

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

921/2022_9733/2021/UKSP/VALM - 27

Bratislava 30.11.2022

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7a ods.2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného územného konania vedeného v súlade s § 35 a podľa § 39, § 39a stavebného zákona a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva

územné rozhodnutie

na umiestnenie stavby – **Rodinný dom Horné Židiny**, navrhovateľovi Peter Kratochvíla, bytom Tehelná 6, 831 03 Bratislava (ďalej ako „navrhovateľ“) na ulici Horné Židiny, 831 01 Bratislava, na pozemku reg. C-KN parc.č. 4235/1, katastrálne územie Vinohrady v Bratislave (ďalej ako „stavba“).

Predmetom návrhu je novostavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou navrhnutou k celoročnému bývaniu investora, vrátane spevnenej plochy na parkovanie na pozemku investora, rešpektujúc danosti územia.

Stavebný pozemok sa nachádza v nezastavanom území obce. Pozemok má lichobežníkový tvar o celkovej ploche 603 m², západná strana parcely je šikmá, časť pozemku je vynechaná ako rezerva pre rozšírenie existujúcej komunikácie. Charakter pozemku je mierne svahovitý. V pozdĺžnom smere je prevýšenie cca 2,000 m, v priečnom smere necelé 3,00 m. Na pozemku sa miestami nachádza zeleň, ktorá bude zachovaná, na pozemku sa nenachádza žiadna stavba. Na pozemku nedôjde k výrubu drevín. Daná parcela a rodinný dom sú napojené na existujúcu, obslužnú, spevnenú komunikáciu s premenlivou šírkou v maximálnej šírke vstupu a vjazdu na pozemok v šírke 3,50 m, v západnej časti pozemku z pozemku s parc. č. 4498. Užívaná časť vozovky má asfaltový povrch. Návrh novostavby rodinného domu počíta so zachovaním zelene a jej zakomponovaním do celkovej koncepcie návrhu a tiež doplnením výsady zelene (kríkov a stromov).

Na stavebnom pozemku sa nenachádzajú inžinierske prípojky.

Rodinný dom bude riešený ako jedna bytová jednotka, poskytujúca priestory pre obytné účely a domáce aktivity, navrhovaný pôdorysne do tvaru obdĺžnika ako jednopodlažný s podkrovím. Zastrešený je sedlovou strechou.

Celková zastavaná plocha rodinného domu je 130,20 m².

Dispozičné riešenie:

Objekt je navrhnutý pôdorysne do tvaru obdĺžnika ako jednopodlažný s podkrovím, teda dom s prízemím vo výškovej úrovni okolitého terénu. Dispozične je rozdelený na dennú a nočnú časť.

1. NP: ($\pm 0,000$): Hlavný vstup je orientovaný na západnej strane objektu, je napojené na exteriérovú komunikáciu – terasu, ktorá vedie k prístupovej ceste a parkovisku. Vstupný priestor je charakterizovaný ako zádverie s prislúchajúcim šatníkom. Zádverie slúži aj ako hlavná komunikačná jednotka. Prízemie disponuje otvorenou kuchyňou s jedálňou, ktorá s obývačkou vytvára veľkorysý priestor. Spálňa rodičov je od dennej časti oddelená pracovným kútom. Technická miestnosť s kúpeľnou je primárne určená pre obyvateľov domu na podkroví, respektíve hosťom. Druhá kúpeľňa v spálni rodičov je prístupná cez šatník.

Podkrovie: (+2,810): V podkroví sa nachádza detská izba a hosťovská izba.

I.

Stavba sa umiestňuje podľa projektovej dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia, ktorú vypracoval v auguste 2020, Ing.arch. Daniel Kubiš, autorizovaný architekt SKA 2085*AA, KubisArchitekti s.r.o., Stromová 4/A, 831 01 Bratislava.

II.

Podmienky pre umiestnenie a projektovú prípravu.

A.

