



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

- podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Bratislava
	SU 6868/1805/2024 MF	Ing. M. Franzová 02/69 20 25 75	8.4.2024

## Vec:

### Oznámenie o podanom odvolaní proti rozhodnutiu č. SU 4142/1805/2024 U1 MF zo dňa 22.2.2024

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 súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) Vás upovedomuje, že v zákonom stanovenej lehote boli podané odvolania proti rozhodnutiu č. SU 4142/1805/2024 U1 MF vydaného dňa 22.2.2024, a to

- I. účastníkmi konania v zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Michal Hrivnák a Mgr. Rastislav Čerevka, Krížna 44, 821 08 Bratislava, odvolanie zo dňa 27.3.2024
- II. účastníkmi konania v zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Ivica Firstová, Hattalova 373/3, 029 01 Námestovo, odvolanie zo dňa 28.3.2024
- III. účastníkmi konania Adela Farkašová, Lermontova 19, 811 05 Bratislava a Mgr. Katarína Farkašová, Lermontova 19, 811 05 Bratislava, spoločné odvolanie zo dňa 28.3.2024.

Stavebný úrad uvedeným rozhodnutím umiestnil stavbu „Rodinné domy Strmé sady“ Bratislava-Dúbravka (ďalej len „stavba“) 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) pre navrhovateľa Strmé sady, s.r.o., Lamačská cesta 8, 841 04 Bratislava, IČO 48 318 159.

**Kópie odvolaní sú priložené v prílohe tohto oznámenia. Účastníci konania sa môžu vyjadriť k podaným odvolaniam do 5 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. K neskôr podaným vyjadreniam sa nebude prihliadať.**

**RNDr. Martin Zaťovič**  
starosta

## príloha:

1. odvolanie zo dňa 27.3.2024 podané účastníkmi konania v zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Michal Hrivnák a Mgr. Rastislav Čerevka, Krížna 44, 821 08 Bratislava
2. odvolanie zo dňa 28.3.2024 podané účastníkmi konania v zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Ivica Firstová, Hattalova 373/3, 029 01 Námestovo
3. spoločné odvolanie zo dňa 28.3.2024 podané účastníkmi konania Adela Farkašová, Lermontova 19, 811 05 Bratislava a Mgr. Katarína Farkašová, Lermontova 19, 811 05 Bratislava.

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 Matrka 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

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

**Toto oznámenie 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.

## ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

**JUDr. Michal Hrivnák**

Krížna 44, 821 08 Bratislava

Zapísaný v zozname SAK 8263

**Mgr. Rastislav erevka**

Krížna 44, 821 08 Bratislava

Zapísaný v zozname SAK 6135

Mestská as Bratislava - Dúbravka  
stavebný úrad

Pri kríži 14, 841 02 Bratislava

**.: SÚ 4142/1805/2024-U1 MF**

V Bratislave, d a 27.03 2024

### **VEC: ODVOLANIE**

Ako splnomocnený právny zástupcovia ú astníkov konania

- 1) Mgr. Miroslava Vicenová, nar. 20.12.1980, Koprivnická 14A, 841 01 Bratislava,
- 2) JUDr. Jozef Csáky, nar 19.02.1952, Koprivnická 14A, 841 01 Bratislava,
- 3) Ing. arch. Magda urdíková, nar 07.07.1977, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava,
- 4) Ing Marek urdík, nar 21.03.1977, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava,
- 5) Ing. Zdenka Joštová, nar. 03.02.1955, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava,
- 6) Ing. Mária Joštová, nar. 18.06.1979, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava,
- 7) O ga Ustinskaia, nar. 25.09.1973, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava,
- 8) Andrei Agenorov, nar. 26.04.1961, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava,
- 9) Ing Viktória Šmidtová, nar 04.09.1965, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava,
- 10) Ing Vladimír Šmidt, nar. 16.12.1963, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava,
- 11) Ing Katarína Alexejenková, nar. 16.11.1978, Koprivnická 14B, 841 01 Bratislava,
- 12) Lenka Jamrišková, nar. 21.10.1976, Koprivnická 14C, 841 01 Bratislava,
- 13) Klára Kubicová, nar. 28.12.1978, Koprivnická 14C, 841 01 Bratislava,
- 14) Mgr. Gabriela Van eková, nar 27.10.1966, Koprivnická 14C, 841 01 Bratislava,
- 15) Ing Štefan Van ek, nar 11.10.1967, Koprivnická 14C, 841 01 Bratislava,
- 16) Július Holoda, nar. 09.01.1938, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava (plná moc v prílohe),
- 17) Veronika Holodová, nar. 01.09.1941, Tulipánová 34, 841 01 Bratislava (plná moc v prílohe),

podávame týmto v zákonom stanovenej lehote nasledovné

### **ODVOLANIE**

vo i Rozhodnutiu Mestskej asti Bratislava - Dúbravka zo d a 22.02.2024, SÚ 4142/1805/2024-U1 MF, ktoré bolo zverejnene na úradnej tabuli správneho orgánu d a 29.02.2024 t. j. doru ené d a 15.03.2024

### **Podanie odvolania odôvod ujeme nasledovne:**

Predmetným rozhodnutím správny organ rozhodol o umiestnení stavby: „Rodinné domy Strmé sady“ Bratislava Dúbravka, pre navrhovate a Strmé sady, s.r.o., Lama ská cesta 8, 841 04 Bratislava, I O: 48 318 159, pri om uvedená stavba pozostáva z jedenástich

stavbených objektov označených ako SO01-SO011, z toho ide o dva rodinné dvojdomy, dvojdom A (SO01), dvojdom B (SO02), samostatný objekt garáže (SO011), a k týmto prislúchajúce ďalšie stavebné objekty.

### 1) Námietky v územnom konaní

V územnom konaní podaním zo dňa 24.07.2023 vzniklo námietky 15 účastníkov konania v zastúpení advokátskou kanceláriou Karkó s.r.o., pričom totožné námietky následne podaním zo dňa 18.09.2023 podali aj ďalší účastníci konania, manželia Šmidtoví. Predmetom námietok bolo v stručnosti cit.:

„Účastníci konania zasadne nesúhlasia s navrhovaným umiestnením stavby, táto stavba bytového domu znakej hmoty, kde sa jedná o 10 bytov (prakticky vo výške 3 nadzemných podlaží) a spolu 21 parkovacích miest (v rozsahu až 4 podzemných podlaží), **svojím rozsahom narúša okolitú zástavbu**, účastníci konania sú presvedčení, že **je v rozpore s existujúcimi územnoplánovacími regulatívmi 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 ku „Strmé sady“, s nutnosťou zásadných výkopových prác rozrušujúcim 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**.

Navrhované umiestnenie stavby je podľa presvedčenia účastníkov konania v zjavnom rozpore s územnoplánovacími podkladmi. Účastníci konania sa oboznámili so záväzným stanoviskom Hlavného mesta SR MAGS OUIK 41183/2022 - 188535 z 22.04.2022, v zmysle ktorého bolo konštatované, že predmetný investičný zámer má byť v súlade s ÚP 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 funkckej plochy na úrovni 0,494 (v rozptyle od 0,05 - 0,676). Navrhovaná hmotnosť stavby **má mať však IPP v rozsahu 0,698, resp. 0,734**. To znamená, že navrhovaná stavba nielenže neoscilluje z hľadiska IPP okolo existujúceho priemeru okolitej zástavby, ale je navrhovaná úplne mimo **(presahuje hodnotu najvyššieho IPP v celej funkckej ploche)** existujúceho rozptylu IPP v danom území.

Účastníci konania alej 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 súťažností a podmienok**. Účastníci konania namietajú spôsob, akým sú obchádzané jednotlivé regulatívy a povinnosti navrhovateľa pri umiestnení stavby/výstavby, keď sú bytové domy prezentované ako rodinné domy (minimálne je to zavádzajúce pre účastníkov konania s potenciálom porušenia ich práv).

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

V záväznom stanovisku Hlavného mesta SR MAGS OUIK 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 MAGS OUIK 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.

Pokiaľ ide o index zelene, sú aspoň predloženého investičného zámeru má byť aj dostatok zelene, čo je doložené započítanou zelenou 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 rastlom teréne a/alebo zeleň na konštrukciách s hrúbkou substrátu minimálne 2,0 m.

Projektová dokumentácia pre územné konanie rieši na parcele 770/2 C-KN aspoň objektu SO 07 - Dažďová kanalizácia. Parcela 770/2 sa však nenachádza v stabilizovanom území stabilizovanej malo-podlažnej bytovej zástavby (102), ale v stabilizovanom území záhrad a záhradkárskejších a chatových osád (1203), v ktorom je možné umiestniť 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. 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 pre erpávame naakumulovaných dažďových vôd hore 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 otáznave, kam vlastne dažďové vody zo vsakovacieho objektu majú vsiaknuť, a to obzvlášť v prípade, keď sa javí, že **podrobný hydrogeologický prieskum úplne absentuje**.

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 štátu navyše dokladuje aj samostatným odsekom, v ktorom konštatuje, že spracovateľ štátu o hydrogeológii podlažia nateraz nemá žiadnu prieskumom preukázanú vedomosť. Spracovateľ štátu 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 aspoň vodorovných a zvislých betónových konštrukcií. Účastníci konania majú za to, že **je potrebné navrhovať a zaviazajú k realizácii podrobného IGH prieskumu už v stupni dokumentácie pre územné konanie**, aby sa stalo zrejým, či je predmetný investičný zámer v daných stiesnených podmienkach vôbec možné zrealizovať, a ak áno, tak za akých podmienok.

Zároveň účastníci konania žiadajú **zaviazajú navrhovať a 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 o i len as ou nachádzajú vo vzdialenosti menšej než dvojnásobok h bky dna stavebnej jamy meranej od sú asného rastlého terénu.

V stanovisku KDI KRPZ sa v podmienkach z 23.3.2018 sa uvádza, že pre potreby statickej dopravy bytového domu je potrebné zabezpe i 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 DÚR predloženej stavebnému úradu.** V stanovisku KDI je alej uvedené, že predmetom stanoviska je bytový dom, o je však v rozpore s návrhom na vydanie ÚR pre „dva rodinné dvojdomy“. Preto ú astníci konania majú za to, že stanovisko KDI nie je stanoviskom k predmetnej dokumentácii pre územné konanie, nako ko po et parkovacích miest v stanovisku KDI (17) je v rozpore s po tom parkovacích miest uvedených v oznámení o za atí územného konania (21). Vyhovenie podmienkam . 4 až 7 uvedeným v stanovisku KDI je potrebné preukáza už v rámci DÚR, nako ko tieto priestorové požiadavky môžu maž zásadnejší vplyv na umiestnenie, polohu a priestorové usporiadanie viacerých stavebných objektov

### **1.1) Stanovisko Magistrátu hl. mesta k námietkam ú astníkov**

Na základe námietok jednotlivých ú astníkov stavebný úrad svojím podaním zo d a 24.10.2023 zaslal žiados hlavnému mestu SR Bratislava o stanovisko k námietkam, a to postupom pod a § 140b stavebného zákona, ke že mal za to, že takto koncipované námietky smerujú proti záväznému stanovisku dotknutého orgánu . MAGS OUIK 41183/2022-188535 zo d a 22.04.2022.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo vo veci stanovisko d a 14.12.2023, v ktorom uviedlo, že záväzné stanovisko je iba jedným z odborných predpokladov pre rozhodovaciu innos stavebného úradu (Dúbravka), pri om magistrát vychádza jednak z platného ÚPN, pod a ktorého sú záujmové pozemky ur ené funkciou 102 - málopodlažná zástavba obytného územia a 1203 - záhrady, záhradkárske a chatové osady. V oboch prípadoch ide o stabilizované územie. Magistrát následne odcitoval spôsob funk ného využitia predmetných území, o považoval za podklad pre vydanie svojho záväzného stanoviska.

Odvolatelia zdôraz ujú, že samotné záväzné stanovisko magistrátu bolo vydané na podklade dokumentácie pre územné rozhodnutie spracovate om Ing. arch. Martin Eckhardt s dátumom spracovania 06/21, a revíziou 03/22, pri om odvolatelia majú za to, že táto dokumentácia predložená stavebníkom pre ú ely vydania územného rozhodnutia bola oproti stavu, ke bola predložená magistrátu za ú elom vydania záväzného stanoviska pozmenená. Na túto námietku nereagoval ani magistrát vo svojom stanovisku ani stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí. To znamená nedostatok zistenie skuto ného stavu je jedným z podstatných a hlavných dôvodov tohto odvolania.

K jednotlivým námietkam ú astníkov vznesených v územnom konaní sa magistrát vyjadril nasledovne:

#### **a) Námietka - druh stavby rodinný dom**

Magistrát poukázal na príslušné ustanovenia stavebného zákona (§43b), ako aj STN73 4301, z ktorých noriem dospel k záveru, že navrhovaná výstavba pod a jeho názoru sp a parametre rodinných dvojdomov oddelených dilatáciou s tým, že ide o samostatné dvojdomy, ktorá podmienka umož uje existenciu každého z dvojdomov ako samostatne/osobitne.

#### b) Index podlažných plôch

Magistrát napriek skutočnosti, že v prípade obidvoch rodinných dvojdomov došlo k prekročeniu indexu podlažných plôch, uviedol, že vyššia intenzifikácia pozemkov je akceptovateľná s odôvodnením, že v stabilizovaných územiach dochádza k miernemu nárastu intenzifikácie zástavby.

**Uvedené stanovisko magistrátu je zjavne v rozpore s ÚPN, pričom tento rozpor nie je možné nahradiť len bezobsažným konštatovaním o náraste intenzifikácie zástavby.**

#### c) Rozpor v projektovej dokumentácii

Magistrát vo svojom stanovisku jasne uviedol, že pokiaľ došlo k zmene PD, ktorá bola predložená pre účely záväzného stanoviska oproti aktuálnej PD, ktorá je podkladom pre vydanie ÚR, je povinnosťou stavebného úradu preskúmať tieto rozdiely a vyzvať stavebníka na predloženie záväzného stanoviska k aktualizovanej PD. **Máme za to, že k uvedenému nedošlo.**

#### d) Index zelene

Osobitne sa magistrát vyjadril aj k námietkam smerujúcim k nedodržaniu indexu zelene ako aj osadenia vsakovacieho zariadenia v inej funkčnej ploche, ktoré riešenia považoval za akceptovateľné.

K námietkam ostatných účastníkov magistrát poukázal na vyššie uvedené závery, tieto sa vo svojej podstate prekrývajú. V závere konštatoval, že magistrát nie je tým orgánom, ktorý rozhoduje o umiestnení stavby, tým je príslušný **miestny stavebný úrad, ktorý ako jediný podrobne pozná podmienky v danom území a je povinný podrobne posúdiť všetky vznesené námietky a pripomienky**, a tieto vyhodnotiť a odôvodniť.

#### 2) Doručovanie verejnou vyhláškou

Stavebný úrad na strane 25 rozhodnutia zdôvodnil doručovanie verejnou vyhláškou tým, že pobyt jedného z vlastníkov pozemku č. 777/14 nie je známy, pričom poukázal na ustanovenie § 36 ods. 4 a § 42 ods. 2 stavebného zákona a § 26 ods. 1 správneho poriadku.

Máme za to, že doručovanie verejnou vyhláškou **je v rozpore** s citovaným ustanovením § 26 ods. 1 správneho poriadku, ktorý predpokladá doručovanie verejnou vyhláškou v prípade, že cit. „*účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známy*“. V danom prípade je nesporné, že správne orgánom nebol známy pobyt **iba jedného z účastníkov**, pričom nie je zrejmé ako vôbec postupoval pri nariadení ústneho pojednania. V každom prípade zákon neumožňuje doručovanie verejnou vyhláškou v prípade ak pobyt iba jedného z účastníkov nie je známy.

Obzvlášť závažné je, že stavebný úrad počas celého priebehu územného konania **komunikoval s účastníkmi na priamo, pričom k doručovaniu verejnou vyhláškou pristúpil až pred vydaním samotného rozhodnutia, ktoré zverejnil v dňoch jarnej prázdniny**. Účastníci konania sa tak **nemali možnosť dozvedieť o zmene spôsobu doručovania**, čím došlo zo strany stavebného úradu k odmietnutiu možnosti konať a uplatniť svoje práva v správnom konaní.

**Zmena spôsobu doručovania predstavuje samostatný odvolací dôvod, pričom odvolatelia sa domnievajú, že doručovanie formou verejnej vyhlášky je v rozpore s dotknutými zákonnými ustanoveniami.**



### 3) Odôvodnenie rozhodnutiu o námietkach a odvolacie dôvody

Stavebný úrad námietky všetkých účastníkov zamietol. Stavebný úrad sa postupne zaoberal námietkami jednotlivých účastníkov, pričom v podstatnej časti týchto námietok odkazoval aj na doplnujúce stanovisko magistrátu, a stanovisko vyhodnotil samostatne. Keďže tieto námietky sa v mnohých častiach zhodovali, v rámci odvolania si dovoľujeme zosumarizovať námietky účastníkov konania, pričom máme za to, že tieto stavebný úrad nevyhodnotil správne a v súlade s právnymi predpismi.

#### 3.1) Samostatné vstupy z verejnej komunikácie pre každý rodinný dom

Máme za to, že stavebný úrad nesprávne vyhodnotil splnenie uvedenej podmienky osobitne pre objekt SO02, kedy je nesporné, že tento  **nemá priamy samostatný vstup na verejnú komunikáciu**. Ako vyplýva z popisu objektu SO11, cez daný objekt je vytvorený  **výlu nepeší prístup** do objektu SO02 t. j. nie je zabezpečený samostatný prístup vozidlom. Absencia uvedeného prístupu má za následok, že stavebný úrad nesprávne vystúpil so súhlasom HZU BA zo dňa 16.08.2021, ktorý evidentne nerieši bezpečnosť objektu SO02, najmä z hľadiska prístupu hasičských a záchranných zložiek v prípade potreby zásahu  **K predmetnej budove fakticky neexistuje prístup hasičským (záchranným) autom**.

#### 3.2) Nesúlad záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy s projektovou dokumentáciou

Účastníci konania opakovane namietali skutočnosť, že záväzné stanovisko magistrátu bolo vydané na základe rozdielnej projektovej dokumentácie ako tej, ktorá je predkladaná v územnom konaní. Ako vyplýva z rozhodnutia stavebného úradu tento si neoveril súlad projektovej dokumentácie predloženej magistrátu s projektovou dokumentáciou, ktorá je posudzovaná v územnom konaní a spojil sa iba na doplnujúce vyjadrenie magistrátu, že jeho stanovisko ostáva v platnosti, pričom pokiaľ stavebník vykoná akékoľvek zmeny v projektovej dokumentácii je povinný si vyžiadať aktualizované stanovisko. Účastníci konania nemajú prístup k projektovej dokumentácii, ktorá bola predložená magistrátu, takže túto nevedia priamo porovnať.  **Akákoľvek zmena týkajúca sa hmotovo-priestorového usporiadania stavby, i vloženie alebo vypustenie stavebných objektov je takou zmenou projektovej dokumentácie, ktorá zaväzuje navrhovateľa a (stavebníka) k zosúladeniu dokumentácii predložených na stavebný úrad a na magistrát**.

Pokiaľ stavebný úrad na strane 38 bod 5 uvádza, že magistrátu predložil aktuálnu projektovú dokumentáciu, pričom magistrát vo svojom stanovisku k námietkam túto nespochybnil, teda nekonštatoval nesúlad, máme za to, že obsahom stanoviska magistrátu k námietkam nie je posudzovanie súladu projektových dokumentácií,  **naopak sám magistrát uviedol, že pokiaľ by došlo k akejkoľvek zmene, je navrhovateľ povinný aktualizovať záväzné stanovisko**. Z uvedeného potom vyplýva, že s touto podstatnou námietkou účastníkov konania sa reálne nikto ani nezaoberal.

Naviac odvolatelia poukazujú na to, že v roku 2018 bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava pre „*Obytný dom Strmé sady*“, kde stavebný úrad správne konštatoval, že to nie je predmetom posudzovania, keďže v stabilizovanom území sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú.  **Máme za to, že charakter pripravovanej výstavby formálne dvojdomov v skutočnosti nenesie len zástiera malopodlažnú bytovú zástavbu, ktorá nie je prípustná**.

### 3.3) Posúdenie stavieb ako rodinných domov

Stavebný úrad sa pri posudzovaní skutočnosti, i v prípade stavieb ide o rodinné domy stotožnil so stanoviskom magistrátu Poukázal na to, že ide o súbor stavieb, ktoré sú každá samostatne oddielovaná, ktoré sú prepojené spoločnou podzemnou garážou, čím z pohľadu stavebného úradu tieto stavby spĺňajú technické a právne požiadavky pre ich označenie ako „rodinné dvojdomy“.

#### **Máme za to, že tento záver stavebného úradu je nesprávny nakoľko**

- Podľa § 43b ods. 3 stavebného zákona, rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia
- Uvedený paragraf je však v rozpore s aktuálne platnou Slovenskou technickou normou, ktorá uvádza, že rodinný dom má najviac dve samostatné bytové jednotky. Je naozaj možné, že bežná prax zakladá, že zákony sú záväzné a technické normy majú odporúčací charakter, pravdou však ostáva, že podľa tej istej technickej a súvisiacich technických noriem sa už roky posudzujú iné vlastnosti bytových budov (napríklad prirodzené osvetlenie a insolácia), pri ktorých sa bežná prax ustálila tak, že stavebné úrady trvajú na splnení vlastností predpísaných príslušnou technickou normou. Navyše bola technická norma zakladajúca najviac dve bytové jednotky na jeden rodinný dom prijatá oveľa neskôr (dalo by sa povedať, že iba nedávno - vo februári 2021) než platný stavebný zákon (1976), a tak je možné dohromady nepredpokladať, že úmyslom zákonodarcu a odbornej technickej verejnosti nie je pokračovanie v stave, kedy jeden rodinný dom môže mať tri bytové jednotky, ale je úmyslom ustálená prax na dvoch bytových jednotkách na jeden rodinný dom (tzv. rodinný dvojdom).

Máme teda za to, že rodinný dom má obsahovať najviac dve, a nie tri samostatné bytové jednotky, čo pri „objektoch“, ktoré sú predmetom napadnutého územného rozhodnutia, nie je splnené.

- Z toho istého paragrafu je alej zrejmé, že rodinný dom ako „budova“ má mať vstup zo samostatnej komunikácie. Je teda nesporné, že úmyslom zákonodarcu bolo definovať zástavbu rodinných domov ako rad viac či menej od seba vzdialených samostatných budov, z ktorých každá má vstup z verejnej komunikácie a je k tejto komunikácii orientovaná svojim hlavným priečelím i fasádou tak, aby zástavba rodinných domov vychádzala z historicky opodstatnenej a osvedzenej urbanistickej štruktúry. Objekty, ktoré sú predmetom napadnutého územného rozhodnutia, majú všetky spolu jediný spoločný vstup z verejnej komunikácie, a teda nie je možné ich považovať za rodinné domy
- Objekty, ktoré sú predmetom napadnutého územného rozhodnutia, majú navyše spoločnú podzemnú garáž, konštrukčne a staticky na nej spojujú, sú s touto spoločnou garážou prepojené schodiskami a výťahmi, a je teda zrejme, že takéto „objekty rodinných domov“ nie je možné realizovať ako samostatné stavebné objekty.

Ďalšou dôležitou skutočnosťou je, že v súčasnosti platný stavebný zákon pojem „stavebný objekt“ nepozná. A hoci je pravdou, že sa bežná prax vyvinula tak, že v súčasnosti stavebné úrady umiestňujú a povoľujú „stavby lenené na stavebné objekty“, oveľa správnejším by bol postup, pri ktorom by stavebné úrady

umiest ovali a povo ovali „stavby tvoriace súbory stavieb“, alebo tiež „súbory stavieb lenené na stavby“, pretože v sú asnosti platný stavebný zákon pozná iba pojem „stavba“, pri om ju v prípade pozemnej stavby definuje ako priestorovo sústredenú zastrešenú budovu vrátane podzemných priestorov

### 3.4) Súbor stavieb versus jednotlivé stavby

Stavebný úrad zamietol aj alšiu námietku ú astníkov konania, že je potrebné posudzovať stavbu ako dva resp tri samostatné objekty a nie ako súbor stavieb

Máme za to, že keby mal stavebný úrad postupovať v striktnom súlade so stavebným zákonom, ktorý je v sú asnosti v platnosti, nemal by umiest ovať i povo ovať „**stavbu lenenú na stavebné objekty**“, ale „**súbor stavieb**“ (pozostávajúci z viacerých stavieb). A potom by sa stalo úplne zrejým, že „stavby“ ktoré sú predmetom napadnutého územného rozhodnutia, **nie sú rodinnými domami**.

### 3.5) Index zelene

Stavebný úrad zamietol námietky ú astníkov konania z h adiska nedodržania indexu zelene Poukázal pri tom na dopl ujúce stanovisko magistrátu, pod a ktorého je index zelene dodržaný

Máme za to, že index zelene musí predstavovať **min. 70% zelene na rastnom teréne**, alebo **na konštrukciách s hrúbkou substrátu min. 2m**, pri om nie je zrejmé pre o stavebný úrad vyššie uvedené prepo ty nezrealizoval sám t. j. nevykonal kontrolu prepo tu navrhovate a, ktorý neskôr prevzal aj magistrát.

### 3.6) Osadenie vsakovacieho zariadenia vo funk nej ploche „1203“

Napriek tomu, že Magistrát vo svojom stanovisku uvádza, že osadenie vsakovacieho zariadenia v inej funk nej ploche bolo akceptované, máme za to, že v podstate priznal, že akceptoval nie o, o v platnom územnom pláne **jednoznanú oporu nemá**.

Územnoplánovacia dokumentácia nemá by podkladom pre alšie akceptácie i výklady skuto ností, ktoré v územnom pláne jednozna ne obsiahnuté nie su i dokonca môžu by v rozpore s ním, **ale má by podkladom spoloč enskej dohody pre jednozna né umiest ovanie stavieb**.

Ak je spoloč enskou dohodou, že v území s kódom „1203“ nie je možné umiest ovať stavby nesúvisiace s funkciou a z projektovej dokumentácie je úplne zrejmé, že vsakovacie zariadenie slúžiace stabilizovanému územiu rodinných domov s funkciou záhradkárskej osady nijako nesúvisí, mal by si magistrát takúto spoloč enskú dohodu v územnom pláne obsiahnutú cti a dodržiava ju minimálne do asu, kým takúto spoloč enskú dohodu prípadne zmení takými postupmi, ktoré sú spoloč ensky zaužívané a akceptovate né (napr. proces zmeny územného plánu).

Aj na alej trváme na tom, že pre erpávanie daž ových vôd do objektu nachádzajúceho sa powyše bytovej stavby, z ktorej sú tieto daž ové vody odvádzané, **nie je dlhodobou udržateľným riešením** a nie je možné z h adiska ochrany životného prostredia ho považovať za priaznivé, ba práve naopak, je potrebné ho považovať za **potenciálne rizikové a nebezpečné**.

### 3.7) Pasportizácia okolitých stavieb

Ú astníci konania opakovane navrhovali aby stavebný úrad zaviazal navrhovate a k podrobnému IGH, a to najmä z dôvodu budúceho zakladania stavby a možného ohrozenia

okolitých existujúcich stavieb Stavebný úrad vo viacerých asiach odvolaním napadnutého rozhodnutia zdôraznil, že podrobný IGH bude spracovaný až pre stavebné povolenie pri om z h adiska možnej pasportizácie okolitých stavieb uviedol, že uloženie takejto povinnosti nie je v jeho kompetencii, môže tak u ini maximálne v podobe odporú ania

**Vzh adom na zložitos terénu navrhujeme aby odvolací orgán preskúmal danú kompetenciu stavebného úradu, ke že v opa nom prípade by to znamenalo, že vlastníci okolitých stavieb cítiac sa by ohrozený plánovanou výstavbou by si museli spravi pasport stavieb na vlastné náklady aby vedeli do budúcnosti preukáza ich prípadné poškodenie.**

#### 4) Záver

**Z vyššie uvedených dôvodov navrhujeme odvolaním napadnuté územné rozhodnutie v celom rozsahu zruši a vráti vec na nové konanie.**

Odvolatelia majú za to, že stavebný úrad nezoh adnil žiadnu z po etných námietok, ktoré su relevantne pre posúdenie veci, javí sa, že nezistil riadne skuto ný stav pri om v podstatnom rozsahu sa len alibisticky oprel o stanovisko magistrátu k námietkam ú astníkov konania, a to napriek tomu, že magistrát jasne uviedol, že jeho stanovisko je len jeden z podkladov pre rozhodovanie stavebného úradu, ktoré vychádza z ÚPN v mierke 1:10.000, pri om je práve v kompetencii stavebného úradu aby posúdil celkový dopad navrhovaného zámeru, a to aj na okolité stavby, pozemky..., ke že len miestny stavebný úrad by mal by znalý miestnych pomerov

S úctou a pozdravom,

JUDr Michal Hrivnák  
Advokát

Mgr Rastislav erevka  
Advokát

**Advokátska kancelária JUDr. Ivica Firstová,**

advokátka so sídlom Hattalova 373/3, 029 01 Námestovo, zapísaná v zozname advokátov

SAK pod . 1857, e-mail: firstova.ivica@gmail.com, +421911165286

V Námestove 28.03.2024

**Stavebný úrad**

**Mestská časť Bratislava - Dúbravka**

**Žatevná 2, 844 02 Bratislava**

**Odvolaie vo i rozhodnutí SU 4142/1805/2024 U1 MF, Mestská časť Bratislava - Dúbravka zo dňa 22.02.2024**

V zastúpení nášho klienta Ing. Róbert Vicen, rod Vicen, nar. 19.06.1980, podávame v mene nášho klienta, ako účastníka konania odvolanie v celom rozsahu vo i rozhodnutí SU 4142/1805/2024 U1 MF, Mestská časť Bratislava - Dúbravka zo dňa 22.02.2024

1. Stavebný úrad v priebehu už za účasti účastníka konania, zmenil spôsob doručenia územného rozhodnutia na formu „verejnej vyhlášky“, z dôvodu, že nie je známa adresa len jediného účastníka konania. Pre účastníka konania je dôležité vedieť, v akých prípadoch sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou, aby vedel akým spôsobom sa k tomuto rozhodnutiu dostane a kedy mu začína plynúť lehota na odvolanie prípadne lehota na podanie námietok. Uvádzame, že doručenie spôsobom verejnej vyhlášky, sa využíva v prípade, ak účastníci konania nie sú Stavebnému úradu známi, alebo v prípade ak sa konanie týka väčšieho množstva účastníkov konania, rádovo v stovkách účastníkov konania. Podľa § 50/1976 Z.z. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku sa napríklad doručuje územné rozhodnutie verejnou vyhláškou v prípade, ak sa rozhoduje o umiestnení líniovej stavby. Považujeme toto konanie a postup zmeny spôsobu doručenia, za neoprávnený, pričom je najvyššie evidentné, že takýmto konaním mal obmedziť resp. znemožniť účastníkom konania sa vyjadriť k rozhodnutiu a tým obmedziť ich zákonom stanovené a chránené práva.

2. Podľa územného rozhodnutia, si v priebehu územného konania dožiadal od Magistrátu Hl. m. SR Bratislavy stanovisko k námietkam účastníkov územného konania. Magistrát vo svojom stanovisku uvádza, že pri novo-navrhovanej inžinierskej stabilizovaných územiach spravidla dochádza k miernemu nárastu intenzifikácie zástavby. Podľa nášho názoru a podľa projektovej dokumentácie ide o nadmernú intenzifikáciu územia, ktorá je v danom území neprimeraná. Nie je možné riadne zabezpečiť statickú dopravu. Nadmerne zvýšené požiadavky statickej dopravy nie je možné vyriešiť základnými, ktoré sú aj v napadnutom návrhu iba z dôvodu, že nadmerne zvýšenú intenzitu statickej dopravy generovanú neúmernou zastavanosťou územia nie je možné uspokojiť obvyklým technicky primeraným spôsobom.

3. Rodinný dom podľa ust. §43b Zákona . 50/1976 Z.z. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku uvádza *Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.* „Aktuálne znenie uvedeného paragrafu je v rozpore s STN 734301 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.“, alej 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. Ako je zrejmé, paragrafové znenie Stavebného zákona je v rozpore s aktuálne platnou Slovenskou technickou normou. Uvádzame, že STN bola prijatá vo februári 2021, a teda je oveľa aktuálnejšia ako Stavebný zákon, a tak je možné dobre sa ne predpokladať, že úmyslom zákonodarcu a odbornej technickej verejnosti nie je pokračovanie v stave, rodinný dom môže mať tri bytové jednotky, ale je úmyslom ustálená prax na dvoch bytových jednotkách na jeden rodinný dom (tzv. rodinný dvojdom). Z STN teda vyplýva, že rodinný dom má obsahovať najviac dve samostatné bytové jednotky, čo pri danom napadanom územnom rozhodnutí nie je splnené. Z uvedeného paragrafového znenia Stavebného zákona, je alej zrejmé, že rodinný dom ako „budova“ má mať vstup zo samostatnej komunikácie. Je teda zrejmé, že úmyslom zákonodarcu bolo definovať zástavbu rodinných domov ako rad viac či menej od seba vzdialených samostatných budov, z ktorých každá má vstup z verejnej komunikácie a je k tejto komunikácii orientovaná svojím hlavným priečelím i fasádou tak, aby zástavba rodinných domov vychádzala z historicky opodstatnenej a osvedzenej urbanistickej štruktúry. Objekty, ktoré sú predmetom napadnutého územného rozhodnutia, majú všetky spolu jediný spoločný vstup z verejnej komunikácie, a teda nie je možné ich považovať za rodinné domy. V neposlednom rade je zrejmé, že Stavebný zákon v aktuálne platnom znení, neuvádza zmienku o „stavebnom objekte“, t.j., že explicitne tento výraz daný zákon nepozná. Ak by sme mali byť výrazovo presný a jasný, stavebné úrady by mali považovať „stavby pozostávajúce súborom stavieb“. Preto z uvedeného máme za to, že Stavebný úrad by mal postupovať v termínovom platnom a jasnom znení, nemal by považovať stavbu lenú na stavebné objekty“, ktoré pozostávajú z viacerých stavieb. Výsledkom toho, by bolo zrejmé, že „stavby“ ktoré sú predmetom územného rozhodnutia, nie sú rodinnými domami. Uvádzame tiež, že objekty, ktoré sú predmetom napadnutého územného rozhodnutia, majú spoločnú podzemnú garáž a teda, konštrukčne a staticky na nej spoívajú, sú s touto spoločnou garážou prepojené schodiskami a výťahmi, a je teda zrejmé, že takéto „objekty rodinných domov“ nie je možné realizovať ako samostatné stavebné objekty.

4. Magistrát trvá na tom, aby boli stavebné objekty rodinných domov tzv. „oddilované“ tak, aby sa pri kolaudácii nemohlo stať zrejmým, že rodinné domy sú v rozpore s vydaným záväzným stanoviskom. Uvádzame, že Magistrát vydal záväzné stanovisko, ktoré je do istej miery podmienené, predpokladáme, že z dokumentácie doloženej k žiadosti o záväzné stanovisko nemuselo byť dostatočne zrejmé a jasné, či je posudzovaná alebo neposudzovaná stavba „stavebné objekty rodinných domov“. Máme za to, že ak by to z predloženej dokumentácie zrejmé bolo, stalo by sa takéto upozornenie bezpredmetným a nebolo by teda potrebné ho uvádzať v záväznom stanovisku, ktoré nemá byť špekulatívne, ale má iba konštatovať jednoznačný súlad či nesúlad s územným plánom.

5. Magistrát alej vo svojom stanovisku uvádza, že v prípade, ak bola na stavebný úrad predložená dokumentácia v inom rozsahu, ako tá, ktorá bola podkladom pre záväzné stanovisko, mal by Stavebný úrad preskúmať súlad týchto projektových dokumentácií. Máme za to, že stavebný úrad sa týmto odporúčaním zaoberal nedostatočne, alebo dospel k nesprávnemu vlastnému záveru o tom, či boli dokumentácie v súlade, alebo nie. Z dostupnej dokumentácie je najvyššie zrejmé, že navrhovateľ sa neriadil odporúčaním Magistrátu o tom, že je Magistrátu povinný vždy znova predložiť akúkoľvek zmenu či úpravu projektu, ktorým sa mení hmotovo-priestorové usporiadanie stavby alebo účel jej využitia. Máme za to, že vloženie či vypustenie „stavebných objektov“ je vo svojej podstate takou úpravou projektu, ktorá danú podmienku spĺňa, a teda stavebný úrad mal navrhovateľa zaviazť k zosúladieniu dokumentácií predložených na stavebný úrad a na Magistrát Hl. m. SR Bratislavy. Napriek tomu, že Magistrát vo svojom stanovisku uvádza, že osadenie vsakovacieho zariadenia v inej funkčnej ploche bolo akceptované, máme za to, že v podstate priznávajú, že akceptovali nie o, čo v platnom územnom pláne jednoznačnú oporu nemá. Projektová dokumentácia pre územné konanie rieši na parcele registra KN-C . 770/2 časť objektu SO 07 Dažová kanalizácia. Parcela registra KN-C . 770/2 sa však nenachádza v stabilizovanom území stabilizovanej málopodlažnej bytovej zástavby (102),

ale v stabilizovanom území záhrad a záhradkárskych a chatových osád (1203), v ktorom je možné umiestniť napríklad záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu, zeleň a aj technickú a dopravnú vybavenosť pre obsluhu funknej plochy, pričom stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou sú v predmetnej funknej ploche neprípustné. Máme za to, že objekt, ktorý slúži na vsakovanie dažďových vôd zo striech objektov z inej funknej plochy je objektom, ktorý s funkciou záhrad a individuálnej rekreácie nesúvisí, a preto ho na KN-C . 770/2 umiestniť nemožno. Územnoplánovacia dokumentácia nemá slúžiť ako podklad pre ďalší výklad, dohody, ktoré v Územnom pláne jednoznačne nie sú obsiahnuté, alebo môžu byť v rozpore s ním, ale má byť podkladom pre jednoznačné umiestňovanie stavieb. To znamená, ak v území s kódom „1203“ nie je možné umiestniť stavby nesúvisiace s funkciou a z projektovej dokumentácie je najvyššie jasné, že vsakovacie zariadenie slúžiace stabilizovanému územiu rodinných domov s funkciou záhradkárskej osady nesúvisí, mal Stavebný úrad vydať negatívne stanovisko. V závere svojho stanoviska Magistrát uvádza, že vo svojom záväznom stanovisku posúdil súlad s územným plánom v mierke 1 : 10 000, taktiež je uvedené, že posudzovanie, že posudzovanie ktorých ďalších aspektov nemá v kompetencii, z toho jednoznačne vyplýva, Stavebný úrad je povinný sa nimi zaoberať a vyhodnocovať ich. Magistrát mimo iného uviedol aj to, že pri vydávaní stanovísk nemá dostatok informácií na to, aby mohol posúdiť, či stavba v navrhovanom území môže alebo nemôže byť umiestnená, alebo či je navrhovaná stavba v súlade s verejným záujmom.

**S poukazom na hore uvedené dôvody navrhujeme predmetné územné rozhodnutie SU 4142/1805/2024 U1 MF, Mestská časť Bratislava-Dúbravka zo dňa 22.02.2024 zrušiť v celom rozsahu.**

Adela Farkašová, nar. 17.9.1985, trvale bytom Lermontovova 19, 81105 Bratislava

Mgr. Katarína Farkašová, nar. 13.2.1992, trvale bytom Lermontovova 19/81105 Bratislava

Mestská časť Bratislava - Dúbravka  
stavebný úrad  
Pri kríži 14, 841 02 Bratislava

: SÚ 4142/1805/2024-U1 MF

V Bratislave, dňa 28.03.2024

### **VEC: ODVOLANIE**

Dolu podpísané

Adela Farkašová a Mgr. Katarína Farkašová, ako podielové spoluvlastníčky nehnuteľností zapísaných na LV 3334 (ako aj 2893, 3383 a 6427), pre k.ú. Dúbravka

- osobitne bytu č. 5, na 2. p. Bytového domu s. č. 3200, vchod Koprivnická č. 14/C a s tým súvisiace podiely na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu ako aj pozemkoch.

podávame týmto v zákonom stanovenej lehote

### **ODVOLANIE**

voči Rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava - Dúbravka zo dňa 22.02.2024, č. SÚ 4142/1805/2024-U1 MF, ktoré bolo zverejnené na úradnej tabuli správneho orgánu dňa 29.02.2024 a zvesené dňa 15.03.2024, ktorý dátum sa považuje za dátum doručenia.

O vydaní uvedeného rozhodnutia sme sa dozvedeli len náhodou od našich susedov, ktorí sú aj v samotnom rozhodnutí označení ako účastníci konania.

Napriek tomu, že sme spoluvlastníčky územným konaním dotknutej nehnuteľnosti a to na základe rozhodnutia o povolení vkladu zo dňa 7.7.2023 (V-15317/2023), stavebný úrad s nami vôbec nekonal, osobitne

- nám nebolo doručené oznámenie o termíne ústneho pojednávania SÚ-15466/2369/2023-MV zo dňa 7.8.2023, z ktorého dôvodu nám bolo odopreté právo zúčastniť sa ústneho pojednávania, a rovnako vznáša naše prípadné námietky a pripomienky k žiadosti o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Rodinné domy Strmé sady“ Bratislava Dúbravka, pre navrhovateľa: Strmé sady, s.r.o., Lamašská cesta 8, 841 04 Bratislava, IČO: 48 318 159“,
- rovnako ako vyplýva z napadnutého rozhodnutia, stavebný úrad s nami vôbec nekonal, nie sme uvedené ani v rozhodnutí, napriek tomu, že napadnuté rozhodnutie bolo doručené verejnou vyhláškou.

V súlade s ustanovením § 59 ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. účastníkmi stavebného konania sú osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.



Pod a ust. § 140 stavebného zákona, ak nie je výslovne ustanovené inak, vz ahujú sa na konanie pod a tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Pod a ust. § 3 ods. 1, 2, 4 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné **chráni záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb** a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súinnosti súastníkmi konania, súastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a da im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy úinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Úastníkom konania, súastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo **spoahlivo zisteného stavu veci**. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Správny orgán je **povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci** a za tým účelom si obstará potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi úastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia úastníkov konania, dôkazy, estné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej innosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán (§ 32 ods. 1, 2 správneho poriadku).

Pod a § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoahlivo zisteného skutkového stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. (§ 47 správneho poriadku).

V danom prípade, došlo vydaným rozhodnutím k zásahu do našich základných práv a slobôd, medzi ktoré rozhodne patrí aj ochrana vlastníckeho práva a s ním spojená ochrana, predmet vlastníctva nerušene užívať. Vlastnícke právo ako také, je absolútne a pôsobí „erga omnes“. V ústavnoprávnej rovine pod a l. 20 ods. I Ústavy SR vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Funkcia práva vlastníckeho majetku a jeho ochrana spoíva v tom, aby sa vlastníčkovi poskytla a súasne aj trvale garantovala právna istota, že vlastnícke právo k veci, ktoré nadobudol v súlade s platnými zákonmi, sa nemôže obmedziť alebo využiť bez právneho dôvodu. Pod a l. 1 Dodatkového protokolu Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, sa poskytuje ochrana majetku každej fyzickej a právnickej osobe s výnimkou pozbavenia majetku na základe podmienok ustanovených v zákone z dôvodu verejného záujmu.

V žiadnom verejnom záujme (okrem extrémnych situácií) alebo individuálnom záujme, nemôže jeden záujem prevážiť nad vlastníckym právom a **nemôže viesť k tomu, aby sa niekomu odobrala možnosť priamo presadzovať svoje práva v konaní, v ktorom sa o nich rozhoduje.**

Je povinnosťou správneho orgánu:

- postupova v tomto konaní v úzkej sú innosti s ú astníkmi konania, zú astnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka
- da im vždy príležitos , aby mohli svoje práva a záujmy ú inne obhajova , najmä sa vyjadri k podkladu rozhodnutia a uplatni svoje návrhy.
- Rozhodnutie stavebného úradu musí vychádza zo spo ahlivo zisteného stavu veci. Úrad je povinný zisti presne a úplne skuto ný stav veci a pre tento ú el si obstará potrebné podklady pre rozhodnutie
- procesné pochybenia správneho orgánu, je takou vadou konania pred správnym orgánom, ktorá má vplyv na zákonnos napadnutého rozhodnutia.

**Vzh adom na uvedené skuto nosti, že nám bola odobratá možnos kona , ktorá skuto nos je priamo spätá s tým, že správny orgán ani len neprekontroloval zoznam ú astníkov konania pod a aktuálneho LV navrhujeme napadnuté rozhodnutie zruši , opakovane nariadi vo veci ústne prejednanie.**

S úctou a pozdravom,

Adela Farkašová

Mgr. Katarína Farkašová