



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

č. j.: SU-5892/2430/2025/C-4/MV

v Bratislave dňa 19.03.2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej stavebný úrad) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a §§ 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa §§ 39, 39a ods. 4, § 66 stavebného zákona v spojení s §§ 4, 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v spojení s územným konaním o umiestnení stavby so stavebným konaním

povoľuje

stavbu objektu na individuálnu rekreáciu s názvom: „**Novostavba rekreačného domu**“ na pozemku **CKN parc. č. 3775/1**, k. ú. Dúbravka, Bratislava, v členení na stavebné objekty:

- SO 101 – Novostavba rekreačného objektu
 - SO 101.1 – Prípojka vody
 - SO 101.2 – Splašková kanalizácia, ČOV
 - SO 101.3 – Dažďová kanalizácia
 - SO 101.4 – Prípojka NN
- SO 102 – Oporné múry s drevárňou

miesto stavby: pozemky CKN parc. č. 3775/1, 3775/3, 3775/4, 3775/5, 3758, k.ú. Dúbravka, Bratislava

stavebníkovi : **Ing. Mariánovi Jakubjakovi**, bytom Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava

na účel : objekt na individuálnu rekreáciu,

podľa projektovej dokumentácie z 05/2023, ktorú vypracoval Ing. Marian Jakubiak – Lege Artis Pro Arch s.r.o., Ľudovíta Štúra 19, 026 01 Dolný Kubín.

Popis stavby :

Objekt na individuálnu rekreáciu: novostavba bude prístupná z vybudovanej prístupovej cesty cez vstup pre peších a vjazd. Ide o 1-podlažný objekt s čiastočným podpivničením bez podkrovia. Pozemok sa nachádza v svahovitom teréne. Pôdorys objektu bude jednoduchý, obdĺžnikového tvaru o rozmeroch 14,01 m x 5,20 m s pristavaným objektom skleníka so severnej strany o rozmere 6,35 m x 7,07. Podzemná časť drevárne bude mať rozmer 5,4 m x 7,3 m. Výška objektu bude 3,35 m od ± 0,000 a 7,30 m od upraveného terénu pri vstupe. Vstup do objektu bude cez suterén s technickým zázemím, kde bude

následne schodiskom sprístupnená hlavná časť, ktorá je členená na spálňu, kúpeľňu s WC a dennú miestnosť s kuchynským kútom.

Zakladanie objektu bude realizované na pásových základoch a pätkách. Nosná konštrukcia je uvažovaná ako stenová. Nosné prvky budú tvorené železobetónové v kombinácii s murovanými. Stropné konštrukcie budú železobetónové. Nenosné priečky sú navrhované murované z ľahkých pórobetónových tvárnic, alebo montované (SDK konštrukcie) so vzduchovou nepriezvučnosťou. Obvodový plášť objektu je navrhnutý ako kombinácia pohľadových betónov a prírodného kameňa. Exteriérové výplne otvorov budú tvoriť okná a zasklené steny s termoizolačným zasklením - izolačné trojsklo. Rámy okien budú prekryté fasádou - tzv. skryté rámy.

Jednotkové a plošné výmery:

Celková zastavaná plocha rekreačným objektom:	63,60 m ²
Úžitková plocha 1 pp:	31,91 m ²
Úžitková plocha 1 np:	63,60 m ²
Celková úžitková plocha:	95,51 m ²
Celková podlažná plocha nadzem. podlaží	63,60 m ²
Spevnené plochy:	77,43 m ²
Plocha pozemku:	399,00 m ²

Umiestnenie stavby objektu na individuálnu rekreáciu :
voči susedným nehnuteľnostiam:

- najkratšia vzdialenosť k pozemku CKN parc. č. 3776 k.ú. Dúbravka, Bratislava – min. 1,05 m/0,36 m
- najkratšia vzdialenosť k pozemku CKN parc. č. 3774 k.ú. Dúbravka, Bratislava – min. 3,64 m,
- najkratšia vzdialenosť k pozemku CKN parc. č. 3758 k.ú. Dúbravka, Bratislava – min. 1,05 m,

výškové osadenie : ±0,000 = 306,80 m. n. m.

výška hrebeňa strechy bude na kóte + 3,350 m od úrovne ± 0,000.

Napojenie na inžinierske siete :

Prípojka elektro:

Na pozemok bude vybudovaná NN prípojka. Z existujúceho nadzemného vedenia NN distribučnej sústavy odbočí kábel, ktorý sa zvedie do prípojkového skrine (SPP2) osadenej na podpernom bode distribučného vedenia na p.č. 3738/1. Elektromerový rozvádzač bude umiestnený v oplatení na pozemku p.č. 3775/3. Z el. rozvádzača budú káble vedené v zemi po pozemku p.č. 3775/3 do novostavby chaty. V objekte budú káble ukončené v hlavnom rozvádzači, ktorý bude umiestnený pri vstupe do domu.

Zásobovanie vodou:

Objekt bude zásobovaný studenou vodou z navrhovanej vodovodnej prípojky z existujúceho vodovodu DN80 (d90), z ktorej sú zásobované existujúce okolité stavby. Vnútorý vodovod začína hlavným domovým uzáverom umiestneným v navrhovanom objekte vo vodomernej šachte. Odtiaľ sa potom rozvod bude viesť v zemi, vo vnútri objektu a bude pokračovať v podlahe alebo v priečkach objektu. Potrubie sa navrhuje z rúr EKOPLASTIK PPR-PN10. Studená voda bude privedená do technickej miestnosti objektu na 1.PP. Odtiaľ bude urobený horizontálny rozvod pitného vodovodu k jednotlivým odberným miestam.

Žumpa a areálová kanalizácia:

Navrhovaný objekt bude odkanalizovaný cez navrhovanú prípojku DN 125. Splašková kanalizácia zo zariadení predmetov bude odvádzaná odpadovým a zvodným potrubím umiestneným v suteréne a vyvedená von do navrhovanej prefabrikovanej plastovej čistiarne odpadových vôd - ČOV-ref AQUATEC AT6. Čistiareň odpadových vôd bude umiestnená na pozemku majiteľa na severovýchodnej strane pozemku p. č. 3775/5 vo vzdialenosti 3,4 m od hranice pozemku CKN parc. č. 3758, k.ú. Dúbravka, Bratislava. Vyčistená odpadová voda bude odvádzaná do retenčnej nádrže ref. KUKA 6 s objemom 6 m³ so spätným využívaním vody pre splachovanie a polievanie ako šedá voda.

Dažďová kanalizácia:

Na odvádzanie dažďových vôd sú navrhnuté dažďové zvody, ktoré budú zaústené do zbernej nádrže na dažďovú vodu. Akumulovaná dažďová voda bude spätne využitá na zavlažovanie zelene na pozemku

investora. Prebytok vody v nádrži bude odvedený gravitačne do vsakovacieho systému VS1 objemu 0,86 m³ a bude pozostávať zo 4ks vsakovacích boxov uložených v jednej vrstve, ktoré budú umiestnené v najnižšej časti pozemku vedľa prístupového chodníka zo zatrávňovacích tvárnic a osadene 2m od hranice pozemku.

Vykurovanie:

Objekt bude vykurovaný monoblokovým tepelným čerpadlom a taktovacím zásobníkom 150 l, vzduch - voda cez podlahové vykurovanie s tepelným spádom 33/30°C. Ohrev teplej vody bude zabezpečovať samostatne stojací 250 l zásobník s nepriamym ohrevom pomocou tepelného čerpadla.

Spevnené plochy:

Spevnené plochy určené pre odstavenie dvoch osobných automobilov sú navrhnuté na severovýchodnej strane pozemku pri vjazde zo zatrávňovacej dlažby.

Oporné múry s drevárňou:

Nakoľko je pozemok so značným prevýšením, v návrhu je rozčlenený na tri kaskádové úrovne. Technicky je toto rozčlenenie riešené pomocou oporných múrov a taktiež drevárňou a skladom záhradnej techniky. Dreváreň je navrhnutá so železobetónových stien v kombinácii s murovanými z keramických tehál. Rozmery drevárne sú 5,4 m x 7,3 m. Oporné múry sú navrhnuté ako železobetónové s povrchovou úpravou – lomový kameň.

Pre realizáciu novostavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená podľa prílohy – situácie a projektovej dokumentácie z 05/2023, ktorú vypracoval Ing. Marian Jakubiak – Lege Artis Pro Arch s.r.o., Ľudovíta Štúra 19, 026 01 Dolný Kubín overenej stavebným úradom, ktoré tvoria nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.
2. So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí stavebný úrad. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.
3. Stavba bude vytýčená oprávnenou osobou a doklady o vytýčení priestorovej polohy predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudácii stavby (§75a stavebného zákona).
4. Bez osobitného povolenia tunajšieho stavebného úradu sa stavebník nesmie odchýliť od schválenej projektovej dokumentácie.
5. Stavba bude dokončená do 24 mesiacov od začatia stavby. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.
6. Termín začatia stavebných prác oznámi stavebník listom tunajšiemu úradu (podľa § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona).
7. Počas stavebných prác musí stavebník dodržiavať ustanovenia vyhlášky č.147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a ustanovenia § 43i ods. 3 písm. e, g, h stavebného zákona.
8. Stavba bude realizovaná svojpomocne pod odborným vedením Ing. Marián Jakubiak autorizovaný stavebný inžinier ev. č. 7172*A1 – stavebný dozor.
9. Po celú dobu výstavby musia byť zabezpečené podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu a vykonávaný autorský dozor projektanta.
10. Stavebník musí zabezpečiť, aby počas celej doby výstavby bolo na stavbe k dispozícii stavebné povolenie, overená projektová dokumentácia a stavebný denník.
11. Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby vytvorenie takých opatrení, ktorými bude minimalizovaný negatívny vplyv stavby na okolie a na životné prostredie.
12. Stavebník bude zabezpečovať realizáciu stavebných prác tak, aby nedošlo k obmedzovaniu, resp. ohrozovaniu obyvateľov a bude dodržiavať požiadavky Vyhl. č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibráciách.
13. Stavebník musí mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu. (§43i ods. 3 písm. f) stavebného zákona).
14. Stavebník je povinný na stavbe v zmysle § 43f stavebného zákona použiť vhodné stavebné výrobky.
15. Zariadenie staveniska bude na pozemku stavebníka. V prípade potreby zaujatia iného pozemku stavebnou činnosťou je stavebník povinný požiadať o zaujatie príslušného vlastníka pozemku.

16. Na skládku materiálu využiť vlastný pozemok. Stavebník je povinný počas výstavby udržiavať čistotu na stavbu znečistených komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia plynulosti cestnej a pešej premávky.
17. Rozkopanie komunikácií a verejných priestranstiev je možné len na základe povolenia príslušného vlastníka.
18. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia, o ktoré stavebník požiada stavebný úrad v zmysle § 79 stavebného zákona.
19. Ku kolaudačnému konaniu je stavebník povinný doložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie na prístupovú komunikáciu.
- Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť potvrdenie správcu digitálnej mapy (Magistrátu hl. m. SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, Bratislava), že bola odovzdaná dokumentácia stavby v súlade s VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 1/1995.

Stavebník je povinný počas realizácie stavebných prác dodržiavať podmienky v stanoviskách dotknutých orgánov:

Hlavné mesto SR Bratislava – záväzné stanovisko k investičnej činnosti – č. MAGS OUIK 43823/2023-113299 zo dňa 21.03.2023:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

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

z hľadiska urbanisticko — architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustný v stabilizovanom území;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dopravné pripojenie požadujeme riešiť vjazdom s max. šírkou 6,0 m z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- vzhľadom na extrémne svahovité územie, je potrebné nakladanie so zrážkovými vodami zrealizovať tak, aby dažďové vody neodtekali na cudzie pozemky vrátane prístupovej komunikácie;

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 Slovenskej republiky Bratislavy;

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;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody apod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- 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;

**Hlavné mesto SR Bratislava – súhlas s povolením stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia –
č. MAGS OZP 44592/2022-22498/Máj zo dňa 04.02.2022:**

- Preukázať v kolaudačnom konaní vykonávacím projektom (rez, pohľad) odvádzanie znečisťujúcich látok zo spaľovania tuhého paliva samostatným komínom s ústím vo výške 7,355 m nad úrovňou terénu s prevýšením 1,200 m nad atikou strechy.
- Obmedziť pri realizácii stavby maximálne znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu. Zariadenia, v ktorých sa manipuluje s prašnými látkami zakapotovať.
- Zohľadniť v stavebnom konaní z dôvodu možnosti dočasného zhoršenia organoleptických vlastností ovzdušia (zadymovanie, zápach, obťažovanie susedov) vzdialenosť komínov od hranice susedného pozemku v súlade s § 4 ods. 2 a § 6 ods. 1, 2 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.

**Okresný úrad Bratislava, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia,
stanovisko k PD pre územné konanie – č. OU-BA-OSZP3-2023/246602/VAD zo dňa 21.04.2023:**

- Stavbou dotknutý pozemok 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 v danom území zakázanú.
- Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP 1994, ďalej len „RUES“) sa predmetné územie nachádza v provinciálnom biocentre Devínska Kobyla, pričom ide o lokalitu mimoriadneho významu z hľadiska ochrany prírody (lesné, skalné a lesostepné spoločenstvá).
- Pri prípadnom výrube drevín v súvislosti s realizáciou stavby na pozemku mimo územia obce sa podľa zákona OPK vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny na výrub stromov s obvodom kmeňa od 80 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a súvislých krovitých porastov s výmerou od 20 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. I 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, Pozemkový a lesný odbor, stanovisko k stavebnému konaniu z hľadiska ochranného pásma lesa – č. OU-BA-PLO-2023/309578-002/BAK zo dňa 14.07.2023:

1.

- nebudete vyžadovať ťažbu zdravých stromov z dôvodu ich možného pádu na vašu nehnuteľnosť umiestnenú v ochrannom pásme lesa
- budete rešpektovať práva vlastníka a obhospodarovateľa príľahlých lesných pozemkov, ktorý je účastníkom v rámci konaní vedených podľa stavebného zákona
- dáte si „stavbu“ poistiť pre prípad vzniku škody vplyvom lesa, ktorú spôsobia prírodné podmienky alebo vykonávanie hospodárskej činnosti v lese tak, aby túto škodu poist'ovňa následne nevyťahala od majiteľa alebo obhospodarovateľa lesa
- pokiaľ bude les ohrozovať majetok a zdravie na vašom pozemku a odborný lesný hospodár vydá povolenie na ťažbu, dáte ju vykonať na vlastné náklady
- vyrovnáte oprávnené navýšené náklady na práce v príľahlom lese, ktorých navýšenie bude z dôvodu ochrany vašej nehnuteľnosti
- nebudete na okolité lesné pozemky umiestňovať výkopovú zeminu, žiaden stavebný a komunálny odpad počas stavby ani po jej ukončení nebudete zasahovať do príľahlých lesných pozemkov (vjazd, skládka odpadov)

2.

- práce realizovať v súlade s platnou legislatívou zákona o lesoch, zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z., zákona 50/1976 Zb. stavebný zákon, zákona č.3 14/200 1 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR Č. 12 1/2002 Z.z. o protipožiarnej ochrane, v znení neskorších predpisov

3.

- hore uvedené podmienky budú v plnom rozsahu premietnuté do stavebného povolenia a v prípade, že nebudú dodržané, toto záväzné stanovisko stratí platnosť

Okresný úrad Bratislava, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanovisko štátnej vodnej správy – č. OU-BA-OSZP3-2022/081422-002 zo dňa 12.04.2022:

- 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.
- V zmysle § 36 ods. 1 vodného zákona komunálne odpadové vody, ktoré vznikajú v aglomeráciách, sa musia odvádzať a prejsť primeraným čistením len verejnou kanalizáciou. Nakoľko sa v danej lokalite verejná kanalizácia nenachádza, vybudovanie ČOV je náhradným (dočasným) riešením do doby vybudovania verejnej kanalizácie, na ktorú bude vlastník nehnuteľnosti povinný svoju nehnuteľnosť napojiť.
- Na vypúšťanie prečistených odpadových vôd do podzemných vôd (vsaky) je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 21 vodného zákona. Tunajší úrad ho vydáva na žiadosť podaná súčasne so žiadosťou o vodoprávne povolenie.
- K projektu pre stavebné povolenie predložiť vyjadrenie SVP, š.p. - OZ Bratislava a hydrogeologický posudok pre vsak.

Mestská časť Bratislava – Dúbravka, ako orgán štátnej vodnej správy – vyjadrenie k vybudovaniu dažďovej kanalizácie, č. SU-11175/2684/2023/DF, zo dňa 29.05.2023:

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

LESY SR, š.p. – Organizačná zložka OZ Karpaty – povolenie užívania lesnej cesty počas doby výstavby č. 27721/1131b/2024-Str, zo dňa 05.11.2024:

- zväžnicu na parcele reg. „C“, KN č. 3777/1 k.ú. Dúbravka budete využívať výhradne na dopravu strojov a materiálu na stavenisko,
- nebudete na vyššie uvedené lesné pozemky v obhospodarovaní OZ Karpaty umiestňovať stavebný materiál, ani stavebný, komunálny a biologický odpad,
- nebudete vyššie uvedené lesné pozemky v obhospodarovaní OZ Karpaty využívať na parkovanie stavebných mechanizmov,
- žiadnym spôsobom nebudete klásť prekážky alebo brániť v hospodárskej činnosti na lesných pozemkoch,
- v prípade poškodenia zväžnice jej užívaním, odstránite vzniknuté škody a vykonáte opravy na vlastné náklady.

Západoslovenská distribučná a.s. - stanovisko k projektovej dokumentácii pre stavebné konanie spojené s územným konaním zo dňa 21.10.2022:

- Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, as. po splnení podmienok určených v Zmluve číslo 121678314, v súlade s platným prevádzkovým

poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, as., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti www.zsdis.sk a v platných právnych predpisoch;

- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie;
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení §43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, as.;
- V prípade existujúcich podzemných elektroenergetických zariadení v majetku Západoslovenskej distribučnej, as., nachádzajúcich sa v záujmovom území stavby, je Stavebník povinný pred realizáciou zemných prác požiadať o vytýčenie sietí VVN, VN, NN a to prostredníctvom elektronickej žiadosti, prístupnej v aplikácii e-žiadosti (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, as. Informácie o existencii podzemných káblových vedení môže Stavebník získať po registrácii v aplikácii Geoportál, prístupnej na www.zsdis.sk;
- Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa §43 Zákona o energetike č.251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení;
- Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou;
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na odberatel@zsdis.sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, as., P. O. BOX 292, 81000 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.).

V stanovenej lehote neboli vznesené žiadne námietky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Stavebník: Ing. Marián Jakubjak, bytom Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava, podal dňa 18.04. 2023 žiadosť o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní stavbu objektu na individuálnu rekreáciu s názvom: „Novostavba rekreačného domu“ na pozemku CKN parc. č. 3775/1, k. ú. Dúbravka, Bratislava.

Dňom podania návrhu sa začalo vo veci spojené konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Nakoľko žiadosť na vydanie rozhodnutia stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní bola neúplná, stavebný úrad vyzval stavebníka na doplnenie podania a rozhodnutím číslo SU-11843/2690/2023/MV zo dňa 06.06.2023 konanie prerušil. Navrhovatelia svoj návrh naposledy doplnili dňa 12.12.2024.

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad oznámil listom č. SU-3080/2430/2025/MV zo dňa 31.01.2025 začatie stavebného konania v spojenom územnom a stavebnom konaní a upustil v zmysle § 36 ods. 2 a § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom stavebného povolenia.

Stavba objektu na individuálnu rekreáciu je umiestnená na pozemkoch, ktorých funkčné využitie pre objekt na individuálnu rekreáciu je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ktorý je schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s

účinnosťou od 1.9.2007. V záväznej časti je definované funkčné využitie územia: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód funkcie 1203, stabilizované územie. Navrhovaná stavba objektu na individuálnu rekreáciu svojím architektonickým stvárnením, nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Pre predmetnú lokalitu nie je spracovaný územný plán zóny.

Stavebnému úradu boli v stavebnom konaní predložené nasledovné doklady: list vlastníctva č. 212 zo dňa 02.09.2024, kópia z katastrálnej mapy, projektová dokumentácia z 05/2023, ktorú vypracoval Ing. Marian Jakubiak – Lege Artis Pro Arch s.r.o., Ľudovíta Štúra 19, 026 01 Dolný Kubín, stanoviská dotknutých orgánov: Hlavné mesto SR Bratislava – záväzné stanovisko k investičnej činnosti – č. MAGS OUIČ 43823/2023-113299 zo dňa 21.03.2023, Hlavné mesto SR Bratislava – súhlas s povolením stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia – č. MAGS OZP 44592/2022-22498/Máj zo dňa 04.02.2022, Okresný úrad Bratislava, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanovisko k PD pre územné konanie – č. OU-BA-OSZP3-2023/246602/VAD zo dňa 21.04.2023, Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, stanovisko k stavebnému konaniu z hľadiska ochranného pásma lesa – č. OU-BA-PLO-2023/309578-002/BAK zo dňa 14.07.2023, Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, rozhodnutie o odňatí pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu – č. OU-BA-PLO-2023/321457-006 zo dňa 22.08.2023, Okresný úrad Bratislava, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanovisko štátnej vodnej správy – č. OU-BA-OSZP3-2022/081422-002 zo dňa 12.04.2022, Mestská časť Bratislava – Dúbravka, ako orgán štátnej vodnej správy – vyjadrenie k vybudovaniu dažďovej kanalizácie, č. SU-11175/2684/2023/DF, zo dňa 29.05.2023, LESY SR, š.p. – Organizačná zložka OZ Karpaty – povolenie užívania lesnej cesty počas doby výstavby č. 27721/1131b/2024-Str, zo dňa 05.11.2024, Západoslovenská distribučná a.s. - stanovisko k projektovej dokumentácii pre stavebné konanie spojené s územným konaním zo dňa 21.10.2022, bol uhradený správny poplatok podľa položky 60 zák. č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov. Stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov uplatnené v tomto konaní boli preskúmané skoordínované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia a sú uvedené v jeho výrokovej časti.

Vlastníkom pozemkov CKN parc. č. 3775/1, 3775/3, 3775/4, 3775/5, k. ú. Dúbravka, Bratislava sú podľa listu vlastníctva č. 212 Ing. Marián Jakubjak a Mgr. Petra Jakubjaková, bytom Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava v podiele 1/1.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej prístavby a nadstavby dokončenej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania. Stavebný úrad posúdil návrh z hľadísk uvedených v § 37 ods. 2, § 62 stavebného zákona, predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal aj z hľadiska záujmov, ktoré chránia dotknuté orgány podľa osobitných predpisov, všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov. Obsah záväzných stanovísk je pre stavebný úrad v konaní podľa stavebného zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci. Stavebný úrad posúdil vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad, pričom nezistil rozporné alebo odporujúce si vyjadrenia a stanoviská.

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

Poučenie o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskú časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (podľa § 54 správneho poriadku).

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Príloha :

1. situácia

Doručuje sa účastníkom konania formou verejnej vyhlášky:

1. Ing. Marián Jakubjak, bytom Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava
2. Právnickým alebo fyzickým osobám podľa listu vlastníctva 213, ktorých práva môžu byť konaním dotknuté
3. Mgr. Boris Križanovič, Gallayova 10, 841 02 Bratislava
4. Lesy SR, š.p., Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica
5. Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava
6. Hl. mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, P.O. Box 192, 814 99 Bratislava
7. Ing. Marián Jakubiak – Lege Artis Pro Arch s.r.o., Ľudovíta Štúra 19, 026 01 Dolný Kubín - projektant

Dotknutým orgánom:

8. Hl. mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, P.O. Box 192, 814 99 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
 - odbor starostlivosti o životné prostredie,
 - pozemkový a lesný odbor
 - štátna vodná správa
10. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
11. Dúbravská Glavica o.z., Vansovej2, 811 03 Bratislava
12. Lesy SR š.p., OZ Karpaty, Pri rybníku 1301, 908 41 Šaštín Stráže
13. Mestská časť Bratislava – Dúbravka: - vodný orgán,

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka. 15. deň zavesenia je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis:

DUBRAVKA