Podmienky umiestnenia:

- umiestnenie stavby:

Stavba je umiestnená na pozemkoch reg. C-KN s parc.č. 4235/1 v katastrálnom území Vinohrady v týchto najmenších odstupových vzdialenostiach od hraníc pozemkov podľa predloženého výkresu – Situácia, m = 1:250.

Odstupové vzdialenosti stavby od hraníc pozemku:

- | | | |
|-----------------------------|------------------|-----------------|
| • od pozemku parc.č. 4235/8 | S hranica | 2,100 m |
| • od pozemku parc.č. 4235/3 | V hranica | 3,000 m |
| • od pozemku parc.č. 4235/2 | J hranica | 7,780 m |
| • od pozemku parc.č. 4498 | Z hranica | 14,400 m |

Najväčšie rozmery pôdorysu: 17,50 m x 7,44 m

Plocha pozemku: 603,00 m²

Zastavaná plocha: 130,20 m²

Výškové osadenie: $\pm 0,000 = 223,00$ m.n.m. (Bpv)

Najvyšší bod nosnej konštrukcie strechy: +6,455 m od úrovne $\pm 0,000$

Výška komínového telesa (max. výška): +7,455 m

B.

Podmienky napojenia na inžinierske siete:

- zásobovanie vodou:

Objekt bude zásobovaný vodou z novovybudovanej studne na pozemku stavebníka. Príprava teplej vody je navrhnutá vstavaným zásobníkovým ohrievačom teplej vody s objemom 190l, ktorý je súčasťou vnútornej jednotky tepelného čerpadla vzduch-voda.

- odkanalizovanie:

Odvádzanie splaškových vôd bude zabezpečené odvádzaním do domovej čistiarne odpadových vôd (ČOV), umiestnenej na pozemku stavebníka.

- dažďová voda:

Dažďová voda je odvádzaná do retenčnej nádrže umiestnenej na pozemku investora a využívaná na polievanie. V prípade preplnenia retenčnej nádrže bude nadbytočná dažďová voda odvádzaná do vsakovacej šachty umiestnenej vedľa retenčnej nádrže.

- plynofikácia :
Objekt nebude plynofikovaný.
- vykurovanie:
Zásobovanie teplom bude zabezpečovať kompaktné tepelné čerpadlo so vstavaným zásobníkom teplej vody s vnútornou a vonkajšou jednotkou typ vzduch-voda.
- zásobovanie elektrickou energiou:
Na vlastnú spotrebu elektrickej energie objektu bude prioritne určený výkon z **fotovoltických panelov**. Fotovoltické zariadenie sa skladá z 12 ks fotovoltických panelov o celkovom výkone 3,96 kWp rozdelených do 12 stringov po 1ks, pripojenie objektu na elektrickú sieť je navrhnuté káblovou prípojkou z dieselového agregátu na parcele investora, káblom NAYY-J 4x16 mm² do rozvádzača merania RE, v prípade nedostatočného výkonu energie z fotovoltiky. Fotovoltické zariadenie ani dieslový generátor nebudú pripojené do verejnej distribučnej siete elektrickej energie.
- oplotenie, oporné múry a spevnené plochy:
Oplotenie pozemku z uličného pohľadu je koncipované ako drevené dosky s lakovanou povrchovou úpravou. Drevené prvky sú kotvené na ocelevej podkonštrukcii, osadené do železobetónového sokla. Oplotenie zo susednými parcelami bude spletané pletivo, poplastované.
Celková výška oplotenia je 1,8 m od úrovne terénu. V závislosti od sklonu existujúceho terénu bude horná hrana soklovej časti v úrovni 200 mm, spodná hrana založenia v nezamrzenej hĺbke.
Oporný múr bude umiestnený v pozdĺžnom smere pozemku na hranici objektu, výška múra je premenlivá, od základovej škáry je to max. 3,00 m.
Spevnené plochy o rozlohe 114,00 m² zahŕňajú spevnenú plochu na parkovanie, terasu, chodník a okapový chodník.
- sadové úpravy:
Na pozemku sa miestami nachádza zeleň, ktorá bude zachovaná. Na pozemku nedôjde k výrubu drevín.
- nakladanie s odpadmi:
Nádoby na separovaný komunálny odpad sú umiestnené na pozemku stavebníka pri pešom vstupe, dostupné z komunikácie.
- dopravné napojenie:
Dopravne bude rodinný dom napojený vjazdom na pozemok v šírke 3,50 m, v západnej časti pozemku z pozemku s parc. č. 18224/1. Užívaná časť vozovky má asfaltový povrch. Časť pozemku je vynechaná ako rezerva pre rozšírenie existujúcej komunikácie.
- statická doprava:
Statická doprava je riešená umiestnením 3 parkovacích miest na spevnenej ploche na pozemku stavebníka podľa STN 73 61 10.
- rozsah a zariadenie staveniska:
Zariadenie staveniska, sklad materiálu a priestor na manipuláciu s mechanizmami budú zriadené výlučne na pozemku stavebníkov.

