

KRAJSKÝ STAVEBNÝ ÚRAD V BRATISLAVE

Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava

A/2010/2197- /HLO

Bratislava 20.10.2010

ROZHODNUTIE

Krajský stavebný úrad v Bratislave ako príslušný správny orgán podľa § 4 písm. b) zák. č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, (stavebný zákon) ako aj podľa § 118 stavebného zákona a § 58 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), rozhodujúc o odvolaní spoločnosti Royova s.r.o., so sídlom Royova ul.č. 4, Bratislava, doplnenom odvolaním AK Vrba & Partners, s.r.o., so sídlom Sliezka 9, Bratislava, podanom voči rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. ÚKaSP-2009/641-FME-R/Zam zo dňa 26.2.2010, ktorým bol zamietnutý návrh na umiestnenie stavby „Bytový dom, Royova ul. č. 4, Bratislava“, pre navrhovateľa spoločnosť K.T.Plus, s.r.o., Gogoľova 18, Bratislava, v odvolacom konaní podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku, ako aj príslušných ustanovení zák. č. 50/1976 Zb. v súlade s ust. §§ 46 a 47 správneho poriadku

zrušuje

odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. ÚKaSP-2009/641-FME-R/Zam zo dňa 26.2.2010 a vec vracia prvostupňovému správneému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e :

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad, rozhodnutím č. ÚKaSP-2009/641-FME-R/Zam zo dna 26.2.2010 zamietla návrh na umiestnenie stavby „Bytový dom, Royova ul.č. 4, Bratislava“ s prislúchajúcou technickou vybavenosťou, pre navrhovateľa spoločnosť K.T.Plus, s.r.o., Gogoľova 18, Bratislava, na pozemkoch parc. č. 5507/1, 5508/5, /6, /8, a 21653, k. ú. Vinohrady.

Proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na umiestnenie predmetnej stavby sa podaním na MČ Bratislava - Nové Mesto dňa 26.3.2010 odvolal navrhovateľ, spoločnosť Royova s.r.o., so sídlom Royova 4, Bratislava. V odvolaní poukazuje na to, že bol v konaní preukázaný súlad návrhu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, o čom svedčí aj súhlasné záväzné stanovisko Hl.m.SR Bratislava, vydané pod č. MAGS ORM 40870/09-113306 zo dňa 1.6.2009. Mestská časť Bratislava — Nové Mesto, zastúpená starostom, vydala na stavbu dva rozdielne dokumenty, pričom vo svojom záväznom stanovisku potvrdila súlad stavby s územným plánom. Následne tá istá mestská časť zamietla návrh na vydanie územného rozhodnutia, čo navrhovateľ považuje za porušenie právomoci stavebného úradu a rozpor so stavebným zákonom. Stavebný úrad mal pri rozhodovaní k dispozícii záväzné stanoviská všetkých dotknutých orgánov, posudzujúcich záujmy podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona, t.j. vplyv stavby na životné prostredie, zdravie ľudí ap.

Odvolateľ poukazuje tiež na to, že bola doplnená koordinačná situácia o vzťahy k susedným objektom a je z nej zrejmé výškové osadenie stavby. Výšky susedných objektov sú čitateľné

z geodetického zamerania, ktoré sa tiež nachádza v spise. Kontajnerové stojiská sú umiestnené vo vnútri areálu, nie v blízkosti jestvujúceho rodinného domu. Odvetranie garáží bude vyriešené tak, aby nezasahovalo na susedný pozemok.

K umiestneniu stavby vo vzťahu k územnému plánu uvádza, že z citácie záväzného stanoviska magistrátu č. MAGS ORM 40870/09-113306 zo dňa 1.6.2009 vyplýva, že parcely č. 5507/1, 5508/5, /6, /8 sú súčasťou územia, ktorého funkčné využitie je viacpodlažná bytová zástavba obytného stabilizovaného územia č. funkcie 101. Prevládajúce funkčné využitie - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie s predpokladanou mierou stavebných zásahov do 15 %, preto považuje navrhované využitie územia za zámer v súlade s Územným plánom hl. m. SR Bratislavy.

Návrh rešpektuje odstupové vzdialenosti od okolitých stavieb, dané vyhl. č. 532/2002 Z. z., o čom svedčia kladné záväzné stanoviská dotknutých orgánov. Na hranici s pozemkom parc. č. 5503/1 je umiestnené iba 1. podzemné podlažie a 1. nadzemné podlažie, 2. nadzemné podlažie je ustúpené od tejto hranice do vzdialenosti 5,076 m.

