom a rušením, ktoré môžu mať vplyv na kvalitu života susedov. To môže zahŕňať hluk z výstavby, príchod a odchod ťažkých vozidiel, prach a ďalšie možné rušivé elementy.

Možné poškodenie infraštruktúry a prístupu: Výstavba na svahovitom teréne môže priniesť riziko poškodenia existujúcej infraštruktúry, vrátane ciest a chodníkov. Ďalšie, ak je prístup k susedným domom cez spoločnú cestu alebo prístupovú cestu, výstavba by mohla tento prístup obmedziť alebo ho urobiť problematickým počas obdobia výstavby. Ak dôjde k pôdnej nestabilite alebo zosuvu pôdy počas výstavby, môže to spôsobiť škodu na susedných nehnuteľnostiach. Táto škoda môže byť priama - ako napríklad poškodenie budov alebo infraštruktúry v dôsledku pohybu pôdy - alebo nepriama, ako napríklad zhoršenie prístupu k nehnuteľnostiam alebo zhoršenie vzhľadu oblasti. Výstavba môže tiež ovplyvniť hydrogeologické pomery v oblasti, čo by mohlo viesť k zmene hladiny podzemnej vody alebo smeru jej toku. Toto by mohlo mať potenciálne negatívne dôsledky pre susedné nehnuteľnosti, ktoré sú závislé na prístupe k podzemnej vode, alebo ktorých základy by mohli byť ohrozené prítomnosťou vody.

Každý z týchto bodov môže mať významný dopad na susedné nehnuteľnosti a môže viesť k sporom a obavám susedov. Preto je dôležité tieto otázky riadne prehodnotiť a riešiť pred začiatkom akejkoľvek výstavby.

4. Narušenie svetelnotechnických pomerov: Podľa štandardov STN 73 4301 a STN 73 0580-1 by mal byť bránený do úvahy vplyv stavby na denné osvetlenie a preslnenie obytných miestností a miest s trvalým pobytom ľudí v okolitých budovách.

Nová stavba by mohla významne ovplyvniť tieto podmienky, čo by mohlo mať negatívny vplyv na kvalitu života obyvateľov okolitých domov.

Pri posudzovaní vplyvu nových stavebných projektov na okolité nehnuteľnosti je dôležité zohľadniť potenciálny vplyv na denné osvetlenie a preslnenie obytných priestorov a iných miest, kde sa ľudia zvyčajne zdržiavajú. Tieto aspekty sú regulované normami STN 734301 a STN 73 0580-1.

V tomto prípade sa navrhovaná stavba dvoch rodinných dvojdomov nachádza na svahovitom pozemku, kde existuje pravdepodobnosť, že nové stavby by mohli obmedziť prístup slnečného svetla do susedných budov. Toto by mohlo mať negatívny vplyv na kvalitu bývania a práce v týchto budovách.

Konkrétne, susedný dom na parc. č. 762/4, ktorý je len 2 metre od navrhovaného staveniska, by mohol byť obzvlášť ovplyvnený. Vzhľadom na úzku vzdialenosť medzi týmito budovami by mohlo dôjsť k značnému obmedzeniu denného osvetlenia a preslnenia, ak by sa stavba realizovala.

Ďalej, norma STN 734301 stanovuje, že byt je preslenný, ak súčet podlahových plôch jeho preslenných obytných miestností predstavuje najmenej jednu tretinu obytnej plochy bytu. Táto požiadavka by mohla byť ohrozená pre obyvateľov susedných budov, ak by bola stavba dokončená.

Takisto, norma STN 73 0580-1 vyžaduje, že by sa malo brať do úvahy denné osvetlenie obytných miestností a miest s trvalým pobytom ľudí. Ak by bola stavba postavená podľa plánov, mohla by významne zmeniť množstvo denného svetla, ktoré tieto priestory prijímajú.

Preto by mohlo byť vhodné, aby bola realizovaná podrobnejšia svetelnotechnická štúdia, ktorá by presne určila vplyv navrhovaných stavebných prác na denné osvetlenie a preslnenie susedných budov. Toto by umožnilo vytvoriť presnejší obraz o potenciálnych dopadoch stavby a pomôže pri výbere najlepšieho postupu pri presadzovaní argumentov proti výstavbe

5. Riziko zmeny terénu a potenciálneho poškodenia infraštruktúry: Pozemok je svahovitý s pomerne veľkým sklonom, čo by mohlo predstavovať problémy pri výstavbe. Stavba by mohla destabilizovať terén a viesť k poškodeniu infraštruktúry v okolí.

Erózia a zosuvy pôdy: Svahovitý terén môže byť náchylnejší na eróziu a zosuvy pôdy, obzvlášť počas dažďových období alebo pri zvlášť intenzívnej výstavbe. Toto riziko môže byť ešte zvýšené, ak sa počas výstavby vykonáva veľké množstvo zemných prác.

Destabilizácia terénu: Výstavba, ktorá zahŕňa kopanie základov, môže destabilizovať svah a viesť k posunom pôdy. Toto môže mať za následok poškodenie existujúcich stavieb v blízkosti alebo dokonca destabilizáciu samotnej novovytvorenej stavby.

Vplyv na podzemnú infraštruktúru: Výstavba môže mať vplyv na existujúce podzemné služby, ako sú vodovodné a kanalizačné systémy. Je možné, že prípravné práce pre stavbu môžu tieto systémy poškodiť alebo narušiť.

Zmena odtoku dažďovej vody: Stavba na svahovitom teréne môže zmeniť smer odtoku dažďovej vody, čo môže zvýšiť riziko záplav alebo vodného poškodenia existujúcich stavieb alebo infraštruktúry.

Ochrana pôvodnej vegetácie: Zmeny terénu a odstránenie pôvodnej vegetácie môžu mať negatívny dopad na miestne ekosystémy a biodiverzitu

Je dôležité poznamenať, že tieto riziká môžu byť minimalizované správnym plánovaním, dizajnom a realizáciou stavby. Môže byť potrebné vykonať podrobné geologické a hydrologické štúdie, aby sa zabezpečilo, že výstavba nebude mať negatívny dopad na svahovitý terén a okolité nehnuteľnosti

6. Narušenie charakteru miestnej obytnej zóny: Navrhovaná stavba by mohla narušiť jednotný vzhľad existujúcej obytnej zóny, ktorá je prevažne tým, že sú tam rodinné domy

Zmena v mestskej štruktúre: Rodinné domy v lokalite Strmé Sady v Dúbravke sú charakteristické svojim jedinečným štýlom a usporiadaním, ktoré odráža historický a kultúrny charakter oblasti. Navrhovaná stavba, ak je vo väčšej miere a vyššej hustote, môže narušiť túto mieru a proporcie, čo by mohlo zmeniť charakter oblasti.

Narušenie jednotného vzhľadu: Existujúce rodinné domy v danej lokalite sú prevažne jednopodlažné alebo dvojpodlažné so záhradou a majú podobný dizajn a štýl. Navrhované dvojdomové objekty môžu významne kontrastovať s existujúcou zástavbou a narušiť jednotný vzhľad tejto rezidenčnej oblasti.

Vplyv na verejné priestory a prírodné prostredie: Zvýšená hustota zástavby môže mať negatívny vplyv na dostupnosť a kvalitu verejných priestorov v oblasti, ako aj na miestne prírodné prostredie. Môže tiež obmedziť prístup k verejným priestorom, zeleným plochám a k prírodnému svetlu pre existujúce obytne domy.

Sociálny dopad: Zmena v charaktere miestnej obytnej zóny môže mať sociálne dôsledky. Môže to zvýšiť napätie medzi susedmi, vytvoriť pocit straty komunity a zmeniť dynamiku susedských vzťahov

7. Porušenie normy o preslenní bytov: Podľa normy STN 73 4301, byt je preslenný, ak sa súčet podlahových plôch jeho preslenných obytných miestností rovná najmenej jednej tretine obytnej plochy bytu. Vzhľadom na situáciu a polohu navrhovaných domov by mohli tieto požiadavky byť ohrozené.

Preslnenie susedných bytov: Výstavba nových dvojdomov by mohla viesť k významnej obštrukcii priameho slnečného svetla, čo by mohlo obmedziť preslnenie susedných bytov. Najbližší dom na parc. č.

762/4 sa nachádza ten cca 2 metra od plánovanej stavby, čo by mohlo viesť k významnému obmedzeniu slnečného svetla a tým aj k nesplneniu normy o preslnení.

Preslnenie nových bytov: Vzhľadom na polohu a orientáciu navrhovaných dvojdomov, by mohlo dôjsť k obmedzeniu preslnenia aj v nových bytoch. Vzhľadom na to, že terén na parcele je svahovitý s pomerne veľkým sklonom, a hlavné stúpanie svahu je v južnom smere, by sa mohla preslnenosť bytov v nových objektoch obmedziť, čo by znamenalo nesplnenie normy o preslnení.

8. Tieto argumenty sú založené na informáciách poskytnutých v opise stavby a jej okolia. Môžu však byť potrebné ďalšie detaily alebo štúdie, aby sa tieto argumenty plne podporili. Preto vás žiadam, aby ste zvážili ďalšie doplňujúce výhrady a prehodnotili rozhodnutie o umiestnení navrhovanej stavby na danom území:

Geologické podmienky: V geologickom profile je uvedené, že povrchovú vrstvu tvorí vrstva hĺn s mocnosťou od 0,9 do 1,4 m. Pod týmto vrstvou sú piesky, ktorých mocnosť je v rozmedzí od 5 do 9 metrov. Táto informácia by mohla vyvolať otázky o stabilitách základov a možnosti ich presunutia alebo posunutia počas a po výstavbe, čo by mohlo viesť k škodám na stavbe. Ďalej by sa mohlo diskutovať o tom, akým spôsobom môžu tieto podmienky ovplyvniť vsakovací systém pre dažďovú vodu.

Manipulácia s dažďovou vodou: Je navrhnutý vsakovací systém pre odvádzanie dažďovej vody, ale nie je jasné, či boli v rámci jeho návrhu zohľadnené potenciálne výkyvy v množstve zrážok. V kontexte zmeny klímy a zvyšujúcich sa príválových dažďov môže toto predstavovať riziko pre účinnosť tohto systému a potenciálny vplyv na okolité pozemky.

Prístup na stavenisko, dopravné značenie a čistenie komunikácie: Prístup na stavenisko: Plánovaný prístup na stavenisko je zo severnej strany pozemku po ulici Strmé Sady. Zdá sa byť potrebné určiť, či táto cesta dokáže bezpečne a efektívne spracovať nárast dopravy počas stavebných prác. Akékoľvek dočasné zmeny v dopravnom značení alebo čistení komunikácie môžu predstavovať narušenie pre obyvateľov oblasti. Je potrebné zabezpečiť, aby tieto zmeny boli čo najmenej rušivé a aby sa verejná komunikácia udržiavala v čistote.

Prípojky verejných sietí: Uvádza sa, že rekonštrukcia vodovodnej a elektrickej prípojky bude realizovaná počas výstavby. Táto skutočnosť môže predstavovať potenciálny zdroj narušenia pre susedné nemovitosti počas stavebných prác.

Vplyv na životné prostredie: Bude potrebné podrobne posúdiť a minimalizovať potenciálny vplyv stavby na životné prostredie, vrátane emisii do ovzdušia a hluku počas stavebných prác. Je potrebné zabezpečiť, aby boli prijaté adekvátne opatrenia na minimalizáciu týchto dopadov

Zemné práce a vplyv na svah: Uvádza sa, že objekty sú čiastočne zapustené do svahu. To môže vyvolať otázky o potenciálnom vplyve stavby na stabilitu svahu a riziko zosuvu pôdy.

Všetky tieto námietky by mali byť dôkladne preskúmané a riešené predtým, ako sa pristúpi k stavebným prácam.

10. Bod 1: Hodnotenie geologickej nestability a jej vplyvu na stavebné náklady a riziká.

Nárast nákladov kvôli geologickej nestabilite.

Geologická nestabilita môže výrazne ovplyvniť náklady na výstavbu a tiež môže komplikovať celkový proces výstavby. Ako bolo uvedené, stavebníci v tejto lokalite potvrdia, že pôda je extrémne sypká a stavba je veľmi náročná. Toto je ešte výraznejšie, keďže ide o výstavbu, ktorá je väčšia a má hlbšie základy ako predošlé stavby v oblasti. Nestabilná pôda a sypké podložie môžu spôsobiť problémy pri vykopávaní základnej jamy a môžu vyžadovať použitie špeciálnych techník a materiálov na stabilizáciu pôdy a zabezpečenie základov. Tieto problémy môžu zvýšiť náklady na výstavbu, vrátane nákladov na materiály, prácu a čas. Okrem toho, ak je pôda príliš nestabilná, môže to viesť k opoždeniam v projekte, čo tiež zvyšuje náklady.

11. Geologická, klimatická a hydrogeologická charakteristika územia

Podľa informácií o geomorfologickom členení Slovenskej republiky sa záujmová časť územia nachádza v pohorí Malé Karpaty a je súčasťou severovýchodného svahu masívu Devínska Kobyla. Klimaticky je územie teplé, mierne vlhké, s miernou zimou a ročným úhrnom zrážok medzi 650 - 850 mm. Tieto klimatické podmienky môžu ovplyvniť typy stavebných materiálov a techník, ktoré budú použité, ako aj harmonogram a plánovanie výstavby.

Geologický profil územia je zložený z hornín paleozoika, metamorfovaných hornín silúru až devónu a sedimentov kvartéru. Toto môže mať vplyv na to, aký typ základov bude potrebné použiť pre stavbu, ako aj na možné techniky stabilizácie pôdy. Kryštalické bridlice, granodiority a diority môžu vyžadovať špeciálne techniky na vytvorenie stabilného a bezpečného základu pre stavbu.

Hydrogeologické podmienky tiež ovplyvňujú plánovanie a výstavbu. V území dominuje puklinová priepustnosť, ktorá závisí od množstva a rozvetrenosti puklín, a preto môže existovať riziko zosuvov pôdy

alebo problémov s odvodnením. Prítomnosť podzemnej vody môže tiež ovplyvniť stabilitu pôdy a základov stavby.

Celkovo, všetky tieto faktory vyžadujú dôkladné geologické a hydrogeologické štúdie pred začiatkom výstavby, aby sa určili potrebné techniky a materiály a aby sa predišlo prípadným problémom a nečakaným nákladom.

12. Bod 2: Manipulácia s dažďovou vodou: Manipulácia s dažďovou vodou je komplexný proces, ktorý si vyžaduje zohľadnenie viacerých faktorov. V kontexte daného projektu, a najmä pri výstavbe v geologicky nestabilných oblastiach, sú tieto faktory ešte výraznejšie. Zohľadňujúc všetky tieto informácie, je možné predložiť nasledujúce výhrady:

Geologická nestabilita a vysoké náklady: Ako uvádza pôvodná poznámka, oblasť je známa svojou geologickou nestabilitou. Pôda je extrémne sypká a stavba je veľmi náročná, dokonca aj pre menšie domy s plytšími základmi. Keďže navrhovaný projekt je väčší a vyžaduje si hlbšie základy, môžeme predpokladať, že náklady na jeho realizáciu by mohli byť výrazne vyššie ako očakávané. Ak investor nemá dostatok zdrojov na pokrytie týchto nákladov, môže sa stavebná jama stať neúplne stabilizovanou a potenciálne nebezpečnou.

Geomorfologické a geologické faktory: Územie je súčasťou pohoria Malé Karpaty a leží na severovýchodnom svahu masívu Devínska Kobyla. Geologicky je oblasť zložitá, tvorená metamorfovanými horninami silúru až devónu a sedimentmi kvartéru, čo môže spôsobiť ďalšie komplikácie pri výstavbe. Zároveň sú tieto horniny prekryté kvartérnymi deluviálnymi sedimentmi, čo môže viesť k problémom s odtokom dažďovej vody a môže spôsobiť nestabilitu základov stavby.

Hydrogeologické podmienky: Významným faktorom, ktorý je potrebné brať do úvahy pri manipulácii s dažďovou vodou, sú hydrogeologické pomery v danom území. Keďže v tomto prípade je územie charakterizované puklinovou priepustnosťou, môže manipulácia s dažďovou vodou byť ešte zložitejšia. Tektonicky rozrušené skalné horniny Devínskej Kobylky s veľkým množstvom rozvretých puklín tiež predstavujú výzvu pre výstavbu a manipuláciu s dažďovou vodou.

Klimatické podmienky a zrážky: S ročným úhrnom zrážok 650 - 850 mm, je potrebné zabezpečiť efektívnu manipuláciu s dažďovou vodou. V zmysle odvodnenia by musela byť navrhnutá komplexná a robustná systémová riešenia, ktorá by zvládla vysporiadať sa s obdobiami silných zrážok, čo môže prispieť k ďalším nákladom a komplikáciám.

Tieto argumenty zdôrazňujú potenciálne problémy a náklady spojené s manipuláciou s dažďovou vodou v kontexte výstavby v tejto konkrétnej lokalite. Z toho dôvodu by mohlo byť vhodné prehodnotiť plány na výstavbu alebo hľadať alternatívne riešenia, ktoré by mohli tieto riziká minimalizovať.