C.

Podmienky pre následné povolenie stavby:

K stavebnému konaniu predložiť:

1. Splnenie podmienok stanovísk dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí.
2. Projektovú dokumentáciu, prípadne príslušné povolenia na zásobovanie rodinného domu energiami (studňa, ČOV, dieselový agregát).
3. Energetické hodnotenie stavby.

D.

Podmienky vyplývajúce z vyjadrení orgánov ochrany životného prostredia:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2022/037338-002 zo dňa 27.01.2022:

1. Na území stavby platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.
2. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) záujmovým územím prechádza VL nadregionálny biokoridor JV svahy Malých Karpát s nelesnou teplomilnou biotou. Biokoridor je na viacerých miestach narušený a je potrebná jeho revitalizácia. Odporúčame výsadbu drevín po zrealizovaní stavby.
3. V prípade, že v súvislosti so stavbou je potrebný výrub drevín, súhlas orgánu ochrany prírody na okresnom úrade sa podľa § 47 ods. 3 zákona vyžaduje na výrub stromov s obvodom kmeňa nad 40 cm (meraný vo výške 130 cm nad zemou alebo tesne pod rozkonárením) a súvislých krovitých porastov s výmerou nad 20 m².
4. Stavebník je povinný pri stavebných prácach postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí blízko rastúcich zachovalých drevín, prípadne aj na susedných pozemkoch (§ 47 ods. 1 zákona OPK) a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, podľa ktorej (bod 4.2.4 STN) sa napr. výkopové práce ani zhutňovanie pôdy nesmie vykonávať v koreňovom priestore drevín.
5. OUBA súhlasí s realizáciou vyššie uvedenej stavby za podmienky dodržania bodov č. 3 až 4 záväzného stanoviska.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, odd. životného prostredia a územného plánovania – orgán štátnej vodnej správy - vyjadrenie č. 1565/1624/2022/ZP/ZBOZ zo dňa 18.01.2022:

Stavba bude realizovaná a prevádzkovaná tak, aby nedošlo k ohrozeniu alebo znečisteniu povrchových a podzemných vôd.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie – orgán štátnej vodnej správy - vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2021/162364-002 zo dňa 28.12.2021:

1. Domová ČOV AQUATEC AT6 má charakter vodnej stavby podľa § 52 vodného zákona, a preto podlieha povoľovaniu okresným úradom podľa § 26 vodného zákona.
2. Na vypúšťanie odpadových vôd do podzemných vôd je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 21 ods.1 písm. c) vodného zákona, o ktorý je potrebné požiadať súčasne so žiadosťou o vodoprávne povolenie.
3. K žiadosti o vodoprávne povolenie je potrebné predložiť okrem dokladov podľa ust. § 8 a § 9 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vyjadrenie SVP, š.p., OZ Bratislava, vyjadrenie MČ Vinohrady a hydrogeologický posudok k vsakovacím podmienkam.
4. Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
5. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovať ich ochranné pásma.