Požiadavka na geologický prieskum, statické posúdenie vplyvu stavby na okolité objekty a zakladanie bude predmetom projektovej dokumentácie k stavebnému povoleniu.

Dopravné riešenie navrhuje vjazd a výjazd do podzemnej garáže z Royovej ulice. Riešenie odsúhlasili príslušné orgány, rovnako ako projekt požiarnej ochrany.

Svetlotechnický posudok vypracoval Ing. Zsolt Straňák. Údaje o výškach vychádzajú z geodetického zamerania. Výškové osadenie objektov je zrejmé z geodetického zamerania a svetlotechnického posudku.

Podrobný plán organizácie výstavby bude riešený v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

K umiestneniu trafostanice navrhovateľ uvádza, že sa jedná o distribučnú trafostanicu, ktorá bude vo vlastníctve ZSE, bude prístupná z verejného priestranstva. Meranie hlučnosti bude súčasťou dokladov ku kolaudačnému konaniu.

K pripomienke nesprávneho označovania podlaží odvolateľ uvádza, že žiaden predpis neurčuje označovanie $\pm 0,00$, neurčuje popis a ani druh podlaží, ale určuje výškové osadenie objektu (metre nad morom B.p.v.).

V závere odvolania k petícii občanov časti „Dolných Kramárov“ odvolateľ uvádza, že petičný výbor získal podpisy od občanov na základe nepravdivého tvrdenia, že predmetný stavebný zámer nie je v súlade s územným plánom Hl.m.SR Bratislavy, preto žiada petíciu nebrať na vedomie.

Dňa 30.4.2010 doplnila podané odvolanie Advokátska kancelária Vrba & Partners, s.r.o., so sídlom Sliezska 9, Bratislava, ktorá v podstate doplnila a zhrnula argumenty uvedené v odvolaní navrhovateľom.

V doplnení odvolania je v podstate poukázané na postup stavebného úradu, ktorý advokátska kancelária považuje za nezákonný najmä v tom, že stavebný úrad konal v rozpore s ustanoveniami § 36 ods. 1 a 2 stavebného zákona a § 3 správneho poriadku, keď ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním nariadil po tom, čo od neho raz upustil, čo mu zákon neumožňuje. S tým súvisí aj ďalšie porušenie zákona, nakoľko stavebný úrad v rámci konania prihliadol aj na námietky účastníkov konania, ktoré boli vznesené na ústnom pojednávaní, hoci mohol prihliadnuť len na námietky, dané v lehote určenej v oznámení o začatí konania. Uvedené porušuje práva navrhovateľa na zákonný priebeh konania o umiestnení stavby.

Z odôvodnenia zamietnutia návrhu na vydanie územného rozhodnutia vyplýva, že stavebný úrad nevedel posúdiť, či je umiestnenie navrhovanej stavby v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, nakoľko na to podľa vlastného vyjadrenia nemal dostatok podkladov. V takom prípade však mal postupovať v súlade s ust. § 35 ods. 2 stavebného zákona a navrhovateľa vyzvať na doplnenie návrhu v primeranej lehote s upozornením, že inak konanie zastaví. V rozpore s ustanovením § 37 ods. 4 stavebného zákona však návrh na umiestnenie stavby zamietol. Stavebný úrad v celom texte rozhodnutia neuviedol a nekonkretizoval ani jedinú

skutočnosť, z ktorej by vyplývalo, že návrh na umiestnenie stavby nie je v súlade s podkladmi podľa § 37 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona.

K jednotlivým argumentom vlastníkov bytov v dome na Jelšovej č. 3 sa v doplnení odvolania uvádza:

1. Vlastníci sa len nazdávajú, že niektoré údaje v koordinačnej situácii boli doplnené až v územnom konaní po spripomenovaní dokumentácie a tak zrejme neboli uvedené ani v podkladoch pre jednotlivé profesie. Ničím však nepreukázali, že tieto údaje nie sú v podkladoch pre profesie uvedené, ani nenaznačili, aký by táto skutočnosť mohla mať vplyv na ich vlastnícke alebo iné práva k nehnuteľnostiam. Je zrejmé, že ide o neoprávnenú námietku a stavebný úrad na ňu nemôže prihliadať. Týka sa to aj námietok uvedených v bode 7 a 8 rozhodnutia.
2. Nesúhlas vlastníkov susednej nehnuteľnosti s tým, aby odvetranie garáží bolo predmetom stavebného konania je tiež neoprávnené. Vlastníci len špekulatívne uviedli, že existuje hypotetická možnosť, že ich práva budú dotknuté.
3. Vlastníci požadujú vypracovanie hlukovej štúdie na klimatizačné a chladiace jednotky a nesúhlasia s posudzovaním tejto otázky v kolaudačnom konaní. Dodržanie normových hodnôt sa preukazuje iba v kolaudačnom konaní, nie je preto oprávnená námietka vlastníkov, že kolaudačné rozhodnutie iba konštatuje skutočne dosiahnutú hladinu hluku a nerieši vplyv na okolie. Stavebný úrad nemôže vydať kolaudačné konanie, ak sú prekročené prípustné hladiny hluku. Námietka je neoprávnená.
4. Vlastníci namietajú, že v stabilizovanom území možno stavať len nadstavby, dostavby a prístavby domov, výstavbu v prielukách a pod., no nie novostavbu. Výpočet možnej výstavby podľa územného plánu je len demonštratívny a nie taxatívny, pričom v tomto prípade možno navrhovanú stavbu považovať za stavbu v prieluke, ktorá vznikne asanáciou existujúceho domu, teda o stavbu podľa územného plánu možnú. Súlad navrhovanej stavby s územným plánom bol potvrdený aj súhlasným stanoviskom Hl.m.SR Bratislavy zo dňa 1.6.2009 a súhlasným stanoviskom MČ Bratislava - Nové Mesto zo dňa 8.1.2009. Obsah súhlasu a vyslovenie súladu navrhovanej stavby s úz. plánom je pritom pre stavebný úrad záväzný. Ide o neoprávnenú námietku.
5. Námietku, že odstupové vzdialenosti navrhovanej stavby od okolitých stavieb je potrebné posudzovať nie len podľa vyhl.č. 532/2002 Z. z., ale aj podľa STN 73 4305, vlastníci ničím nekonkretizovali ani neuviedli, v čom navrhnuté odstupové vzdialenosti nevyhovujú uvedeným predpisom. Je preto dôvodné na túto námietku neprihliadať.
6. K nesúhlasu vlastníkov, týkajúceho sa požiarnej ochrany v súvislosti s odstupovými vzdialenosťami AK uvádza, že projekt požiarnej ochrany bol vypracovaný špecialistom a odsúhlasený Okresným riaditeľstvom hasičského a záchranného zboru, o čom svedčí stanovisko č. ORHZ-4639/2008 zo dňa 17.12.2008. Vlastníci znovu nekonkretizovali možné ohrozenie ich práv k nehnuteľnostiam.

V námietkach, poukazujúcich na stratu súkromia, intimity a pohody bývania odvolateľ uvádza, že účastníci tieto námietky ničím nekonkretizovali. Svojimi námietkami pritom popierajú rovnosť ich vlastníckeho práva s vlastníckym právom navrhovateľa. Navrhovateľa ako vlastníka stavebného pozemku, chcú obmedziť v jeho právach užívať svoj pozemok a stavať na ňom napriek tomu, že oni toto svoje právo už využili. Vyslovuje názor, že index zastavanosti pre vnútorné mesto a viacpodlažnú zástavbu bytových domov bol v podkladoch pre vydanie územného rozhodnutia vypočítaný správne, čo možno vyvodiť aj zo súhlasného stanoviska Hl.m.SR Bratislavy zo dňa 1.6.2009.

V ostatnom súhlasí s odvolaním, podaným navrhovateľom.

Vydané rozhodnutie považuje AK za nezákonné a navrhuje, aby ho odvolací orgán zmenil tak, že návrhu na vydanie územného rozhodnutia na predmetný bytový dom vyhovie a vydá rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytový dom, Royova ul. č. 4, Bratislava“.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil listom zo dňa 12.4.2010 č. ÚKaSP-2010-2009/641-FME,KON-744-upov. ostatných účastníkov konania o odvolaní,

podanom navrhovateľom a dňa 4.6.2010 listom zn. ÚKaSP-2010-2009/641-FME,KON-2 upov. o doplnení odvolania voči vydanému rozhodnutiu advokátskou kanceláriou Vrba & Partners a umožnil im vyjadriť sa k ich obsahu v stanovenej lehote.

K obsahu podaných odvolaní sa vyjadrili Ing. Miroslav Welter, Royova 6, Bratislava, vlastníci bytov v bytovom dome Jelšová 3, Bratislava a niektorí vlastníci susedných rodinných domov na Royovej ulici, ktorí vyjadrili zásadný nesúhlas s navrhovanou stavbou prevažne pre jej výšku, zastavanú plochu a nevhodnú šírku komunikácie Royova ulica a v podstate sa pripojili k argumentom Ing. Weltera.