13. Bod 3: Prístup na stavenisko, dopravné značenie a čistenie komunikácie: V pláne je predpokladaný prístup na stavenisko zo severnej strany pozemku po ulici Strmé Sady. Táto cesta, vzhľadom na svoju konfiguráciu, môže predstavovať problém pre bezpečný a efektívny prístup stavebných vozidiel. Konkrétne sa to týka nasledujúcich bodov:

Kapacita cesty: Ulica Strmé Sady je úzka a môže mať obmedzenú kapacitu na spracovanie nárastu dopravy, ktorý by priniesli stavebné práce. To by mohlo viesť k častým zápcham a narušeniu premávky pre obyvateľov tejto oblasti.

Bezpečnosť: Výrazný sklon a zúžená šírka ulice Strmé Sady by mohli byť pre veľké stavebné vozidlá problematické. To by mohlo ohroziť bezpečnosť ostatných užívateľov cesty a potenciálne môže viesť k nehodám.

Údržba a poškodenie cesty: Frekventované stavebné vozidlá by mohli spôsobiť poškodenie cesty, čo by si vyžiadalo ďalšie opravy a údržbu. Preto je dôležité, aby sa pred začiatkom stavebných prác vykonalo podrobné hodnotenie a vypracoval sa plán na riadenie dopravy a bezpečnosť na ceste.

14. Bod 4: Prípojky verejných sietí: Prípojky verejných sietí, ako sú vodovod, kanalizácia, elektrina a plyn, sú kľúčovými aspektmi pri výstavbe nových objektov. Tieto siete musia byť schopné podporiť nielen existujúce obyvateľstvo, ale aj prípadný nárast obyvateľstva spôsobený novou výstavbou.

Nadmerné zaťaženie verejných sietí: Pridanie nových rodinných dvojdomov by mohlo viesť k nadmernému zaťaženiu existujúcich verejných sietí. To môže spôsobiť problémy s dodávkou služieb, ako je napríklad prítok a odtok vody, dodávka elektriny a plynu.

Potreba modernizácie alebo rozšírenia sietí: Ak existujúce siete nie sú schopné podporiť pridanú záťaž, môže to vyžadovať výrazné investície do modernizácie alebo rozšírenia sietí. Toto by mohlo zvýšiť náklady na výstavbu, ktoré by mohli byť prenesené na miestnu komunitu alebo spotrebiteľov týchto služieb.

Vplyv na životné prostredie: Ak by bolo potrebné rozšíriť alebo modernizovať existujúce siete, mohlo by to mať vplyv na životné prostredie v dôsledku stavebných prác a potenciálnych zmien v odtoku a odtoku vody. Takéto zmeny by mohli mať dopad na miestne ekosystémy a biodiverzitu.

Potrebná doba na realizáciu: implementácia a aktualizácia infraštruktúry sú časovo náročné procesy, ktoré by mohli spôsobiť oneskorenie výstavby a môžu spôsobiť dočasné nepohodlie pre existujúce obyvateľstvo. Z týchto dôvodov je dôležité zväziť potenciálny vplyv navrhovanej výstavby na verejné siete a ich schopnosť podporiť tento nárast obyvateľstva a záťaže. Ak neexistuje dostatočná kapacita alebo sú financie alebo čas na potrebné úpravy neprimerané, môže to byť silný argument proti schváleniu navrhovanej výstavby.

15. Bod 5: Vplyv na životné prostredie

Strata zelene a prirodzeného habitatu: Výstavba nových rodinných dvojdomov by mohla viesť k odstráneniu existujúcej zelene a prírodných habitatov. Tieto zóny poskytujú kľúčové ekosystémové služby, vrátane zachytávania uhlíka, poskytovania domovov pre divokú zver a hmyz a zlepšovania kvality vzduchu. Strata týchto oblasti by mohla mať negatívny dopad na miestne ekosystémy a biodiverzitu.

Erózia pôdy a problémy so zrážkami: Výstavba na svahovitom teréne môže zvýšiť riziko erózie pôdy, najmä počas výstavby, keď je pôda najviac narušená. Okrem toho by mohla výstavba viesť k zvýšeniu povrchovej odtoku vody a potenciálne spôsobovať problémy so zrážkami v oblasti, čo by mohlo mať dopad na okolité nehnuteľnosti a infraštruktúru.

Zvýšenie hluku a znečistenia: Výstavba a nasledovné obývanie nových dvojdomov by mohlo zvýšiť hladiny hluku a znečistenia v oblasti. Toto by mohlo mať negatívny dopad na kvalitu života susedov a tiež na miestne divoké živočíchy.

Zvýšenie energetického využitia a emisií skleníkových plynov: Nové stavebné projekty zvyčajne vedú k zvýšenému energetickému využitiu a emisiám skleníkových plynov, či už ide o proces výstavby, alebo o dlhodobú energiu potrebnú na prevádzku nových budov. Ak nebude navrhnutá stavba podľa štandardov energeticky účinných budov, môže to prispieť k zvýšeným emisiám skleníkových plynov a negatívne vplyvu na klimatickú zmenu.

Zmena krajinného charakteru: Výstavba dvojdomov by mohla zásadne zmeniť charakter krajiny a vizuálny vzhľad oblasti, čo by mohlo mať negatívny vplyv na miestnych obyvateľov a hodnotu ich majetku.

Preto je dôležité, aby sa tieto aspekty dôkladne zväzili a nezávisle hodnotili v procese plánovania a rozhodovania o výstavbe nových dvojdomov.

16. Bod 6: Zemné práce a vplyv na svah: Zemné práce súvisiace s výstavbou nových rodinných dvojdomov by mohli mať závažný vplyv na stabilitu svahu a prírodné prostredie v oblasti Strmé sady v Bratislave.

Riziko destabilizácie svahu: Svahovité územie je z hľadiska geotechniky často komplexné a vyžaduje si zvýšenú pozornosť. Zemné práce, ako sú kopanie základov a príprava terénu pre výstavbu, by mohli destabilizovať svah, čo by viedlo k riziku zosuvov pády alebo iných geologických katastrof. Tieto riziká sú ešte výraznejšie, keďže podľa poskytnutých informácií je sklon svahu pomerne veľký.

Vplyv na drenáž a vodné toky: Zemné práce by tiež mohli mať vplyv na prirodzenú drenáž svahu a zmeniť smer vodných tokov. To môže viesť k nekontrolovateľnému odtoku vody a zvýšenému riziku povodní, najmä počas silných dažďov alebo tajiaciho snehu.

Ekologický dopad: Okrem toho by mohli byť zemné práce spojené so značným odstraňovaním vegetácie a prírodnej pôdy, čo by malo vplyv na miestne ekosystémy. To môže ovplyvniť miestne flóru a faunu a zároveň narušovať prírodné estetické hodnoty danej oblasti.

Preto je potrebné vykonať podrobné geotechnické a environmentálne štúdie pred tým, než sa povolí takýto typ výstavby na svahovitom teréne. Argumentuje sa teda za ochranu stability svahu a zachovanie prirodzeného prostredia oblasti Strmé sady.

Rozhodnutie o námietkach účastníka konania Ivana Polláka: Námietky stavebný úrad v celom rozsahu zamietol.

→ **V stanovenej lehote vznesli spoločné námietky listom zo dňa 24.7.2023 účastníci konania:** 1. Agenorov Andrei, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 2. Ing. Alexejenková Katarína, Koprivnická 14, 841 01 Bratislava; 3. JUDr. Csáky Jozef, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava; 4. Ing. Ďurdík Marek, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 5. Ing. arch. Ďurdíková Magda, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 6. Jamrišková Lenka, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava; 7. Ing. Joštová Mária, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 8. Ing. Joštová Zdenka, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 9. Kubicová Klára,

Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava; 10. Ustinskaia Olga, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 11. Ing. Vanček Štefan, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava; 12. Mgr. Vančeková Gabriela, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava; 13. Mgr. Vicenová Miroslava, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava; 14. Holoda Július, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava; 15. Holodová Veronika, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava (ďalej len ako „účastníci konania v rade 1. až 15.“) v zastúpení advokátskou spoločnosťou Karkó s.r.o., Mgr. Richard Karkó, Obchodná 8985/5A, 010 08 Žilina.

V stanovenej lehote vzniesli spoločné námietky listom zo dňa 18.9.2023 účastníci konania: Ing. Šmidt Vladimír, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava a Ing. Šmidtová Viktória, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava v zastúpení advokátskou spoločnosťou Karkó s.r.o., Obchodná 8985/5A, 010 08 Žilina, totožné námietky s námietkami účastníkov konania v rade 1. až 15. v zastúpení tou istou advokátskou spoločnosťou Karkó s.r.o., Mgr. Richard Karkó, Obchodná 8985/5A, 010 08 Žilina.

Stavebný úrad obdržal dňa 23.11.2023 oznámenie o prevzatí právneho zastúpenia účastníkov konania v rade 1. až 13. a účastníkov konania Ing. Šmidt Vladimír a Ing. Šmidtová Viktória advokátmi (každý samostatne) JUDr. Michal Hrivnák a Mgr. Rastislav Čerevka, Krížna 44, 821 08 Bratislava s výnimkou účastníkov konania Júliusa Holodu a Veroniky Holodovej,

Zároveň stavebný úrad obdržal dňa 20.12.2023 oznámenie o ukončení právneho zastupovania účastníkov konania v rade 1. až 15. a účastníkov konania Ing. Šmidt Vladimír a Ing. Šmidtová Viktória advokátskou spoločnosťou Karkó s.r.o..

Stavebný úrad vznesené spoločné námietky účastníkov konania v celom znení cituje (pre ľahšiu orientáciu, stavebný úrad námietky očísloval):

1. Účastníci konania zásadne nesúhlasia s navrhovaným umiestnením stavby, táto stavba bytového domu značnej hmoty, kde sa jedná o 10 bytov (prakticky vo výšky 3 nadzemných podlaží) a spolu 21 parkovacích miest (v rozsahu až 4 podzemných podlaží), svojim rozsahom narúša okolitú zástavbu, účastníci konania sú presvedčení, že je v rozpore s existujúcimi územnoplánovacími regulatívami ako aj zásadami územného plánovania. V danej lokalite takýto rozsah stavby neobstojí, stavba sa má nachádzať na malom pozemku v extrémne svahovitom pozemku, s prístupom predstavujúcim iba úzku strmú „slepú“ uličku „Strmé sady“, s nutnosťou zásadných výkopových prác rozrušujúcimi terén a účastníci konania majú reálnu obavu ohľadom rozrušenia podlažia výkopovými prácami ako aj následným vsakovaním vody, čo môže mať negatívne dôsledky vo vzťahu k statike nehnuteľnosti účastníkov konania. Účastníci konania sú presvedčení, že vyššie uvedené musí byť zrejme aj samotnému stavebnému úradu poznajúcemu miestne pomery, na prvý pohľad na umiestnenie a sklon pozemku ako aj existujúci prístup po úzkej strmej ceste jednoznačne odôvodňuje zúver, že na tomto mieste takáto rozsiahla stavba nemá miesto. Preto účastníci konania žiadajú stavebný úrad, aby v svojom konaní v kooperácii s inými štátnymi orgánmi jednoznačne preukázal a zistil, že navrhované umiestnenie stavby nepredstavuje nebezpečenstvo pre vlastnícke práva a bezpečnosť zdravia a majetku dotknutých účastníkov konania a to, že takáto hmota stavby je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou.

2. Navrhované umiestnenie stavby je podľa presvedčenia účastníkov konania v zjavnom rozpore s územnoplánovacími podkladmi. Účastníci konania sa oboznámili so záväzným stanoviskom Hlavného mesta SR č. MAGS OUIK 41183/2022-188535 z 22.04.2022, v zmysle ktorého bolo konštatované, že predmetný investičný zámer má byť v súlade s UP Bratislavy. Z obsahu tohto stanoviska však vyplýva, že to nie je pravda. Ako je konštatované v tomto záväznom stanovisku, index podlažných plôch v priemere je v danej funkčnej plochy na úrovni 0,494 (v rozptyle od 0,05-0,676). Navrhovaná hmota stavby má mať však IPP v rozsahu 0,698, resp. 0,734. To znamená, že navrhovaná stavba nielenže neosciluje z hľadiska IPP okolo existujúceho priemeru okolitej zástavby, ale je navrhovaná úplne mimo (presahuje hodnotu najvyššieho IPP v celej funkčnej ploche) existujúceho rozptylu IPP v danom území. Preto je zjavné, že stavebný úrad by mal návrh na umiestnenie stavby zamietnuť, nakoľko narúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu existujúcej urbanistickej štruktúry.

3. Účastníci konania ďalej uvádzajú, že zjavne nejde o žiadne 2 rodinné dvojdomy, ale o bytový dom s 10 bytmi a 21 parkovacími miestami. Takto by mal byť stavebný zámer aj posudzovaný z hľadiska všetkých podstatných súladejstiev a podmienok. Účastníci konania namietajú spôsob, akým sú obchádzané jednotlivé regulatívy a povinnosti navrhovateľov umiestnenia stavby/výstavby, keď sú bytové domy prezentované ako rodinné domy (minimálne je to zavádzajúce pre účastníkov konania s potenciálom porušenia ich práv).

4. Zo samostatného záväzného stanoviska Hlavného mesta SR č. MAGS OUIK 41183/2022-188535 z 22.04.2022 vyplýva, že toto priaznivé stanovisko je podmienené tým, že každá z častí „dvojdomov“ má tvoriť konštrukčne a prevádzkovo samostatný celok, z predloženej projektovej dokumentácie podľa názoru

účastníkov konania nič také nevyplýva, navrhované objekty nie sú konštrukčne a najmä nie prevádzkovo samostatnými celkami.

5. V záväznom stanovisku Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 z 22.04.2022 je uvedená iná skladba stavebných objektov ako je navrhovaná v zmysle oznámenia stavebného úradu o návrhu na umiestnenie stavby (v záväznom stanovisku ide o 2 samostatné stavebné celky so samostatnými 11, resp. 12 stavebnými objektami, v návrhu na umiestnenie stavby ide o jeden stavebný celok s 11 stavebnými objektmi), z toho vyplýva, že záväzné stanovisko Hlavného mesta SR č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 z 22.04.2022 bolo vydané k inej projektovej dokumentácii ako je predmetom územného konania, preto je toto irelevantné a neaktuálne a malo by byť vydané záväzné stanovisko k aktuálne predloženej projektovej dokumentácii, ktorá je predmetom územného konania.

6. Pokiaľ ide o index zelene, súčasťou predloženého investičného zámeru má byť aj dostatok zelene, čo je doložené započítateľnou zeleňou na úrovni indexu zelene okolo 0,41 až 0,46. Na strane 24 Zmien a doplnkov Územného plánu Hl. m. SR Bratislavy je uvedené, že minimálne 70% všetkej zelene musí predstavovať zeleň na rastlome teréne a/alebo zeleň na konštrukciách s hrúbkou substrátu minimálne 2,0 m. Vzhľadom k tomu, že táto podmienka nie je urbanistickou svojvôľou, ale má za cieľ predovšetkým zabezpečiť udržateľnosť environmentalistických a predovšetkým hydrologických a odtokových pomerov, účastníci konania majú za to, že splnenie tejto podmienky by mal navrhovateľ doložiť graficky a aj výpočtom tak, aby o jej splnení nemohli vzniknúť žiadne pochybnosti a predložiť tiež odobrenie splnenia tejto podmienky Hlavným mestom SR Bratislava.

7. Projektová dokumentácia pre územné konanie rieši na parcele č. 770/2 C-KN časť objektu SO 07 - Dažďová kanalizácia. Parcela 770/2 sa však nenachádza v stabilizovanom území stabilizovanej málopodlažnej bytovej zástavby (102), ale v stabilizovanom území záhrad a záhradkárskeho a chatových osád (1203), v ktorom je možné umiestňovať napríklad záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu, zeleň a aj technickú a dopravnú vybavenosť pre obsluhu funkčnej plochy, pričom stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou sú v predmetnej funkčnej ploche nepripustné. Účastníci konania sú presvedčení, že objekt, ktorý slúži na vsakovanie dažďových vôd zo striech objektov z inej funkčnej plochy je objektom, ktorý s funkciou záhrad a individuálnej rekreácie nesúvisí, a preto ho na parcele 770/2 umiestniť nemožno. Navyše technické riešenie, ktoré zakladá prečerpávanie naakumulovaných dažďových vôd hore svahom a ich následné vsakovanie nad bytovým objektom, zo striech ktorého sa nazbierali, by sa mala vo všeobecnosti považovať za inžiniersky, empiricky a environmentalisticky úplne nesprávne. Ak má byť takýto bytový objekt navyše vybavený štyrmi podzemnými podlažiami konštrukčne riešenými ako biela vaňa, je veľmi otáznym, kam vlastne dažďové vody zo vsakovacieho objektu majú vsiaknuť, a to obzvlášť v prípade, keď sa javí, že podrobný hydrogeologický prieskum úplne absentuje.

8. V projektovej dokumentácii pre územné konanie sa nachádza aj stať „Zabezpečenie stavebnej jamy“. Stať je spracovaná na základe IG prieskumu, ktorý jeho spracovateľ nepovažuje za dostatočný a uvádza, že ním predpokladané vlastnosti zemín „bude ešte nevyhnutné overiť v rámci Podrobného IGH prieskumu“. Z uvedeného sa javí, že hydrogeologický prieskum vôbec zrealizovaný nebol, čo autor state navyše dokladuje aj samostatným odsekom, v ktorom konštatuje, že spracovateľ state o hydrogeológii podlažia nateraz nemá žiadnu prieskumom preukázanú vedomosť. Spracovateľ state tiež na viacerých miestach uvádza, že mnohé vlastnosti podlažia iba predpokladá, a že ak „sa ukáže, že tieto predpoklady sú príliš optimistické, pristúpi sa k úprave postupu realizácie,“ a to napríklad k realizácii záporového paženia rozopieraného o už zrealizované časti vodorovných a zvislých betónových konštrukcií. Účastníci konania majú za to, že je potrebné navrhovateľa zaviazat' k realizácii podrobného IGH prieskumu už v stupni dokumentácie pre územné konanie, aby sa stalo zrejším, či je predmetný investičný zámer v daných stiesnených podmienkach vôbec možné zrealizovať, a ak áno, tak za akých podmienok.

9. Zároveň účastníci konania žiadajú zaviazat' navrhovateľa k podrobnej pasportizácii okolitých stavieb pred začatím výstavby, v priebehu výstavby, po ukončení výstavby a vzhľadom na predpokladané vlastnosti zemín a rozsah rozrušenia zemného telesa aj dva roky po kolaudácii stavby, a to pre všetky objekty, ktoré sa čo i len časťou nachádzajú vo vzdialenosti menšej než dvojnásobok hĺbky dna stavebnej jamy meranej od súčasného rastlého terénu.

10. V stanovisku KDI KRPZ sa v podmienkach z 23.3.2018 uvádza, že pre potreby statickej dopravy bytového domu je potrebné zabezpečiť minimálne 17 parkovacích miest. Na výkrese objektu SO 03 je uvedený dátum spracovania dokumentácie 06/2021, revízia 03/2022. Je teda pravdepodobné, že stanovisko KDI nebolo vydané na základe DUR predloženej stavebnému úradu. V stanovisku KDI je ďalej uvedené, že predmetom stanoviska je bytový dom, čo je však v rozpore s návrhom na vydanie ÚR pre „dva rodinné dvojdomy“. Preto účastníci konania majú za to, že stanovisko KDI nie je stanoviskom k predmetnej

dokumentácii pre územné konanie, nakoľko počet parkovacích miest v stanovisku KDI (17) je v rozpore s počtom parkovacích miest uvedených v oznámení o začatí územného konaniu (21). Vyhovenie podmienkam č. 4 až 7 uvedeným v stanovisku KDI je potrebné preukázať už v rámci DUR, nakoľko tieto priestorové požiadavky môžu mať zásadnejší vplyv na umiestnenie, polohu a priestorové usporiadanie viacerých stavebných objektov.

11. Účastníci konania však zdôrazňujú, že ich zásadnou námietkou je to, že takto rozsiahla stavba v stiesnených pomeroch s úzkou slepou ulicou ako napojením v kopci so sklonom 20 stupňov je urbanisticky neprípustná a neodôvodniteľná z hľadiska okolitej zástavby (a teda s platnou územnoplánovacou dokumentáciou), miestnych pomerov a bezpečnosti ostatných obyvateľov. Stavebný úrad by v takomto prípade mal v súčinnosti s ostatnými štátnymi orgánmi urobiť všetko preto, aby bolo vylúčené akékoľvek ohrozenie bezpečnosti umiestnením navrhovanej stavby. Súčasne by nemali byť porušované práva účastníkov konania, aby títo mali možnosť sa s návrhom riadne oboznámiť a zaujať svoje stanoviská, zmyslom čoho je to, aby došlo k správne mu zhodnoteniu stavebného zámeru. Preto účastníci konania nepovažujú za správne to, že stavebný zámer je nazývaný prostredníctvom pomenovania susediace rodinné domy atp., keď zjavne ide o relatívne (vzhľadom na miestne pomery) o rozsiahly bytový dom s 21 podzemnými garážami (4 podzemné podlažia !). Rovnako tak účastníci konania nesúhlasia s postupom stavebného orgánu, keď napriek zákonnej lehote 7 dní na oznámenie začatia územného konania účastníkom konania od doručenia žiadosti o vydanie územného rozhodnutia (01.03.2023) k tomuto oznámeniu došlo až 21.06.2023, teda až po cca. 3 mesiacoch a tesne pred letnými dovolenkami, čo účastníkom konania prakticky sťažilo možnosť sa vecou zaoberať tak, ako by sa ňou inak zaoberali. Účastníci konania samozrejme rešpektujú to, že správne orgány si plnia svoje zákonné povinnosti a konajú v jednotlivých veciach aj cez letné mesiace, a teda postup stavebného orgánu nie je zjavne nezákonný, účastníci konania ho však z tohto pohľadu nepovažujú za celkom férový. Napriek tomu však účastníci konania sú presvedčení o erudícii, nestrannosti a spravodlivosti správneho orgánu, rozumejú tomu, že je vecou najmä stavebného orgánu a štátnych orgánov zhodnotiť predložený zámer umiestnenia stavby z hľadiska všetkých relevantných regulatívov a na plnenie týchto úloh účastníci konania stavebný úrad zo svojej pozície vyzývajú, keďže ako vyplýva z vyššie uvedeného, majú skutočnú obavu o svoju bezpečnosť a bezpečnosť svojho majetku v dôsledku realizácie navrhovanej výstavby.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania v zastúpení advokátmi JUDr. Michal Hrivnák a Mgr. Rastislav Čerevka: Námietky stavebný úrad v celom rozsahu zamietol.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad obdržal dňa 1.3.2023 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „Rodinné domy Strmé sady“ ulica Strmé sady, MČ Bratislava–Dúbravka (ďalej len „stavba“), ktorý podal navrhovateľ Strmé sady, s.r.o., Lamačská cesta 8, 841 04 Bratislava v zastúpení ARTPLAN spol. s r.o. – zastúpená Ing. Oľga Szabóová, Karadžičova 27, 811 08 Bratislava. Uvedeným dňom bolo začaté územné konanie.

Nakoľko predložené podanie neposkytovalo dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia stavby, stavebný úrad dňa 5.4.2023 rozhodnutím č. SU-7702/2369/2023/MV vyzval navrhovateľa 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 dňa 23.5.2023 doplnil požadované doklady.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 stavebného zákona oznámil dňa 21.6.2023 začatie územného konania pod č. SU-13052/2369/2023-MV známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám a nariadil ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním na deň 25.7.2023 a zároveň ich upozornil že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne nebude prihliadať.

Podľa § 35 stavebného zákona

ods. 3 k predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území (§ 32), najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

Podľa § 36 stavebného zákona

ods. 1 Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

V konaní žiaden dotknutý orgán nepožiadaval o predĺženie lehoty na vydanie stanoviska a žiaden dotknutý orgán nevyužil možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Na základe uvedeného má sa za to, že dotknuté orgány so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Stavebný úrad chybou v písaní v uvedenom oznámení miesto stretnutia miestneho zisťovania uviedol nesprávne číslo parcely. Nakoľko oprava chyby v písaní by nebola v danom termíne doručená všetkým účastníkom konania, stavebný úrad zabezpečil v určený deň ústneho pojednávania odborného referenta aj na nesprávne určenej parcele a aj na mieste budúcej stavby.

Na ústnom pojednávaní spojeného s miestnym zisťovaním dňa 25.7.2023 sa zúčastnili na mieste stavby účastníci konania Nataša Polláková, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava, Ivan Pollák, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava, Ivan Pokorný, Bazovského 7, 841 01 Bratislava, zástupca navrhovateľa za spoločnosť ARTPLAN spol. s r.o. Ing. Oľga Szabóová. Z ústneho pojednávania bol spísaný protokol.

Účastník konania Ing. Štefan Vanček, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava prišiel dňa 12.7.2023 nahliadať do spisu uvedeného územného konania a vyhotovil si fotodokumentáciu do svojho mobilu.

Dňa 17.7.2023 účastníci konania Ivan Pollák, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava a Nataša Polláková, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava nahliadali do spisu uvedeného územného konania a vyhotovili si fotodokumentáciu.

Dňa 19.7.2023 účastníci konania Ing. Štefan Vanček, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava, Mgr. Gabriela Vančeková, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava, Ing. arch. Magda Ďurdíková, Karola Adlera 32, 841 02 Bratislava prišli nahliadať do spisu uvedeného územného konania a vyhotovili si fotodokumentáciu.

Účastník konania Ing. Róbert Vicen, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava splnomocnil Juraja Mázora, Mandľová 87/79, 851 10 Bratislava, ktorý na základe tohoto splnomocnenia prišiel dňa 19.7.2023 nahliadať do uvedeného spisu.

Dňa 2.8.2023 účastníci konania Ing. Róbert Vicen, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava a Mgr. Miroslava Vicenová, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava nahliadli do uvedeného spisu.

Stavebný úrad z každého nahliadania do spisu vyhotovil jednoduchý úradný záznam.

Nakoľko stavebný úrad nedopatrením v oznámení uviedol miesto stretnutia nesprávne číslo parcely, oznámil dňa 7.8.2023 nový termín ústneho pojednávania pod č. SU-15466/2369/2023-MV so stretnutím v budove stavebného úradu, a to na 26. 9. 2023, na ktorom sa zúčastnili účastníci konania Ing. Róbert Vicen, Nataša Polláková, ktorá na mieste splnomocnila prítomného Bernarda Matrku, Strmé Sady 2B, 841 01 Bratislava (splnomocnenie doložené v spise), Ivan Pollák, Ivan Pokorný, zástupca navrhovateľa za spoločnosť ARTPLAN spol. s r.o. Ing. Oľga Szabóová a splnomocnený zástupca navrhovateľa Ing. Šimon Vacek, Račianska 17, 831 06 Bratislava (splnomocnenie doložené v spise). Z ústneho pojednávania bol spísaný protokol, do ktorého Bernard Matrka zapísal námietky.

Stavebný úrad v stanovenej lehote obdržal námietky:

- dňa 24.7.2023 námietky účastníčkou konania Nataša Polláková, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava
- dňa 26.7.2023 námietky Ing. Róbert Vicen, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava splnomocneným zástupcom advokátskou kanceláriou JUDr. Ivica Firstová, Hattalova 373/3, 029 01 Námestovo.
- dňa 24.7.2023 námietky účastníka konania Pollák Ivan, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava
- dňa 18.9.2023 spoločné námietky účastníkov konania Ing. Vladimír Šmidt, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava a Ing. Viktória Šmidtová, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava splnomocneným zástupcom advokátskou kanceláriou Karkó s.r.o., Obchodná 898/5A, 010 08 Žilina IČO 50 158 121
- dňa 24.7.2023 spoločné námietky účastníkov konania 1. Andrei Agenorov, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava, 2. Ing. Katarína Alexejenková, Koprivnická 14, 841 01 Bratislava, 3. JUDr. Jozef Csáky, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava, 4. Marek Ďurdík, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava, 5. Ing. arch. Magda Ďurdíková, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava, 6. Július Holoda, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava, 7. Veronika Holodová, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava, 8. Lenka Jamrišková, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava, 9. Ing. Mária Joštová, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava, 10. Ing. Zdenka

Joštová, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava, 11. Klára Kubicová, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava, 12. Olga Ustinskaia, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava, 13. Ing. Štefan Vanček, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava, 14. Mgr. Gabriela Vančeková, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava a 15. Mgr. Miroslava Vicenová, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava (ďalej len ako „účastníci konania v rade 1. až 15.“) splnomocneným zástupcom advokátskou kanceláriou Karkó s.r.o., Obchodná 898/5A, 010 08 Žilina IČO 50 158 121.

Stavebný úrad obdržal dňa 23.11.2023 oznámenie o prevzatí právneho zastúpenia účastníkov konania v rade 1. až 13. a účastníkov konania Ing. Šmidt Vladimír a Ing. Šmidtová Viktória advokátmi (každý samostatne) JUDr. Michal Hrivnák a Mgr. Rastislav Čerevka, Krížna 44, 821 08 Bratislava s výnimkou účastníkov konania Júliusa Holodu a Veroniky Holodovej,

Zároveň stavebný úrad obdržal dňa 20.12.2023 oznámenie o ukončení právneho zastupovania účastníkov konania v rade 1. až 15. a účastníkov konania Ing. Šmidt Vladimír a Ing. Šmidtová Viktória advokátskou spoločnosťou Karkó s.r.o..

Dňa 9.2.2024 prišiel nahliadať do spisu tohto územného konania právny zástupca Mgr. Rastislav Čerevka, vyhotovil si kópiu stanoviska Hl. m. Sr Bratislavy č. MAGS OUIK 60122/2023-609053. Stavebný úrad z nahliadania do spisu vyhotovil jednoduchý úradný záznam.

Stavebný úrad vyhodnotil, že časť týchto námietok smerujú proti obsahu záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 41183/2022-188535 vydaného dňa 22.4.2022 Hlavným mestom SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava.

Preto si stavebný úrad podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona vyžiadal dňa 24.10.2023 od dotknutého orgánu Hlavného mesta SR Bratislava stanovisko k podaným námietkam listom č. SU-20283/2369/2023/MV a ako prílohu pripojil projektovú dokumentáciu, ktorú navrhovateľ predložil na stavebný úrad k územnému konaniu.

Z toho dôvodu stavebný úrad podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona uvedené územné konanie prerušil dňa 24.10.2023 rozhodnutím č. SU-20284/2369/2023/MV do doručenia stanoviska dotknutého orgánu Hlavného mesta SR Bratislava.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 14.12.2023 stanovisko č. MAGS OUIK 60122/2023-609053, ktorým podrobne vyhodnotil námietky účastníkov konania smerujúce proti ich pôvodnému záväznému stanovisku č. MAGS OUIK 41183/2022-188535 vydaného dňa 22.4.2022, a v závere uvádza, cit.: „Na základe vyššie uvedeného hlavné mesto konštatuje, že súlad investičného zámeru: „Rodinné domy Strmé sady Bratislava, Dúbravka, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 772, 771, 770/1 a 770/2, k.ú. Dúbravka bol v záväznom stanovisku, č. MAGS OUIK 41183/2022-188535 zo dňa 22.04.2022 vyhodnotený v zmysle metodiky UPN a záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 41183/2022-188535 za dňa 22.04.2022 vydané k stavbe: „Rodinné domy Strmé sady“ Bratislava, Dúbravka, na pozemkoch reg. VC“ KN parc. č. 772, 771, 770/1 a 770/2 k.ú. Dúbravka v plnom rozsahu potvrdzuje.“

Podľa § 140a stavebného zákona

ods. 2 posledná veta: Ak kompetencie stavebného úradu vykonáva mestská časť, dotknutým orgánom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice.

ods. 3 Dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazeráť do spisov, podávať záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.

ods. 4 Obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov.

Podľa § 140b stavebného zákona

ods. 1 Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

ods. 5 Pri riešení rozporov medzi dotknutými orgánmi vyplývajúcich zo záväzných stanovísk sa postupuje podľa § 136. Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplýnú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.

V priebehu tohto územného konania stavebný úrad zistil, že pobyt jedného z vlastníkov pozemku reg. „C“ parc. č. 777/14 k.ú. Dúbravka nie je známy, preto určil právnu formu doručovania listín verejnou vyhláškou podľa § 36 ods. 4 a § 42 ods. 2 stavebného zákona, aby bola zachovaná rovnosť doručovania účastníkom konania. Právny účinok doručenia verejnou vyhláškou nastáva 15-tym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, a písomnosť sa považuje za doručeníu.

Stavebný úrad má za to, že doručovaním písomnosti verejnou vyhláškou v zmysle ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku, zachoval zákonný postup doručovania písomností.

Podľa § 36 stavebného zákona

ods. 4 Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa § 42 stavebného zákona

ods. 2 Verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia

Podľa § 26 správneho poriadku

ods. 1 Doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon

ods. 2 Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Odôvodnenie rozhodnutia o námietkach a pripomienkach účastníkov konania:

V stanovenej lehote vzniesla námietky účastníčka konania Nataša Polláková, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava listom zo dňa 24.7.2023. Na opakovanom ústnom pojednávaní konaného dňa 26.9.2023 účastníčka konania Nataša Polláková v zastúpení Matrkom Bernardom, Strmé sady 2B, 841 01 Bratislava doplnili námietky zápisom do protokolu. Pre ľahšiu orientáciu, stavebný úrad námietky očísloval a v celom znení citoval vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad sa námietkami zaoberal, všetky v plnom rozsahu zamietol a vyhodnotil ich nasledovne:

V bode 1. účastníčka konania namieta, že podľa § 43b ods. 3 stavebného zákona nebola dodržaná podmienka samostatných vstupov z verejnej komunikácie pre každý rodinný dom a podmienka dvoch nadzemných podlaží.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie pre umiestnenie stavby označenej ako „Rodinné domy Strmé sady“, vyplýva, že stavba pozostáva z dvoch dvojdomov (SO 01 „A“ a SO 02 „B“) odsadených od seba v min. vzdialenosti 12 m, a zároveň každý stavebný objekt je rozdelený dilatáciou na dva rodinné domy (A1, A2 a B1, B2) a zároveň dilatáciou oddelený stavebný objekt SO 11 Garáž. Z projektovej dokumentácie vyplýva, že všetky štyri domy a garáž svojím stavebnotechnickým návrhom/ prevedením sú dilatáciou konštrukčne oddelené. Súčasťou projektovej dokumentácie je aj grafický prepočet podzemného podlažia, čím je preukázané, že tieto podlažia spĺňajú parametre podzemného podlažia podľa príslušnej normy STN 73 4301 Bytové budovy. Podľa § 43b ods. 3 stavebného zákona rodinný dom môže mať dve nadzemné podlažia a podkrovie a najviac tri bytové jednotky. Uvedené ustanovenie nedefinuje počet podzemných podlaží. Každý dom má samostatný vstup zo spoločných častí a stavba „Rodinné domy Strmé

sady“ má prístup z verejnej komunikácie ulice Strmé sady. Obdobný prípad je aj v bezprostrednom susedstve navrhovanej stavby, budovy - rodinné domy so súpisným číslom 3198/14A, 3199/14B, 3200/14C, ktoré majú prístup zo súkromnej komunikácie, a tá je dopravne napojená na ulicu Strmé sady. Vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v časti B. Popis stavby je popis jednotlivých stavebných objektov, podlažnosť, parametre, počet bytov a pod.

Podľa § 43b stavebného zákona

ods. 3 Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

V bode 2. účastníčka konania namieta záväzné stanovisko Hlavného mesta SR č. MAGS OUIK 41183/2022-188535 z 22.04.2022 a zároveň konštrukčné a prevádzkové parametre navrhovanej stavby

Nakoľko časť podaných námietok viacerých účastníkov konania smerovali proti obsahu záväzného stanoviska Hl. m. SR Bratislavy vydaného dňa 22.4.2022 pod č. MAGS OUIK 41183/2022-188535, si stavebný úrad vyžiadal dňa 24.10.2023 od dotknutého orgánu Hlavného mesta SR Bratislava stanovisko k podaným námietkam a ako prílohu pripojil projektovú dokumentáciu, ktorú navrhovateľ predložil na stavebný úrad k územnému konaniu. Hl. mesto SR Bratislava vydalo dňa 14.12.2023 stanovisko č. MAGS OUIK 60122/2023-609053, ktorým podrobne vyhodnotil námietky účastníkov konania smerujúce proti ich pôvodnému záväznému stanovisku, v ktorom sa vyjadril aj k tejto časti námietky. Hl. m. SR Bratislava uvádza, že typologický druh stavby „rodinný dom“ považujú za správne určený v projektovej dokumentácii, zároveň uvádzajú, že podľa projektovej dokumentácie všetky časti dvojdomov majú samostatné vstupy a súčasne sú tieto časti oddelené dilatáciou, z čoho vyplýva ich samostatné stavebnotechnické riešenie ako aj prevádzková samostatnosť.

V bode 3. účastníčka konania uvádza, že pôvodné záväzné stanovisko Hl. m. SR Bratislavy bolo vydané k inej projektovej dokumentácii ako je predmetom územného konania, nakoľko v záväznom stanovisku je iná objektová skladba ako je uvádzaná v územnom konaní.

Nakoľko časť podaných námietok viacerých účastníkov konania smerovali proti obsahu záväzného stanoviska Hl. m. SR Bratislavy vydaného dňa 22.4.2022 pod č. MAGS OUIK 41183/2022-188535, si stavebný úrad vyžiadal dňa 24.10.2023 od dotknutého orgánu Hlavného mesta SR Bratislava stanovisko k podaným námietkam a ako prílohu pripojil projektovú dokumentáciu, ktorú navrhovateľ predložil na stavebný úrad k územnému konaniu. Hlavné mesto malo a stále má k dispozícii projekt, ktorý je podkladom tohto územného rozhodnutia. Vo svojom „novom“ stanovisku k námietkam č. MAGS OUIK 60122/2023-609053 zo dňa 14.12.2023 Hl. m. SR nespochybňuje túto projektovú dokumentáciu ako podklad k tomuto územnému rozhodnutiu a záväznému stanovisku.

Stavebný zákon a ani vyhláška Ministerstva ŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona alebo iné právne predpisy, nepredpisujú, že stavba resp. súbor stavieb musí byť rozdelená na stavebné objekty alebo ako majú byť jednotlivé časti súboru stavieb označené alebo rozdelené. Stavebný úrad musí vychádzať z obsahu projektovej dokumentácie a príslušných podkladov.

V bode 4. zástupca namietajúcej účastníčky konania požaduje predložiť navrhovateľom k tomuto územnému konaniu, a to Cit.: „podrobný IG posudok, riešenie projekt paženia, statika, POV – plán organizácie výstavby reálny, ako bude vyriešená doprava, aby bola cesta voľná pre prístup k našim nehnuteľnostiam, sklad materiálu, unimobunky, toalety a atď., 5 rodín s 10 automobilmi“.

Vyhláška Ministerstva ŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z.z.“) upravuje podrobnosti o obsahu jednotlivých rozhodnutí vydaných stavebným úradom podľa stavebného zákona a zároveň určuje podrobnosti návrhov/žiadostí na vydanie rozhodnutí, a upravuje rozsah a obsah dokumentácie pre to ktoré správne konanie. Pre územné konanie sú príslušné ustanovenia § 3 a § 4 uvedenej vyhlášky č. 453/2000 Z.z.. Stavebný úrad nemôže bez dostatočného dôvodu, ktorý by mal oporu v niektorom z platných právnych predpisov požadovať ďalšie podklady a doklady k danému správne konaniu. Navrhovateľa na základe vydaného územného rozhodnutia neoprávňuje začať realizovať predmetnú stavbu. Navrhovateľ je povinný pred začiatkom stavebných prác si zaobstaráť od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie v zmysle stavebného zákona a príslušných právnych predpisov. Táto podmienka je stanovená v tomto rozhodnutí v bode III. Osobitné podmienky. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť vypracovaná v podrobnosti pre stavebné povolenie podľa príslušnej vyhlášky č. 453/2000Z.z. odborne spôsobilou osobou – projektantom, ktorý zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie a zároveň zodpovedá za jeho realizovateľnosť.

Podľa vyhlášky č. 453/2000 Z.z. Ministerstva ŽP SR, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

§ 1 Táto vyhláška upravuje podrobnosti o obsahu

písm. a) rozhodnutí podľa zákona,

písm. b) návrhov na vydanie rozhodnutí a rozsahu a obsahu dokumentácie, ktorú k nim treba priložiť,

písm. c) ohlásení drobných stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác.

Podľa § 143 stavebného zákona

ods. 1 písm. c) podrobnosti o obsahu rozhodnutí, návrhov na jeho vydanie a rozsahu a obsahu priloženej dokumentácie, ohlásení drobných stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác, ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá príslušné ministerstvo.

Podľa § 46 stavebného zákona

ods. 1 Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie je Inžinierskogeologický prieskum číslo geologickej úlohy 440642015 vyhotovený 9/2015 spoločnosťou AG Audit, s.r.o. a odborne spôsobilou osobou Mgr. Peter Dobrovoda (č. odbornej spôsobilosti MŽP SR č. 420/93), ktorý uvádza, že je orientačný a vyhodnotený z prieskumnej sondy a zo štyroch penetračných sond, ktoré mali vyhodnotiť vlastnosti geologického podlažia, geotechnické vlastnosti zemín, základové pomery a vyhodnotiť návrh riešenia zakladania uvedenej stavby a to pre prípravu návrhu stavby rodinných domov v danej lokalite. Predložený Inžinierskogeologický prieskum je orientačný a odporúča vykonať ďalšie hĺbkové vrtné a penetračné sondy. Túto skutočnosť navrhovateľ nespochybňuje.

Podľa vyhlášky č. 453/2000 Z.z. navrhovateľ je povinný ku žiadosti na vydanie stavebného povolenia na uvedenú stavbu predložiť okrem iných dokladov a podkladov aj projekt organizácie výstavby a projekt organizácie dopravy vypracovaný odborne spôsobilou osobou, ktorá je povinná pri návrhu zohľadniť skutkový stav a parametre príľahlej komunikácie a zabezpečiť prejazdnosť, údržbu a čistenie tejto komunikácie počas celej realizácie stavby. Stavebný úrad tieto podmienky zahrnie v stavebnom povolení.

Stavebný úrad sa námietkami podané účastníčkou konania Natašou Pollákovou v zastúpení Matrkom Bernardom zaoberal v tejto časti rozhodnutia a v celom rozsahu ich zamietol.

■

V stanovenej lehote vzniesol námietky účastník konania Ing, Vicen Róbert, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava v zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Ivica Firstová, Hattalova 373/3, 029 01 Námestovo listom zo dňa 24.7.2023, ktoré stavebný úrad v celom znení citoval vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Stavebný úrad sa námietkami zaoberal, všetky v plnom rozsahu zamietol a vyhodnotil ich nasledovne:

V bode 1. účastník konania v zastúpení sa odvoláva na normu STN 73 4301 Bytové budovy – na definíciu rodinný dom a bytový dom, a konštatuje, že cit.: „podľa spomínanej normy a príslušných dokumentácií k územnému konaniu vyplýva, že sa jedná o výstavbu viacerých bytových domov. K tomuto poukazujeme aj na dokument záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy, kde sa okrem iného aj v sekcii o funkčnom využití územia hovorí, že „v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa bytové domy nepripúšťajú.“ Z uvedeného vyplýva, že predmetné územie podľa normy STN 73 4301, je určené výlučne na zástavbu rodinnými domami najviac s dvoma bytovými jednotkami“.

Stavebný úrad sa podobnou námietkou zaoberal už v bode 1. námietkou podanou účastníčkou konania Natašou Pollákovou. Navrhovaná stavba pozostáva z dvoch dvojdomov (SO 01 „A“ a SO 02 „B“) odsadených od seba v min. vzdialenosti 12 m, a zároveň každý stavebný objekt je rozdelený dilatáciou na dva rodinné domy (A1, A2 a B1, B2) a zároveň dilatáciou oddelený stavebný objekt SO 11 Garáž. Z projektovej dokumentácie vyplýva, že všetky štyri domy a garáž svojim stavebnotechnickým návrhom/prevedením sú dilatáciou konštrukčne oddelené. Podľa § 43b ods. 3 stavebného zákona rodinný dom môže mať dve nadzemné podlažia a podkrovie a najviac tri bytové jednotky. Každý dom má samostatný vstup zo spoločných častí a stavba „Rodinné domy Strmé sady“ má prístup z verejnej komunikácie ulice Strmé sady. Vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v časti B. Popis stavby je popis jednotlivých stavebných objektov, podlažnosť, parametre, počet bytov a pod.

Novelou z 1.2.2021 normy STN 73 4301 Bytové domy vznikol rozpor v definícii rodinného domu v uvádzanej norme a definícii v stavebnom zákone, a to rozpor v uvádzanom počte bytov v rodinnom dome. Podľa zákona č. 60/2018 Z.z. o technickej normalizácii, normy sú odporúčajúce resp. ich dodržiavanie je dobrovoľné, pokiaľ zákon neustanovuje inak.

Podľa § 3 zákona o technickej normalizácii

ods. 10 Dodržiavanie slovenskej technickej normy alebo technickej normalizačnej informácie je dobrovoľné.

Podľa Ústavy SR platí, že povinnosť možno ukladať len zákonom. Vyhláškami, normami a inými prepismi možno ukladať povinnosti, len ak je to určené v príslušnom zákone. Podľa stavebného zákona rodinný dom môže mať najviac tri byty, čo predmetná stavba spĺňa.

Hl. mesto SR Bratislava vydalo dňa 14.12.2023 stanovisko č. MAGS OUIČ 60122/2023-609053, ktorým podrobne vyhodnotil námietky účastníkov konania smerujúce proti ich pôvodnému záväznému stanovisku, v ktorom sa vyjadril aj k tejto časti námietky. Hl. m. SR Bratislava uvádza, že typologický druh stavby „rodinný dom“ považujú za správne určený v projektovej dokumentácii, zároveň uvádzajú, že podľa projektovej dokumentácie všetky časti dvojdomov majú samostatné vstupy a súčasne sú tieto časti oddelené dilatáciou, z čoho vyplýva ich samostatné stavebnotechnické riešenie ako aj prevádzková samostatnosť. Hl. mesto SR Bratislava v stanovisku zo dňa 14.12.2023 na záver konštatuje, že navrhovaná stavba bola vyhodnotená v zmysle metodiky ÚPN a pôvodné záväzné stanovisko vydaného dňa 22.4.2022 pod č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 v plnom rozsahu potvrdilo.

V bode 2. účastník konania v zastúpení poukazuje na objektovú skladbu navrhovanej stavby a požaduje cit.: „každý z objektov SO 01 a SO 02 je potrebné rozdeliť na dva samostatné objekty, (pri rešpektovaní normy STN 734301 Bytové budovy), a to takým spôsobom, aby každý z objektov, ktorí obsahuje najviac dve bytové jednotky, bol schopný samostatnej prevádzky a tvoril samostatný a nezáväzný konštrukčný celok...“

Stavebný zákon a ani vyhláška Ministerstva ŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona alebo iné právne predpisy, nepredpisujú, že stavba resp. súbor stavieb musí byť rozdelená na stavebné objekty alebo ako majú byť jednotlivé časti súboru stavieb označené alebo rozdelené. Stavebný úrad musí vychádzať z obsahu projektovej dokumentácie a príslušných podkladov. Navrhovaná stavba pozostáva z dvoch dvojdomov (dva stavebné objekty SO 01 „A“ a SO 02 „B“) odsadených od seba v min. vzdialenosti 12 m, a zároveň každý stavebný objekt je rozdelený dilatáciou na dva rodinné domy (A1, A2 a B1, B2) a zároveň dilatáciou oddelený stavebný objekt SO 11 Garáž. Z projektovej dokumentácie vyplýva, že všetky štyri domy a garáž svojim stavebnotechnickým návrhom/prevedením sú dilatáciou konštrukčne oddelené tým tvorí každý „nezáväzný“ konštrukčný celok a sú schopné samostatnej prevádzky.

V bode 3. účastník konania v zastúpení opakovane namieta konštrukčné riešenie navrhovanej stavby.

Stavebný úrad v predchádzajúcich bodoch 1. a 2. sa podrobne zaoberal konštrukciou resp. stavebnotechnickým riešením. Hl. mesto SR Bratislava vo svojom stanovisku č. MAGS OUIČ 60122/2023-609053 zo dňa 14.12.2023, ktorým podrobne vyhodnotil námietky účastníkov konania smerujúce proti ich pôvodnému záväznému stanovisku, v ktorom sa vyjadril aj k tejto časti námietky (viď. vyššie).

V bode 4. účastník konania v zastúpení poukazuje na rozpor stavebných objektoch uvádzaných v záväznom stanovisku Hl. m. SR Bratislavy a v predloženej projektovej dokumentácii v územnom konaní, a zároveň konštatujú, či bola pre účely vydania záväzného stanoviska predložená iná projektová dokumentácia, než je predložená k územnému konaniu.

Nakoľko časť podaných námietok viacerých účastníkov konania smerovali proti obsahu záväzného stanoviska Hl. m. SR Bratislavy vydaného dňa 22.4.2022 pod č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535, si stavebný úrad vyžiadala dňa 24.10.2023 od dotknutého orgánu Hlavného mesta SR Bratislava stanovisko k podaným námietkam a ako prílohu pripojil projektovú dokumentáciu, ktorú navrhovateľ predložil na stavebný úrad k územnému konaniu. Hlavné mesto malo a stále má k dispozícii projekt, ktorý je podkladom tohto územného rozhodnutia. Vo svojom „novom“ stanovisku k námietkam č. MAGS OUIČ 60122/2023-609053 zo dňa 14.12.2023 Hl. m. SR nespochybňuje túto projektovú dokumentáciu ako podklad k tomuto územnému rozhodnutiu a záväznému stanovisku.

V bode 5. účastník konania Ing, Vicen Róbert v zastúpení spochybňuje záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 41183/2022-188535 zo dňa 22.4.2022 nakoľko v roku 2018 Hl. m. SR Bratislava vydalo záväzné stanovisko na tie isté pozemky k investičnému zámeru „Obytný dom Strmé sady“, v ktorom bol v záujmovom území riešený objekt bytového domu.

Stavba „Rodinné domy Strmé sady“ je navrhnutá na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 772, 771, 770/2, k. ú. Dúbravka, ktoré sú súčasťou územia číslo funkcie 102 – málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie a parcely č. 770/1 a z 1/3 parcela 770/2 číslo funkcie 1203 – záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, stabilizované územie. Číslo funkcie 102 – málopodlažná zástavba obytného územia určuje podmienky funkčného využitia plôch ako územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Stavebný úrad má za to, že táto námietka je irelevantná, nakoľko pri posudzovaní stavby v danom území sa vychádza zo súčasného stavu v danom území a v dotváraní území je potrebné rešpektovať jednotlivé typy existujúcej zástavby, čo v širšom danom území je zástavba rodinných domov.

Hl. mesto SR Bratislava posúdilo záujmové územie a navrhovanú stavbu „Rodinné domy Strmé sady“ vo vzťahu k Územnému plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 z znení zmien a doplnkov, a na základe toho vydalo dňa 22.4.2022 záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 41183/2022-188535. Na základe námietok účastníkov konania smerujúcich proti tomuto záväznému stanovisku, Hl. mesto SR Bratislava vydalo dňa 14.12.2023 stanovisko MAGS OUIK 60122/2023-609053, v ktorom sa zaoberalo aj s touto námietkou a v plnom rozsahu potvrdilo pôvodné záväzné stanovisko.

Nakoľko Hl. m. SR Bratislava ako dotknutý orgán v roku 2018 vydal záväzné stanovisko k investičnej činnosti na uvedených pozemkoch, podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona uviedol, že záväzné stanovisko vydané dňa 22.4.2022 pod č. MAGS OUIK 41183/2022-188535 nahradilo to z roku 2018 a zároveň uviedlo, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých Hl. mesto ako dotknutý orgán vychádzalo.

Podľa čl. 28 Štatútu hl. mesta SR Bratislavy

ods. 1 písm. b) Bratislave je podľa osobitného predpisu vyhradené zabezpečovať obstarávanie územnoplánovacích podkladov a obstarávanie a schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie Bratislavy
ods. 2 písm. d) druhá časť vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v Bratislave ako podklad pre rozhodovanie stavebných úradov v územných konaniach a v konaniach o dodatočnom povolení stavby

Podľa § 140b stavebného zákona

ods. 3 Dotknutý orgán je viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal. Ak dotknutý orgán vydá neskoršie záväzné stanovisko, uvedie v ňom, či jeho predchádzajúce záväzné stanovisko sa neskorším záväzným stanoviskom potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov podľa zákona.

V bode 6. účastník konania v zastúpení ďalej spochybňuje index zelene navrhovanej stavby a požaduje „odobrenie“ splnenia podmienky dodržania indexu zelene Hl. m. SR Bratislavy.

Hl. mesto SR Bratislava v stanovisku MAGS OUIK 60122/2023-609053 zo dňa 14.12.2023, v ktorom sa zaoberalo aj s touto námietkou a vyhodnotilo ju nasledovne cit.: „Index zelene:

- celková hodnota započítateľných plôch zelene pre R2D A je v zmysle odsúhlasenej projektovej dokumentácie 215,6 m², z čoho plocha na rastlom teréne je 154,1 m² a plocha s hrúbkou substrátu nad 2 m je 22,6 m² (plocha spolu 154,1 m² + 22,6 m² = 176,7 m² - cca 82 %), zeleň s hrúbkou substrátu nad 1 m je 38,9 m² - cca 18%.

- celková hodnota započítateľných plôch zelene pre R2D B je v zmysle odsúhlasenej projektovej dokumentácie 312,3 m², z čoho plocha na rastlom teréne je 136,3 m² a plocha s hrúbkou substrátu nad 2 m je 146,5 m² (plocha spolu 136,3 m² + 146,6 m² = 282,8 m² - cca 91 %), zeleň s hrúbkou substrátu nad 1 m je 9,0 m² a plocha s hrúbkou substrátu nad 0,5 m je 20,5 m² (plocha spolu 9,0 m² + 20,5 m² = 29,5 m² - cca 9 %).

Projektová dokumentácia k vydaniu záväzného stanoviska obsahuje aj grafické vyznačenie jednotlivých druhov plôch zelene“.

V bode 7. účastník konania v zastúpení v prvej časti tohto bodu namieta návrh osadenia vsakovacích blokov na pozemku reg. „C“ parc. č. 770/1 k.ú. Dúbravka, do ktorých bude ukončená dažďová kanalizácia, nakoľko tento pozemok je súčasťou funkčného využitia záhrad, záhradkárskeho a chatových osád – stabilizované územie, číslo funkcie 1203. V druhej časti spochybňuje navrhnuté technické riešenie stavebného objektu SO 07 Dažďová kanalizácia..

K tejto námietke sa vyjadrilo Hl. m. SR Bratislava vo svojom „novom“ stanovisku č. MAGS OUIK 60122/2023-609053 zo dňa 14.12.2023, v ktorom vyhodnotil námietky účastníkov konania smerujúce proti pôvodnému záväznému stanovisku, cit: „Osadenie vsakovacieho zariadenia v inej funkčnej ploche (1203) bolo zo strany magistrátu akceptované, nakoľko uvedené zariadenie nemá vplyv na parametre posudzované ÚPN a umožňuje zadržiavanie dažďových vôd priamo v území, čo z hľadiska ochrany klímy hodnotíme ako priaznivé“. Vsakovacie bloky, navrhnuté na pozemku reg. „C“ parc. č. 770/1 k.ú. Dúbravka, je podzemné zariadenie a nebudú mať žiadny vplyv na funkčné využitie tohto pozemku na záhradu podľa funkcie 1203 ÚPN.

Zrážkové vody zo striech a terás rodinných dvojdomov budú zvedené vonkajšími odpadovými potrubiami do akumuláčnej nádrže umiestnenej na pozemku reg. „C“ parc. č. 772. Naakumulovaná zrážková voda sa bude prečerpávať pomocou čerpadla s plavákovým ventilom do spoločného vsakovacieho systému zostaveného z 2 x 48 kusov vsakovacieho zariadenia zloženého z plastových vsakovacích boxov Drenblok umiestnených na pozemku reg. „C“ parc. č. 770/1, z ktorých budú zachytené dažďové vody pomaly vsakovať do horninového prostredia.

Súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie je Hydrogeologický posudok, číslo geologickej úlohy 640152021 vyhotovený 26.04.2021 spoločnosťou AG Audit, s.r.o. a odborne spôsobilou osobou Mgr. Peter Dobrovoda (č. odbornej spôsobilosti MŽP SR č. 420/93), ktorý vyhodnocuje vypúšťanie dažďových vôd do recipientu podzemných vôd a zároveň preukazuje, že priepustnosť prostredia je dostatočná na postupné pomalé odvedenie celého objemu dažďových vôd do horninového prostredia, bez rizika ovplyvnenia stability svahu a susedných nehnuteľností.

Technické riešenie dažďovej kanalizácie a jej umiestnenie a umiestnenie vsakovacích blokov navrhol v súlade s platnými predpismi a normami projektant, odborne spôsobilá osoba (§46 ods. 1 stavebného zákona). K projektu sa vyjadril dotknutý orgán Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy a Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.. Ani jeden dotknutý orgán nespochybnil navrhované technické riešenie odvádzania dažďových vôd.

Stavebný úrad v územnom konaní posudzuje predloženú dokumentáciu pre územné rozhodnutie a nemôže spochybňovať technické riešenie stavby bez dostatočného dôvodu, ktorý by mal oporu v niektorom z platných právnych predpisov, podľa ktorých sa pri umiestňovaní stavby riadi.

V bode 8. účastník konania v zastúpení poukazuje na inžinierskogeologický prieskum a požaduje podrobného IGH prieskumu už v stupni dokumentácie pre územné konanie

Stavebný úrad sa podobnou námietkou zaoberal už v bode 4. námietkou podanou účastníčkou konania Natašou Pollákovou.

V bode 9. účastník konania Ing, Vicen Róbert v zastúpení uvádza stanovisko KDI KRPZ zo dňa 23.3.2018, ktorom sa uvádza, že pre potreby statickej dopravy bytového domu je potrebné zabezpečiť minimálne 17 parkovacích miest a preto spochybňujú toto stanovisko nie je stanoviskom k predmetnej dokumentácii pre územné konanie.

Uvádzané stanovisko KDI KRPZ z r. 2018 nie je podkladom pre toto územné rozhodnutie. Toto stanovisko navrhovateľ predložil na vedomie, čím chcel poukázať, že už v roku 2018 príslušný dotknutý orgán nemal námietky so zriadením vjazdu na dané pozemky. Zároveň v tomto stanovisku z r. 2018 KDI KRPZ uviedlo, že si vyhradzuje záväzné právo na zmeny svojho stanoviska.

Navrhovateľ pri podaní návrhu dňa 1.3.2023 okrem iných stanovísk dotknutých orgánov (zoznam príloh), predložil Rozhodnutie č. ÚR-6459/2250/2023-PG zo dňa 21.3.2023, ktoré vydala Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný cestný správny orgán, a ktorým povolila zriadiť vjazd a výjazd z miestnej komunikácie v ulici Strmé sady v zmysle predloženej situácie. Zároveň príslušný cestný správny orgán vo svojom rozhodnutí stanovil podmienku cit: „dopravné napojenie stavby musí byť realizované v zmysle príslušných STN a predpisov pre cestné stavby a v zmysle podmienok stanovených Krajským dopravným inšpektorátom KR PZ v Bratislave č. KRPZ-BA-KDI3-2023/001199-002“. Toto stanovisko cestný správny orgán pripojil ako prílohu k svojmu rozhodnutiu č. ÚR-6459/2250/2023-PG.

Rozhodnutie č. ÚR-6459/2250/2023-PG príslušného cestného správneho orgánu ako aj stanovisko Krajského dopravného inšpektorátu KR PZ v Bratislave č. KRPZ-BA-KDI3-2023/001199-002 bolo

súčasťou spisového materiálu od podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia. V priebehu konania účastníci konania boli niekoľko krát nahliadať do tohto spisového materiálu vrátane stanovísk dotknutých orgánov.

V bode 10. a v bode 11. účastník konania v zastúpení konštatuje, že z príslušných predložených dokladov nevyplýva, že navrhovaná stavba bude mať vybudované technické zariadenie na odlúčenie voľných ropných látok z odpadových a dažďových vôd, t.z. odlučovač ropných látok. Ďalej uvádza, cit.: „Teda máme za to, že by došlo k situácii, že sa voda na navrhovaných parkovacích plochách znečistila únikom ropných látok napr. z motorových vozidiel, a tá sa podľa dokumentácie odvádza do povrchových vôd, tak je nutné vybudovať odlučovače ropných látok“. V bode 11. cituje ustanovenie § 9 ods. 1 zákona č. 269/2010 Z.z., v ktorom sa uvádza, že „Vody z povrchového odtoku odtekajúce zo zastavaných území, pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej vody a podzemnej vody, možno vypúšťať do podzemných vôd nepriamo len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení... „

Stavba „Rodinné domy Strmé sady“ má všetkých 21 parkovacích miest pre osobné automobily navrhnuté kryté v garážovom dome v podzemných podlažiach, vôbec sa neuvažuje s parkovaním na povrchu. Z toho vyplýva, že nebudú vznikáť žiadne vody z povrchového odtoku znečistené ropnými látkami, preto nie je potreba riešiť zariadenie na odlučovanie ropných látok. Čo potvrdzuje aj Usmernenie generálneho riaditeľa sekcie vôd Ministerstva životného prostredia SR o vodách z povrchového odtoku a pôsobnosti orgánov štátnej vodnej správy – Usmernenia č. 1/2021-4 zo dňa 18.10.2021, cit.: „Orgán štátnej vodnej správy posúdi na základe poznania konkrétnej situácie mieru znečistenia vôd z povrchového odtoku. Za málo znečistené vody možno považovať napríklad z parkovacích plôch, zo spevnených plôch využívaných na športové účely, z chodníkov okolo rodinných a bytových domov a podobne. Vzhľadom na technickú úroveň automobilov sú väčšinou dotokové hodnoty znečistenia (napríklad NEL) z parkovísk a ciest zanedbateľné, preto sú odlučovače alebo iné objekty určené skôr pre zabezpečenie v prípadoch havárií ako na čistenie vôd z povrchového odtoku. Za znečistené vody z povrchového odtoku sa považujú najmä vody z povrchového odtoku diaľnic, veľkokapacitných parkovísk (pred supermarketmi, parkoviská nákladných automobilov a strojov), z priemyselných a poľnohospodárskych areálov (montážne a odstavné plochy)“.

Technické riešenie odvodu dažďovej kanalizácie navrhol v súlade s platnými predpismi a normami projektant, odborne spôsobilá osoba (§46 ods. 1 stavebného zákona). K projektu sa vyjadril dotknutý orgán Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP ako príslušný orgán štátnej vodnej správy, ktorý z hľadiska svojich sledovaných záujmov a nemu prislúchajúcich právnych predpisov neurčil podmienku vybudovať zariadenie na odvádzanie ropných látok a to ani z podzemnej garáže. Zároveň dotknutý orgán Okresný úrad Bratislava ako príslušný orgán štátnej vodnej nespochybnil navrhované technické riešenie odvádzania dažďových vôd.

V bode 12. účastník konania Ing. Vicen Róbert v zastúpení uvádza, cit.: „Máme za to, že navrhovateľ rovnako nepreukázal podrobný hydrogeologický prieskum, ktorý by sa vysporiadal so zrejým negatívnym vplyvom na životné prostredie, ani neboli prijaté opatrenia na zisťovanie možného negatívneho vplyvu a dopadu na životné prostredie územia“.

Súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie je Hydrogeologický posudok, číslo geologickej úlohy 640152021 vyhotovený 26.04.2021 spoločnosťou AG Audit, s.r.o. a odborne spôsobilou osobou Mgr. Peter Dobrovoda (č. odbornej spôsobilosti MŽP SR č. 420/93), ktorý vyhodnocuje vypúšťanie dažďových vôd do recipientu podzemných vôd a zároveň preukazuje, že priepustnosť prostredia je dostatočná na postupné pomalé odvedenie celého objemu dažďových vôd do horninového prostredia, bez rizika ovplyvnenia stability svahu a susedných nehnuteľností.

Každá výstavba môže mať v istej prípustnej miere negatívny vplyv na svoje okolie. Príslušné zákonné predpisy však stanovujú mieru týchto negatívnych dopadov, ktorá nesmie byť prekročená. K tomu sa v územnom konaní vyjadrujú príslušné dotknuté orgány, každý z hľadiska jeho sledovaných záujmov, ktoré na základe predloženej príslušnej dokumentácie posudzujú, či táto dokumentácia je v súlade s príslušnými platnými zákonnými predpismi, t. j. aj to, či miera negatívnych dopadov stavby na okolie neprekračuje stanovené prípustné limity. Stavebný úrad stanoviská a požiadavky dotknutých orgánov zahrnul do podmienok územného rozhodnutia. Z vyjadrení dotknutých orgánov vyplýva, že stavba podľa predloženej dokumentácie pri splnení daných podmienok neprekračuje prípustné zákonnými predpismi stanovené limity miery negatívnych vplyvov na svoje okolie ako aj na vnútorné priestory samotnej navrhovanej stavby.

Stavebný úrad sa námietkami podané účastníkom konania Ing, Róbertom Vicenom v zastúpení JUDr. Ivicou Firstovou zaoberal v tejto časti rozhodnutia a v celom rozsahu ich zamietol.

V stanovenej lehote vzniesol námietky účastník konania Ivan Pollák, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava, doručené do podateľne úradu dňa 24.7.2023, ktoré stavebný úrad v celom znení citoval vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia. Pre ľahšiu orientáciu, stavebný úrad námietky očísloval.

Stavebný úrad sa námietkami zaoberal, všetky v plnom rozsahu zamietol a vyhodnotil ich nasledovne:

V bode 1. účastník konania konštatuje, že ako vlastník susedného pozemku a stavby je oprávnený konať ako účastník územného konania a zároveň konštatuje, že cit.: „Som presvedčený, že v danom prípade neboli dostatočne zohľadnené všetky relevantné faktory týkajúce sa umiestnenia stavby a využívania územia, a preto žiadam o prehodnotenie rozhodnutia“.

Stavebný úrad nespochybňuje postavenie Ivana Polláka bytom Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava ako účastníka konania v tomto územnom konaní o umiestnení stavby „Rodinné domy Strmé sady“ a zároveň v oznámení o začatí územného konania a aj v tomto rozhodnutí o umiestnení uvedenej stavby ho menovite uviedol ako účastníka konania. Účastníkovi konania Ivanovi Pollákovi bolo umožnené nahliadať do spisového materiálu a zároveň sa zúčastňoval na ústnom pojednávaní danej veci. Stavebný úrad až touto listinou vydáva podľa § 39 a § 39a stavebného zákona Rozhodnutie, ktorou umiestňuje navrhovanú stavbu „Rodinné domy Strmé sady“.

V bode 2. námietky účastníka konania podľa povahy a obsahu smerujú proti záväznému stanovisku Hl. mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 41183/2022-188535 zo dňa 22.4.2022

Stavebný úrad už v predchádzajúcich bodoch sa podrobne námietkami spochybňujúce záväzné stanovisko Hl. m. SR Bratislavy (viď. vyššie). Hl. mesto SR Bratislava posúdilo záujmové územie a navrhovanú stavbu „Rodinné domy Strmé sady“ vo vzťahu k Územnému plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 z znení zmien a doplnkov, a na základe toho vydalo dňa 22.4.2022 záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 41183/2022-188535. Na základe námietok účastníkov konania smerujúcich proti tomuto záväznému stanovisku, Hl. mesto SR Bratislava vydalo dňa 14.12.2023 stanovisko MAGS OUIK 60122/2023-609053, v ktorom sa zaoberalo aj s touto námietkou a v plnom rozsahu potvrdilo pôvodné záväzné stanovisko.

V bode 3. účastník konania v prvej časti upozorňuje na odstupovú vzdialenosť existujúcej susednej stavby rodinného domu súpisné číslo 3325 na pozemku reg. „C“ parc. č. 762/4 k.ú. Dúbravka, ktorej je vlastníkom a zároveň konštatuje, že navrhovaná stavba nových domov môže mať negatívny vplyv na súkromie susedov a môže obmedziť ich výhľad. V druhej časti namietajúci účastník konania poukazuje na hluk, prach a ďalšie „rušivé elementy“ počas výstavby. Ďalej vyjadril obavy z možného poškodenia priľahlej infraštruktúry a že by mohlo dôjsť k pôdnej nestabilite alebo zosuvu pôdy počas výstavby, čo by mohlo spôsobiť škodu na susedných nehnuteľnostiach. Ďalej konštatuje ci.: „Každý z týchto bodov môže mať významný dopad na susedné nehnuteľnosti a môže viesť k sporom a obavám susedov. Preto je dôležité tieto otázky riadne prehodnotiť a riešiť pred začiatkom akejkoľvek výstavby“.

Stavebný objekt SO 01 Rodinný dvojdom A je navrhnutý od hranice účastníkom konania uvádzaného pozemku reg. „C“ parc. č. 762/4 k.ú. Dúbravka 6,0 m a zároveň od fasády existujúceho rodinného domu 8,0 m. Podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z. vzdialenosť medzi dvoma susednými rodinnými domami nesmie byť menšia ako 7,0 m a vzdialenosť od spoločných hraníc nesmie byť menšia ako 2,0 m. Návrh uvedenej stavby túto podmienku vyhlášky spĺňa.

Podľa § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 (ďalej len „vyhláška č. 532/2002“)

ods. 3 Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.

Podľa platnej legislatívy, stavebník má stavbu realizovať tak, aby nevznikli škody na susedných nehnuteľnostiach, to platí aj pre existujúcu prístupovú komunikáciu, a ak vznikne poškodenie, musí uviesť do pôvodného stavu, alebo ak to nie je možné, musí poskytnúť náhradu škody podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

Každá výstavba môže mať v istej prípustnej miere negatívny vplyv na svoje okolie. Príslušné zákonné predpisy však stanovujú mieru týchto negatívnych dopadov, ktorá nesmie byť prekročená. K tomu sa v územnom konaní vyjadrujú príslušné dotknuté orgány, každý z hľadiska jeho sledovaných záujmov, ktoré na základe predloženej príslušnej dokumentácie posudzujú, či táto dokumentácia je v súlade s príslušnými platnými zákonnými predpismi, t. j. aj to, či miera negatívnych dopadov stavby na okolie neprekračuje stanovené prípustné limity. Z vyjadrení dotknutých orgánov vyplýva, že stavba podľa predloženej dokumentácie pri splnení daných podmienok neprekračuje prípustné zákonnými predpismi stanovené limity miery negatívnych vplyvov na svoje okolie ako aj na vnútorné priestory samotnej navrhovanej stavby.

Navrhovateľ a na základe tohto vydaného územného rozhodnutia neoprávňuje začať realizovať predmetnú stavbu. Navrhovateľ je povinný pred začiatkom stavebných prác si zaobstaráť od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie v zmysle stavebného zákona a príslušných právnych predpisov. Táto podmienka je stanovená v tomto rozhodnutí v bode III. Osobitné podmienky. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť vypracovaná v podrobnosti pre stavebné povolenie podľa príslušnej vyhlášky č. 453/2000Z.z. odborne spôsobilou osobou – projektantom, ktorý zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie a zároveň zodpovedá za jeho realizovateľnosť.

V bode 4. a v bode 7. účastník konania Ivan Pollák namieťa narušenie svetlotechnických pomerov v území a poukazuje, že navrhovaná stavba by mohla obmedziť slnečné svetlo a preslnenie k existujúcim stavbám rodinných domov. V bode 7. poukazuje na možnosť obmedzenia preslnenia v navrhovaných bytoch uvedenej stavby „Rodinné domy Strmé sady“.

Súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie je Svetlotechnické posúdenie vypracované 06/2021 odborne spôsobilou osobou Ing. Ladislav Rajczy, autorizovaný stavebný inžinier. Z predloženého svetlotechnického posudku je zrejme, že vo všetkých posúdených obytných miestnostiach bytov v okolitých RD bude aj po realizácii navrhovanej stavby trvanie preslnenia v normou stanovenom období dlhšie ako je minimálna normou požadovaná 1,5 hodina denne. Zároveň zatienením denného osvetlenia priestorov s trvalým pobytom ľudí v existujúcich RD nedôjde vplyvom navrhovanej stavby ku prekročeniu max. prípustnej hodnoty ekvivalentného uhla tienenia.

Z predloženého svetlotechnického posudku je zrejme, že vplyv navrhovanej stavby na preslnenie a denné osvetlenie rodinného domu súp. č. 3325 vo vlastníctve účastníka konania Ivana Polláka je v súlade s STN 73 4301 a s STN 73 0580-1: posudzovaná okolitá zástavba bude mať vyhovujúcu dobu insolácie/ preslnenia aj po zrealizovaní navrhovanej stavby, a zároveň nedôjde k prekročeniu miery možného zatienenia okolitej zástavby. Predložený svetlotechnický posudok konštatuje, že výpočty boli zrealizované pre najnepriaznivejšie prípady tienenia.

V bode 5. účastník konania konštatuje, že počas výstavby a realizácie zakladania stavby sa môže svah destabilizovať a môže dôjsť k zosuvu pôdy a tým sa môžu poškodiť existujúce rodinné domy v blízkosti stavby. Opakovane poukazuje na možné poškodenia priľahlej infraštruktúry a že by mohlo dôjsť k pôdnej nestabilite alebo zosuvu pôdy počas výstavby, čo by mohlo spôsobiť škodu na susedných nehnuteľnostiach. V poslednej časti bodu 5. konštatuje cit.: „Je dôležité poznamenať, že tieto riziká môžu byť minimalizované správnym plánovaním, dizajnom a realizáciou stavby. Môže byť potrebné vykonať podrobné geologické a hydrologické štúdie, aby sa zabezpečilo, že výstavba nebude mať negatívny dopad na svahovitý terén a okolité nehnuteľnosti“.

Projektant – odborne spôsobilá osoba už v projekte pre územné konanie navrhol zabezpečenie stavebnej jamy stavby „Rodinné domy Strmé sady“, ktoré rieši návrh technického postupu organizácie výstavby stavebných objektov, zabezpečenie mechanickej odolnosti, použiteľnosť a stabilitu dotknutého územia a bezpečnosť existujúcich RD na susediacich pozemkoch. Zabezpečenie svahu výkopu geotechnik predpokladá postupne po jednotlivých pracovných etapách: 1. Etapa – návrh a realizácia postupného výkopu na pozemku reg. „C“ parc. č. 772 pri hranici s priľahlou komunikáciou Strmé sady, 2. Etapa - klincovanie južnej strany na pozemku reg. „C“ parc. č. 770/2 bez zásahu do susedných pozemkov, 3. Etapa – postupné otváranie výkopu v malých záberoch pomocou definitívnej konštrukcie podzemných podlaží, 4. Etapa – vírtanie zápor a následne postupné vykopenie v malých záberoch, ktoré budú vyplnené výdrevou a zastabilizovanou sperou. Podrobný postup realizácie stavebnej jamy a následnej betonáže základovej železobetónovej dosky a votknutých obvodových železobetónových stien, bude rozpracovaný v projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia v zmysle vyhlášky č. 453/2000 Z.z. odborne spôsobilou osobou.

K námietke účastníka konania Ivana Polláka k možnému poškodeniu alebo narušeniu existujúcich stavieb, komunikácii alebo existujúcich inžinierskych sietí sa stavebný úrad vyjadril v bode 3.

Súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie je Inžinierskogeologický prieskum číslo geologickej úlohy 440642015 vyhotovený 9/2015 spoločnosťou AG Audit, s.r.o. a odborne spôsobilou osobou Mgr. Peter Dobrovoda (č. odbornej spôsobilosti MŽP SR č. 420/93), ktorý uvádza, že je orientačný a vyhodnotený z prieskumnej sondy a zo štyroch penetračných sond, ktoré mali vyhodnotiť vlastnosti geologického podložia, geotechnické vlastnosti zemín, základové pomery a vyhodnotiť návrh riešenia zakladania uvedenej stavby a to pre prípravu návrhu stavby rodinných domov v danej lokalite. Predložený Inžinierskogeologický prieskum je orientačný a odporúča vykonať ďalšie hĺbkové vrtné a penetračné sondy. Túto skutočnosť navrhovateľ nespochybňuje.

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť vypracovaná v podrobnosti pre stavebné povolenie podľa príslušnej vyhlášky č. 453/2000Z.z. odborne spôsobilou osobou – projektantom. Nakoľko projektant zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie a zároveň zodpovedá za realizovateľnosť stavby, musí vychádzať z podrobných a presných ním stanovených posudkov, prieskumov resp. štúdií.

V bode 6. účastník konania poukazuje na cit.: „Rodinné domy v lokalite Strmé Sady v Dúbravke sú charakteristické svojim jedinečným štýlom a usporiadaním, ktoré odráža historický a kultúrny charakter oblasti. Navrhovaná stavba, ak je vo väčšej miere a vyššej hustote, môže narušiť túto mieru a proporcie, čo by mohlo zmeniť charakter oblasti. Existujúce rodinné domy v danej lokalite sú prevažne jednopodlažné alebo dvojpodlažné so záhradou a majú podobný dizajn a štýl. Navrhované dvojdomové objekty môžu výrazne kontrastovať s existujúcou zástavbou a narušiť jednotný vzhľad tejto rezidenčnej oblasti. Zvýšená hustota zástavby môže mať negatívny vplyv na dostupnosť a kvalitu verejných priestorov v oblasti, ako aj na miestne prírodné prostredie. Môže to zvýšiť napätie medzi susedmi, vytvoriť pocit straty komunity a zmeniť dynamiku susedských vzťahov“.

Navrhovaná stavba sa umiestňuje v prieluke medzi existujúcu zástavbu rodinných domov pri dodržaní odstupových vzdialeností podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.. Z východnej strany riešených pozemkov sa nachádzajú takmer rovnaké tri budovy súpisné č. 3200, 3199 a 3198, každá jedna má zastavanú plochu 363 m² a každá je trojpodlažná. Existujúca stavba súpisné číslo 3200 evidovaná na liste vlastníctva č. 3334, podľa ktorého sa v danej budove nachádza 6 bytov. Susedná budova súpisné číslo 3199 evidovaná na liste vlastníctva č. 3333, podľa ktorého je v tejto budove evidovaných taktiež 6 bytov. Rodinný dom namietajúceho účastníka konania súpisné číslo 3325 evidovanom na liste vlastníctva 2745, podľa ktorého má zastavanú plochu 73 m², je prízemný s obytným podkrovím. Navrhovaná stavba – stavebný objekt SO 01 Rodinný dvojdom A má navrhnutú zastavanú plochu 155,4 m² takmer o polovicu menej ako uvedené susedné budovy, a stavebný objekt SO 02 Rodinný dvojdom má navrhnutú zastavanú plochu 201,60 m², približne o tretinu menej ako uvedené susedné budovy. Stavebný úrad má za to, že táto námietka je subjektívna a irelevantná, nakoľko v porovnaní bezprostredne susedných nehnuteľností v danej lokalite existujúce budovy sú rôzneho „dizajnu a štýlu“, stavebnotechnického prevedenia a nespĺňajú historický a ani kultúrny charakter celej lokality mestskej časti Dúbravka, a už v súčasnosti nie je dodržaný jednotný vzhľad celej lokality.

Stavebný úrad má za to, že nemôže preberať zodpovednosť za medziľudské vzťahy resp. riešiť medziľudské vzťahy, je len na ľuďoch aké susedské a medziľudské vzťahy si vytvoria.

Bod 7. – vid' bod 4

V bode 8. až bod 12. účastník konania Ivan Pollák opakovane poukazuje na zakladanie stavby a vplyv stavby na stabilitu svahu. Ďalej poukazuje na navrhnutý vsakovací systém pre odvádzanie dažďových vôd v kontexte zvyšujúcich sa privalových dažďov, hydrogeologické pomery v danom území

Stavebný úrad sa obdobnými námietkami už zaoberal vyššie. Námietkou zakladania stavby zaoberal už v bode 5. Námietkou smerujúcou k navrhovanému odvádzaniu dažďových vôd sa stavebný úrad zaoberal v bode 7. účastníka konania Ing. Róberta Vicena.

Predložený hydrogeologický posudok č. 640152021 vyhodnocuje vypúšťanie dažďových vôd do recipientu podzemných vôd a zároveň preukazuje, že priepustnosť prostredia je dostatočná na postupné pomalé odvedenie celého objemu dažďových vôd do horninového prostredia, bez rizika ovplyvnenia stability svahu a susedných nehnuteľností.

V bode 13. účastník konania poukazuje na prístup na stavenisko, dopravné značenie, bezpečnosť a na kapacitu príľahlej komunikácie.

Stavebný úrad nemá kompetencie sa vyjadrovať, resp. posudzovať existujúci stav prístupovej komunikácie. Dotknutý orgán Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný cestný správny orgán vydal dňa 21.3.2023 Rozhodnutie č. ÚR-6459/2250/2023-PG a Krajský dopravný inšpektorát KR PZ v Bratislave vydal dňa 14.3.2023 stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-2023/001199-002. Ani jeden dotknutý orgán sa nevyjadril k stavu prístupovej komunikácii.

Podľa platnej legislatívy, stavebník musí stavbu realizovať tak, aby nevznikli škody na susedných nehnuteľnostiach, to platí aj pre existujúcu prístupovú komunikáciu, a ak vznikne poškodenie, musí uviesť do pôvodného stavu, alebo ak to nie je možné, musí poskytnúť náhradu škody podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

Podľa vyhlášky č. 453/2000 Z.z. navrhovateľ je povinný ku žiadosti na vydanie stavebného povolenia na uvedenú stavbu predložiť okrem iných dokladov a podkladov aj projekt organizácie výstavby a projekt organizácie dopravy vypracovaný odborne spôsobilou osobou, ktorá je povinná pri návrhu zohľadniť skutkový stav a parametre príľahlej komunikácie a zabezpečiť prejazdnosť, údržbu a čistenie tejto komunikácie počas celej realizácie stavby. Stavebný úrad tieto podmienky zahrnie v stavebnom povolení.

V bode 14. účastník konania Ivan Pollák konštatuje cit.: „Nadmerné zaťaženie verejných sietí: Pridanie nových rodinných dvojdomov by mohlo viesť k nadmernému zaťaženiu existujúcich verejných sietí. To môže spôsobiť problémy s dodávkou služieb, ako je napríklad prítok a odtok vody, dodávka elektriny a plynu“.

Navrhovateľ k návrhu na vydanie územného rozhodnutia predložil stanoviská jednotlivých správcov resp. vlastníkov týchto sietí. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. vydala dňa 23.7.2021 vyjadrenie č. 30175/2021/KT ako súhlas s napojením na verejnú kanalizáciu a na verejný vodovod, ktoré sú existujúce v príľahlej komunikácii. BVS a.s. vo svojom stanovisku stanovila podmienky, ktoré stavebný úrad zahrnul do výrokovej časti tohto rozhodnutia a ktoré je navrhovateľ povinný dodržať. Dotknutý orgán Západoslovenská distribučná, a.s. vydal dňa 25.7.2022 vyjadrenie ako súhlas na napojenie na distribučnú sieť a zároveň stanovil podmienky, ktoré stavebný úrad zahrnul do výrokovej časti tohto rozhodnutia a ktoré je navrhovateľ povinný dodržať. Navrhovaná stavba „Rodinné domy Strmé sady“ neuvažuje s napojením na plyn.

V bode 15. účastník konania poukazuje na stratu existujúcej zelene a prírodných habitátov, ktoré poskytujú cit.: „kľúčové ekosystémové služby, vrátane zachytávania uhlíka, poskytovania domovov pre divokú zver a hmyz a zlepšovania kvality vzduchu. Strata týchto oblasti by mohla mať negatívny dopad na miestne ekosystémy a biodiverzitu“. A zároveň opakovane poukazuje, že cit.: „Výstavba dvojdomov by mohla zásadne zmeniť charakter krajiny a vizuálny vzhľad oblasti, čo by mohlo mať negatívny vplyv na miestnych obyvateľov a hodnotu ich majetku“.

Obdobnou námietkou účastníka konania Ivana Polláka sa už stavebný úrad zaoberal v bode 6. Navrhovaná stavba sa umiestňuje v prieluke medzi existujúcu zástavbu rodinných domov pri dodržaní odstupových vzdialeností podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.. Na uvedených pozemkoch sa v súčasnosti nachádza neudržiavaná hustá náletová zeleň. Riešené pozemky sa nachádzajú v relatívne husto zastavanej oblasti mestskej časti Dúbravka, a takmer zo všetkých strán je existujúca zástavba rodinných domov resp. z hornej časti (južnej strany) pozemkov sa nachádzajú stavby na individuálnu rekreáciu. Stavebný úrad má za to, že táto námietka je subjektívna a irelevantná, nakoľko k návrhu predmetnej stavby dotknutý orgán Okresný úrad Bratislava Odb. starostlivosti o ŽP, Odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP (ďalej len „OÚ BA OPaK“) vydal dňa 6.10.2022 kladné záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2022/166528-002, v ktorom stanovil podmienky, ktoré stavebný úrad zahrnul do výrokovej časti tohto rozhodnutia a ktoré je navrhovateľ povinný dodržať. OÚ BA OPaK vo svojom stanovisku uvádza, že realizácia stavby a jej užívanie nepredstavuje činnosť podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon OPK“) v danom území zakázanou.

Navrhovaná stavba „Rodinné domy Strmé sady“ je začlenená do územia v súlade s urbanistickými, architektonickými a environmentálnymi zásadami a požiadavkami ochrany prírody a krajiny a pamiatkovej starostlivosti a stavebný úrad má za to, že podľa vyššie uvedeného (viď bod 6. účastníka konania Ivana Polláka) nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry.

V bode 16. účastník konania Ivan Pollák opakovane poukazuje na destabilizáciu svahu, zmenu odtoku vody, ovplyvnenie „miestnej flóry a fauny“. Účastník konania požaduje cit.: „je potrebné vykonať podrobné geotechnické a environmentálne štúdie pred tým, než sa povolí takýto typ výstavby na svahovitom teréne“

Stavebný úrad k námietkam stabilizácii svahu, odtokovým pomerom, návrhu stavby a ochrane zelene a pod. sa podrobne vyjadroval v bodoch vyššie uvedených. Stavebný úrad sa námietkami podané účastníkom konania Ivanom Pollákom zaoberal v tejto časti rozhodnutia a v celom rozsahu ich zamietol.

Stavebný úrad má za to, že každá výstavba môže mať v istej prípustnej miere negatívny vplyv na svoje okolie. Príslušné zákonné predpisy však stanovujú mieru týchto negatívnych dopadov, ktorá nesmie byť prekročená. K tomu sa v územnom konaní vyjadrujú príslušné dotknuté orgány, každý z hľadiska jeho sledovaných záujmov, ktoré na základe predloženej príslušnej dokumentácie posudzujú, či táto dokumentácia je v súlade s príslušnými platnými zákonnými predpismi, t. j. aj to, či miera negatívnych dopadov stavby na okolie neprekračuje stanovené prípustné limity. Z vyjadrení dotknutých orgánov vyplýva, že stavba podľa predloženej dokumentácie pri splnení daných podmienok neprekračuje prípustné zákonnými predpismi stanovené limity miery negatívnych vplyvov na svoje okolie ako aj na vnútorné priestory samotnej navrhovanej stavby.

Pred samotnou realizáciou si musí navrhovateľ zabezpečiť právoplatné stavebné povolenie, ktoré mu stanoví právo postaviť stavbu ale aj povinnosti s tým spojené, ktoré musí dodržať.

■
V stanovenej lehote vzniesli spoločné námietky listom zo dňa 24.7.2023 účastníci konania: 1. Agenorov Andrej, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 2. Ing. Alexejenková Katarína, Koprivnická 14, 841 01 Bratislava; 3. JUDr. Csáky Jozef, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava; 4. Ing. Ďurdík Marek, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 5. Ing. arch. Ďurdíková Magda, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 6. Jamrišková Lenka, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava; 7. Ing. Joštová Mária, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 8. Ing. Joštová Zdenka, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 9. Kubicová Klára, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava; 10. Ustinskaia Olga, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava; 11. Ing. Vanček Štefan, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava; 12. Mgr. Vančeková Gabriela, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava; 13. Mgr. Vicenová Miroslava, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava; 14. Holoda Július, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava; 15. Holodová Veronika, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava v zastúpení advokátskou spoločnosťou Karkó s.r.o., Mgr. Richard Karkó, Obchodná 8985/5A, 010 08 Žilina.

V stanovenej lehote vzniesli spoločné námietky listom zo dňa 18.9.2023 účastníci konania: Ing. Šmidt Vladimír, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava a Ing. Šmidtová Viktória, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava v zastúpení advokátskou spoločnosťou Karkó s.r.o., Obchodná 8985/5A, 010 08 Žilina, totožné námietky s námietkami účastníkov konania v rade 1. až 15. v zastúpení tou istou advokátskou spoločnosťou Karkó s.r.o., Mgr. Richard Karkó, Obchodná 8985/5A, 010 08 Žilina.

Stavebný úrad obdržal dňa 23.11.2023 oznámenie o prevzatí právneho zastúpenia účastníkov konania v rade 1. až 13. a účastníkov konania Ing. Šmidt Vladimír a Ing. Šmidtová Viktória advokátmi (každý samostatne) JUDr. Michal Hrivnák a Mgr. Rastislav Čerevka, Krížna 44, 821 08 Bratislava s výnimkou účastníkov konania Júliusa Holodu a Veroniky Holodovej,

Zároveň stavebný úrad obdržal dňa 20.12.2023 oznámenie o ukončení právneho zastupovania účastníkov konania v rade 1. až 15. a účastníkov konania Ing. Šmidt Vladimír a Ing. Šmidtová Viktória advokátskou spoločnosťou Karkó s.r.o..

Pre ľahšiu orientáciu, stavebný úrad námietky očísloval a v celom znení citoval vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Stavebný úrad sa námietkami zaoberal, všetky v plnom rozsahu zamietol a vyhodnotil ich nasledovne:

Nakoľko mnohé námietky sú z obsahu podobné resp. z povahy veci namietajú totožné znaky ako namietajúci účastníci konania Nataša Polláková, Ivan Pollák a Ing. Vicen Róbert v zastúpení JUDr. Ivica Firstová, preto stavebný úrad pri vyhodnocovaní týchto námietok sa odkazuje na vyhodnotené námietky v jednotlivých bodoch (viď. vyššie v časti „Odôvodnenie rozhodnutia o námietkach a pripomienkach účastníkov konania“).

V bode 1. účastníci konania v zastúpení poukazujú, že stavba je navrhnutá cit.: „na malom pozemku v extrémne svahovitom pozemku, s prístupom predstavujúcim iba úzku strmú „slepú“ uličku „Strmé sady“, s nutnosťou zásadných výkopových prác rozrušujúcimi terén a účastníci konania majú reálnu obavu ohľadom rozrušenia podlažia výkopovými prácami ako aj následným vsakovaním vody, čo môže mať negatívne dôsledky vo vzťahu k statike nehnuteľnosti účastníkov konania“.

Umiestnenie stavby „Rodinné domy Strmé sady“ je navrhnuté v existujúcej prieluke za dodržania odstupových vzdialeností podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.. Projektant – odborne spôsobilá osoba už v projekte pre územné konanie navrhol zabezpečenie stavebnej jamy stavby „Rodinné domy Strmé sady“,

rieši návrh technického postupu organizácie výstavby stavebných objektov, zabezpečenie mechanickej odolnosti, použiteľnosť a stabilitu dotknutého územia a bezpečnosť existujúcich RD na susediacich pozemkoch. Zabezpečenie svahu výkopu geotechnik predpokladá postupne po jednotlivých pracovných etapách: 1. Etapa – návrh a realizácia postupného výkopu na pozemku reg. „C“ parc. č. 772 pri hranici s príľahlou komunikáciou Strmé sady, 2. Etapa - kĺncovanie južnej strany na pozemku reg. „C“ parc. č. 770/2 bez zásahu do susedných pozemkov, 3. Etapa – postupné otváranie výkopu v malých záberoch pomocou definitívnej konštrukcie podzemných podlaží, 4. Etapa – vŕtanie zápor a následne postupné vykopenie v malých záberoch, ktoré budú vyplnené výdrevou a zastabilizovanou sperou. Podrobný postup realizácie stavebnej jamy a následnej betonáže základovej železobetónovej dosky a votknutých obvodových železobetónových stien, bude rozpracovaný v projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia v zmysle vyhlášky č. 453/2000 Z.z. odborne spôsobilou osobou.

Súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie je Inžinierskogeologický prieskum číslo geologickej úlohy 440642015 vyhotovený 9/2015 spoločnosťou AG Audit, s.r.o. a odborne spôsobilou osobou Mgr. Peter Dobrovoda (č. odbornej spôsobilosti MŽP SR č. 420/93), ktorý uvádza, že je orientačný a vyhodnotený z prieskumnej sondy a zo štyroch penetračných sond, ktoré mali vyhodnotiť vlastnosti geologického podlažia, geotechnické vlastnosti zemín, základové pomery a vyhodnotiť návrh riešenia zakladania uvedenej stavby a to pre prípravu návrhu stavby rodinných domov v danej lokalite. Predložený Inžinierskogeologický prieskum je orientačný a odporúča vykonať ďalšie hĺbkové vŕtané a penetračné sondy. Túto skutočnosť navrhovateľ nespochybňuje.

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť vypracovaná v podrobnosti pre stavebné povolenie podľa príslušnej vyhlášky č. 453/2000 Z.z. odborne spôsobilou osobou – projektantom. Nakoľko projektant zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie a zároveň zodpovedá za realizovateľnosť stavby, musí vychádzať z podrobných a presných ním stanovených posudkov, prieskumov resp. štúdií.

Podľa platnej legislatívy, stavebník musí stavbu realizovať tak, aby nevznikli škody na susedných nehnuteľnostiach, a ak vznikne poškodenie, musí uviesť do pôvodného stavu, alebo ak to nie je možné, musí poskytnúť náhradu škody podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

K tomuto územnému konaniu sa vyjadrili príslušné dotknuté orgány, každý z hľadiska jeho sledovaných záujmov, ktoré na základe predloženej príslušnej dokumentácie posúdili, či táto dokumentácia navrhovanej stavby je v súlade s príslušnými platnými zákonnými predpismi, t. j. aj to, či miera negatívnych dopadov stavby na okolie neprekračuje stanovené prípustné limity, a na základe toho vydali kladné stanoviská, ktoré sú pre stavebný úrad záväzné. Stavebný úrad posudzuje a zosúladzuje tieto stanoviská a následne na základe týchto stanovísk, projektovej dokumentácie a iných podkladov vydáva príslušné rozhodnutie.

V bode 2. účastníci konania v zastúpení namietajú rozpor navrhovanej stavby s územnoplánovacími podkladmi ako aj zásadami územného plánovania a zároveň spochybnili vyhodnotenie indexu podlažných plôch v záväznom stanovisku.

Stavebný úrad už v predchádzajúcich bodoch sa podrobne námietkami spochybňujúcimi záväzné stanovisko Hl. m. SR Bratislavy (viď. vyššie). Hl. mesto SR Bratislava posúdilo záujmové územie a navrhovanú stavbu „Rodinné domy Strmé sady“ vo vzťahu k Územnému plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 z znení zmien a doplnkov, a na základe toho vydalo dňa 22.4.2022 záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535. Na základe námietok účastníkov konania smerujúcich proti tomuto záväznému stanovisku, Hl. mesto SR Bratislava vydalo dňa 14.12.2023 stanovisko č. MAGS OUIČ 60122/2023-609053, v ktorom sa zaoberalo aj s touto námietkou a v plnom rozsahu potvrdilo pôvodné záväzné stanovisko.

V novom stanovisku č. MAGS OUIČ 60122/2023-609053 hlavné mesto, potvrdilo, že index podlažných plôch u oboch rodinných dvojdomov je porovnateľný s hodnotami tohto ukazovateľa pri jestvujúcich objektoch v záujmovej funkčnej ploche s vyššou intenzifikáciou pozemkov (rozpätie IPP vo funkčnej ploche je cca od 0,05-0,676). Súčasne je splnená aj podlžnosť objektov v zmysle podmienok definovaných stavebným zákonom t.j. počet podzemných podlaží nedefinovaný, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Hlavné mesto konštatuje, že z hľadiska dosahovaných hodnôt ukazovateľa intenzity využitia územia - Indexu podlažných plôch považujeme navrhované hodnoty za akceptovateľné aj vzhľadom na skutočnosť, že pri novonavrhovanej stavebnej činnosti v stabilizovaných územiach spravidla dochádza aj k miernemu nárastu intenzifikácie zástavby záujmovej funkčnej.

V bode 3. a bod 4. účastníci konania v zastúpení spochybňujú, že sa jedná o dva rodinné dvojdomy, cit.: „zjavne nejde o žiadne 2 rodinné dvojdomy, ale o bytový dom s 10 bytmi a 21 parkovacími miestami“..

Stavebný úrad sa podobnou námietkou zaoberal už v bode 1. námietkou podanou účastníčkou konania Natašou Pollákovou a v bode 1. námietkou podanou účastníkom konania Ing. Róbertom Vicenom v zastúpení. Aj hlavné mesto vo svojom „novom“ stanovisku potvrdil cit: „Typologický druh stavby - rodinný dom považujeme za správne určený v projektovej dokumentácii. Objekty spĺňajú zákonom definovanú podlžnosť pre rodinné domy v § 43b ods. 3 stavebného zákona. V zmysle uvedeného paragrafu rodinný dom môže mať dve nadzemné podlažia a podkrovie a najviac tri bytové jednotky. Stavebný zákon nedefinuje podrobnejšie delenie rodinných domov. Takéto delenie upresňuje STN 73 4301 - Bytové budovy s platnosťou od februára 2021. V zmysle STN 73 4301 je rodinný dvojdom bytová budova, ktorá vzniká združením dvoch rodinných domov. Rodinné domy majú mať jednu spoločnú deliacu stenu umiestnenú na spoločnej hranici pozemku a každý z nich má samostatný prístup do domu a na vlastný pozemok“.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie pre umiestnenie stavby označenej ako „Rodinné domy Strmé sady“, vyplýva, že stavba pozostáva z dvoch dvojdomov (SO 01 „A“ a SO 02 „B“) odsadených od seba v min. vzdialenosti 12 m, a zároveň každý stavebný objekt je rozdelený dilatáciou na dva rodinné domy (A1, A2 a B1, B2) a zároveň dilatáciou oddelený stavebný objekt SO 11 Garáž. Z projektovej dokumentácie vyplýva, že všetky štyri domy a garáž svojim stavebnotechnickým návrhom/ prevedením sú dilatáciou konštrukčne oddelené.

Hlavné mesto malo a stále má k dispozícii projekt, ktorý je podkladom tohto územného rozhodnutia. Hlavné mesto potvrdilo, že typologický druh stavby „rodinný dom“ považujú za správne určený v projektovej dokumentácii.

Z východnej strany riešených pozemkov sa nachádzajú takmer rovnaké tri budovy súpisné č. 3200, 3199 a 3198, každá tvorí jeden celok, každá jedna má zastavanú plochu 363 m² a každá je trojpodlažná – podľa listov vlastníctva namietajúci účastníci v rade 1. až 15. sú spoluvlastníkmi týchto budov. Existujúca stavba súpisné číslo 3200 evidovaná na liste vlastníctva č. 3334, podľa ktorého sa v danej budove nachádza 6 bytov. Susedná budova súpisné číslo 3199 evidovaná na liste vlastníctva č. 3333, podľa ktorého je v tejto budove evidovaných taktiež 6 bytov. Stavebný úrad má za to, že táto námietka je subjektívna a irelevantná.

V bode 5. účastníci konania v zastúpení namietajú inú objektívnu skladbu v záväznom stanovisku Hl. m. SR Bratislava.

Nakoľko časť podaných námietok viacerých účastníkov konania smerovali proti obsahu záväzného stanoviska Hl. m. SR Bratislavy vydaného dňa 22.4.2022 pod č. MAGS OUIK 41183/2022-188535, si stavebný úrad vyžiadal dňa 24.10.2023 od dotknutého orgánu Hlavného mesta SR Bratislava stanovisko k podaným námietkam a ako prílohu pripojil projektovú dokumentáciu, ktorú navrhovateľ predložil na stavebný úrad k územnému konaniu. Hlavné mesto malo a stále má k dispozícii projekt, ktorý je podkladom tohto územného rozhodnutia. Vo svojom „novom“ stanovisku k námietkam č. MAGS OUIK 60122/2023-609053 zo dňa 14.12.2023 Hl. m. SR nespochybňuje túto projektovú dokumentáciu ako podklad k tomuto územnému rozhodnutiu a záväznému stanovisku.

Stavebný zákon a ani vyhláška Ministerstva ŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona alebo iné právne predpisy, nepredpisujú, že stavba resp. súbor stavieb musí byť rozdelená na stavebné objekty alebo ako majú byť jednotlivé časti súboru stavieb označené alebo rozdelené. Stavebný úrad musí vychádzať z obsahu projektovej dokumentácie a príslušných podkladov.

V bode 6. účastníci konania v zastúpení namietajú index zelene a zároveň požadujú cit.: „ že splnenie tejto podmienky by mal navrhovateľ doložiť graficky a aj výpočtom tak, aby o jej splnení nemohli vzniknúť žiadne pochybnosti a predložiť tiež odobrenie splnenia tejto podmienky Hlavným mestom SR Bratislava“.

Táto námietka je totožná s námietkou účastníka konania Ing. Róberta Vicena v zastúpení a stavebný úrad sa ňou už zaoberal vid'. bod 6. účastníka konania Ing, Róberta Vicena v zastúpení.

V bode 7. účastníci konania v zastúpení namietajú návrh osadenia vsakovacích blokov na časti pozemku reg. „C“ parc. č. 770/2 k.ú. Dúbravka, do ktorých bude ukončená dažďová kanalizácia, nakoľko tento pozemok je súčasťou funkčného využitia záhrad, záhradkárskeho a chatových osád – stabilizované územie, číslo funkcie 1203. V druhej časti spochybňujú navrhnuté technické riešenie stavebného objektu SO 07 Dažďová kanalizácia.

Táto námietka je totožná s námietkou účastníka konania Ing, Róberta Vicena v zastúpení a stavebný úrad sa ňou už zaoberal vid'. bode 7. účastníka konania Ing, Róberta Vicena v zastúpení.

V bode 8. účastníci konania v zastúpení poukazujú na zabezpečenie stavebnej jamy a požadujú navrhovateľa zaviazať k realizácii podrobného IGH prieskumu už v stupni dokumentácie pre územné konanie.

Súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie je Inžinierskogeologický prieskum číslo geologickej úlohy 440642015 vyhotovený 9/2015 spoločnosťou AG Audit, s.r.o. a odborne spôsobilou osobou Mgr. Peter Dobrovoda (č. odbornej spôsobilosti MŽP SR č. 420/93), ktorý uvádza, že je orientačný a vyhodnotený z prieskumnej sondy a zo štyroch penetračných sond, ktoré mali vyhodnotiť vlastnosti geologického podložia, geotechnické vlastnosti zemín, základové pomery a vyhodnotiť návrh riešenia zakladania uvedenej stavby a to pre prípravu návrhu stavby rodinných domov v danej lokalite. Predložený Inžinierskogeologický prieskum je orientačný a odporúča vykonať ďalšie hĺbkové vrtné a penetračné sondy. Túto skutočnosť navrhovateľ nespochybňuje.

Súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie je Hydrogeologický posudok, číslo geologickej úlohy 640152021 vyhotovený 26.04.2021 spoločnosťou AG Audit, s.r.o. a odborne spôsobilou osobou Mgr. Peter Dobrovoda (č. odbornej spôsobilosti MŽP SR č. 420/93), ktorý vyhodnocuje vypúšťanie dažďových vôd do recipientu podzemných vôd a zároveň preukazuje, že priepustnosť prostredia je dostatočná na postupné pomalé odvedenie celého objemu dažďových vôd do horninového prostredia, bez rizika ovplyvnenia stability svahu a susedných nehnuteľností.

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť vypracovaná v podrobnosti pre stavebné povolenie podľa príslušnej vyhlášky č. 453/2000Z.z. odborne spôsobilou osobou – projektantom. Nakoľko projektant zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie a zároveň zodpovedá za realizovateľnosť stavby, musí vychádzať z podrobných a presných ním stanovených posudkov, prieskumov resp. štúdií.

V bode 9. účastníci konania v zastúpení žiadajú cit.: „zaviazať navrhovateľa k podrobnej pasportizácii okolitých stavieb pred začatím výstavby, v priebehu výstavby, po ukončení výstavby a vzhľadom na predpokladané vlastnosti zemín a rozsah rozrušenia zemného telesa aj dva roky po kolaudácii stavby, a to pre všetky objekty, ktoré sa čo i len časťou nachádzajú vo vzdialenosti menšej než dvojnásobok hĺbky dna stavebnej jamy meranej od súčasného rastlého terénu“.

Stavebný úrad nemôže predpisovať podmienky nad rámec jemu prislúchajúcich právnych predpisov. Stavebný úrad má za to, že projektant zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie a zároveň zodpovedá za realizovateľnosť stavby, navrhovateľ/stavebník zodpovedá za škody spôsobené vplyvom realizácie stavby. Odborne spôsobilá osoba projektant resp. statik z ich odborného hľadiska môžu navrhovateľovi navrhnúť vypracovanie pasportu susedných existujúcich stavieb, a to aj z toho dôvodu aby sa navrhovateľ/stavebník chránil. Stavebný úrad môže odporučiť vypracovať pasport existujúcich stavieb.

V bode 10. účastníci konania v zastúpení uvádzajú stanovisko KDI KRPZ zo dňa 23.3.2018, ktorom sa uvádza, že pre potreby statickej dopravy bytového domu je potrebné zabezpečiť minimálne 17 parkovacích miest a preto spochybňujú toto stanovisko nie je stanoviskom k predmetnej dokumentácii pre územné konanie.

Táto námietka je totožná s námietkou účastníka konania Ing, Róberta Vicena v zastúpení a stavebný úrad sa ňou už zaoberal vid'. bode 9. účastníka konania Ing, Róberta Vicena v zastúpení.

V bode 10. účastníci konania v zastúpení poukazujú, že cit.: „by nemali byť porušované práva účastníkov konania, aby títo mali možnosť sa s návrhom riadne oboznámiť a zaujať svoje stanoviská. Rovnako tak účastníci konania nesúhlasia s postupom stavebného orgánu, keď napriek zákonnej lehote 7 dní na oznámenie začatia územného konania účastníkom konania od doručenia žiadosti o vydanie územného rozhodnutia (01.03.2023) k tomuto oznámeniu došlo až 21.06.2023, teda až po cca. 3 mesiacoch a tesne pred letnými dovolenkami, čo účastníkom konania prakticky sťažilo možnosť sa vecou zaoberať tak, ako by sa ňou inak zaoberali. Účastníci konania samozrejme rešpektujú to, že správne orgány si plnia svoje zákonné povinnosti a konajú v jednotlivých veciach aj cez letné mesiace, a teda postup stavebného orgánu nie je zjavne nezákonný, účastníci konania ho však z tohto pohľadu nepovažujú za celkom férový“.

Stavebný úrad má za to, že v každom správnom konaní dodržiava príslušné právne predpisy. Stavebný úrad obdržal dňa 1.3.2023 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „Rodinné domy Strmé sady“, ktorý podal navrhovateľ Strmé sady, s.r.o. v zastúpení. Nakoľko predložené podanie neposkytovalo dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia stavby, stavebný úrad dňa 5.4.2023 rozhodnutím

č. SU-7702/2369/2023/MV 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.

Stavebný úrad určuje okruh účastníkov konania, keď má podanie doplnené a kompletné, preto po doplnení podania navrhovateľom dňa 23.5.2023, stavebný úrad vydal dňa 21.6.2023 Oznámenie o začatí konania, ktorým oznámil známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania a nariadil ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním na deň 25.7.2023 a zároveň ich upozornil, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne nebude neprihliadať (koncentračná zásada). Stavebný úrad chybou v písaní v uvedenom oznámení miesto stretnutia miestneho zisťovania uviedol nesprávne číslo parcely, preto oznámil dňa 7.8.2023 nový termín ústneho pojednávania so stretnutím v budove stavebného úradu, a to na deň 26. 9. 2023, v ktorej upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri tomto ústnom pojednávaní, inak sa na ne nebude neprihliadať.

Oznámenie je jedným z najdôležitejších procesných úkonov spojených s rozhodovacím procesom o právach a právom chránených záujmoch. Až na základe tohto oznámenia o začatí konania sa účastníci dozvedia o tom, že začalo konanie, ktorého záver v podobe rozhodnutia, môže mať vplyv na ich subjektívne práva alebo verejný záujem.

Účastníkom tohto územného konania stavebný úrad každému jednotlivo doručoval oznámenie o začatí konania, ku ktorému bola doložená rovnaká situácia. Každý účastník konania mal rovnaké právo prísť nahliadnuť do spisového materiálu a oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia, vyhotovenie si výpisov, odpisov a kópií, podať námietky a pripomienky. Vyššie uvedení účastníci konania využili svoje právo a zúčastnili sa oboch ústnych pojednávanií.

Stavebný úrad má zákonom stanovené lehoty, a na základe letných prázdnin nemôže termín posunúť, pokiaľ nemal oporu v zákone. Vyššie menovaní účastníci podali námietky, ktoré stavebný úrad citoval v plnom znení vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad nemôže nepripustiť námietku účastníka konania z dôvodu obsahu. V podstate účastník môže namietat' takmer čokoľvek. Z tohto dôvodu je možné námietku zamietnuť v rozhodnutí vo veci samej. Stavebný úrad môže nepripustiť námietku len z dôvodu formálnych nedostatkov. Stavebný úrad upozorňuje, že vydanie územného rozhodnutia sa neviaže na súhlas účastníkov konania. Účastníci konania môžu len namietat' objektívne porušenie svojich subjektívnych práv spojených s vlastníctvom pozemku alebo stavby. Objektívne znamená, že námietky nemôžu byť založené na pocity rovine, ale musia mať svoje opodstatnenie v právnych a technických normách. Zákon však nevyklučuje možnosť dohodnúť sa medzi účastníkmi konania a navrhovateľom.

Námietkami podanými účastníkmi konania menovaných v rade 1. až 15. a účastníkov konania Ing. Šmidt Vladimír a Ing. Šmidtová Viktória, všetci v zastúpení advokátmi JUDr. Michal Hrivnák a Mgr. Rastislav Čerevka s výnimkou účastníkov konania Júliusa Holodu a Veroniky Holodovej, sa stavebný úrad zaoberal v tejto časti rozhodnutia a v celom rozsahu ich zamietol.

Navrhovateľ pred začatím územného konania zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a správcov podzemných vedení technického vybavenia územia. Záväzná stanoviska, vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov sú podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad v správnom konaní záväzná.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk 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 podmienky správcov inžinierskych sietí, ktorí potvrdili, že v riešenom území sa nenachádzajú siete v ich správe, neuviedol ich v tomto rozhodnutí, tieto vyjadrenia založil do spisového materiálu.

Stavebný úrad posúdil začlenenie stavby do územia, rešpektoval obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejný záujem a rešpektoval predpokladaný rozvoj územia podľa platného územného plánu obce. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava záväzným stanoviskom č. MAGS OUIČ 41183/2022-188535 zo dňa 22.4.2022 vyjadrilo súhlas s umiestnením uvedenej stavby a zároveň potvrdilo súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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.

Upozornenie

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 záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Toto rozhodnutie stráca platnosť dňom, keď stavebnému úradu bude doručené oznámenie navrhovateľa alebo jeho právneho nástupcu o tom, že upustil od zámeru, ku ktorému sa rozhodnutie vzťahuje.

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 na podklade katastrálnej mapy

Doručuje sa:

účastníci konania doručované verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka:

1. Strmé sady s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava, IČO 48 318 159
v zastúpení ARTPLAN spol. s r.o. Karadžičova 27, 811 08 Bratislava, IČO 35 830 395
 2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava IČO 00 603 481
 3. Pollák Ivan, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava
 4. Polláková Nataša, Sokolíkova 5, 841 01 Bratislava v zastúpení Matka Bernard, Strmé sady 2B, 841 01 Bratislava
 5. Pokorný Ivan, Bazovského 7, 841 01 Bratislava
 6. Mgr. Vicenová Miroslava, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava
 7. JUDr. Csáky Jozef, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava
 8. Ing. arch. Ďurdíková Magda, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
 9. Ing. Ďurdík Marek, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
 10. Ing. Joštová Zdenka, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
 11. Ing. Joštová Mária, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
 12. Ustinskaia Olga, Čertanovo Južnoje, Moskva, RU, korešp. adresa: Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
 13. Agenorov Andrei, Varšavskoje šosse 158/1, Moskva, RU, korešp. adresa: Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
 14. Ing. Alexejenková Katarína, Koprivnická 14, 841 01 Bratislava
 15. Jamrišková Lenka, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava
 16. Kubicová Klára, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava
 17. Mgr. Vančeková Gabriela, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava
 18. Ing. Vanček Štefan, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava
 19. Ing. Šmidt Vladimír, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
 20. Ing. Šmidtová Viktória, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
- účastníci konania v rade 6. až 20. v zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Michal Hrivnák a Mgr. Rastislav Čerevka, Krížna 44, 821 08 Bratislava
21. Mgr. Ďurík Peter, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
 22. Ďuríková Michaela, Koprivnická 14/B, 841 01 Bratislava
 23. Hromadová Lenka, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava
 24. JUDr. Čambálik Bohumil, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava
 25. Čambáliková Helena, Koprivnická 14/C, 841 01 Bratislava
 26. Kasperkevič Tomáš, Gallayova 1, 841 02 Bratislava
 27. Kasperkevič Mariana, Gallayova 1, 841 02 Bratislava
 28. Ing. Vicen Róbert, Koprivnická 14/A, 841 01 Bratislava v zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Ivica Firstová, Hattalova 373/3, 029 01 Námestovo a v zastúpení Juraj Mázor, Mandľová 87/79, 851 10 Jarovce
 29. Mikuš Pavol, Koprivnická 11, 841 01 Bratislava
 30. Mikušová Bohumila, Koprivnická 11, 841 01 Bratislava
 31. Holoda Július, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava
 32. Holodová Veronika, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava
 33. Svitková Darina, Koprivnická 12, 841 01 Bratislava
 34. Svitková Veronika, Koprivnická 12, 841 01 Bratislava
 35. Svitek Martin, Koprivnická 12, 841 01 Bratislava
 36. Pillanka Roman, Strmé sady 2/A, 841 01 Bratislava
 37. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava
 38. účastníkom s neznámym trvalým pobytom, spoluvlastníkom pozemku CKN parc. č. 777/14, k. ú. Dúbravka, Bratislava, vedeného na liste vlastníctva č. 2893
 39. Právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám alebo vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom a k stavbám môžu byť umiestnením stavby priamo dotknuté, najmä evidovaných na liste vlastníctva č. 2893, 3332, 3334, 2747, 2746, 2745, 4877, 3009

dotknuté orgány na vedomie:

40. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava IČO 00 603 481
41. Ministerstvo vnútra SR, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, KDI, Špitálska 14, Bratislava, IČO 00 151 866
42. OÚ Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OPaK, ŠVS, OH, OO Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
43. OÚ Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 151 866
44. Hasičský a záchr. útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 01 Bratislava IČO 00 151 866
45. Regionálny úrad verej. zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
46. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava IČO 31 755 194
47. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava IČO 35 850 370
48. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava IČO 36 361 518
49. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35 910 739
50. Mestská časť Bratislava – Dúbravka – cestný správny orgán

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.

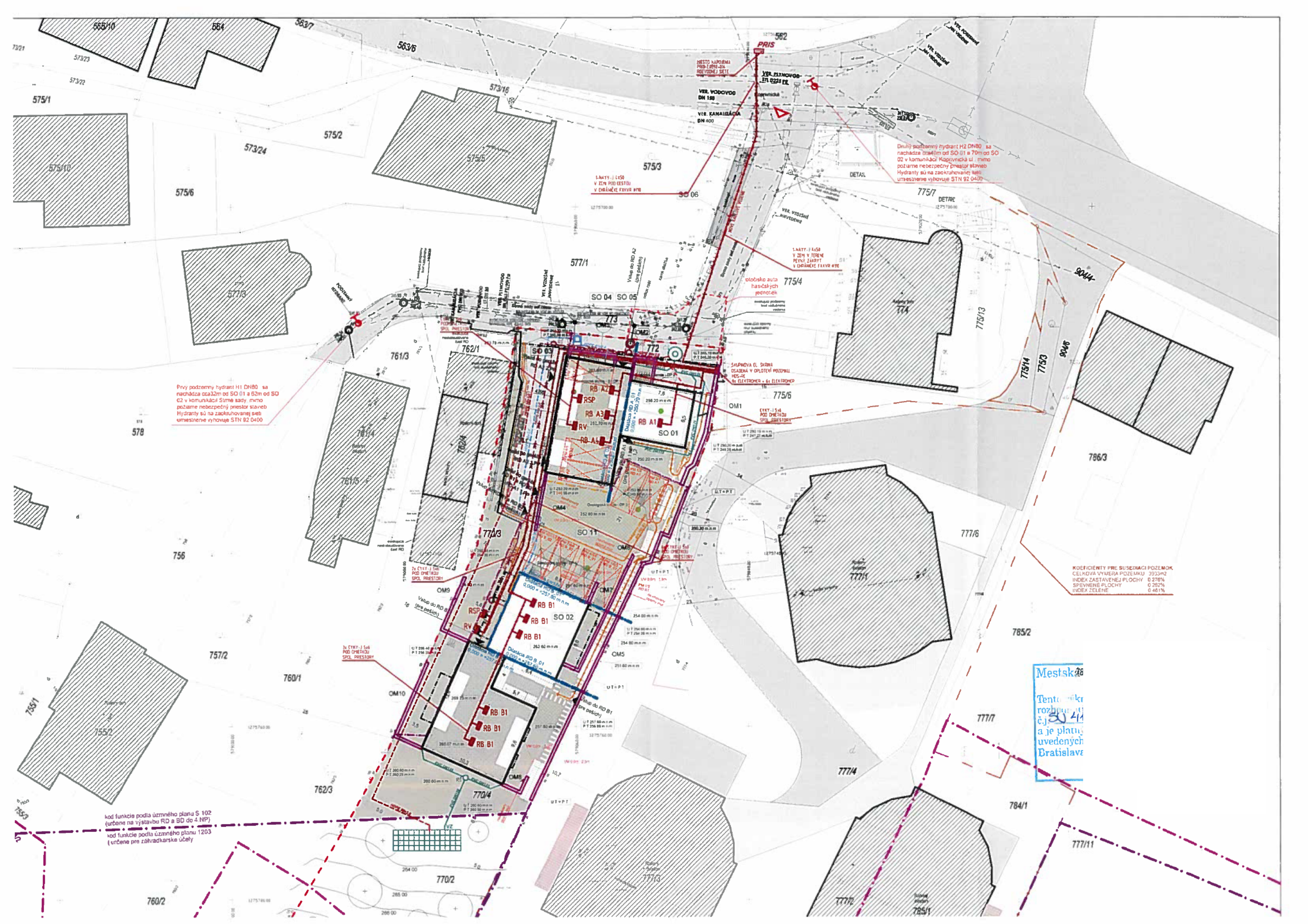
Dátum vyvesenia

Dátum zvesenia

Na úradnej tabuli:

z úradnej tabule:

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



Prvý podzemný hydrant H1 DN80 sa nachádza cca 32m od SO 01 a 52m od SO 02 v komunikácii S úm. sady, mimo požiarne nebezpečný priestor stavieb. Hydranty sú na zaochránenej sieti umiestnené vzhľadom STN 82 0409.

Druhý podzemný hydrant H2 DN80 sa nachádza cca 10m od SO 01 a 70m od SO 02 v komunikácii Karpinská ul. mimo požiarne nebezpečný priestor stavieb. Hydranty sú na zaochránenej sieti umiestnené vzhľadom STN 82 0409.

KOEFICIENTY PRE SUSEDIACI POZEMOK

CELKOVÁ VÝMERA POZEMKU	3933m ²
INDEX ZASTAVENEJ PLOCHY	0,278%
INDEX SPEVNENEJ PLOCHY	0,292%
INDEX ZELENE	0,461%

Mestská
Tento návrh
rozpočítal
č.j. 50/41
a je platný
uvedených
Bratislava

kod funkcie podľa územného plánu S 102 (určené na výstavbu RD a BD do 4 NP)
kod funkcie podľa územného plánu 1203 (určené pre záhradkarské účely)