Podľa §73 ods. 18 vodného zákona je orgán štátnej vodnej správy dotknutým orgánom v konaní, v ktorom je príslušný stavebný úrad. Vyjadrenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 28 sa považuje za záväzné stanovisko.

V súlade s §140b ods. 2 zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), platí toto vyjadrenie aj pre konania nasledujúce podľa stavebného zákona.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie – pozemkový a lesný odbor - vyjadrenie č. OU-BA-PLO-2021/048886-002JAS zo dňa 08.02.2021:

- Nebudete vyžadovať ťažbu zdravých stromov z dôvodu ich možného pádu na vašu nehnuteľnosť umiestnenú v ochrannom pásme lesa.
- budete rešpektovať práva vlastníka a obhospodarovateľa príslušných 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 poisťovňa následne nevymáhala 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 príslušnom lese, ktorých navýšenie bude z dôvodu ochrany vašej nehnuteľnosti,
- nebudete na okolitých lesných pozemkoch umiestňovať výkopovú zeminu, žiaden stavebný a komunálny odpad počas stavby ani po jej ukončení,
- nebudete zasahovať do príslušných lesných pozemkov (vjazd, skládka odpadov)
- 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.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a vyhlášky MV SR Č. 121/2002 Z.z. o protipožiarnej ochrane, v znení neskorších predpisov
- hore uvedené podmienky budú v plnom rozsahu premietnuté do stavebného povolenia a v prípade, že nebudú dodržané, toto záväzné stanovisko stratí platnosť

Hlavné mesto SR Bratislava - stanovisko č. MAGS OZP 61413/2020-432565/Be zo dňa 19.10.2020 - súhlas na povolenie stavby

- malý zdroj znečisťovania ovzdušia - **1 ks teplovzdušné krbové kachle – SCAN 66-1 závesné, na tuhé palivo, výkon 3-7 kW** na doplnkové vykurovanie

1. Preukázať v kolaudačnom konaní vykonávacím projektom (rez, pohľad) odvádzanie znečisťujúcich látok zo spaľovania tuhého paliva komínom s ústím vo výške 7,455 m nad úrovňou + 0,000 (= 223,000 m.n.m.), s prevýšením 1,000 m nad hrebeňom strechy v súlade s požiadavkami Prílohy č. 9 k vyhláške MŽP SR č. 410/2012 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší a normy STN EN15287-1+A1, resp. STN EN 15287-2.
2. 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.
3. 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.

E.

Podmienky dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí:

Hlavné mesto SR Bratislava - záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 41971/2021-418103/MAGS OUIK 65146/2020 zo dňa 17.08.2021:

- z hľadiska urbanisticko - architektonického riešenia:
 - po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy, a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- 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 technického vybavenia:
 - nakladanie s dažďovými vodami zo striech a spevnených plôch žiadame vyriešiť tak, aby nestekali na okolité pozemky, ale boli infiltrované na pozemku investora;
 - studňa, čistiareň odpadových vôd a vsakovacie zariadenie sú vodnými stavbami a podliehajú povoleniu príslušného špeciálneho stavebného úradu
 - rešpektovať jestvujúce vedenia verejnej technickej infraštruktúry v predmetnom území;
- 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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame:
 - 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;
 - požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017 – 2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu strieďať stromami;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

Slovenský pozemkový fond - vyjadrenie č. SPFS93965/2022/740-005/SPFZ172408/2022 zo dňa 26.10.2022:

- v prípade spôsobenia škôd na pozemku SR ich žiadateľ odstráni na svoje náklady,
- súhlas s prechodom a prejazdom nenahrádza súhlasné stanovisko SPF k uloženiu inžinierskych sietí na pozemku SR pre konanie podľa Stavebného zákona, k akýmkoľvek terénnym úpravám na pozemku SR alebo vybudovanie komunikácie na pozemku SR.