K odvolaniu navrhovateľa Ing. Miroslav Welter uviedol:

1. Situovaním navrhovaného objektu na mieste po zbúraní jestvujúceho domu na Royovej č. 4 a vybudovaním bytového domu so šiestimi nadzemnými podlažiami bude hrubo porušený princíp odstupových vzdialeností, platný pre bytové domy v zmysle STN 73 4305.
2. Bude porušené prekrytie odstupových vzdialeností požiarne nebezpečných priestorov - neprístupnosť celej západnej a severnej fasády objektu zlým situovaním objektu.
3. Závažným spôsobom bude porušená a zmenená kvalita bývania a strata súkromia príľahlých objektov rodinných domov, do súkromnej intímnej zóny rodinného domu Royova 6, by mala byť vo vzdialenosti 3 resp. 6 metrov orientovaná 20 m vysoká rozľahlá fasáda bytového domu s počtom 24 okien a balkónov orientovaných do dvorovej časti domu.
4. Pri miestnom zisťovaní zástupcovia stavebného úradu jednoznačne videli neprijateľnosť výstavby bytového domu na Royovej č. 4. Prišlo by nielen k morálnemu, kvalitatívnemu ale aj výraznému finančnému znehodnoteniu parcely Royova č.6.
5. Podľa § 4 ods. 2 zákona platí, že umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru, umiestnenie a charakter stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.
6. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie s predpokladanou mierou stavebných zásahov do 15 % celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa najmä o nadstavby, dostavby a prístavby, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a pod. v tomto prípade navrhnutá stavba na mieste rod. domov je neprijateľná.
7. Navrhnutá výstavba vnáša do existujúcej zástavby kontrast a neúmerne zaťažuje aj dopravnú situáciu v lokalite, ohrozuje bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príľahlých komunikáciách a negatívne zasahuje do vlastníckych práv a pohody bývania.

K podanému doplneniu odvolania advokátskou kanceláriou, Ing. Welter dňa 28.6.2010 uviedol, že naďalej trvá na svojom stanovisku zo dňa 27.4.2010. Navrhovaná šesť podlažná stavba bytového domu by zásadným spôsobom znehodnotila kvalitu bývania v okolitých stavbách. Do súkromnej, intímnej zóny orientované okná, balkóny a terasy hrubým spôsobom narušia existujúcu pohodu bývania.

K námietke, že sa na mieste plánovanej výstavby uskutočnilo dňa 20.10.2009 ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním uvádza, že bolo zvolané na základe námietok ostatných účastníkov konania, ktorí v zákonnej lehote namietali, že neboli dostatočne zistené a preukázané jednotlivé skutočnosti, súvisiace s plánovanou výstavbou. Navrhovateľ sa tohto zisťovania nezúčastnil, hoci mal možnosť obhájiť svoj zámer, čo môže evokovať domnienku, že mal v úmysle niektoré skutočnosti skresliť alebo zatajiť.

Vlastníci bytov bytového domu Jelšová 3, Bratislava k odvolaniu uviedli:

1. V záväznom stanovisku MC Bratislava - Nové Mesto zo dňa 8.1.2009 sú uvedené podmienky, za ktorých je stanovisko súhlasné. Projektová dokumentácia nespĺňa hneď prvú -

nerespektuje STN 73 4301 Budovy na bývanie v čl. 5.2 a funkčné a urbanisticko-architektonické požiadavky uvedené v ods. 5.2.1 o odstupových vzdialenostiach bytových domov. Investor sa odvoláva na vydané záväzné stanovisko, ktorého podmienky nesplnil.

2. Projektová dokumentácia, ktorá bola predložená dotknutým inštitúciám na posúdenie, obsahovala nekompletnú koordinačnú situáciu - bez výškopisu a polohopisu, bytový dom Jelšová 3 bol nesprávne výškovo osadený vo vzťahu k navrhovanej stavbe v rezoch a pohľadoch, rovnako nesprávne bola zakreslená línia rastlého terénu v rezoch a pohľadoch. Z týchto dôvodov žiadali o doplnenie koordinačnej situácie o výškopis a polohopis a doplnenie rezu domu Jelšová 3.

Výškopis a polohopis bol doplnený v rámci úz. konania, čiže až po vypracovaní Svetlotechnickej štúdie alebo Požiarnej ochrany a až po vydaní stanovísk dotknutých orgánov.

Investor odmietol doplnenie rezu a preto zabezpečili sami nové geodetické zameranie, z ktorého vyplynulo, že bytový dom Jelšová 3 je v projektovej dokumentácii osadený o 2,45 m vyššie ako je skutočnosť, čo môže mať značný vplyv nielen na výsledky svetlotechnického posúdenia, ale aj na vydanie záväzných stanovísk.

3. Pre úplnosť uvádzajú, že stanovisko, ktoré podali dňa 23.11.2009 vo forme pripomienok k návrhu, zostáva nezmenené.
4. Projektová dokumentácia nemá jednotné označovanie podlaží. Architektonicko-stavebné riešenie má kótu $\pm 0,000$ na 1 .PP, kým svetlotechnická štúdia na 1 .NP.
5. Zadefinovanie daného územia ako stabilizované, má podľa vlastníkov bytov znamenať, že je potrebné územie zastabilizovať v súčasnej podobe, do doby spracovania podrobnejšej dokumentácie, v tomto prípade územného plánu zóny, ktorý zohľadní aj pohľad súčasných obyvateľov, nielen investorov. Poukazujú na to, že petícia bola podaná predovšetkým preto, aby poukázala na neprimeraný zásah v prostredí a tiež na to, že v textovej časti UP pre reguláciu stabilizovaných území sú uvedené aj ďalšie regulatívy, podľa ktorých navrhovaná stavba určite v súlade s platným územným plánom nie je. Petíciu si je treba vážiť ako prejav záujmu občanov o prostredie v ktorom žijú. Zastávajú názor, že regulatív pre stabilizované územie - max. 15 % stavebných zásahov z celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území, je zásahom do súkromného vlastníctva vlastníkov nehnuteľností v posudzovanom sektore, nakoľko v prospech jedného stavebníka je použitý majetok ostatných vlastníkov a preto navrhujú, aby tento regulatív bral do úvahy existujúcu zástavbu iba na konkrétnom stavebnom pozemku a nie na celom území.

Z uvedených dôvodov nesúhlasia s vydaním územného rozhodnutia na predmetnú stavbu.

V stanovisku k doplneniu odvolania voči rozhodnutiu stavebného úradu č. ÚKaSP-2009/641-FME-R/Zam zo dňa 26.2.2010, vlastníci susedných nehnuteľností opakovane poukázali na nesprávne zakreslenie osadenia ich bytového domu oproti skutočnosti, zlé riešenie odvetrávania hromadných garáží, ktoré je orientované priamo na loggie ich domu do priestoru šírky cca 4,5 m. Ďalej žiadajú riešiť už v územnom konaní aspoň koncepčne klimatizáciu jednotlivých bytov v navrhovanom bytovom dome. Pozemok, na ktorom navrhovateľ hodlá realizovať stavbu bytového domu nepovažujú za stavebnú prieluku. AK Vrba & Partners v argumentácii o odstupových vzdialenostiach uvádza STN 73 4305 - Zariaditeľnosť bytov, o odstupových vzdialenostiach medzi domami pojednáva STN 73 4301 - Budovy na bývanie, ktorú návrh porušil v čl. 5.2 ods. 5.2.1. Stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru nie je možné považovať za záväzné. Trvajú na oprávnenosti námietky, týkajúcej sa nedostatočnej odstupovej vzdialenosti z hľadiska požiarne nebezpečného priestoru.

Na základe podaných odvolaní postúpila dňa 16.8.2010 MČ Bratislava - Nové Mesto spisový materiál, súvisiaci s vydaným rozhodnutím č. ÚKaSP-2009/641-FME-R/Zam zo dňa 26.2.2010 ktorým bol zamietnutý návrh na umiestnenie stavby „Bytový dom, Royova ul. č. 4,

Bratislava", Krajskému stavebnému úradu v Bratislave, ako príslušnému odvolaciemu orgánu na preskúmanie a rozhodnutie vo veci.

Krajský stavebný úrad v Bratislave v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie a predložený spisový materiál v celom rozsahu, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku, vyhodnotil dôvody uvedené v rozhodnutí stavebného úradu ako aj dôvody uvedené v odvolaní a dospel k záveru, že rozhodnutie o zamietnutí návrhu na umiestnenie stavby „Bytový dom, Royova ul.č. 4, Bratislava“ nebolo vydané v súlade so zákonom.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 32 ods. 2 správneho poriadku podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Po podrobnom preskúmaní napadnutého rozhodnutia, súvisiaceho spisového materiálu ako aj dôvodov odvolania, ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, odvolací orgán uvádza nasledovné :

Stavebný úrad v konaní a rozhodnutí o umiestnení stavby „Bytový dom, Royova ul.č. 4, Bratislava“, posúdil návrh v súlade so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu, vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a platnými STN. Vzhľadom k tomu, že pre dotknuté územie nie je spracovaný územný plán zóny, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je podľa ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona platný územný plán mesta Bratislavy.

Ako záväzný regulatív je potrebné rešpektovať urbanistické funkcie podľa grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia - komplexné riešenie. Dotváranie územia jednotlivých funkčných plôch je podrobne a systematicky formulované v podkapitole C.2 -2.2.4 - Charakteristika jednotlivých funkčných plôch.

Predmetom regulácie z hľadiska intenzity využitia územia sú navrhované rozvojové územia do roku 2030 o výmere nad 0,50 ha. Pre konkrétny typ územia v územnom pláne mesta sú na celomestskej úrovni stanovené regulatívy intenzity využitia územia. Poloha regulovaného rozvojového územia v meste sa uplatňuje v diferencovaní územia pre konkrétnu urbanistickú funkciu a jednotlivé zariadenia v závislosti od polohy v meste. Územie mesta bolo rozdelené na tri základné urbanistické celky, Nové Mesto bolo zaradené do urbanistického celku vnútorné mesto.

Pri formulovaní nárokov na intenzitu využitia územia sa zohľadňujú charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia, pre vnútorné mesto je to kombinácia blokovej, solitérnej a výškovej zástavby, uplatnenie dominánt, možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, možnosti uplatnenia aj zariadení občianskej vybavenosti areálovej ako aj vybraných druhov výroby.

Stabilizované územie, v ktorom sa predmetný pozemok nachádza (č. 101 - viacpodlažná zástavba obytného územia),

- ponecháva súčasné funkčné využitie,

- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne do 15 % celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území, t.j. v rámci príslušného bloku sa spočíta sumár plôch všetkých nadzemných podlaží a z toho sa vypočíta 15 %.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Ukazovatele intenzity využitia územia sa požadujú len na zdokumentovanie rozdielu (nárastu, resp. zníženia) hodnoty indexu podlažných plôch, indexu zastavaných plôch, resp. indexu objemového zaťaženia územia.

Hlavné mesto SR Bratislava ako orgán územného plánovania a dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 stavebného zákona, je oprávnené uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti, ustanovenej osobitným predpisom (§ 4 ods. 3 písm. d) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov) a vydáva záväzné stanoviská podľa § 140b stavebného zákona. **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. Hl.m.SR Bratislava súlad navrhovanej investičnej činnosti so záväznými regulatívami, platnými v zmysle územného plánu hl.m.SR Bratislavy (záväzne definované vo VZN), potvrdilo vydaním kladného záväzného stanoviska k investičnej činnosti dňa 1.6.2009 pod č. MAGS ORM 40870/09-113306. Z tohto záväzného stanoviska vyplýva, že dotknuté pozemky parc.č. 5507/1, 5508/5, /6, a /8 k. ú. Vinohrady, sú súčasťou územia, ktorého funkčné využitie je viacpodlažná bytová zástavba obytného územia v stabilizovanom území, číslo funkcie 101. Prevládajúce funkčné využitie - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch nad 4 nadzemné podlažia.

Stavebný úrad rozhodol o zamietnutí predloženého návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Bytový dom, Royova ul.č.4, Bratislava“ v podstate s odôvodnením, že navrhovaná stavba bytového domu mení proporcie daného územia, definovaného ako stabilizované, navrhovaný zámer z hľadiska pohody bývania v danej lokalite, najmä vo vzťahu k stavbám rodinných domov nerešpektuje územným plánom formulovaný prvoradý záujem na zvýšení kvality prostredia v stabilizovanom území a to aj z hľadiska dopravných podmienok v území, čiže sa nedá jednoznačne konštatovať, že navrhovaný zámer je v súlade s regulatívami urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta, vyjadrenými v UP, ktoré pre územia sídliskových štruktúr určujú požiadavku ich humanizácie.

Stavebný úrad považoval za nepreukázané, že predmetný návrh zohľadňuje, že umiestnenie sa navrhuje v zastavanom území, kde nie je možné rozšíriť existujúce komunikácie vrátane chodníkov až po hlavné dopravné komunikácie v území Kramáre, napr. Stromovú ulicu. Uvedené nezodpovedá ani zásade vyjadrenej v územnom pláne - navrhovať urbanistické začlenenie stavieb a ich zmien do územia s ohľadom na konečné riešenie daného územia. V tomto území sú už v súčasnosti existujúce komunikácie dopravne preťažené, je obmedzený pohyb dopravnej obsluhy (odvoz odpadu, požiarne autá, zásobovanie), pričom možnosť a **vhodnosť začlenenia navrhovanej stavby**, ktorá má ďalšie nároky na dopravné vybavenie z tohto pohľadu vo vzťahu k zachovaniu pohody bývania **nie je preukázaná textovou ani grafickou časťou dokumentácie**, predloženej na územné konanie a jej **preukázanie by zrejme vyžadovalo overiť podrobnejším územnoplánovacím podkladom**, riešiacim dotknuté stabilizované územie.

Na základe petície obyvateľov a námietok, uplatnených účastníkmi konania, napriek tomu, že stavebný úrad v súlade s ust. § 36 ods. 2 stavebného zákona oznámil listom č. UKaSP-2009/641 oz-KON zo dňa 15.6.2009 začatie územného konania na predmetnú stavbu a súčasne upustil od ústneho pojednávania, listom zn. UKaSP-2009/641-oz 2-KON zo dňa 30.9.2009 oznámil účastníkom konania pokračovanie územného konania a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním pred pozemkom navrhovateľa na deň 20.10.2010, nakoľko dospel k názoru, že je potrebné predložený návrh na umiestnenie stavby s jedným podzemným a

piatimi nadzemnými podlažiami, terasovité usporiadanými vo svažitom teréne, v ktorej sa navrhuje 19 bytov, 30 miest v podzemnej garáži, 3 parkovacie miesta a sadové úpravy pozemku a príslušná domová vybavenosť, overiť aj v súvislosti s jestvujúcimi stavbami a dopravnou situáciou v lokalite.

Podľa ust. § 4 ods. 2 vyhl. č. 532/2002 Z. z. *umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.*

K podanému odvolaniu navrhovateľa aj k jeho doplneniu splnomocnenou advokátskou kanceláriou, odvolací orgán uvádza nasledovné:

Umiestnenie kontajnerových stojísk, odvetranie garáží, vhodnosť zabudovaného klimatizačného zariadenia, statické posúdenie okolitých stavieb, zakladanie objektu, projekt organizácie výstavby a umiestnenie trafostanice sú skutočnosťami, ktoré sa riešia v rámci konania o povolení stavby, nepredstavujú dôvod na zamietnutie návrhu na vydanie územného rozhodnutia.

Problém, ktorý bolo potrebné doriešiť v územnom konaní je preukázanie, že umiestnenie stavby rešpektuje všetky obmedzenia, vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa platného územného plánu. Vzhľadom k tomu, že navrhovaná stavba je bytový dom, pri jej umiestňovaní je možné aplikovať iba ustanovenie § 4 ods. 1 až 4 a § 6 ods. 1 vyhlášky MZP SR č. 532/2002 Z. z..

Stavebný úrad nemôže viazať posúdenie predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia na spracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie - územného plánu zóny, ktorú podľa ust. § 16 anasl. stavebného zákona, obstaráva obec. Požiadavka vyplývajúca z územného plánu hl.m.SR Bratislavy o potrebe spracovať pre záujmové územie územný plán zóny, nemôže mať právne účinky stavebnej uzávery, ktorá je samostatným inštitútom, upraveným v § 39d stavebného zákona.

Stavebný úrad po posúdení predloženého návrhu, stanovísk účastníkov konania, dotknutých orgánov a po vykonanom miestnom zisťovaní usúdil, že z dôvodu absencie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie, ktorá by obsahovala zásady a regulatívy podrobnejšieho usporiadania daného územia, systémový prístup k regulácii novej zástavby v stabilizovanom území vyžaduje na dostavbu stabilizovaného územia spracovať podrobnejšie riešenie s návrhom detailných regulatívov. Nakoľko predmetný návrh zástavby, predložený navrhovateľom, podľa názoru stavebného úradu vnáša do existujúcej zástavby kontrast, resp. neúmerne zaťažuje pozemok aj dopravnú situáciu v okolí a predložená dokumentácia jednoznačne nepreukázala, že navrhnutá stavba nebude mať negatívny vplyv na okolie a riadne užívanie susedných nehnuteľností a skutočnosť, že jej umiestnením, realizáciou a užívaním nedôjde k zhoršeniu životného prostredia nad prípustnú mieru, návrh na umiestnenie stavby „Bytový dom, Royova ul.č. 4, Bratislava“ zamietol.

Takýto postup umožňuje ust. § 37 ods. 4 stavebného zákona v prípade, že stavebný úrad v územnom konaní posúdil predložený návrh podľa § 37 ods. 1 až 3 na podklade platnej územnoplánovacej dokumentácie a dospel k záveru, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s územným plánom, stanoviskami dotknutých orgánov, všeobecnými technickými požiadavkami na stavby a predpismi, ustanovujúcimi hygienické, protipožiarne, bezpečnostné a dopravné podmienky a pod.. Absencia regulácie územia územným plánom zóny, aj keď jeho potreba z územného plánu vyššieho stupňa vyplýva, nie je zákonným dôvodom na zamietnutie návrhu na vydanie územného rozhodnutia.

Ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby, najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa,

aby v primeranej lehote doplnil návrh potrebnými údajmi alebo podkladmi a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví.

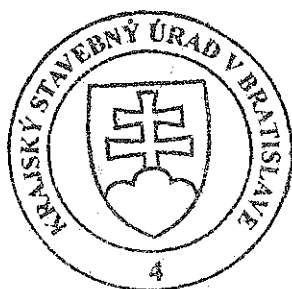
Stavebný úrad tento zákonom stanovený postup v konaní nedodržel. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené závery a zistenia bol takýto postup odôvodnený pre zabezpečenie dostatočných podkladov pre riadne posúdenie veci.


V novom prejednaní je potrebné o navrhovanej stavbe rozhodnúť pri dodržaní postupu daného najmä ust. § 35 a § 37 stavebného zákona, so zabezpečením rovnosti práv stavebníka, ktorý na pozemku vo svojom vlastníctve má právo postaviť stavbu v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a za dodržania ostatných zákonných požiadaviek a práv dotknutých účastníkov konania riadne a bez obmedzení užívať svoje nehnuteľnosti.

Krajský stavebný úrad v Bratislave po zvážení všetkých skutočností, podmienok a požiadaviek vznesených v konaní a vyplývajúcich z platných právnych predpisov, dospel k názoru, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je potrebné zrušiť a vrátiť na nové konanie a rozhodnutie, preto rozhodol tak, ako znie výrok.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 59 ods. 4 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní nemožno ďalej odvolať a je v inštančnom postupe konečné. Toto rozhodnutie nemožno preskúmať súdom.




Mgr. Andrej Mede
prednosta Krajského stavebného úradu v Bratislave

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania:

1. K.T.Pus, s.r.o., Gogoľova 18, 852 02 Bratislava
2. Stavebník Royova, s.r.o., Royova 4, 831 01 Bratislava
3. K.F.A. architecture&design, spol.s r.o., Karpatská 11, 811 05 Bratislava
4. AK Vrba & Partners, Sliezska 9, 831 03 Bratislava
5. Hl.m.SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 71 Bratislava, odd. správy nehnuteľností (parc.č. 5502, 5503/1, 5504, k.ú. Vinohrady)
6. MU MČ Bratislava - Nové Mesto, odd. správy majetku, (parc.č. 21653, k.ú. Vinohrady), Junácka 1, 832 91 Bratislava
7. Ing. Miroslav Welter, Royova 6, 831 01 Bratislava
8. Tomáš Fraňo, Repašského 3, 841 02 Bratislava
9. Kristína Fraňová, Repašského 3, 841 02 Bratislava
10. Ing. Ján Žlnka, Royova 5/A, 831 01 Bratislava
11. Ing. Mária Zinková, Royova 5/A, 831 01 Bratislava
12. Ing. Viera Kováčikova, Royova č. 13, 831 01 Bratislava

13. Ing. Alojz Koubek, Royova č. 11, 831 01 Bratislava

14. Ing. Eva Koubeková, Royova č. 11, 831 01 Bratislava

15. Verejnou vyhláškou

- vlastníkom a spoluvlastníkom nehnuteľností pozemku parc.č. 5504, k.ú. Vinohrady a stavby na tomto pozemku

- vlastníkom bytov a nebytových priestorov byt. domu Jelšová ul.č. 3, 831 01 Bratislava

- **vyvesením na úradnej tabuli Krajského stavebného úradu v Bratislave,**

Lamačská cesta 8, Bratislava, vyvesením po dobu 15 dní s vyznačením dátumu vyvesenia a zvesenia

- **vyvesením na úradnej tabuli MČ Bratislava - Nové Mesto, Org. ref., Junácka 1,**

832 91 Bratislava, vyvesením po dobu 15 dní spôsobom obvyklým

so žiadosťou o zaslanie potvrdenia o vyvesení a zvesení tunajšiemu úradu

vyvesené:

zvesené:

Na vedomie:

16. MČ Bratislava - Nové Mesto, stavebný úrad, Junácka 1, 832 91 Bratislava po právoplatnosti
vrátenie spisu