

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka 1, 832 91 Bratislava

19707/1014/2025/SU/KUCA-57

Bratislava 12.06.2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, s poukazom na ust. § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2024 (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 a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „stavebný úrad“), podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe uskutočneného spojeného územného a stavebného konania podľa § 37 a § 62 stavebného zákona rozhodla takto:

podľa § 39, § 39a ods. 4 a § 66 stavebného zákona v spojení s § 4 a § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e

v spojenom územnom a stavebnom konaní

stavbu	„Mestské vily Lopúchová, Bratislava“
miesto stavby	na ulici Lopúchová, na parcelách registra „C“ parc. č. 6712/171, 6712/172 (2xRD) a 6712/178, s vedením inžinierskych sietí na parcele stavebníka č. 6712/172 v katastrálnom území Vinohrady v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
stavebník	SPN plus, s. r. o, M. R. Štefánika 49, 022 01 Čadca, IČO: 36 397 318
účel stavby	pozemná stavba/bytová budova – 2x rodinný dom s 1 bytovou jednotkou
druh stavby	novostavba.

Projektová dokumentácia pre zlúčené územné rozhodnutie a stavebné povolenie vypracovaná v januári 2023 spoločnosťou Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o., so sídlom Hattalova 12/B, 831 03 Bratislava, IČO: 17 335 001 a potvrdená autorizovaným architektom Ing. arch. Vladimírom Vršanským (č. oprávnenia *1103AA) rieši návrh rodinného „dvojdomu“, každý rodinný dom s 1 bytovou jednotkou, ktoré sú dilatčne oddelené, ako súbor stavebných objektov v objektovej skladbe:

- SO 01.a Rodinný dom 1
- SO 01.b Prípojka vody 1
- SO 01.c Prípojka splaškovej kanalizácie 1
- SO 01.d Dažďová kanalizácia a nádrž 1

SO 01.e	Prípojka NN 1
SO 02.a	Rodinný dom 2
SO 02.b	Prípojka vody 2
SO 02.c	Prípojka splaškovej kanalizácie 2
SO 02.d	Dažďová kanalizácia a nádrž 2
SO 02.e	Prípojka NN 2

Popis pozemku a stavby:

Pozemok je nepravidelného tvaru a svahovitého charakteru s orientáciou na východ o celkovej rozlohe 1000 m², tvorený parcelami registra „C“ parc. č. 6712/171, 6712/172 a 6712/178. V severovýchodnej časti pozemku je vplyvom predchádzajúcej investičnej výstavby vytvorený viacúrovňový oporný múr prechádzajúci pozemkom stavebníka spevňujúci terén pozemku. Predmetom konania nie je povolenie exteriérových bazénov. Na predmetnom pozemku sa nenachádza žiadna zeleň vyžadujúca výrubové povolenie.

Dopravné napojenie pozemku je zabezpečené z miestnej novovybudovanej prístupovej komunikácie na pozemku parc. č. 6712/49 napojenej na Lopúchovú ulicu z juhozápadnej strany pozemku. Vjazd na pozemok je priamo z cestnej komunikácie o šírke pozemku, nakoľko oplotenie zo strany ulice je na úrovni priečenia dvojdomu. Pre potreby parkovania osobných áut sú vytvorené parkovacie miesta na pozemkoch stavebníkov, pre každý rodinný dom zvlášť 2 parkovacie miesta v garáži na 1.NP a 1 exteriérové parkovacie miesto na spevnenej ploche v prednej časti pozemku, spolu 6 parkovacích státí.

Stavba rodinného dvojdomu s celkovými maximálnymi rozmermi 27,535 x 13,800 m, má 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie, zastrešené viacúrovňovou plochou extenzívnou strechou prístupnou z interiéru. Stavba „dvojdomu“ je členená na vilu A a vilu B. Hlavné vstupy do jednotlivých rodinných domov sú na úrovni 1.NP. Jednotlivé podlažia sú v oboch bytových jednotkách prepojené dvojramenným schodiskom.

Dispozičné riešenie – vila A:

- 1.PP – chodba so schodiskom, telocvična, kúpeľňa s WC, sauna, technická miestnosť, panic room, sklad
- 1.NP – dvojgaráž, zádverie, WC, chodba so schodiskom, obývacia miestnosť s kuchyňou a jedálňou, komora
- 2.NP – chodba so schodiskom, hlavná spálňa so šatníkom a kúpeľňou s WC, 2x izba, pracovňa, kúpeľňa, WC, sklad
- 3.NP (ústúpené podlažie) – chodba so schodiskom, telocvična, hosťovská časť: hosťovská izba s kuchyňou, kúpeľňa s WC

Dispozičné riešenie – vila B:

- 1.PP – obývacia miestnosť s kuchyňou a jedálňou, komora, panic room, kúpeľňa s WC, sauna, technická miestnosť, WC
- 1.NP – dvojgaráž, zádverie, chodba so schodiskom, 2x spálňa so šatníkom a kúpeľňou s WC
- 2.NP – chodba so schodiskom, pracovňa/hosťovská izba s kuchyňou, kúpeľňa s WC, hlavná spálňa so šatníkom a kúpeľňou s WC

- celková zastavaná plocha: 296,00 m².
- zastavaná plocha – vila A: 147,00 m²
- zastavaná plocha – vila B: 149,00 m²
- najväčšie celkové pôdorysné rozmery objektu: 27,535 x 13,800 m.
- najväčšie pôdorysné rozmery – vila A: 20,800 x 6,350 m
- najväčšie pôdorysné rozmery – vila B: 15,135 x 13,800 m
- úroveň 1.NP $\pm 0,000 = 274,030$ m n.m BpV.
- max výška strešnej atiky: +10,150 m = 284,180 m n.m BpV.
- výška komínového telesa vila A = +10,360 m od úrovne $\pm 0,000$
- výška komínového telesa vila B = +8,100 m od úrovne $\pm 0,000$

Pripojenie na sieť:

Zásobovanie pitnou vodou: Zásobovanie objektu pitnou vodou bude prostredníctvom existujúcej vodovodnej prípojky ukončenej vo vodomernej šachte. Prípojka je spoločná pre vilu A a vilu B. V existujúcej vodomernej šachte bude osadená vodomerná zostava pre vilu A, s odbočkou pre vilu B, ktorá bude mať dobudovanú vlastnú vodomernú šachtu. Hlavný uzáver vody pre každú vilu bude umiestnený v technickej miestnosti na 1.PP.

Odvádzanie splaškových vôd: Splaškové vody z každej z vil, budú odvádzané gravitačne (podlažia 1.NP-3.NP) a prečerpávaním (1.PP) do revizných šacht pre každú vilu vlastnú, ktoré budú zaústené do existujúcej hlavnej revíznej šachty napojenej na areálové rozvody kanalizácie v predmetnej lokalite. Do vnútornej kanalizácie každej vily bude cez zápachový uzáver zaústený aj odvod kondenzu z rekuperačných jednotiek.

Odvádzanie dažďových vôd: Dažďové vody zo striech vil budú odvádzané gravitačne cez strešné vpuste, prostredníctvom dažďových zvodov na fasáde objektu a zaústené do akumulácie nádrže, bez možnosti vsakovania. Naakumulovaná voda bude slúžiť na úžitkové účely a polievanie zelene.

Zásobovanie elektrickou energiou: V súčasnosti je na pozemku vybudovaná prípojka NN dimenzovaná pre 3 domy, skriňa PRIS bude demontovaná a budú dobudované dva elektromerové rozvádzače (RE-A a RE-B) umiestnené na hranici pozemku, pre každý dom vlastný. Hlavné rozvádzače RA1 a RB1 budú umiestnené na 1.PP, v technickej miestnosti pre vilu A a v komore pre vilu B.

Vykurovanie a chladenie: Riešený objekt bude zásobovaný tepelnou energiou z tepelného čerpadla, napojené na 2 zemné vrty, pre každú vilu je navrhnutá vlastná sústava tepelného čerpadla a zemných vrtov. Vykurovanie každej vily bude pomocou teplovodného podlahového vykurovania doplneného o rebríkové elektrické vykurovacie telesá. Stropné chladenie (a dokurovanie) bude zabezpečené totožným systémom ako podlahové vykurovanie, umiestneným v stropnej doske na spodnej výstuži. Ohrev teplej vody bude zabezpečený v zásobníkovom ohrievači s objemom 390l.

Osadenie stavby, odstupové vzdialenosti:

Stavba sa umiestňuje v týchto odstupových vzdialenostiach od pozemkov a jestvujúcich stavieb, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Vinohrady:

od pozemku parc. č. 6712/203	SZ hranica	3,050 m
od pozemku parc. č. 6712/129	SV hranica	10,965 m
od pozemku parc. č. 6712/72	JV hranica	7,265 m

od pozemku parc. č. 6712/187	JZ hranica	2,165 m
od pozemku parc. č. 6712/149	Z hranica	4,340 m
od objektu na pozemkoch parc. č. 6712/53, 6712/122, 6712/120		12,125 m
od objektu na pozemku parc. č. 6712/203 (v zmysle vydaného povolenia)		7,265 m
od objektu na pozemku parc. č. 6710/28		19,250 m

Miestny poplatok za rozvoj:

Nová výmera podlahovej plochy nadzemnej časti realizovanej pozemnej stavby, ktorá tvorí základ poplatku podľa § 6 zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je 481,30 m².

A. Podmienky pre umiestnenie stavby:

Stavba bude umiestnená podľa výkresu situácie na katastrálnej mape v M 1:250, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia, na parcelách reg. „C“ parc. č. 6712/171, 6712/172 (2xRD) a 6712/178 v katastrálnom území Vinohrady v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.

B. Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie pre zlúčené územné rozhodnutie a stavebné povolenie vypracovanej v **januári 2023** spoločnosťou Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o., Hattalova 12/B, 831 03 Bratislava, IČO: 17 335 001 a potvrdenej autorizovaným architektom **Ing. arch. Vladimírom Vršanským (č. oprávnenia *1103AA)**, ktorá je overená v spojenom územnom a stavebnom konaní a je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavebník sa nesmie bez osobitného povolenia stavebného úradu odchýliť od overenej projektovej dokumentácie.
3. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
4. **Lehota na dokončenie stavby je 24 mesiacov odo dňa začatia stavby.** V prípade, že stavebník nie je schopný stavbu v tejto lehote dokončiť, je povinný o predĺženie termínu doby výstavby požiadať pred jej uplynutím. So stavebnými prácami možno začať až po právoplatnosti tohto rozhodnutia.
5. Stavba bude uskutočňovaná dodávateľsky. Stavebník podľa § 62 ods. 1 písm. d) stavebného zákona oznámi stavebnému úradu do 15 dní po skončení výberového konania zhotoviteľa stavby a zároveň predloží doklady o jeho odbornej spôsobilosti.
6. Stavebník je povinný mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu a viesť o stavebných prácach stavebný denník.
7. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
8. Na uskutočnenie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona. Doklady o overení požadovaných vlastností stavebných výrobkov predloží stavebník stavebnému úradu pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním v rámci kolaudačného konania stavby.
9. Stavebník je povinný bezodkladne ohlásiť povoľujúcemu stavebnému úradu a Krajskému pamiatkovému úradu v Bratislave výskyt zvláštnych predmetov a iných vecí, ktoré by sa

objavili pri výkopoch a ktoré môžu mať pamiatkový alebo archeologický charakter a vyčkat' na ďalšie dispozície uvedených orgánov. Nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonanie prác (podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu - pamiatkového zákona) oznámi nález a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom Bratislava alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

10. Počas realizácie stavby nezaťažovať nad prípustnú mieru užívanie nehnuteľností na susedných pozemkoch.
11. Skladovanie stavebného materiálu počas realizácie stavby na verejných priestranstvách, t. j. uliciach, námestiach, chodníkoch a podobne nie je povolené. O povolenie na zaujatie verejného priestranstva je nutné požiadať Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto.
12. Stavebník umožní orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaným znalcom prístup na stavenisko a vytvorí podmienky pre výkon dohľadu na stavbe. V prípade, že sa na stavenisku vyskytnú závary ohrozujúce bezpečnosť a zdravie osôb, je stavebník povinný ohlásiť ich stavebnému úradu.
13. Stavebník je zodpovedný za to, že pred začatím prác bude vytýčená poloha jestvujúcich podzemných vedení a zariadení inžinierskych sietí a ich ochranné pásma, ak sa ich dotkne stavba alebo jej technické zariadenia, a poloha takýchto sietí počas činnosti na stavbe bude rešpektovaná.
14. Stavebné povolenie stráca podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona platnosť, ak sa s uskutočňovaním stavby nezačne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Stavebník môže požiadať stavebný úrad o predĺženie platnosti stavebného povolenia na základe odôvodnenej žiadosti podanej správnomu orgánu v dostatočnom časovom predstihu pred uplynutím uvedenej lehoty.
15. Stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú podľa § 70 stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania.
16. Stavebník je povinný stavbu označiť štítkom na viditeľnom mieste s týmito údajmi:
 - označenie stavby,
 - označenie stavebníka,
 - kto a kedy stavbu povolil,
 - termín ukončenia stavby,
 - meno zodpovedného vedúceho stavby.
17. Úprava staveniska:
 - stavebný materiál skladovať len v priestore staveniska,
 - na stavenisku musí byť udržiavaný poriadok,
 - stavebník musí zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám,
 - sypký materiál musí byť zabezpečený proti úletu,
 - vozidlá pred výjazdom zo staveniska očistiť,
 - zariadenie staveniska umiestňovať prednostne na spevnené plochy,
 - obmedziť pri realizácii stavby znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu.
18. Stavebník je povinný:
 - zabezpečiť denne počas trvania nebezpečenstva prekročenia limitných noriem pre rozptyl prachu (ak prekročenie 24 hodinovej koncentrácie pre PM 10 – prach, dosiahne hodnotu 30) pravidelné čistenie komunikácií znečistených výjazdom vozidiel zo stavieb, kropenie a čistenie komunikácií a chodníkov priľahlých k stavbe a verejných priestranstiev,
 - zabezpečiť nepretržité prekrytie kontajnerov veľkoobjemových odpadov na stavbe a pri ich preprave,

- maximálne obmedziť negatívne vplyvy stavebných prác na životné prostredie,
 - počas stavebných prác dodržiavať ustanovenia Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,
 - mať zriadený vjazd a výjazd z miestnej alebo účelovej cesty na prísun stavebných výrobkov, odvoz zeminy a stavebného odpadu, ktorý sa musí čistiť,
 - umožňovať bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a umiestnenie zariadenia na príslušnom stavebnom pozemku. Stavebník je povinný uskutočňovať stavebné práce výlučne na pozemku, ku ktorému má vlastnícky alebo iný právny vzťah,
 - výkopové práce v blízkosti podzemných vedení technického vybavenia územia vykonávať s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívať nevhodné náradie, práce vykonávať ručne. Odkryté podzemné vedenia technického vybavenia územia zabezpečiť proti poškodeniu,
 - preukázateľne oboznámiť zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou podzemného vedenia technického vybavenia územia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené,
 - mať zabezpečený odvoz a likvidáciu odpadu na riadenú skládku. Stavebník ku kolaudácii doloží doklady o množstve a spôsobe zneškodnenia odpadu zo stavby (prevzatie zmluvnou stranou), pričom budú dodržané ustanovenia Zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a platné Všeobecne záväzné nariadenie hl. m. SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. m. SR Bratislavy a Všeobecne záväzné nariadenie MČ Bratislava-Nové Mesto o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.
19. Stavebník je povinný zabezpečiť inštaláciu protiprašných ochranných textilných sietí alebo plachiet na oplatenie staveniska.
20. Stavebník je povinný prijať technické a organizačné opatrenia na ochranu susedných stavieb a oporného múru na pozemku počas výstavby a vyhotoviť fotodokumentáciu existujúceho stavu týchto stavieb pred začatím výstavby.

C. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanovisko orgánu ochrany prírody č. OU-BA-OSZP3-2023/126111-002 zo dňa 14.04.2023:

1. Na území stavby platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.
2. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislava (SAŽP, 1994) v záujmovom území sa nenachádzajú žiadne prvky RÚSES.
3. V prípade nevyhnutnosti výrubu drevín súhlas orgánu ochrany prírody na príslušnej mestskej časti podľa § 47 ods. 3 zákona sa vyžaduje na výrub stromov s obvodom nad 40 cm (meraný vo výške 130 cm nad zemou, resp. pod rozkonárením) a súvislé krovité porasty s výmerou nad 10 m²,
4. Stavebník je povinný pri stavebných prácach postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí blízko rastúcich zachovalých drevín, príp. 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. Rovnako je potrebné postupovať v súlade s Arboristickým štandardom 2. Ochrana drevín pri stavebnej činnosti.

5. Odporúčame na pozemku zrealizovať ďalšie vodozadržné opatrenia pre využitie dažďových vôd zo striech objektu (napr. dažďové záhony, vegetačné strechy a pod.).

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2023/123896-003 zo dňa 23.03.2023:

1. Pôvodca stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia § 14 ods. 1 a § 77 ods. 3,4 zákona o odpadoch a to :
 - správne zaradiť odpad podľa katalógu odpadov
 - zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiadúcim únikom,
 - zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu a odpadu z demolácie vrátane spätného zasypávania ako náhrady za iné materiály najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 časti VI druhom bode pri stavbách nad 300 m² zastavanej plochy (t.j. v jednotlivom kalendárnom roku najmenej na 70 % hmotnosti takéhoto odpadu, tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu pod katalógovým číslom 17 05 04),
 - stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
 - zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi,
 - odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
 - viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
 - ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať ohlásené údaje.
2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemného kontajnera), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi.
3. Držiteľ odpadov pred začatím stavebných prác predloží tunajšiemu úradu spôsob nakladania s odpadom 17 05 06 výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05.

Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, stanovisko k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde č. OU-BA-PLO-2024/442304-002 zo dňa 22.07.2024:

1. Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín.

2. Vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a zabezpečiť hospodárne a účelné jej využitie uložením a rozprestretím na poľnohospodárskej pôde.
3. Po realizácii stavby, za účelom usporiadania evidencie druhov pozemkov v katastri nehnuteľností v zmysle ust. § 3 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z., požiadať Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, o zmenu druhu pozemku „Záhrada“ na „Zastavaná plocha“, prípadne na „Ostatná plocha“ po predložení porealizačného geometrického plánu a kolaudačného rozhodnutia, prípadne rozhodnutia o pridelení súpisného čísla na stavbu (ak sa vydáva) a tohto stanoviska.

Mestská časť Bratislava-Nové mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania, ako príslušný orgán na úseku štátnej vodnej správy, vyjadrenie k zámeru stavby č. 6864/3703/2023/ZP/ZBOZ zo dňa 22.02.2023:

- Stavby budú zrealizované a prevádzkované tak, aby nedošlo k ohrozeniu alebo znečisteniu povrchových a podzemných vôd.

Dopravný úrad – divízia civilného letectva, Letisko M.R. Štefánika, Bratislava, stanovisko č. 9338/2023/ROP-V-002/10432 zo dňa 13.03.2023:

- I. Stavebník je povinný pri umiestnení a realizácii stavby plniť nasledovné podmienky:
 1. Najvyšší bod rodinných domov, vrátane všetkých zariadení umiestnených na ich streche (napr. komíny, antény a pod.), ostatných stavebných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území a maximálny vzrast drevín použitých na sadové úpravy, nesmie prekročiť výšku 15,0 m od úrovne terénu.
 2. Najvyšší bod stavebných mechanizmov prípadne použitých pri realizácii stavby svojou najvyššou časťou (maximálny zdvih autožeriava. betónovej pumpy a pod.), nesmie prekročiť výšku 30,0 m od úrovne terénu.
- II. Pre užívanie stavby a využitie riešeného územia sa určuje nasledovná podmienka:

Dopravný úrad zakazuje dodatočne meniť výškové riešenie rodinných domov a umiestňovať na ich strechu ďalšie zariadenia (napr. antény a pod.), vysádzať a nechať rásť porast, resp. umiestňovať ďalšie stavby a zariadenia nestavebnej povahy v riešenom území nad úroveň výšky 15,0 m od úrovne terénu bez jeho predchádzajúceho súhlasu.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, súhlas na povolenie stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia č. MAGS OZP 48272/2023-105102/Jak zo dňa 13.03.2023:

1. Preukázať v kolaudačnom konaní vykonávacím projektom (rez, pohľad) odvádzanie znečisťujúcich látok zo spaľovania tuhého paliva 2 samostatnými komínmi s ústím vo výške 10,360 m nad úrovňou $\pm 0,000$ ($=274,030$ m n.m.), s prevýšením 3,360 m nad atikou strechy a s ústím vo výške 7,370 m nad úrovňou $\pm 0,000$ ($=274,030$ m n.m.), s prevýšením 3,270 m nad atikou strechy.
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.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s. /ďalej len BVS/, vyjadrenie k projektovej dokumentácii č. 026768/2024/Bm zo dňa 28.08.2024:

Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zaradenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.

Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.

K umiestneniu a k stavbe: „Mestské vily Lopúchová“ nemáme námietky, nakoľko cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany. Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.

Západoslovenská distribučná, a.s., stanovisko k projektovej dokumentácii zo dňa 20.11.2024:

- Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s. po splnení podmienok určených v zmluve č. 122365107, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s., a platnými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s., 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, a. s.;
- V prípade existujúcich podzemných elektroenergetických zariadení v majetku Západoslovenskej distribučnej, a. s., 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, a. s. 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 nutne 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 elektronicke na odberatel@zsdis.sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a. s., P.O. BOX 292, 810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a. s.).

**SPP Distribúcia, a. s., stanovisko k projektovej dokumentácii č. TD/NS/0632/2024/Pe
zo dňa 04.10.2024:**

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízii s existujúcimi plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D,
- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasýpaním výkopu zástupcu SPP-D (p. Ondrej Zurbola, email: ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,
- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k bežnému ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu (SOI), ktorá je oprávnená za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby,
- k technickému riešeniu navrhovanej stavby sa nevyjadrujeme.

Po ukončení prác stavebník predloží stavebnému úradu návrh na kolaudáciu, nakoľko stavbu nemožno užívať bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Ku kolaudácii stavby stavebník, okrem dokladov uvedených v § 17 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, predloží:

- vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, z hľadiska odpadového hospodárstva,
- meranie hluku s vyhodnotením prevádzky zariadení (napr. tepelného čerpadla) vzhľadom na prípustné hodnoty vo vonkajšom prostredí na hranici pozemku v príslušnej kategórii územia,
- preukázanie splnenia podmienok uvedených v § 7 a § 8 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných

technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,

- energetický certifikát,
- doklad o vytýčení priestorovej polohy stavby,
- geometrický plán skutočného vyhotovenia stavby,
- zápis do digitálnej technickej mapy mesta.

D. Platnosť stavebného povolenia

Podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť. Platnosť stavebného povolenia je možné predĺžiť na základe žiadosti. Vo veci musí byť rozhodnuté pred uplynutím platnosti tohto rozhodnutia.

E. Účastníci konania

SPN plus, s. r. o, M. R. Štefánika 49, 022 01 Čadca, IČO: 36 397 318

Dušan Šuna, M. Sch. Trnavského 13, 841 01 Bratislava

Ing. Jozef Futrikanič, Na Varte 13420/4C, 831 01 Bratislava

Mgr. Jakub Dunaj, Haburská 89/33, 821 01 Bratislava

Katarína Dunajová, Budovateľská 241, 900 46 Most pri Bratislave

RNDr. Rudolf Holzer, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava

RNDr. Ivona Holzerová, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava

MTP SPV 3, s. r. o. (pôvodný názov Pri Mlyne 3, s. r. o.), Pribylinská 7736/2, 831 04 Bratislava, IČO: 50 841 670

Ing. Marian Kľúčik, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava

Ing. Alena Kľúčiková, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava

Ing. Marcel Štefan, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava

MUDr. Dagmar Štefanová, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava

Ing. Marcel Baluch, Slnecná ulica 530/5, 900 67 Láb

Ing. Renáta Baluchová, Slnecná ulica 530/5, 900 67 Láb

Ing. Martin Sopúch, Rezedová 1488/14, 821 01 Bratislava

Mgr. Zuzana Zientková, Hlohovec 2475, 920 01 Hlohovec

Mgr. Jana Gondžúrová, Levočská 2957/3, 010 08 Žilina

RNDr. Ján Pšenica, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava

Ján Ďurica, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava

Ing. Miloš Polák, Tibérioova 1254/3, 851 10 Bratislava

Ing. Katarína Poláková, Pod Vachmajstrom 12793/12A, 831 01 Bratislava

Ing. Martin Ganz, Pernecká 3646/33, 841 04 Bratislava

COPPER MEDIA, s.r.o., Slnecná 38, 919 27 Dolné Lovčice, IČO: 45 376 166

W. O. Group, a. s. (pôvodný názov WEON group, a.s.), Mraziarenská 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 774 291

Dr. Jozef Ganz, Staré Grunty 3320/164, 841 04 Bratislava

Eva Ganzová, Staré Grunty 3320/164, 841 04 Bratislava

NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o., Lopúchova 1, 831 01 Bratislava, IČO: 35 831 693

projektant: Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o., Hattalova 12/B, 831 03 Bratislava, IČO: 17 335 001

Námietky a pripomienky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote pred dňom ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním vznesené námietky účastníkov konania, konkrétne:

Ing. Marcel Štefan, MUDr. Dagmar Štefanová, Ing. Ján Gregor, Marián Klúčik, Ján Ďurica, Ing. Martin Ganz, Marcel Baluch, ako vlastníci bytov v bytovom dome na ulici Pod Vachmajstrom 12, 831 02 Bratislava a ďalších parciel, osobným doručením do podateľne miestneho úradu dňa 14.02.2025:

1. „Nakoľko plánovaná výstavba môže neskôr v budúcnosti výrazným spôsobom ovplyvniť samotnú stabilitu oporného múru, žiadame vypracovať a predložiť nezávislý statický posudok, ktorý bude zameraný nielen na statiku, ale aj na jednotlivé riziká, ktoré sú podrobnejšie rozvedené v ďalších bodoch (v bode 2, 3, 4 a 8).
2. v súvislosti s potrebou zabezpečiť bezproblémovú stabilitu oporného múru v dlhom časovom horizonte (50 rokov a viac), žiadame dôsledne preveriť vhodnosť riešenia odvodu dažďovej vody z budúcej stavby, z jednotlivých spevnených plôch a celkovo zo samotného pozemku, kde sa má realizovať výstavba. Je dôležité, aby dažďová voda nebola nijako smerovaná (zvodmi, žľabmi) na existujúci oporný múr, nakoľko prípadné úniky vody by ho podmočili alebo nenarušili. Tak je totiž aktuálne vyspádovaný existujúci pozemok, ktorý sa zvažuje smerom k opornému múru.
3. žiadame doložiť odborné posúdenie a výpočty týkajúce sa záchytu objemu zrážok z projektovanej plochy cesty, chodníkov a z ďalšej nepriepustnej plochy pozemku, vrátane doloženia prepočtov pre privalové dažde. SHMÚ aktualizoval údaje intenzít atmosférických zrážok, ktoré boli vypočítané na základe minútových údajov za obdobie 1995-2020 a sú platné pre celé územie mesta Bratislava a obce v okolí. S ohľadom na zhoršujúce sa podmienky vyvolané vplyvom klimatických zmien, je potrebné v budúcnosti rátať navyše s kapacitnou rezervou minimálne +40%.
4. žiadame, aby bol stavebník rozhodnutím zaviazaný dodržať nakladanie s dažďovými vodami výhradne spôsobom ich zachytávania pre účely polievania zelených plôch.
5. žiadame dodržať koeficient zelene v zmysle platného územného plánu časti Bratislava Koliba a preveriť jeho výpočet tzn. preveriť správnosť výpočtu jednotlivých plôch vs. reálna plocha pozemku, V tejto súvislosti žiadame doložiť formou prílohy pôdorysy plôch s príslušnými kótami z dokumentácie a kompletným výpočtom koeficientu. V dnešnej dobe klimatických zmien považujeme dodržanie koeficientu zelene za veľmi dôležitý parameter kvality životného prostredia.
6. žiadame dodržať koeficient zastavanosti v zmysle platného územného plánu časti Bratislava Koliba a preveriť jeho výpočet tzn. preveriť správnosť výpočtu jednotlivých plôch vs. reálna plocha pozemku. V tejto súvislosti žiadame doložiť formou prílohy pôdorysy plôch s príslušnými kótami z dokumentácie a kompletným výpočtom koeficientu.
7. žiadame preveriť dodržanie maximálnej povolenej výšky budovy a rešpektovanie jej limitov, a preveriť, či je možné v nadväznosti na podmienky definované v územnom pláne časti Bratislava Koliba stavať tak veľkú stavbu.
8. žiadame preveriť dodržanie dostatočného odstupu budúcej stavby od existujúceho oporného múru a v tejto súvislosti aj samotný bezpečnostný odstup od existujúceho bytového domu Pod Vachmajstrom 12/12A pre rizikové prípady zosuvu svahu.
9. žiadame preveriť dodržanie noriem na parkovanie, t.j. počet povinných miest na parkovanie vs. počet bytov v nadväznosti na podmienky definované v územnom pláne časti Bratislava Koliba.
10. v prípade zahájenia výstavby žiadame realizáciu stavebných prác obmedziť výlučne na pracovné dni v časovom rozpätí 8h-17h, a neprevádzkať žiadne práce cez víkendy, voľné dni a sviatky.

11. žiadame vykonať preventívne ešte pred zahájením prác účinné opatrenia na zamedzenie šírenia prachu a zašpinenia budov bytových domov nachádzajúci sa pod oporným múrom) nakoľko boli minulý rok kompletne vymaľované.
12. žiadame do 30.6.2026 odstrániť stromy/kriky nachádzajúce sa v blízkosti oporného múru v hornej časti pozemku, nakoľko svojim koreňovým systémom môžu časom narušiť betón oporného múru.“

Ing. Jozef Futrikanič, Na Varte 13420/4C, 831 01 Bratislava, osobným doručením do podateľne miestneho úradu dňa 11.02.2025:

13. „Prizvanie Ing. Jozefa Futrikaniča ako vlastníka susedného pozemku k vytýčeniu hraníc pozemku ešte pred zahájením výstavby v dostatočnom časovom predstihu. Začatie stavby až po vzájomne, písomne odsúhlasenom vytýčení hraníc pozemkov a po oplotení staveniska resp. pozemkov dotknutých výstavbou;
14. Oplotenie staveniska a pozemkov dotknutých výstavbou a činnosťou počas celej doby výstavby a túto realizovať a udržiavať v súlade s hranicami medzi pozemkami na základe vzájomne odsúhlaseného vytýčenia;
15. Trvalé oplotenie/ oporné múry realizovať na pozemkoch stavebníka v súlade s projektovou dokumentáciou pre spojené konanie spracovanou spol. Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o., Hattalova 12/B, 831 03 Bratislava a INDEX s.r.o., Bystrické sady 56, 841 06 Bratislava v 07/2024 . V prípade úpravy riešenia voči riešeniu v projektovej dokumentácii, zmeny voči projektovej dokumentácii, úpravy riešenia resp. nové riešenie odsúhlasíť s vlastníkom susedných pozemkov;
16. Realizáciu výstavby, organizáciu stavby a manipuláciu so strojmi a materiálom, uloženie materiálu a strojov, vstup a vjazd na stavenisko uskutočňovať mimo pozemkov parc č. 6712/59, 6712/72, 6712/174, 6712/175, 6712/176, 6712/179, 6712/180, 6712/181, 6712/182, 6712/183, rešpektovať majetkové hranice medzi pozemkami, vstupy a vjazdy na pozemky parc.c.6712/72, 6712/175, 6712/176 z Lopúchovej ul.;
17. Splaškovú kanalizáciu a kanalizačnú prípojku realizovať na pozemkoch stavebníka v súlade s projektovou dokumentáciou pre spojené konanie spracovanou spol. Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o., Hattalova 12/B, 831 03 Bratislava a INDEX s.r.o., Bystrické sady 56, 841 06 Bratislava v 07/2024. Rodinné domy budú napojené kanalizačnými prípojkami / kanalizačnou prípojkou do kanalizačnej šachty / kanalizačných šacht vybudovaných na parcele č. 6712/187, ktorá je súčasťou novo-vybudovanej Areálovej splaškovej kanalizácie SO 04 na Lopúchovej ul. a skolaudovanej v rámci stavby “Príprava územia pre individuálnu bytovú výstavbu (RD)” za účelom napojenia budúcich rodinných domov na splaškovú kanalizáciu;
18. Preukázanie splnenia akustických požiadaviek a noriem na hluk a vibrácie z technických zariadení - hlbinné vrty a čerpadlá ku kolaudácii.“

Dušan Šuna, M. Sch. Trnavského 13, 841 01 Bratislava, zápisom do zápisnice vyhotovenej na ústnom pojednávaní spojeného s miestnym zisťovaním dňa 18.02.2025:

19. „Z PD nie je zrejmä dĺžka ani hĺbka pilót ani ich stabilita/statika. V PD nie je zadefinovaný spôsob výkopov, ani ich tvar, najmä v blízkosti existujúcej cesty kde chýba statické posúdenie výkopu. Žiadame o o doplnenie vyššie uvedených nedostatkov do PD, prepracovať oporný múr k severnému susedovi, ktorý je pto rebné znížiť a opätovne nechať schváliť susedom, p. Šunom.“

Stavebný úrad námietkam č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 a 19 vyhovuje. Námietke č. 8 stavebný úrad vyhovuje čiastočne, čiastočne námietku zamietá. Námietku č. 12

stavebný úrad zamieta. Podrobne sa uvedenými námietkami stavebný úrad zaoberá v dôvodovej časti rozhodnutia.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 22.05.2023 požiadal stavebník SPN plus, s. r. o, so sídlom M. R. Štefánika 49, 022 01 Čadca, IČO: 36 397 318, v zastúpení spoločnosťou Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o., so sídlom Hattalova 12/B, 831 03 Bratislava, IČO: 17 335 001 (ďalej len „stavebník“), žiadosť o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu „Mestské vily Lopúchová, Bratislava“ na ulici Lopúchová na parcelách registra „C“ parc. č. 6712/171, 6712/172 (2xRD) a 6712/178, s vedením inžinierskych sietí na parcele stavebníka č. 6712/172 v katastrálnom území Vinohrady v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „stavba“).

Dňom podania žiadosti bolo začaté spojené územné a stavebné konanie. K žiadosti stavebník predložil projektovú dokumentáciu pre spojené územné rozhodnutie a stavebné povolenie vypracovanú v januári 2023 spoločnosťou Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o., so sídlom Hattalova 12/B, 831 03 Bratislava, IČO: 17 335 001 a potvrdenú autorizovaným architektom Ing. arch. Vladimírom Vršanským (č. oprávnenia *1103AA), ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia, a doklady potrebné pre vydanie rozhodnutia.

Stavebný úrad predloženú žiadosť preskúmal z hľadísk uvedených v § 37 a § 62 stavebného zákona a zistil, že neposkytuje dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby, a preto v súlade s ustanovením § 35 ods. 3 a § 60 ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím č. 24077/2843/2024/SU/KUCA-54 zo dňa 30.05.2024 vyzval stavebníka, aby v lehote do 30.09.2024 žiadosť o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní doplnil o konkrétne doklady, poučil ho o dôsledkoch nedoplnenia podania v stanovenej lehote a konanie prerušil.

Podľa ust. § 35 ods. 3 stavebného zákona: „*Ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území (§ 32), najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.*“

Podľa ust. § 60 ods. 1 stavebného zákona: „*Ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.*“

Stavebný úrad ustálil okruh účastníkov konania, ich počet a dospel k záveru, že v konkrétnom prípade stavebného konania, ide o „stavbu s veľkým počtom účastníkov konania“, a preto sú všetky písomnosti vzťahujúce sa k predmetu veci doručované účastníkom konania verejnou vyhláškou. Verejnou vyhláškou sa vo všeobecnosti označuje forma verejného oznámenia určitého právneho úkonu (právneho aktu), z ktorého určitým osobám alebo bližšie

neurčenému počtu adresátov vznikajú niektoré práva alebo povinnosti. V konaniach s veľkým počtom účastníkov by doručovanie do vlastných rúk bolo často technicky náročné, ekonomicky nákladné a konečný efekt by nemusel zodpovedať vynaloženému úsiliu, preto sa použije doručovanie formou verejnej vyhlášky. Právna úprava tohto procesného inštitútu bola zavedená do úpravy stavebného zákona v záujme efektívneho výkonu verejnej správy v stavebnom konaní. Aký počet účastníkov sa považuje za veľký v stavebnom konaní nie je zákonom určené, a preto je to na úvahe správneho orgánu.

Na základe doplnenia požadovaných dokladov stavebníkom v dňoch 26.04.2024 a 02.12.2024, stavebný úrad listom č. 47395/2843/2024/SU/KUCA zo dňa 16.12.2024 oznámil v súlade s ustanovením § 36 ods. 1, 4 a § 61 ods. 1, 3 a 4 stavebného zákona verejnou vyhláškou známym účastníkom konania a jednotlivo dotknutým orgánom začatie spojeného územného a stavebného konania s nariadením ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním na deň 18.02.2025. Účastníci konania a dotknuté orgány boli upozornené, že v zmysle ustanovenia § 36 ods. 1 a § 61 ods. 1 stavebného zákona môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne nebude prihliadať. Žiaden z dotknutých orgánov nepožiadala podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby.

Podľa ust. § 36 ods. 1 stavebného zákona: „*Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.*“

Podľa ust. § 36 ods. 4 stavebného zákona: „*Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.*“

Podľa ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona: „*Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.*“

Podľa ust. § 61 ods. 3 stavebného zákona: „*Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.*“

Podľa ust. § 61 ods. 4 stavebného zákona: „*Pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej*

15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3. “

Dňa 29.01.2025 sa do konania prihlásila ako opomenutý účastník spoločnosť NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o., so sídlom Lopúchova 1, 831 01 Bratislava, IČO: 35 831 693, ktorej žiadosti stavebný úrad po vyhodnotení okolností a vlastníckych práv vyhovel a listom č. 3458/1014/2025/SU/KUCA zo dňa 03.02.2025 mu doposlal oznámenie o začatí konania ako opomenutému účastníkovi konania, a zároveň mu dal primeranú lehotu 7 dní od doručenia oznámenia na možné nahliadnutie do spisového materiálu predmetného konania a prípadne vzniesť námietky. Opomenutý účastník konania bol upozornený, že po uplynutí stanovenej lehoty sa na vznesené námietky nebude prihliadať. Zároveň bol upovedomený o stanovenom termíne miestneho zisťovania.

Z uskutočneného ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním bola spísaná zápisnica. Na základe uskutočneného ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním dňa 18.02.2025 a predloženia pripomienok a námietok účastníkov konania, vykonal stavebník dňa 21.03.2025 doplnenie podania.

V zákonnej lehote boli v konaní vznesené námietky účastníkov konania, podrobne uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Stavebný úrad posúdil námietky účastníkov konania v intenciách stavebného zákona a súvisiacich záväzných predpisov nasledovne:

Námietkou č. 1 namietajúci žiadajú o predloženie nezávislého statického posudku na oporný múr prechádzajúci viacerými pozemkami nad príľahlou existujúcou zástavbou bytových domov, pričom časť múru prechádza aj pozemkom vo vlastníctve stavebníka. Stavebník v konaní predložil statický posudok vypracovaný v júli 2024 oprávnenou osobou – autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Slavomírom Šmihulom (č. oprávnenia 4802*I3), v ktorom je opísaný stav predmetného múru a posúdený vplyv plánovanej zástavby na predmetný múr. Z posudku vyplýva, že realizáciou navrhovaných objektov mestských vĺl nebude negatívne ovplyvnený existujúci oporný múr, a preto sa námietke č. 1 vyhovuje.

V námietke č. 2, 3 a 4 namietajúci poukazujú na zhoršujúce sa klimatické podmienky a dažďové pomery v lokalite Bratislavského kraja a ich vplyv na stabilitu oporného múru uvedeného v námietke č. 1. Zároveň žiadajú odborné posúdenie a výpočty týkajúce sa záchytu objemu zrážok a zaviazanie stavebníka k využitiu zachytených zrážkových vôd na účely polievania zelených plôch. Stavebník v konaní predložil hydrogeologický prieskum vypracovaný 17.01.2023 a overený oprávnenou osobou s odbornou spôsobilosťou na hydrogeologický, inžinierskogeologický prieskum a prieskum životného prostredia RNDr. Zoltánom Varjú (č. oprávnenia 379/1993), ktorým boli podrobne preverené pomery podlažia danej lokality a vyhodnotené možnosti nakladania so zrážkovou vodou. Na základe vykonaného prieskumu je v rámci projektu mestských vĺl navrhnutá delená kanalizácia s odvodom dažďových vôd zo striech a spevnených plôch predmetnej stavby do akumulčných nádrží na pozemku stavebníka, bez možnosti vsakovania dažďových vôd do podlažia pozemku a využitím zachytenej zrážkovej vody na účely závlahy zelene. Podrobné riešenie a výpočty sú uvedené v projektovej dokumentácii – časť zdravotníctva, vypracovanej oprávnenou osobou – autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Ingrid Zatlkovou (č. oprávnenia 5009*SP*I4). K uvedenému riešeniu bolo zároveň predložené vyjadrenie Mestskej časti Bratislava-Nové mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania, ako príslušného orgánu na úseku štátnej vodnej správy, v ktorom na základe posúdenia riešenia bolo vydané súhlasné stanovisko k uvedenému riešeniu, a preto sa námietkam č. 2, 3 a 4 vyhovuje.

V námietkach č. 5, 6 a 7 namietajúci žiadajú dodržanie limitov a regulácií definovaných v územnoplánovacej dokumentácii, predovšetkým koeficientu zelene, koeficientu zastavanosti

a výškových limitov plánovanej výstavby. Stavebný úrad je všeobecne v konaniach podľa stavebného zákona povinný skúmať súlad plánovanej investičnej činnosti s aktuálne platnými regulatívmi územnoplánovacej dokumentácie. Nakoľko je pre územie spracovaný územný plán na podrobnejšej zonálnej úrovni, pre potreby vyhodnotenia súladu predmetnej stavby s príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou, v zmysle ustanovení platných v čase podania žiadosti o stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní, požiadal stavebný úrad interným listom č. 38795/9435/2023/SU/VALM zo dňa 23.10.2023 Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto, oddelenie územného plánovania, životného prostredia a dopravy, o vydanie stanoviska k určeniu súladu investičného zámeru s príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie. Stanoviskom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k investičnej činnosti č. 39917/8590/2023/UP/GUNI zo dňa 08.11.2023 bol potvrdený súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou Územného plánu zóny Koliba - Stráže z r. 1996 v znení neskorších zmien a doplnkov a zároveň Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, a preto sa námietkam č. 5, 6 a 7 vyhovuje.

Námietke č. 8, v časti, ktorou namietajúci žiadajú o dodržanie dostatočného odstupu stavby od existujúceho oporného múru sa vyhovuje, nakoľko bol predložený statický posudok, ktorým bol posúdený vplyv plánovanej zástavby na oporný múr, uvedený v odôvodnení k námietke č. 1. Zároveň v zmysle § 6 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, bolo overené dodržanie požiadaviek na minimálne odstupové vzdialenosti navrhovanej stavby od ostatných existujúcich a povolených stavieb. Stavebný úrad nie je oprávnený skúmať bezpečnostný odstup bytového domu na ulici Pod Vachmajstrom 12/12A od existujúceho oporného múru pre rizikové prípady zosuvu svahu, nakoľko boli zrealizované a existovali v predchádzajúcom časovom období a nie sú predmetom tohto konania, preto stavebný úrad námietku v tejto časti zamietá.

V námietke č. 9 namietajúci žiadajú preveriť dodržanie noriem na parkovanie, stavebník v projektovej dokumentácii preukázal potrebný počet parkovacích miest v zmysle STN 73 6110/Z2, a preto sa námietke č. 9 vyhovuje.

V námietke č. 10 žiadajú namietajúci realizáciu stavebných prác realizovať v stanovenom časovom rozpätí medzi 8:00-17:00 hod. v pracovné dni. Stavebný úrad uvádza, že otázky ochrany pred hlukom a vibráciami upravujú osobitné predpisy, najmä zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na ochranu pred hlukom. Tieto predpisy stanovujú prípustné hodnoty hluku v rôznych časových pásmach vrátane dní pracovného pokoja a sú všeobecne záväzné. Stavebný úrad nemá právomoc určovať konkrétne časy, počas ktorých je povolené alebo zakázané vykonávať stavebné práce. Z rovnakého dôvodu nie je oprávnená takúto reguláciu stanovovať obec (mestská časť) prostredníctvom všeobecne záväzného nariadenia (VZN), pričom takéto VZN sú v praxi zrušené zo strany prokuratúry ako nezákonné, keďže vstupujú do oblasti regulovanej právnymi predpismi vyššej právnej sily. Námietke stavebný úrad vyhovel v rozsahu, v akom bola zohľadnená v podmienkach tohto rozhodnutia – konkrétne v podmienke č. 18, kde stavebný úrad stavebníkovi ukladá povinnosť zabezpečiť, aby realizácia stavebných prác prebiehala v súlade so zákonom č. 355/2007 Z. z. a vyhláškou č. 549/2007 Z. z. a aby neprekračovala prípustné hodnoty hluku najmä počas dní pracovného pokoja a nočného pokoja. Z uvedeného dôvodu stavebný úrad námietke č. 10 vyhovel.

Námietkou č. 11 namietajúci žiadajú o účinné opatrenia na zamedzenie šírenia prachu a nečistôt. Stavebný úrad v podmienkach tohto rozhodnutia zaväzuje stavebníka, aby realizoval opatrenia zamedzujúce negatívny dopad na okolie a životné prostredie, a zároveň dopĺňa stavebníkovi povinnosť zrealizovať zádržné protiprašné siete zo strany oplotenia staveniska v blízkosti existujúcich stavieb v okolí budúceho staveniska, a preto námietke č. 11 vyhovuje.

Námietka č. 12 podaná namietajúcimi je odstránenie vzrastlej zelene a kríkov v okolí existujúceho oporného múru. V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, na výrub drevín sa vyžaduje súhlas príslušného orgánu ochrany prírody. O povolenie na odstránenie vzrastlej zelene a kríkov, vyžadujúcej výrubové povolenie, môže požiadať len vlastník predmetných pozemkov alebo iná osoba so súhlasom vlastníka, resp. správcu alebo nájomcu pozemku, ak mu takéto oprávnenie vyplýva z nájomnej zmluvy. Na miestnom zisťovaní spojenom s ústnym pojednávaním stavebný úrad preveril stav pozemkov, na ktorých je plánovaná výstavba stavebníka, a zistil, že sa na nich nenachádza žiadna zeleň, voči ktorej je smerovaná námietka namietajúcich. Pozemky, na ktorých sa nachádza zeleň vyžadujúca výrubové povolenie nie sú predmetom tohto konania, a preto sa stavebný úrad námietku č. 12 zamietla.

V námietke č. 13, 14, 15 a 16 žiada namietajúci o prizvanie k vytýčeniu spoločnej hranice pred začatím stavebných prác na predmetných pozemkoch, realizáciu stavby dočasného a trvalého oplotenia pozemku a celkovú realizáciu výstavby výlučne na pozemkoch vo vlastníctve stavebníka. Stavebný úrad k predmetným námietkam uvádza, že stavebník je v kolaudačnom konaní predmetnej stavby povinný preukázať dokladom o predrealizačnom vytýčení priestorovej polohy stavby a geometrickým plánom skutočného vyhotovenia stavby vypracovanom oprávnenou osobou priestorovú polohu stavby a pri výstavbe je povinný rešpektovať majetkoprávne hranice pozemkov. Stavebník je v zmysle stavebného zákona oprávnený realizovať stavbu, dočasné a trvalé oplotenie výlučne na pozemku, ku ktorému má vlastnícke alebo iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, a podľa schválenej projektovej dokumentácie, overenej v tomto konaní, a preto námietkam č. 13, 14, 15 a 16 vyhovuje.

Námietkou č. 17 namietajúci žiada o realizáciu splaškovej kanalizácie a jej prípojky v zmysle predloženej dokumentácie v tomto konaní. Podmienky pre uskutočnenie stavby uvedené vo výrokovvej časti rozhodnutia o stavebnom povolení v spojenom územnom a stavebnom konaní zaväzujú stavebníka realizovať stavbu a jej súčasť podľa predloženej dokumentácie overenej v tomto konaní, pričom stavebník sa nesmie odchýliť od schváleného riešenia, a preto stavebný úrad námietke č. 17 vyhovuje.

V námietke č. 18 požaduje namietajúci preukázanie splnenia akustických požiadaviek a noriem na hluk a vibrácie z technických zariadení. Stavebný úrad zaviazal stavebníka preukázať doklady, resp. meranie hluku s vyhodnotením prevádzky zariadení (napr. tepelného čerpadla) vzhľadom na prípustné hodnoty vo vonkajšom prostredí na hranici pozemku v príslušnej kategórii územia v zmysle vyhlášky č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, a preto námietke č. 18 vyhovuje.

Na základe námietky č. 19 k riešeniu zakladania stavby, výkopov a oploteniu stavby predložil stavebník dňa 21.03.2025 doplňujúce výkresy, v ktorých boli zapracované požadované úpravy a doplnenia dokumentácie stavby, a preto stavebný úrad námietke č. 19 vyhovuje.

Na základe predloženia nových podkladov a upravených výkresov stavebníkom, stavebný úrad listom č. 11964/1014/2025/SU/KUCA zo dňa 08.04.2025 upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány o nových skutočnostiach konania a vyzval ich na vyjadrenie sa podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku, pričom účastníci konania ako aj dotknuté orgány mali možnosť v lehote 10 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia nahliadnuť do spisového materiálu a vyjadriť sa k doplneným podkladom, s upozornením, že inak sa na ich námietky a pripomienky nebude prihliadať.

Po oznámení nových skutočností konania neboli v konaní uplatnené ďalšie námietky a pripomienky účastníkov konania.

V konaní sa súhlasne vyjadrili dotknuté orgány uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, ich podmienky a pripomienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. Stavebný úrad v rozhodnutí neuviedol tie časti podmienok, v ktorých sa uvádzajú údaje, ktoré sú informačné a nemajú všeobecnú platnosť. Ďalej sa v konaní vyjadrili:

- Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy, stanovisko č. HZUBA3-2023/000852-002 zo dňa 11.05.2023,
- Obvodný banský úrad v Bratislave, vyjadrenie č. 101-1636/2024 zo dňa 10.06.2024,
- MICHLOVSKÝ, spol. s r.o., vyjadrenie č. BA-3234 2024 zo dňa 21.08.2024.

Stavebník preukázal vlastnícke právo k pozemkom na parc. č. 6712/171, 6712/172 a 6712/178 predložením listu vlastníctva č. 8169, v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave.

Stavebný úrad v konaní vyhodnotil, že predložená dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanovenou stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislava z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky parc. č. 6712/169, 6712/171, 6712/172, 6712/178 C KN, k. ú. Vinohrady súčasťou rozvojového územia určeného pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (kód funkcie 102, kód regulácie S), pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (Územného plánu zóny Koliba – Stráže z r. 1996 v znení neskorších zmien a doplnkov), ktorá obsahuje jej reguláciu.

V zmysle Územného plánu zóny Koliba – Stráže z r. 1996 v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky parc. č. 6712/169, 6712/171, 6712/172, 6712/178 C KN, k. ú. Vinohrady súčasťou územia určeného ako plochy s obytnou funkciou – rodinné domy s maximálnou podlažnosťou 2 nadzemné podlažia + podkrovie alebo ustúpené podlažie a s maximálnym koeficientom zastavanej plochy: 0,3, čo znamená 30 % podiel zastavanej plochy z celkovej plochy pozemku.

Na základe odborného posúdenia predložených dokladov stavebný úrad konštatuje, že navrhovaný investičný zámer v danej lokalite je v súlade s regulatívmi priestorového usporiadania a funkčného využitia pre predmetné územie, tzn. je v súlade s Územným plánom zóny Koliba – Stráže z r. 1996 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Stavebný úrad posúdil stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a v uskutočnenom konaní zistil, že povolením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

P o u č e n i e

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku proti rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) tohto rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Včas podané odvolanie má odkladný účinok. Účastník konania môže odvolanie vziať späť, kým sa o ňom nerozhodlo. Ak účastník konania vezme odvolanie späť, nemôže sa znova odvolať.

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

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Správny poplatok vo výške 220 € podľa položky č. 60 písm. a) bod 1. a č. 60 písm. d) bod 4. a 5. sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch bol uhradený bankovým prevodom na účet Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.

Príloha 1: Situácia na katastrálnej mape v M 1:250

Príloha 2: projektová dokumentácia overená v spojenom stavebnom a územnom konaní – možné vyzdvihnúť do 60 dní po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia osobne počas stránkových hodín stavebného úradu

Doručí sa verejnou vyhláškou účastníkom konania:

1. SPN plus, s. r. o, M. R. Štefánika 49, 022 01 Čadca, IČO: 36 397 318
2. Dušan Šuna, M. Sch. Trnavského 13, 841 01 Bratislava
3. Ing. Jozef Futrikanič, Na Varte 13420/4C, 831 01 Bratislava
4. Mgr. Jakub Dunaj, Haburská 89/33, 821 01 Bratislava
5. Katarína Dunajová, Budovateľská 241, 900 46 Most pri Bratislave
6. RNDr. Rudolf Holzer, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
7. RNDr. Ivona Holzerová, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
8. MTP SPV 3, s. r. o. (pôvodný názov Pri Mlyne 3, s. r. o.), Pribylinská 7736/2, 831 04 Bratislava, IČO: 50 841 670
9. Ing. Marian Kľúčik, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
10. Ing. Alena Kľúčiková, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
11. Ing. Marcel Štefan, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
12. MUDr. Dagmar Štefanová, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
13. Ing. Marcel Baluch, Slnečná ulica 530/5, 900 67 Láb
14. Ing. Renáta Baluchová, Slnečná ulica 530/5, 900 67 Láb
15. Ing. Martin Sopúch, Rezedová 1488/14, 821 01 Bratislava
16. Mgr. Zuzana Zientková, Hlohovec 2475, 920 01 Hlohovec
17. Mgr. Jana Gondžúrová, Levočská 2957/3, 010 08 Žilina
18. RNDr. Ján Pšenica, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
19. Ján Ďurica, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
20. Ing. Miloš Polák, Tibériova 1254/3, 851 10 Bratislava
21. Ing. Katarína Poláková, Pod Vachmajstrom 12793/12A, 831 01 Bratislava
22. Ing. Martin Ganz, Pernecká 3646/33, 841 04 Bratislava
23. COPPER MEDIA, s.r.o., Slnečná 38, 919 27 Dolné Lovčice, IČO: 45 376 166

24. W. O. Group, a. s. (pôvodný názov WEON group, a.s.), Mraziarenská 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 774 291
25. Dr. Jozef Ganz, Staré Grunty 3320/164, 841 04 Bratislava
26. Eva Ganzová, Staré Grunty 3320/164, 841 04 Bratislava
27. NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o., Lopúchova 1, 831 01 Bratislava, IČO: 35 831 693
28. projektant: Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o., Hattalova 12/B, 831 03 Bratislava, IČO: 17 335 001

Na vedomie jednotlivo (bez účinku na doručenie):

29. SPN plus, s. r. o, M. R. Štefánika 49, 022 01 Čadca, IČO: 36 397 318, v zastúpení Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o., Hattalova 12/B, 831 03 Bratislava, IČO: 17 335 001
30. Dušan Šuna, M. Sch. Trnavského 13, 841 01 Bratislava
31. Ing. Jozef Futrikanič, Na Varte 13420/4C, 831 01 Bratislava
32. Mgr. Jakub Dunaj, Haburská 89/33, 821 01 Bratislava
33. Katarína Dunajová, Budovateľská 241, 900 46 Most pri Bratislave
34. RNDr. Rudolf Holzer, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
35. RNDr. Ivona Holzerová, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
36. MTP SPV 3, s. r. o. (pôvodný názov Pri Mlyne 3, s. r. o.), Pribylinská 7736/2, 831 04 Bratislava, IČO: 50 841 670
37. Ing. Marian Kľúčik, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
38. Ing. Alena Kľúčiková, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
39. Ing. Marcel Štefan, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
40. MUDr. Dagmar Štefanová, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
41. Ing. Marcel Baluch, Slnečná ulica 530/5, 900 67 Láb
42. Ing. Renáta Baluchová, Slnečná ulica 530/5, 900 67 Láb
43. Ing. Martin Sopúch, Rezedová 1488/14, 821 01 Bratislava
44. Mgr. Zuzana Zientková, Hlohovec 2475, 920 01 Hlohovec
45. Mgr. Jana Gondžúrová, Levočská 2957/3, 010 08 Žilina
46. RNDr. Ján Pšenica, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
47. Ján Ďurica, Pod Vachmajstrom 12793/12, 831 01 Bratislava
48. Ing. Miloš Polák, Tibériova 1254/3, 851 10 Bratislava
49. Ing. Katarína Poláková, Pod Vachmajstrom 12793/12A, 831 01 Bratislava
50. Ing. Martin Ganz, Pernecká 3646/33, 841 04 Bratislava
51. COPPER MEDIA, s.r.o., Slnečná 38, 919 27 Dolné Lovčice, IČO: 45 376 166
52. W. O. Group, a. s. (pôvodný názov WEON group, a.s.), Mraziarenská 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 774 291
53. Dr. Jozef Ganz, Staré Grunty 3320/164, 841 04 Bratislava
54. Eva Ganzová, Staré Grunty 3320/164, 841 04 Bratislava
55. NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o., Lopúchova 1, 831 01 Bratislava, IČO: 35 831 693

Doručí sa jednotlivo dotknutým orgánom:

56. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, oddelenie stratégie a územného plánovania, referát usmerňovania investičnej činnosti, Junácka 1, 832 91 Bratislava
 - posúdenie súladu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie
 - štátna vodná správa
57. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
 - odpadové hospodárstvo
 - ochrana prírody a krajiny
58. Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

59. Hlavné mesto SR Bratislava, oddelenie životného prostredia, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
60. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislava, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
61. Obvodný banský úrad v Bratislave, Mlynské Nivy 44B, 821 09 Bratislava
62. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
63. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
64. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
65. SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava
66. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

Doručí sa za účelom vyvesenia:

67. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava – TU

Na vedomie po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia:

68. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Oddelenie financií a účtovníctva, Junácka 1, 832 91 Bratislava

Doručenie verejnou vyhláškou podľa §26 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli MČ - Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava. Dňom doručenia je 15. deň vyvesenia na úradnej tabuli.

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

(podpis, pečiatka)

- LEGENDA EXISTUJÚCE SIETE
- VN KABEL PODZEMNÝ
 - NN KABEL PODZEMNÝ
 - NN VEREJNÉ OSVETLENIE
 - SLABOPRÚD KÁBLE (TELEKOM, SWAN, ...)
 - VODOVOD
 - KANALIZÁCIA
 - PLYNOVOD STL
- LEGENDA NAVRHOVANÉ SIETE
- SO 01.a, SO 02.b PRÍPOJKA VODY
 - SO 01.d, SO 02.d DAŽDOVÁ KANALIZÁCIA
 - SO 01.e, SO 02.e PRÍPOJKA NN



Mestská časť Bratislava - Nové Mesto

Tento výkres je súčasťou stavebného povolenia

č. 19707/1014/2025/SU/KUCA-57

vydaného dňa 12-08-2025

podpis

POPIS

REVIZIA	DATUM	POPIS
0A	27.11.2024	PRÍPOMIENKY S.U.
00	08.09.2023	PRVÉ VYDANIE



OBJEDNÁVATEL: SPIN Plus s.r.o.
M. R. Štefánika 49, 022 01 Čadca
Tel: +421 902 407 001 E-mail: emolka@spen.sk



ARCHITEKT: Ing. arch. Vladimír Vršanský
Hlavný inžinier Projektu: Ing. arch. Michal Vránský
Zodpovedný projektant: Ing. arch. Vladimír Vršanský
Kreslí: Ing. arch. Michaela Šteiner Šikarová

INDEX s.r.o.
Bystrická eady 56, 841 06 Bratislava
TEL: +421 911 882 025
E-mail: info@index.sk, http://index.sk

Autor: Ing. arch. Michaela Šteiner Šikarová
Ing. arch. Vladimír Vršanský
Ing. arch. Michal Vránský
Ing. arch. Michaela Šteiner Šikarová
Hlavný inžinier Projektu: Ing. arch. Michal Vránský
Zodpovedný projektant: Ing. arch. Vladimír Vršanský
Kreslí: Ing. arch. Michaela Šteiner Šikarová

ČASŤ: C - KOORDINÁCIA

AKCIA
MESTSKÉ VILY LOPÚCHOVÁ
BRATISLAVA
NOVOSTAVBA



STUPEŇ PD
REALIZAČNÝ PROJEKT

NÁZOV VÝKRESU

ZAKRESLENIE DO KATASTRÁLNEJ MAPY

SITUÁCIA

11/2024
MIERKA 1:250
VILA A (SO 01) 40,000m² 274,030 B.p.v.
VILA B (SO 02) 40,000m² 274,030 B.p.v.

MVL	PSP	§8081	§8082	C020	B
ZÁČASŤ: 3184-850/2301		PRÍPOMIENKY: 11/2024		PRÍPOMIENKY: 11/2024	
ZÁČASŤ: 3184-850/2301		PRÍPOMIENKY: 11/2024		PRÍPOMIENKY: 11/2024	