Slovak Telekom, a.s. a DIGI Slovakia, s.r.o. - vyjadrenie č. 6612025040 zo dňa 07.09.2020– dôjde do styku

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z.z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí: Daniel Talacko, daniel.talacko@telekom.sk, +421 0902719605
4. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
5. **Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.**
6. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
7. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.
8. Prílohy k vyjadreniu:
 - Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa

III.

Platnosť územného rozhodnutia:

Toto rozhodnutie podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platí dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona len na základe dostatočne odôvodnenej žiadosti podanej stavebnému úradu minimálne 90 dní pred uplynutím uvedenej lehoty.

IV.

Námietky účastníkov konania:

Žiaden z dotknutých orgánov nepožiadaval podľa § 36 ods.3 stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby.

V konaní v zákonom stanovenej lehote boli uplatnené námietky účastníkov konania:

1. Námietajúci č.1 - Mária Fiedlerová, Júnova 1, 831 01 Bratislava, doručené dňa 29.06.2022:

Námietka č.1 – Námietam a nesúhlasím s umiestnením ČOV – čističky odpadových vôd v blízkosti nášho pozemku, cca 2,5 m.

2. Námietajúci č. 2 – Slovenský pozemkový fond, CARaOP, Búdkova 36, 817 15 Bratislava

Námietka č.2 – Upovedomujeme vás, že SPF zastupuje osoby, 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 konaním priamo dotknuté, podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkov v znení neskorších predpisov. Z vyššie uvedeného dôvodu trváme na tom, aby bolo v územnom a stavebnom konaní uplatnené stanovisko SPF. V prípade, že nedôjde k vydaniu súhlasu SPF a jeho uplatneniu v konaní budeme nútený použiť opravné prostriedky voči vydanému rozhodnutiu.

V.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

1. *Námietka č.1* – Navrhovateľ vyhovuje
2. *Námietka č.2* – Navrhovateľ vyhovuje

Odôvodnenie

Dňa 16.09.2021 s posledným doplnením 18.05.2022 podal navrhovateľ Peter Kratochvíla, bytom Tehelná 6, 831 03 Bratislava (ďalej ako „navrhovateľ“), návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby - **Rodinný dom Horné Židiny**, na ulici Horné Židiny, 831 01 Bratislava, na pozemkoch reg. C-KN parc.č. 4235/1, katastrálne územie Vinohrady v Bratislave (ďalej ako „stavba“).

Stavebný úrad predložený návrh preskúmal a listom č. 921/2022 /ÚKSP/VALM–ozn. zo dňa 19.05.2022 v súlade s ustanovením § 36 ods.1 stavebného zákona oznámil začatie územného konania dotknutým orgánom a známym účastníkom konania a podľa § 36 ods.2 stavebného zákona, upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko Hlavné mesto SR vyjadrilo v záväznom stanovisku súlad stavby s platným územným plánom, podľa ktorého je možné stavbu umiestniť. Stavebný úrad zároveň upozornil účastníkov konania, že

podľa § 42 ods.5 stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote.

Účastníci konania mohli svoje námietky uplatniť do 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia. Žiaden z dotknutých orgánov nepožiadaval podľa § 36 ods.3 stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby.

V konaní v zákonom stanovenej lehote boli uplatnené námietky účastníkov konania. Stavebný úrad skúmal vznesené námietky, pripomienky a podmienky účastníkov konania, vyhodnotil ich a rozhodol o nich tak ako je uvedené v kapitole V. tohto rozhodnutia z nasledovných dôvodov:

Námietka č.1 Namietajúceho č.1 - týkajúca sa umiestnenia ČOV na pozemku navrhovateľa, Navrhovateľ na základe požiadavky namietajúceho č. 1 posunul umiestnenie čističky odpadových vôd od hranice pozemku tak, aby jej okraj bol vo vzdialenosti min. 2,200 m (pôvodné umiestnenie bolo 1,800 m) od hranice s pozemkom namietajúceho č. 1, čo stavebný úrad vyhodnotil ako vyhovujúce v zmysle § 6 ods. 2) Odstupy stavieb, Vyhl. 453/2000 Z.z.. Navrhovateľ priložil upravenú koordinačnú situáciu so zákresom umiestnenia ČOV, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Námietka č.2 Namietajúceho č.2 - týkajúca sa uplatnenia stanoviska SPF v územnom a stavebnom konaní, navrhovateľ požiadaval o stanovisko k územnému rozhodnutiu, ktoré doložil k žiadosti o umiestnenie stavby. Stanovisko SPF bolo uplatnené v tomto rozhodnutí.

Podmienky dotknutých orgánov boli zapracované do podmienok tohto rozhodnutia. Súhlasné stanovisko k územnému konaniu vydali:

- Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy - stanovisko č. HZUBA3-2021/000208-002 zo dňa 08.02.2021,
- Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry – stanovisko č. SEMal-EL13/2-3-114/2022 zo januára 2022,
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava č. KPUBA-2022/5361-2/17513/PRA.

Navrhovateľ preukázal vzťah k pozemku, na ktorom sa umiestňuje stavba - pozemok reg. C-KN parc. č. 4235/1 je vo vlastníctve navrhovateľa, zapísaný na LV č. 4547, dotknutý pozemok sa nachádza v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave.

Navrhovatelia preukázali čestným vyhlásením, že na predmetnom pozemku sa nenachádzajú dreviny podliehajúce povoleniu na výrub.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad posúdil začlenenie stavby do územia, rešpektoval obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa platného územného plánu.

Umiestnenie stavby je v súlade s **Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007**, v znení zmien a doplnkov, pozemok sa nachádza vo funkčnej ploche **málopodlažná zástavba** obytného územia, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, **regulačný kód A**. Záujmový pozemok sa nachádza v území, pre ktorý bol schválený Územný plán zóny Podhorský pás č. 22/10 zo dňa 13.6.2006 (ďalej len „UPN Z“). Obstarávateľom bola mestská časť Bratislava - Nové Mesto. UPN Z pre záujmový pozemok stanovuje funkčné usporiadanie – poľnohospodárska pôda. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je **základným a zároveň nadradeným** územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Vzhľadom k tomu, že na predmetnom území je UPN Z v rozpore s UPN, súlad navrhovanej investičnej činnosti je posudzovaný vzťahom k UPN.

Stavebný úrad zistil, že umiestnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprímerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania. Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Podľa § 54 správneho poriadku možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Nové Mesto, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Správny poplatok vo výške 40,- € bol uhradený bankovým prevodom.

Príloha: Situácia v mierke 1:250, Kópia katastrálnej mapy

Doručí sa účastníkom konania:

1. Peter Kratochvíla, Tehelná 6, 831 03 Bratislava
2. Mária Fiedlerová, Júnová 1, 831 01 Bratislava
3. Mgr. Natália Slováková, Dostojevského rad 11, 811 09 Bratislava
4. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava

Doručuje sa jednotlivo dotknutým orgánom:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, OUIČ, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
2. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, odd. ŽPaÚP, Junácka 1, 832 91 Bratislava – tu
3. Hlavné mesto SR Bratislava, ŽP, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
4. Hasičský a záchranný útvar Hl.m. Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
5. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
6. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
7. Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. Okresný úrad Bratislava, PLO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, OH hosp., Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. Okresný úrad Bratislava, ŠVS, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
11. Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky, Matúškova 21, 833 16 Bratislava
12. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, odd. ŽPaÚP - ŠVS, Junácka 1, 832 91 Bratislava – tu
13. Veolia Energia Slovensko, a.s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava
14. NASES, Trnavská cesta 100/II, 821 01 Bratislava
15. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
16. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava