

REGIONÁLNY ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU BRATISLAVA

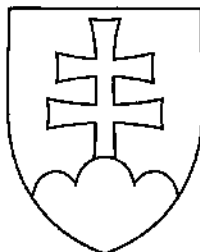
Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto

Číslo spisu

03908/2025-22.1.2.

Bratislava - mestská
časť Nové Mesto

06. 06. 2025



Počet príloh: 1

KOLIBA NAD VACHMAJSTROM 3908.pdf

Ing. Mária Kajanová
Riaditeľ odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 54669464

Doručuje sa

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 3216 / 1, 83291 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, Slovenská republika



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Bratislava, 26. máj 2025
Číslo: 03908/2025-22.1.2.
Ev. č.: 31679/2025

ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní **Ing. Márie Hečkovej, bytom Kapitána Rašu 37, 841 01 Bratislava**, podaného prostredníctvom splnomocneného zástupcu Jurek, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava; o odvolaní **Drahoslavy Ladičovej, bytom Jeséniova 13/A, 831 01 Bratislava**; a o odvolaní **Ing. Romana Ladiča, bytom Jeséniova 13/A, 831 01 Bratislava**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 1531/2023/651/2022/ÚKSP/STEА-26 zo dňa 12.05.2023, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

mení

rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 1531/2023/651/2022/ÚKSP/STEА-26 zo dňa 12.05.2023 vo výroku rozhodnutia tak, že

- pôvodné znenie „... na základe uskutočneného spojeného územného a stavebného konania podľa § 39a, § 66 stavebného zákona“, **mení na nové znenie „...na základe uskutočneného spojeného územného a stavebného konania podľa § 39a ods. 4, § 66 stavebného zákona....“**

Toto rozhodnutie je neoddeliteľnou súčasťou rozhodnutia stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 1531/2023/651/2022/ÚKSP/STEА-26 zo dňa 12.05.2023. V ostatných častiach ponecháva odvolací orgán napadnuté rozhodnutie nezmenené.

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad (ďalej len ako „stavebný úrad“) vydala dňa 12.05.2023 podľa § 39a a § 66 stavebného zákona rozhodnutie č. 1531/2023/651/2022/ÚKSP/STEА-26, ktorým povolila stavbu „Rodinné domy Y“, na ul. Pod Vachmajstrom, na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 6713/2, 6713/15-24, 6712/70, 6712/157, 6712/57, k. ú. Vinohrady, pre stavebníka: Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o., so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 43 904 840 (ďalej aj ako „stavebník“). Stavebný úrad súčasne stanovil podmienky

pre umiestnenie stavby, podmienky napojenia na inžinierske siete, podmienky pre uskutočnenie stavby, podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov, a rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Proti uvedenému rozhodnutiu podala v zákonom stanovenej lehote Ing. Mária Hečková, prostredníctvom splnomocneného zástupcu Jurek, advokátska kancelária (ďalej len „odvolateľka“), v ktorom uvádza nasledovné:

Namieta, že napadnuté rozhodnutie kolide s ňou podaným návrhom na povolenie stavby zo dňa 02.06.2014 o vydanie územného rozhodnutia na stavbu „3 rodinné domy“, na pozemkoch parc. č. 6713/1, 6713/3, 6713/7, 6713/8 pod č. 550/2022/593/2014/UKSP/DANE-167, o ktorom nebolo ku dňu podania tohto odvolania rozhodnuté. Preto bolo potrebné starostlivo zdôvodniť, prečo stavebný úrad považoval zvolenú alternatívu za najvhodnejšiu a prečo uprednostnil stavebníka pred odvolateľkou. Je zrejmé, že navrhované stavby popri sebe neobstoja a nie je sporné, že stavebný úrad v konaní odvolateľky konal protiprávne a porušil zákonné lehoty na rozhodnutie. Podľa názoru odvolateľky, konanie vo veci jej návrhu z roku 2014, v ktorom stavebný úrad svojvoľne nekoná, má konkurenčný charakter vo vzťahu ku konaniu stavebníka Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o. a v konaní na návrh odvolateľky sa rieši predbežná otázka, ktorej výsledok rozhodne, či je možné vyhovieť návrhu stavebníka. Odvolateľka má za to, že z tohto dôvodu bolo potrebné konanie prerušiť. Nekonáním stavebného úradu je ukrátená na svojom práve plnohodnotne sa zúčastňovať ako účastníčka konania v konaní stavebníka. Stavebný úrad využíva možnosť neprihliadať prinajmenšom vo veci svetlotechnického posúdenia vplyvu zámeru stavebníka na navrhnuté rodinné domy – bungalovy na pozemku odvolateľky, pričom jej je známe, že by mal posudzovať vplyv dvoch objektov, nie vplyv objektu na pozemok. Pokiaľ by stavebný úrad nespôsobil prietahy v konaní odvolateľky, musel by dať vypracovať stavebníkovi svetlotechnické posúdenie tienenia objektov SO 01-03 na rodinné domy navrhnuté na pozemku odvolateľky a nie iba na pozemok, nakoľko sa v tomto prípade posudok odvoláva iba na dva riadky v norme ohľadom tienenia susedných pozemkov. Odvolateľka ďalej poukazuje na list prokuratúry zo dňa 16.03.2022 s námietkou, že tým, že v jej konaní stavebný úrad nekoná, poskytuje stavebníkovi nezákonnú výhodu, ktorú je možné finančne kvantifikovať a je možné určiť aj škodu spôsobenú odvolateľke prietahmi v konaní. Priame poškodenie jej práv odvolateľka vidí najmä v tom, že na pozemkoch stavebníka je vypísané zlúčené konanie pre tri rodinné domy s tým, že budú tieniť domom, ktoré má na svojich pozemkoch navrhnuté odvolateľka. Namieta odstupy stavieb v zmysle § 6 ods. 3 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 s tým, že povolením umiestnenia troch rodinných domov na susednom pozemku by odvolateľka musela posunúť na jej pozemku navrhnuté rodinné domy na vzdialenosť 4 m od hranice svojho pozemku, aby vyhovela vyhláške. Ďalšie priame zasiahnutie do svojich práv odvolateľka vidí v tom, že vo vzdialenosti 6,5 m až 8,2 m od domov navrhnutých s okennými otvormi smerom na juhovýchod, ktoré sú jediným možným zdrojom preslnenia, jej stavebník na vedľajšom pozemku navrhnutými rodinnými domami bude tieniť stavbou vysokou v oboch prípadoch 13 m od rastlého terénu. Podľa jej názoru je potrebné posudzovať oba projekty navzájom. Odvolateľka v podanom odvolaní následne poukazuje na územné konanie o umiestnení stavby „3 rodinné domy“, v ktorom má postavenie navrhovateľky a namieta, že stavebný úrad nemôže neprimerane zvýhodniť stavebníka na úkor ostatných účastníkov konania, či stavebníkov, ktorí svoje práva uplatnili skôr, dokonca o 7 rokov. Poukazuje na skutočnosť, že Mestský úrad Bratislava - Nové Mesto, odd. životného prostredia vydal v tomto konaní jedno stanovisko k rodinným domom a toto stanovisko uvádza nesprávnu plochu rodinných domov a spevnených plôch. Vyplýva z neho, že stanovisko stavebného úradu je súhlasné, a preto nerieši zastavanú plochu.

Odvolateľka v bode IV. odvolania uvádza ňou podané námietky 1, 2 uplatnené v prvostupňovom konaní a namieta, že ani jeden z navrhovaných rodinných domov nespĺňa kritérium podzemného podlažia definované normou, a že v dokumentácii použitý výpočet plochy

a konštatovanie, že o podzemné podlažie ide, ak plocha celkom je väčšia ako referenčná plocha, nie je v súlade s platnou STN.

Namieta nesúlad rodinného domu 1 s STN 73 4301, a to, že vstup do 1. NP je u rodinného domu 1 v úrovni $\pm 0,0$ na nivelete 267,00 m n. m., čím je osadený na násype oproti súčasnemu rastlému terénu, vysokom približne 1 m. Celková plocha fasády v 1. PP rodinného domu 1, ktorá nie je obsypaná pôvodným terénom je viac ako 50 %, tým pádom výškové osadenie RD 1 nespĺňa kritérium stanovené normou a jeho povolenie je v rozpore so všeobecne záväznými predpismi. Ďalej namieta nesúlad rodinného domu 2 s STN 73 4301, a to, že vstup do 1. NP je v úrovni $\pm 0,0$ na nivelete 273,44 m n. m., čím je osadený na násype oproti rastlému terénu vysokom takmer 2 m. Celková plocha fasády v 1. PP rodinného domu 2, ktorá nie je obsypaná pôvodným terénom, je výrazne viac ako 50 %, tým pádom výškové osadenie RD 2 nespĺňa kritérium stanovené normou a jeho povolenie je v rozpore so všeobecne záväznými predpismi. Ďalej namieta nesúlad rodinného domu 3 s STN 73 4301, a to, že úroveň podlahy $\pm 0,0$ navrhovaná na nivelete 276,38 m n. m. je u rodinného domu 33 navrhnutá o 1,9 m vyššie ako jestvujúci rastlý terén. Celková plocha fasády v 1. PP rodinného domu 3, ktorá nie je obsypaná pôvodným terénom, je výrazne viac ako 50 %, tým pádom výškové osadenie RD 3 nespĺňa kritérium stanovené normou a jeho povolenie je v rozpore so všeobecne záväznými predpismi. Podľa názoru odvolateľky, stavebník v projekte umelo zvyšuje úrovne podzemného podlažia pravdepodobne so zámerom čo najmenších výkopových prác a so zámerom čo najvyššieho osadenia nivelít $\pm 0,0$ v jednotlivých domoch. Namieta, že navrhnuté podzemné podlažia RD 1 – RD 3 nespĺňajú ani kritérium stanovené ÚP Koliba Stráže, podľa ktorého je definícia podzemného podlažia stanovená v ÚP Stráže explicitne, a to v § 7, a že projekt prekračuje limit využitia územia stanovenú v uvedenom § 7 Limity využitia územia, bod 2b) v časti maximálna podlažnosť. Definícia podzemného podlažia je v ÚP Koliba Stráže jednoznačná, akékoľvek jej kombinovanie a modifikovanie s neplatným znením STN a nejednoznačné, nesprávne a nepreukázateľné prepočty, ktoré nemajú oporu v STN a ÚP sú v rozpore s platnými právnymi predpismi pre posudzovanie výstavby.

Odvolateľka uvádza, že stanovisko Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 42745/11498/2019/ZP/MRAZ zo dňa 27.11.2019 nie je záväzným stanoviskom dotknutého orgánu a žiada, aby stavebný úrad jednoznačne a konkrétne posúdil súlad navrhovanej činnosti s ÚP Koliba Stráže a zároveň namieta, že stanovisko pre časť stavby SO 1-3 zo dňa 26.11.2020 nebolo súčasťou dokumentácie, ktorá bola odvolateľke poskytnutá k nahliadnutiu. Poukazuje na skutočnosť, že z materiálu na zasadnutie zastupiteľstva č. 23830/7837/2019/ZP/ZAVM zo dňa 25.06.2019 je jasné, že zámerom definície § 7 ÚP Stráže je minimalizovanie úprav pôvodného terénu. Nakoľko predmetný návrh RD 1-3 umelo navyšuje terén dosypaním a umelým zvyšovaním, je potrebné konať v súlade so zákonom a projekt v rozsahu, v akom je navrhnutý, nepovolíť. Ďalej namieta, že stavebný úrad nepochopil, že znenie námietok č. 1 a 2 nie je totožné, a že každá z jej námietok je úplne rozdielna. Vo výroku tieto spojil do jedného odôvodnenia, čo tiež namieta. Rozporuje časť projektu s rozsahom a definíciou podzemného podlažia a platnou legislatívou s námietkou, že stavebný úrad spoľahlivo nezistil stav vecí v časti podzemné a nadzemné podlažie. Odvolateľka ďalej v podanom odvolaní podrobne špecifikuje nesúlad projektu stavby s platnou právnou úpravou v časti definície podzemného podlažia a podľa jej názoru mal stavebný úrad projekt zamietnuť podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona. Stavebný úrad sa domnieva, že územný plán zóny Koliba Stráže je nadradený platnej právnej úprave vyššej právnej sily (vyhláške MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a STN 73 4301), čím poskytne nezákonnú výhodu stavebníkovi v podobe reálne rozšírenej podlažnej plochy, ktorú by inak navrhnuť nemohol. Ak tak stavebný úrad konal, porušil svoju povinnosť vymedzenú v čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, § 37 ods. 2, § 62 ods. 1 písm. b) stavebného zákona a § 43 ods. 2 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.

Súčasnne namieta, že stavebný úrad sa nevysporiadal s námietkou uvedenou v bode 2, kde odvolateľka poukazuje na priamy rozpor projektu s územným plánom Koliba Stráže. Stavebný úrad sa odvoláva iba na stanovisko k investičnej činnosti č. 42745/11498/2019/ZP/MRAZ zo dňa

27.11.2019, ktoré nie je záväzným stanoviskom dotknutého orgánu v zmysle stavebného zákona. Toto stanovisko odvolateľka v jej podaniach viackrát rozporuje a namieta, s čím sa stavebný úrad nijako nevysporiadal. Odvolateľka ďalej uvádza znenie zamietnutých námietok 3, 4 (rozpor stavby s ÚP Koliba Stráže v časti zastavaná plocha a nemožnosti spojenia konania podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona). Uvádza, že navrhovaný projekt prekračuje limitu využitia územia stanovenú územným plánom Koliba Stráže o 60% a je v rozpore s územným plánom Koliba Stráže, a že v skutočnosti je zastavaná plocha 765 m². Prekročením záväznej limity nie je splnená podmienka možnosti spojiť územné konanie podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona. Odvolateľka v tejto súvislosti v odvolaní uvádza približný prepočet zastavaných plôch v grafickej podobe. Podľa jej názoru, mestská časť v stanovisku k investičnej činnosti č. 42745/11498/2019/ZP/MRAZ nezapočítala do celkovej zastavanej plochy výmeru spevnených plôch vedených v samostatnom konaní SO 04, ani ďalších navrhovaných spevnených plôch. Namieta, že je ustálenou praxou, že MČ Nové Mesto, oddelenie životného prostredia pri výpočte koeficientu zastavaných plôch postupuje v súlade s ÚP Koliba Stráže a spevnené plochy do zastavaných plôch započítava. Namieta, že stavebný úrad sa námietkou č. 3 vznesenou odvolateľkou, ako účastníčkou konania, nezaoberal, preto požaduje odvolací orgán, aby sa ňou zaoberal a aby napadnuté rozhodnutie zamietol. Poukazuje na výmeru vetvy B komunikácie tak, ako vyplýva zo stavebného povolenia k SO 04. Stavba účelovej komunikácie vetvy B je v zmysle územného plánu Koliba Stráže zastavanou časťou pozemku (je samostatne povoľovaná ako stavba). Túto skutočnosť stavebný úrad neberie do úvahy a zámerne ju opomína, čím príleпšuje stavebníkovi, ktorému by inak záväzná limita zastavanej plochy nevychádzala a musel by stavbu redukovat'. Má za to, že stavebný úrad nedostatočne odôvodnil zamietnutie jej námietky č. 3, nakoľko nepostupoval v zmysle § 37 ods. 4 stavebného zákona, a že stavebný úrad vedel, že svojím rozhodnutím príleпšuje stavebníkovi o plochu prinajmenšom 210 m² (vetva B účelovej komunikácie povolená pod č. 1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI – 10), ktorú do zastavanej plochy nezarátal a posudzoval iba plochu zastavanú rodinnými domami. Podľa názoru odvolateľky, napadnuté rozhodnutie a rozhodnutie č. 1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI – 10 sú vzájomne podmienené.

Odvolateľka v podanom odvolaní ďalej uvádza riešenie výmeru územia dotknutého povoľovanou stavbou, zastavanú plochu riešených pozemkov bez vetvy A, aj vrátane vetvy A s tým, že pri posúdení celkovej skladby SO 01-04 po vyňatí vetvy A je prekročený maximálny koeficient zastavanosti o 58 %. Uvádza, že SO 01-03, ktoré sú predmetom odvolania, musí byť uvažované v časti výpočtu maximálneho koeficientu zastavanosti spolu s SO 04, nakoľko prístupová komunikácia v skladbe SO 04 nie je samostatnou stavbou komunikácie, ktorej umiestnenie predpokladá územný plán Koliba Stráže v priesvitke 2a, ale je súčasťou objektivej skladby, pri ktorej stavebný úrad musí brať do úvahy celkovú výmeru objektových súčastí. Inak by komunikácia musela byť v celej jej ploche určená územným plánom Koliba Stráže ako komunikácia tak, ako je to pri vetve A. Napriek tomu, že stavebný úrad bol o tejto nezrovnalosti námietkou č. 3 odvolateľky, ako účastníčky konania upovedomený, neprepočítal si uvedené plochy a nebral do úvahy žiadne z odôvodnení jej námietok, s čím súvisí odvolateľkou namietaný neoprávnený zisk vo výške 820 tis eur – 1.1 mil eur. Zároveň poukazuje na zamietnutie jej námietky č. 4 s tým, že stavebný úrad spojil konania len na návrh stavebníka zo dňa 20.10.2020 a nijakým spôsobom tento postup neodôvodnil. Podľa jej názoru, spojenie územného konania v zmysle § 39a ods. 4 stavebného zákona nebolo možné vypísať aj z dôvodu nesúladu stavby s nadradeným Územným plánom hl. mesta Bratislavy.

Ďalej v odvolaní odvolateľka zdôvodňuje rozpor s nadradeným Územným plánom hl. mesta Bratislavy (ÚP vyššieho stupňa), nakoľko ÚP Koliba Stráže nerieši limitu indexu podlažných plôch. Z dôvodu absencie limity IPP v ÚP Koliba Stráže je v uvedenej limite zaväzujúci nadradený územný plán, ktorým je ÚP hl. m. Bratislavy, ktorý túto limitu rieši. Súčasne poukazuje na výpočet IPP a trvá na tom, že objekty majú 4, nie tri nadzemné podlažia. Namieta, že predložený projekt nie je v súlade s nadradeným ÚP hl. m. Bratislavy a prekračuje limit Indexu podlažných plôch o takmer 90 %. Stavebný úrad sa však indexom podlažných plôch vôbec nezaoberal a žiada, aby odvolací

orgán projekt v celom rozsahu zamietol, príp. aby vrátil spisový materiál stavebnému úradu, ktorý je povinný podľa § 29 správneho poriadku stavebné konanie prerušiť do doby vydania právoplatného územného rozhodnutia na predmetnú stavbu.

Odvolateľka zároveň namieta, že navrhované schodiská v RD 01-03 nespĺňajú požiadavky stanovené normou STN 73 4301 a vyhláškou č. 452/2002 Zb. s odôvodnením, že žiadny z rodinných domov nemá zádvorie a stavebný úrad uvedenú námietku v konaní nedostatočne preskúmal.

Súčasne namieta nedodržanie odstupových vzdialeností v zmysle platnej legislatívy, a to § 6 ods. 3 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a žiada o osadenie RD 3 najmenej vo vzdialenosti 3,5 m od jej pozemku z dôvodu, že v domoch, ktoré má na svojom pozemku odvolateľka navrhnuté, sú oná orientované na JV, t. j. priamo smerom na pozemok stavebníka. Upozorňuje, že oplotenie z DT tvárnic, zrealizované medzi oboma dotknutými pozemkami, ktoré sa nachádza na pozemku odvolateľky, nie je vôbec navrhnuté na akékoľvek priťaženie bočnými silami, či už od násypu, zeminy, pribetónovania. Na pozemku stavebníka je potrebné všetky spevnené plochy samostatne zadebníť tak, aby sa nedotýkalo oplotenia na odvolateľkinom pozemku, ale aby bolo samonosné. Zároveň je potrebné všetky odvodnenia viesť na pozemok stavebníka tak, aby nedochádzalo k podnývaniu pozemku a oplotenia odvolateľky. Poukazuje na skutočnosť, že ide o oplotenie, nie oporný múr, ako stavebník nesprávne uvádza v projekte. Za týmto účelom odvolateľka žiada, aby stavebný úrad zaviazal stavebníka k vypracovaniu samostatného projektu oplotenia a požaduje, aby stavebný úrad posudzoval obidva návrhy (konanie č. 1947/2021/ÚKSP/STEA a ÚKaSP-2014/1593/Vim-128).

K Dodatku č. 2 svetlotechnického posudku odvolateľka uvádza, že tento nesprávne definuje osadenie hlavného priečelia budovy do vzdialenosti 4 m od hranice pozemku. Je to spracovateľ ÚP Koliba Stráže, ktorý má definovať hranicu možnej zástavby, nie svetlotechnik. Vo veci predmetného dodatku naďalej trvá na tom, že hranica možnej zástavby na nezastavanom pozemku je daná územným plánom Koliba Stráže a úrad je povinný túto hranicu rešpektovať. Dodatok č. 2 k svetlotechnickému posudku uvedenú hranicu možnej zástavby nerešpektuje. Stavebný úrad túto námietku odvolateľky, ako účastníčky konania neskúmal a jej časť zamietol.

Odvolateľka namieta aj zamietnutie jej námietky č. 6 zo strany stavebného úradu a poukazuje na skutočnosť, že stavebný úrad sa nezaoberal ani jej podaním zo dňa 16.05.2022. Namieta zároveň aj zamietnutie jej námietky č. 7 vo vzťahu k nevyhovujúcim parkovacím plochám navrhnutým v rodinnom dome 2 (dĺžka, šírka, minimálne odstupové vzdialenosti) s poukazom na § 7 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a STN 73 6056, STN 73 6110. Ďalej namieta voči zamietnutiu jej námietky č. 8, že projekt RD Y v časti výjazd na komunikáciu SO 04, ktorá je predmetom samostatného konania, je nesprávne a nerealizovateľne navrhnutý, čo následne v podanom odvolaní odôvodňuje najmä tým, že navrhovaný výjazd do parkovacích miest v RD 2 je v rozpore s STN 73 6056, bod 22 a prílohy č. 4 k čl. 19, kde je stanovená šírka komunikácie pred kolmým parkovacím státím na 4,50 m s jedným nadlidením. Uvádza, že šírka komunikácie pred výjazdom z parkovacích miest v RD 2 nezodpovedá minimálnym hodnotám uvedeným v podanom odvolaní.

Odvolateľka namieta proti zamietnutiu ňou podanej námietky č. 10, a to rozpor vo výpočtoch a rozpor s STN 73 4301 v časti ustúpené podlažie pri RD 1 a RD 2 a v odvolaní ďalej špecifikuje nesúlad s uvedenou normou STN 73 4301. Trvá na tom, že plocha 3. NP je pri oboch domoch viac ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho 2. NP. Tým pádom projekt prekračuje limitu ustúpeného podlažia stanovenú normou pri RD 1 a RD 2. Stavebník sa, podľa názoru odvolateľky, snaží navodiť dojem exteriérového vstupu do bytu na 3. NP. Poukazuje na skutočnosť, že navrhnuté ustúpené podlažia nie sú prístupné z vnútorného priestoru domu, prístupného z posledného nadzemného podlažia, ale z exteriérového schodiska, ktoré nie je vnútorným priestorom domu, čo stavebný úrad sám potvrdzuje vo výroku k zamietnutiu námietky č. 10.

Uvádza, že je potrebné aplikovať všeobecne akceptované výkladové pravidlo verejnoprávnych noriem „in dubio mitius“, resp. „in dubio pro libertate“, a teda v pochybnostiach miernejšie

a v prospech jednotlivca. Namieta aj zrejmy rozpor s princípmi súkromnoprávných vzťahov so zreteľom na ochranu susedských práv.

V závere odvolania odvolateľka uvádza, že napadnuté rozhodnutie je nezákonné, neprimerane zasahuje do výkonu práv a oprávnených záujmov tretích osôb vrátane nej, je nepreskúmateľné.

Prílohou odvolania je kópia rozhodnutia špeciálneho stavebného úradu č. 1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI-10 zo dňa 30.11.2022; kópia situácie stavby z 04/2020; upovedomenie Okresnej prokuratúry Bratislava III č. Pd 256/21/1103-8 zo dňa 16.03.2022 o odložení podnetu na preskúmanie zákonnosti na postup Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, ako príslušného stavebného úradu, v územnom konaní o umiestnení stavby.

Proti uvedenému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote samostatné odvolania Drahoslava Ladičová a Ing. Roman Ladič (ďalej len „odvolatelia“), ktoré sú obsahovo totožné, a v ktorých namietajú:

Časť projektu „Rodinné domy Y“ je v rozpore s rozsahom a definíciou podzemného podlažia a projektová dokumentácia je v rozpore s platnou legislatívou. Stavebný úrad spoľahlivo nezistil stav vecí v časti podzemné a nadzemné podlažie. Poukazujú na § 117 ods. 1, § 32 a nasl., § 37 ods. 2, § 54 a nasl., § 66 ods. 3 písm. b) stavebného zákona, vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z. z., § 7 ÚP Stráže, čl. 2 ods. 2 Ústavy SR a namietajú, že navrhovaný projekt, predovšetkým v časti RD 3, nevyrovnáva terénne nerovnosti, ktoré reálne nejestvujú, ale ich svojvoľne a samoučelne dotvára vo výške takmer 2 m nad existujúcim rastlým terénom. Nejde o úpravu terénnych nerovností, ani o vytvorenie terasovito upraveného terénu za účelom vyrovnania terénnych nerovností v zmysle používaných definícií a platných predpisov. Namietajú zamietnutie nimi podaných námietok 3 a 4 vznesených v rámci prvostupňového konania a poukazujú na skutočnosť, že stavebný úrad nebral do úvahy, že stavby účelovej komunikácie vetvy B je v zmysle Územného plánu Koliba Stráže zastavanou časťou pozemku a je samostatne povoľovaná ako stavba. Stanovisko Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 42745/11498/2019/ZP/MRAZ zo dňa 27.11.2019 nezahŕňa výmeru plochy zastavanej komunikáciou vetvy B o výmere 210 m², uvádza nesprávne výmery, pričom o toto stanovisko sa stavebný úrad v konaní oprel a nejde o záväzné stanovisko v zmysle stavebného zákona. Podľa ich názoru je potrebné posudzovať spoločne napadnuté rozhodnutie a rozhodnutie č. 1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI – 10. Súčasne poukazujú na stanoviská oddelenia životného prostredia, ktoré uvádzajú, že do maximálneho koeficientu zastavanej plochy v zmysle Územného plánu zóny Koliba Stráže započítavajú spevnené plochy. Je teda ustálenou praxou, že MČ Nové Mesto, oddelenie životného prostredia pri výpočte koeficientu zastavaných plôch postupuje v súlade s ÚP Koliba Stráže a spevnené plochy do zastavaných plôch započítava. S námietkou zastavaných plôch, koeficientom zastavanosti a výpočtom sa stavebný úrad nijako nevysporiadal. Podľa názoru odvolateľov, stavebný úrad chce stavebníkovi umožniť využiť vyšší koeficient, a teda tento bude môcť postaviť o cca 200 m² čistej podlažnej plochy x 2,5 podlažia, t. j. 550 m² predajnej plochy bytov navyše. Vychádzajúc z uvedeného, odvolatelia namietajú, že stavba je v rozpore s platnou legislatívou a Územným plánom Koliba Stráže, a to vo vzťahu ku koeficientu zastavanosti, podlažnosti, definícii podzemného podlažia, problémového podkrovia (alebo ustúpeného podlažia). Namietajú, že postup stavebného úradu podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona je nesprávny, čo nijako neodôvodnil. Ďalej poukazujú na skutočnosť, že projekt nie je v súlade s nadradeným Územným plánom Hlavného mesta Bratislavy a prekračuje aj limitu Indexu podlažných plôch o takmer 90 %. Podľa ich názoru, ustúpené podlažia sú navrhnuté v rozpore s vyhláškou č. 532/2002 Z. z. a normou STN 73 4301 s tým, že plocha 3. NP je pri oboch RD viac ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho 2. NP. Tým pádom prekračuje limitu ustúpeného podlažia stanovenú normou pri RD 1 a RD 2. Uvádzajú, že navrhnuté ustúpené podlažia nie sú prístupné z vnútorného priestoru domu, prístupného z posledného NP, ale z exteriérového schodiska, ktoré nie je vnútorným priestorom domu, čo stavebný úrad potvrdil vo výroku o zamietnutí námietky č. 5. Z tohto dôvodu ide o plnohodnotné NP a navrhovaný projekt nespadá

do kategórie rodinných domov a je v rozpore s § 43b ods. 3 stavebného zákona. Ďalej namietajú, že navrhované schodiská v RD 01-03 nespĺňajú požiadavky stanovené normou STN 73 4301, a že žiadny z rodinných domov nemá zádverie.

V závere odvolania odvolatelia navrhujú, aby odvolací orgán zrušil napadnuté rozhodnutie z dôvodu, že predložený projekt je v rozpore s platnou legislatívou, je v ňom veľa nejasností a pochybností.

Stavebný úrad po podaní odvolaní listom č. 1531/2023/651/2022/SÚ/STEА-upov. zo dňa 24.08.2023 upovedomil podľa § 56 správneho poriadku účastníkov konania o podaných odvolaniach a vyzval ich, aby sa v lehote do 5 pracovných dní od doručenia tohto upovedomenia k nim písomne vyjadrili.

K odvolaniam sa vyjadrením doručeným stavebnému úradu dňa 4. 10. 2023 vyjadril stavebník, v ktorom uviedol nasledovné:

Napadnuté rozhodnutie považuje za vecne správne a zákonné, vydané na základe dostatočne zisteného skutkového a právneho stavu veci. Odvolatelia v odvolaniach opakujú znenie námietok uplatnených v prvostupňovom konaní, o ktorých stavebný úrad rozhodol v napadnutom rozhodnutí s dostatočným odôvodnením a stavebník predmetné námietky považuje za neodôvodnené až špekulatívne. Pokiaľ ide o námietku odvolateľky Ing. Márie Hečkovej vo vzťahu ku konaniu vedeného stavebným úradom, v ktorom odvolateľka vystupuje ako stavebníčka, stavebník uvádza, že oba projekty sa posudzovali vo vzájomnej súvislosti. Povoľovaná stavba v danom prípade nemá smerom na pozemok odvolateľky orientované žiadne okná z obytných miestností v protiľahlých fasádach. Naopak, zámer na susednom pozemku má všetky okná z obývacích izieb a spálni, a teda obytných miestností, orientované smerom na pozemok stavebníka, s čím tento nesúhlasí.

Požiadavka odvolateľky na prerušenie zlučeného konania podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku nemá podľa názoru stavebníka právne opodstatnenie s tým, že konanie odvolateľky vedené stavebným úradom nie je konaním, ktoré prekračuje právomoc stavebného úradu, a teda nie je dôvodom na prerušenie konania vo veci stavby „Rodinné domy Y“. Poukazuje na skutočnosť, že väčšina námietok odvolateľky sa netýka zásahu do jej práv, ale skutočností, ktoré spadajú pod kategóriu verejného záujmu, a ktorých ochrana patrí do kompetencie orgánov verejnej správy. Odvolateľka v celom priebehu konania nepreukázala, akým spôsobom povoľovaná stavba zasiahla, resp. zasiahne do jej práva na zdravé životné prostredie alebo práva vlastníť majetok, keďže svetlotechnické posúdenie takýto zásah nepreukázalo a stanoviská dotknutých orgánov sú súhlasné.

Stavebník sa ďalej vo vyjadrení podrobne vyjadruje k námietke posúdenia podzemných podlaží v rozpore s STN 73 4301 a územným plánom Koliba Stráže, k námietke prekročenia indexu zastavanej plochy, rozporu s nadradeným Územným plánom Hlavného mesta Bratislavy, k námietke rozporu exteriérových schodísk s STN 73 4301, k námietke nedodržania odstupových vzdialeností v zmysle platnej legislatívy, k námietke vo vzťahu k parkovacím plochám/miestam a výjazdu na komunikáciu z RD 2, k námietke ustúpeného podlažia a spochybňovanie relevancie stanoviska Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, odd. životného prostredia č. 42745/11498/2019/ZP/MRAZ zo dňa 27.11.2019 považuje stavebník za neadekvátne.

V závere vyjadrenia žiada, aby odvolací orgán podané odvolania zamietol a napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu potvrdil. Prílohou vyjadrenia je Posúdenie ustupujúceho podlažia a plnomocnenstvo zo dňa 21.09.2020 (splnomocniteľ: stavebník, splnomocnenec: Ing. Juraj Hartl, bytom Vrakunská 45, 821 06 Bratislava).

K podaným odvolaniam sa nevyjadril už žiadny z účastníkov konania.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaniach nerozhodol sám, listom č. 1531/2023/651/2022/UKSP/STEА-post.2 zo dňa 7. 12. 2023 ich predložil spolu

so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky, ako právneho predchodcovi Regionálneho úradu Bratislava, ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej aj ako „odvolací orgán“) podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Podľa ustanovenia 59 ods. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolaní Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Stavebník podal dňa 20.10.2020 na stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní pre stavbu „Rodinné domy Y“, na pozemkoch parc. č. 6713/2, 6713/15-24, 6712/70, 6712/157, k. ú. Vinohrady. Prílohou žiadosti je plnomocenstvo zo dňa 21.09.2020 (splnomocniteľ: stavebník, splnomocnenec: Ing. Juraj Hartl, bytom Vrakunská 45, 821 06 Bratislava) a zo dňa 28.10.2019 (splnomocniteľ: Investičné družstvo Koliba, so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, splnomocnenec: Ing. Juraj Hartl, bytom Vrakunská 45, 821 06 Bratislava).

Stavebník žiadosťou zo dňa 03.06.2020 požiadal Mestský úrad Bratislava – Nové Mesto, ako stavebný úrad o vydanie záväzného stanoviska za účelom zistenia, či je možné spojiť povolenie účelovej komunikácie spolu s tromi rodinnými domami v zlúčenom stavebnom konaní alebo treba povoľovať tieto stavby zvlášť. Vo veci predmetnej žiadosti Mestská časť Bratislava – Nové Mesto v záväznom stanovisku č. 6913/2020/UKSP/POBA zo dňa 26.11.2020 uviedla, že súhlasí s povolením SO 04 Účelové komunikácie a spevnené plochy, o povolení ktorých rozhodne príslušný špeciálny stavebný úrad; v záväznom stanovisku č. 6913/2020/UKSP/POBA(VS) zo dňa 26.11.2020 uviedla, že súhlasí s povolením SO 06 Predĺženie verejného vodovodu + vodovodné prípojky, SO 07 Splašková kanalizácia + kanalizačné prípojky a SO 09 Areálová dažďová prípojka + vsakovanie, o povolení ktorých rozhodne príslušný špeciálny stavebný úrad; v stanovisku č. 6913/2020/UKSP/POBA zo dňa 26.11.2020 uviedla, že o povolení stavby „Rodinné domy Y“ v časti SO 01 – SO 03 Rodinné domy, SO 05 STL Plynovod a prípojky, SO 08 NN Prípojka,

Káblové rozvody rozhodne stavebný úrad v zlúčenom územnom a stavebnom konaní v zmysle § 39a ods. 4 stavebného zákona.

Stavebný úrad listom č. 10531/2020/ÚKSP/STEa-predl. zo dňa 24.11.2020 podľa § 142h písm. b) stavebného zákona predĺžil lehotu na vydanie rozhodnutia vo veci žiadosti stavebníka o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Rodinné domy Y“ o 90 dní, a to z dôvodu vyhlásenia núdzového stavu v súvislosti s ochorením COVID-19.

Stavebný úrad listom č. 1947/2021/ÚKSP/STEa-ozn. zo dňa 30.04.2021 oznámil podľa § 36 ods. 1 a § 61 ods. 1 stavebného zákona účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie spojeného územného a stavebného konania, a zároveň podľa § 36 ods. 2 a § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania s odôvodnením, že stavebnému úradu sú dobre známe podmienky staveniska a žiadosť s prílohami poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby. Stavebný úrad umožnil účastníkom konania uplatniť svoje námietky a pripomienky najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia s upozornením, že inak sa na ne nebude prihliadať. V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská dotknuté orgány. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámia svoje stanovisko k povolovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí. Stavebný úrad súčasne umožnil účastníkom konania nahliadnuť do spisového materiálu a nechať sa zastupovať v konaní s tým, že v takom prípade je potrebné predložiť písomnú plnú moc zástupcu.

Listom zo dňa 07.06.2021 požiadala spol. WWS Koliba, s. r. o., so sídlom Nevädzová 6E, Bratislava stavebný úrad o nahliadnutie do spisu s tým, že prílohou žiadosti je plnomocenstvo zo dňa 07.06.2021 (splnomocniteľ: WWS Koliba, s. r. o., splnomocnenec: Ing. Arch. Martin Varholík, bytom Šoltésovej 7, Poprad).

Súčasťou predloženého spisového materiálu sú následne úradné záznamy z nahliadnutia do spisového materiálu zo dňa 07.06.2021 – nahliadal účastník konania WWS Koliba, s. r. o. a Ing. Mária Hečková, obaja v zastúpení splnomocnenými zástupcami.

Dňa 16.06.2021 boli stavebnému úradu doručené námietky a pripomienky účastníkov konania Ing. Roman Ladič a Drahoslava Ladičová, obaja bytom Jeséniova 13A, Bratislava svoje námietky, v ktorých uviedli, že navrhované podzemné podlažia sú v rozpore s normou STN 73 4301 : 2021; že navrhované podzemné podlažia sú v rozpore s ÚP Koliba Stráže, z čoho vyplýva rozpor v maximálnej povolenej podlažnosti; že navrhované stavby vrátane SO 04, ktorá je riešená samostatne, vykazujú rozpor s ÚP Koliba Stráže v časti zastavaná plocha; že nie sú splnené podmienky možnosti na spojenie územného a stavebného konania podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona; že ustúpené podlažia RD 1 a RD 2 sú v rozpore s normou STN 73 4301 : 2021 a prekračujú stanovené limity. Účastníci konania uvedené námietky zároveň podrobnejšie špecifikovali a požiadali stavebný úrad o zastavenie konania, príp. o zamietnutie žiadosti stavebníka.

Dňa 17.06.2021 doručili stavebnému úradu námietky vlastníci bytového domu Pod Vachmajstrom 2, 7, 8, Bratislava, ktoré sú obsahovo totožné s námietkami účastníkov konania Ing. Romana Ladiča a Drahoslavy Ladičovej.

Dňa 17.06.2021 boli stavebnému úradu doručené námietky účastníčky konania Ing. Márie Hečkovej, bytom Kapitána Rašu 37, Bratislava, a to prostredníctvom splnomocneného zástupcu Jurek, advokátska kancelária, s.r.o., v ktorých uviedla okrem obsahovo totožných námietok ako predchádzajúci účastníci konania, ďalšie námietky, a to, že navrhované schodiská v RD 01-03 nespĺňajú požiadavky stanovené normou STN 73 4301; že navrhovaná stavba RD 1 a RD 2 porušuje zákonné odstupové vzdialenosti; že navrhované stavby nedodržiavajú normou a vyhláškou

stanovené regulatívy na návrh parkovacích plôch; pri RD 2 je nesprávne zhotovený projekt, čím je v rozpore s STN 73 6056; že stavebný úrad má stavebníka zaviazat' zabezpečením svetlotechnického posudku; že ustúpené podlažia RD 1 a RD 2 sú v rozpore s normou STN 73 4301 : 2021 a prekračujú stanovené limity. Uvedené námietky účastníčka konania následne podrobnejšie špecifikovala so žiadosťou, aby stavebný úrad konanie zastavil alebo aby žiadosť stavebníka zamietol.

Dňa 30.06.2021 boli stavebnému úradu doručené námietky účastníka konania WWS Koliba, s. r. o., v ktorých namietal občianskoprávnu námietku podľa § 137 stavebného zákona, a to najmä, že práva zodpovedajúce vecným bremenám na základe predložených zmlúv o zriadení vecného bremena sú premlčané, nakoľko ich oprávnený – stavebník viac ako 10 rokov nevyužíval; že stavebník nepreukázal, že ním navrhované stavby majú akýkoľvek vstup z verejnej komunikácie; že nemá právo prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 6712/57, k. ú. Vinohrady vo vlastníctve WWS Koliba, s. r. o.; že stavebník nedisponuje súhlasom spol. WWS Koliba, s. r. o. s umiestnením stavieb a WWS Koliba s. r. o. s umiestnením povoľovanej stavby nesúhlasí. Ďalej namietal, že stavebník nemá majetkovoprávne zabezpečené napojenie na vodovod a kanalizáciu s poukazom na skutočnosť, že vlastníkom oboch inžinierskych sietí je WWS Koliba, s. r. o., a že vyjadrenie Bratislavskej vodárenskej spoločnosti k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie nie je súčasťou spisu. Účastník konania zároveň namietal nedodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu – plyn, elektrina, vodovod, kanalizácia, oplatenie, a teda nesplnenie podmienok napojenia na vedenia a zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia územia. Stavebník nepreukázal napojenie na zdroj pitnej vody, úžitkovej vody a vody na hasenie požiarov, na potrebné energie a na verejnú kanalizáciu. Stavebník nemá vlastnícke, ani iné právo k pozemkom, na ktorých sa umiestňuje SO 05 STL Plynovod + prípojky a SO 08 NN prípojka. Uvádza, že pozemok zastavaný stavbou musí byť podľa § 12 vyhlášky k stavebnému zákonu oplatený, a že v situačnom výkrese nie je zaznamenaný existujúci plot medzi pozemkami stavebníka a pozemkami vo vlastníctve WWS Koliba. Súčasne namieta odstupy stavieb v zmysle § 6 vyhlášky k stavebnému zákonu, a že stavby RD 1 a RD 2 nie sú rodinnými domami, preto žiada stavebný úrad, aby konanie v časti podľa § 137 stavebného zákona prerušil a odkázal stavebníka na súd a v časti aby návrh stavebníka zamietol. Prílohou vyjadrenia je splnomocnenie zo dňa 24.06.2021 (splnomocniteľ: WWS Koliba, s. r. o., splnomocnenec: Mgr. Andrej Maar, advokát, so sídlom Dunajská 7614/8, Bratislava).

Súčasťou predloženého spisového materiálu je návrh účastníčky konania Ing. Márie Hečkovej na vykonanie dozoru prokurátora zo dňa 22.06.2021 a ňou podaná žiadosť zo dňa 22.06.2021 na stavebný úrad o prerušenie konania podľa § 29 správneho poriadku.

Stavebný úrad listom č. 1947/2021/ÚKSP/STEA-výz zo dňa 02.08.2021 požiadal stavebníka o stanovisko k námietkam uplatneným účastníkmi konania v lehote do 15 dní odo dňa ich doručenia s tým, že predmetné námietky tvoria prílohou tejto žiadosti.

Stavebník následne žiadosťou zo dňa 24.08.2021 požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty na podanie stanoviska k uplatneným námietkam, a to do dňa 15.09.2021. Tejto žiadosti stavebný úrad vyhovel listom č. 1947/2021/ÚKSP/STEA-predl. zo dňa 30.08.2021.

Dňa 20.09.2021 stavebník doručil stavebnému úradu podrobné stanovisko k pripomienkam účastníkov konania s tým, že podľa jeho názoru je cieľom námietok zastaviť, prerušiť alebo zmariť stavebníkov zámer a využiť jeho právo na novú výstavbu.

Súčasťou predloženého spisového materiálu je Svetlotechnický posudok zo dňa 29.05.2020 a Dodatok č. 1 k nemu z 08/2021, za účelom posúdenia vplyvu plánovanej výstavby rodinných domov „Y“ v lokalite Pod Vachmajstrom v Bratislave na presnenie bytov a denné osvetlenie okolitých miestností a posúdenia navrhovaných bytov na presnenie a miestností na denné osvetlenie. Výsledkom predmetného posúdenia je záver, že vplyv plánovanej výstavby rodinných domov „Y“ v uvedenej lokalite vyhovuje požiadavkám STN 73 4301 na presnenie okolitých bytov. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce presnenie okolitých existujúcich bytov. Zároveň vplyv plánovanej výstavby rodinných domov „Y“ vyhovuje požiadavkám STN 73 0580 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom osôb. Plánovaná výstavba svojou polohou a výškou negatívne neovplyvní vyhovujúce denné osvetlenie okolitých miestností. Posudzované byty v plánovanej výstavbe vyhovujú požiadavkám STN 73 4301 na presnenie bytov a všetky navrhované obytné miestnosti v plánovanej výstavbe vyhovujú požiadavkám STN 73 0580 na denné osvetlenie obytných miestností.

Dňa 11.11.2021 stavebník doručil stavebnému úradu Dohodu o urovnaní, Dohodu o zrušení vecného bremena a Zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 31.08.2021 (oprávnený z vecného bremena: stavebník, povinný z vecného bremena: WWS Koliba, s. r. o.) a Dodatok č. 1 k Dohode o urovnaní, Dohode k zrušení vecného bremena a Zmluve o zriadení vecného bremena zo dňa 25.10.2021.

Stavebný úrad listom č. 1947/2021/UKSP/STEa-ozn1 zo dňa 15.11.2021 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom doplnenie projektovej dokumentácie, čím stavebník vyhovel časti vznesených námietok a pripomienok s tým, že títo mali možnosť v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia nahliadnuť do spisového materiálu a vyjadriť sa k doplnenej projektovej dokumentácii.

Účastníčka konania Ing. Mária Hečková žiadosťou zo dňa 01.12.2021 požiadala stavebný úrad o nahliadnutie do spisového materiálu. Súčasťou spisového materiálu stavebného úradu je úradný záznam z nahliadnutia do spisu zo dňa 8.12.2021 uvedenou účastníčkou konania prostredníctvom jej splnomocnenej zástupkyne.

Dňa 23.12.2021 účastníčka konania Ing. Mária Hečková doručila stavebnému úradu námietky, v ktorých vo vzťahu k Dodatku č. 1 k Svetlotechnickému posudku poukázala na vzdialenosť kontrolných bodov od hranice pozemku, na niveletu kontrolných bodov, správne umiestnenie kontrolných bodov, namietala doplnený svetlotechnický posudok a zároveň sa vyjadrila k vyjadreniu stavebníka nachádzajúceho sa v spise. Prílohou námietok je Technická správa – výškové geodetické zameranie zo dňa 14.12.2021 a splnomocnenie zo dňa 20.12.2021 (splnomocniteľ: účastníčka konania Ing. Mária Hečková, splnomocnenec: Ing. arch. Natalie Horváthová, bytom Svatoslavova 8, Praha 4).

Stavebný úrad listom č. 651/2022/1947/2021/UKSP/STEa-výz2 zo dňa 17.01.2022 požiadala stavebníka o vyjadrenie k uplatneným námietkam účastníčky konania Ing. Márie Hečkovej.

Súčasťou spisového materiálu stavebného úradu je úradný záznam z nahliadnutia do spisu zo dňa 26.01.2022 Ing. Jurajom Hartlom a Ing. Michalom Cabaďom.

Stavebník dňa 14.02.2022 predložil stavebnému úradu Dodatok č. 2 zo dňa 31.01.2022 k svetlotechnickému posudku, ktorý bol doplnený o nové okrajové podmienky požadované účastníčkou konania Ing. Hečkovou v námietkach zo dňa 23.12.2021.

Stavebný úrad následne listom č. 651/2022/1947/2021/UKSP/STEА-ozn2 zo dňa 02.05.2022 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom doplnenie projektovej dokumentácie, a umožnil im v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia nahliadnuť do spisového materiálu a vyjadriť sa k doplnenej projektovej dokumentácii.

Dňa 16.05.2022 do spisu nahliadla účastníčka konania Ing. Mária Hečková prostredníctvom splnomocnenej zástupkyne, čo preukazuje úradný záznam z uvedeného dňa.

Uvedená účastníčka konania doručila stavebnému úradu žiadosť zo dňa 20.05.2022 o prerušenie konania z dôvodu, že dňa 02.06.2014 podala stavebnému úradu návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu „3 rodinné domy“, v ktorom stavebný úrad nekoná. Podľa jej názoru, nie je možné v danom prípade vydať rozhodnutie vo veci samej skôr, než je vydané rozhodnutie v skôr začatom konaní, v ktorom vyriešenie otázok stavieb vzájomne koliduje, t. j. nie je možné, aby stavby, ktoré sú predmetom dvoch konaní, existovali popri sebe.

Stavebný úrad žiadosťou č. 651/2022/1947/2021/ÚKSP/STEА-výz3 zo dňa 12.07.2022 požiadal stavebníka o vyjadrenie k uvedenej žiadosti a námietkam s tým, že určil stavebníkovi lehotu 15 dní na zaujatie stanoviska. Toto bolo zo strany stavebníka doručené stavebnému úradu dňa 25.07.2022 so záverom, že stavebník požaduje o pokračovanie v konaní, a aby stavebný úrad procesne postupoval tak, aby čo najskôr pristúpil k vydaniu stavebného povolenia.

Spisový materiál ďalej obsahuje kópiu rozhodnutia Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto ako špeciálneho stavebného úradu č. 1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI-10 zo dňa 30.11.2022 o povolení stavby „SO 04 – Účelové komunikácie a spevnené plochy v rámci stavby Rodinné domy Y“ na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 6713/2, 6713/15-24, 6712/70, 6712/157, k. ú. Vinohrady, pre stavebníka: Koliba nad Vachmajstrom, s. r. o., so sídlom Zochova 3, Bratislava, IČO: 43 904 840.

Žiadosťou zo dňa 29.03.2023 stavebník požiadal stavebný úrad o odstránenie nečinnosti v konaní č. 1947/2021UKSP/STEА-ozn vzhľadom na neprimerane prekročené lehoty stavebného konania v zmysle správneho poriadku a stavebného zákona.

Dňa 12.05.2023 stavebný úrad vydal napadnuté rozhodnutie č. 1531/2023/651/2022/ÚKSP/STEА-26, ktorým podľa § 39a, § 66 stavebného zákona povolil stavbu „Rodinné domy Y“ na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 6713/2, 6713/15-24, 6712/70, 6712/157, k. ú. Vinohrady, pre stavebníka Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o., so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 43 904 840 s odôvodnením, že povolením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania.

Podľa ustanovenia § 39a ods. 4 stavebného zákona *stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.*

Podľa prvej vety § 47 ods. 2 správneho poriadku *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania.*

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu odvolací orgán zistil, že v danom prípade stavebný úrad o podanej žiadosti stavebníka zo dňa 20.10.2020

konal a rozhodoval v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním v zmysle § 39a ods. 4 stavebného zákona. Stavebný úrad vo výroku napadnutého rozhodnutia, ktoré je výsledkom predmetného konania, uviedol, že povoľuje stavbu „Rodinné domy Y“ na dotknutých pozemkoch v k. ú. Vinohrady podľa § 39a a § 66 stavebného zákona a § 46, § 47 správneho poriadku. V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na nepresne uvedený právny predpis vo výroku rozhodnutia, podľa ktorého stavebný úrad rozhodol v spojenom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním. Ustanovenie § 39a stavebného zákona upravuje vo všeobecnosti rozhodnutie o umiestnení stavby, avšak nakoľko stavebný úrad spojil územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona, výrok napadnutého rozhodnutia mal obsahovať ustanovenie § 39a ods. 4 stavebného zákona. Odvolací orgán v rámci tohto odvolacieho konania výrok rozhodnutia zmenil v zmysle § 59 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko uvedený nedostatok nemá vplyv na predchádzajúce konanie, ani na výsledok rozhodnutia vo veci.

Odvolací orgán v tomto odvolacom konaní zároveň zistil, že spojenie územného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním na stavbu „Rodinné domy Y“ v zmysle § 39a ods. 4 stavebného zákona je možné, nakoľko v danom prípade podmienky na umiestnenie tejto stavby vyplývajú z územného plánu zóny, čo potvrdila Mestská časť Bratislava – Nové Mesto vo svojom stanovisku č. 6913/2020/UKSP/POBA zo dňa 26.11.2020, ako aj v stanovisku k investičnej činnosti č. 42745/11498/2019/ZP/MRAZ zo dňa 27.11.2019.

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 stavebného zákona *žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.*

Stavebník predložil žiadosť o stavebné povolenie stavby spolu s dokladmi a dokumentáciou. Obsah žiadosti o vydanie stavebného povolenia je určený v ustanovení § 8 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len vyhláška č. 453/2000 Z. z.). Stavebník Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o. v danom prípade podal na stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Rodinné domy Y“ dňa 20.10.2020 spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou tak, ako mu to ukladá § 58 ods. 1 stavebného zákona. Dňom podania predmetnej žiadosti začalo spojené územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Podľa ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.*

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 stavebného zákona *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou, c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov, d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.*

V danom prípade je povoľovaná stavba umiestnená na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 6713/2, 6713/15-24, 6712/70, 6712/157, k. ú. Vinohrady, ktorých výlučným vlastníkom je stavebník a na pozemku reg. „C“ parc. č. 6712/57, k. ú. Vinohrady vo vlastníctve spoločnosti WWS Koliba, s.r.o.,

so sídlom Nevädzová 6E, 821 01 Bratislava, IČO: 51 026 007. Vo vzťahu k uvedenému pozemku stavebník dňa 11.11.2021 predložil stavebnému úradu Dohodu o urovnaní, Dohodu o zrušení vecného bremena a Zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 31.08.2021 a Dodatok č. 1 k Dohode o urovnaní, Dohode o zrušení vecného bremena a Zmluve o zriadení vecného bremena zo dňa 25.10.2021 (oprávnený z vecného bremena: stavebník, povinný z vecného bremena: WWS Koliba, s.r.o.).

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Stavebný úrad je povinný vydať oznámenie o začatí konania a zároveň určiť lehotu, do ktorej môžu účastníci konania a dotknuté orgány uplatňovať svoje pripomienky. Ide o koncentračnú zásadu konania, ktorá znamená, že námietkami, ktoré si účastník konania neuplatnil v prvostupňovom konaní bez zavinenia stavebného úradu, sa odvolací orgán nezaobera. Stavebný zákon umožňuje stavebnému úradu upustiť od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania v prípade, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. Na uskutočnenie týchto procesných úkonov nemá účastník konania právny nárok. Stavebný úrad v danom prípade splnil svoju zákonnú povinnosť a listom č. 1947/2021/ÚKSP/STEa-ozn. zo dňa 30.04.2021 oznámil začatie spojeného územného konania o umiestnení stavby „Rodinné domy Y“ so stavebným konaním, v ktorom účastníkov konania upozornil na koncentračnú zásadu tohto konania. Zároveň upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania tak, ako mu to stavebný zákon umožňuje.

Podľa ustanovenia § 62 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

Podľa ustanovenia § 126 ods. 1 stavebného zákona ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.*

Vplyv povoľovanej stavby na okolitú zástavbu sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve z nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov, za účelom ochrany verejných záujmov. Nakoľko v predmetnom prvostupňovom konaní neboli záväzné stanoviská dotknutých orgánov záporné, ani protichodné, stavebný úrad nemal dôvod nepovoliť stavbu rodinných domov Y na dotknutých pozemkoch v k. ú. Vinohrady. Odvolací orgán zároveň uvádza, že obsah záväzných stanovísk dotknutých orgánov je pre stavebný úrad záväzný a stavebný úrad, ani odvolací orgán nie sú oprávnené tento obsah spochybňovať.

Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 stavebného zákona *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.*

Stavebný úrad následne po posúdení podanej žiadosti z hľadísk uvedených v § 62 a § 63 stavebného zákona, vydal rozhodnutie, ktorým povolil navrhovanú stavbu s tým, že v predmetnom rozhodnutí určil podmienky pre uskutočnenie a umiestnenie stavby, rozhodol o námietkach účastníkov konania a v odôvodnení napadnutého rozhodnutia sa s jednotlivými námietkami podrobne vysporiadal.

Podané odvolania sú v podstate obsahovo totožné s podanými námietkami a pripomienkami v konaní, s ktorými sa stavebný úrad podrobne zaoberal, vyhodnotil ich a vysporiadal sa s nimi v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, a s týmto odôvodnením je možné sa stotožniť.

K námietke odvolateľky Ing. Márie Hečkovej, že vo veci svetlotechnického posúdenia vplyvu zámeru stavebníka na navrhnuté rodinné domy – bungalovy na jej pozemku by mal stavebný úrad posudzovať vplyv dvoch objektov, nie vplyv objektu na pozemok, odvolací orgán uvádza, že súčasťou predloženého spisového materiálu stavebného úradu je Svetlotechnický posudok, Dodatok č. 2 zo dňa 31.01.2022. Z neho vyplýva, že cit.: „Budúcu výstavbu na susedných parcelách č. 6713/10, 6713/7 a 6713/8 je možné umiestniť tak, že aj po realizácii navrhovanej výstavby Rodinných domov „Y“ Pod Vachmajstrom v Bratislave budú dostatočne presnené v zmysle aktuálnych stavebných predpisov, a teda byty v nich budú dostatočne presnené v zmysle požiadaviek a kritérií STN 73 4301.“ Vychádzajúc z uvedeného, predmetná námietka odvolateľky nemá v danom prípade svoje opodstatnenie, nakoľko uvedený Svetlotechnický posudok, Dodatok č. 2 zo dňa 31.01.2022 pojednáva okrem iného aj o posúdení vplyvu plánovanej výstavby na presnenie navrhnutých rodinných domov na pozemkoch odvolateľky.

Pokiaľ ide o ňou podané námietky v odvolaní poukazujúce na nečinnosť a prieťahy v konaní vedenom stavebným úradom, v ktorom má postavenie stavebníčky, na kolídiu uvedeného konania a konania vo veci stavby „Rodinné domy Y“, a že podľa jej názoru, konanie vo veci stavby

rodinných domov má byť prerušené z dôvodu predbežnej otázky, odvolací orgán uvádza, že vo veci nečinnosti stavebného úradu môže odvolateľka podať sťažnosť podľa osobitného predpisu, podnet na príslušnú prokuratúra a za podmienok uvedených v príslušných ustanoveniach správneho súdneho poriadku, môže podať žalobu proti nečinnosti orgánu verejnej správy na súd.

Ďalej je potrebné poukázať na skutočnosť, že správny poriadok vychádza zo zásad, ktoré sú určujúce pre celkovú konštrukciu a ciele správneho konania i náplň jeho jednotlivých procesných inštitútov. Základné pravidlá konania sú právne záväznými pravidlami pre celé konanie, všetky jeho štádiá a všetky správne orgány. Medzi uvedené zásady patrí aj tzv. zásada dvojinstančnosti, ktorá vyjadruje skutočnosť, že proti rozhodnutiu prvostupňového správneho orgánu sa vždy možno odvolať (ak to zákon výslovne nevylučuje). Táto zásada vyjadruje právny nárok účastníka konania na to, aby v prípade, ak podá opravný prostriedok, rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa preskúmal druhostupňový orgán. Z odvolania odvolateľky vyplýva, že táto poukazuje na prvostupňové konanie, v ktorom má postavenie stavebníčky s tým, že toto konanie prebieha na príslušnom stavebnom úrade, ako prvostupňovom správnom orgáne a nie je meritórne ukončené. S poukázaním na túto skutočnosť, ako aj na zásadu dvojinstančnosti správneho konania, regionálny úrad, ako druhostupňový správny orgán, t. j. ako odvolací orgán uvádza, že nie je zo zákona oprávnený vstupovať do prebiehajúceho konania vedeného stavebným úradom vo veci stavby odvolateľky, ako stavebníčky. Predmetné konanie je samostatným konaním a nie je predbežnou otázkou v zmysle § 40 ods. 1 správneho poriadku, ktorá by mala za následok prerušenie prvostupňového konania vo veci stavby „Rodinné domy Y“, ani tohto odvolacieho konania v zmysle § 29 ods. 1 správneho poriadku.

Pokiaľ ide o námietku poukazujúcu na stanovisko Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 42745/11498/2019/ZP/MRAZ zo dňa 27.11.2019, odvolací orgán sa stotožnil s názorom odvolateľky, že uvedené stanovisko nie je záväzným stanoviskom dotknutého orgánu podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona, a že zo stavebného zákona výlučne vyplýva povinnosť stavebnému úradu posúdiť súlad navrhovanej činnosti s Územným plánom zóny Koliba – Stráže. Napriek uvedenému je potrebné uviesť, že pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia v časti jeho odôvodnenia odvolací orgán zistil, že stavebný úrad posúdil súlad stavby „Rodinné domy Y“ samostatne, a zároveň v súčinnosti s Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, oddelením životného prostredia a územného plánovania. Poskytnutie súčinnosti predmetného oddelenia MČ Bratislava – Nové Mesto pre stavebný úrad priamo vyplýva z ustanovenia § 32 ods. 3 správneho poriadku, podľa ktorého na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie. Odvolací orgán v tomto odvolacom konaní zároveň nezávisle od zistení stavebného úradu vo veci posúdenia súladu povoľovanej stavby s Územným plánom zóny Koliba – Stráže zistil, že povoľovaná stavba „Rodinné domy Y“ sa nachádza vo svahovitom teréne a svojím architektonickým a stavebnotechnickým riešením nijakým spôsobom nebude narúšať charakter daného územia, nakoľko sa v ňom nachádzajú aj stavby väčšieho rozsahu. Na základe vydaných kladných stanovísk Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 6913/2020/UKSP/POBA zo dňa 26.11.2020 a č. 42745/11498/2019/ZP/MRAZ zo dňa 27.11.2019 je možné konštatovať súlad s Územným plánom zóny Koliba – Stráže. Projektová dokumentácia bola vypracovaná odborne spôsobilou osobou a bola odsúhlasená príslušnými dotknutými orgánmi konajúcimi podľa osobitných predpisov, a ktoré si mohli, resp. uplatnili si svoje pripomienky k predloženej projektovej dokumentácii, a ktoré stavebný úrad zapracoval do výroku rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 6 ods. 1 vyhlášky 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, v platnom znení (ďalej

len „vyhláška č. 532/2002 Z. z.“) vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Podľa ustanovenia § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.

Podľa ustanovenia § 6 ods. 5 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. iné riešenia vzdialeností rodinných domov, ako sú ustanovené v odsekoch 3 a 4, možno určiť iba na podklade výpočtov a meraní preukazujúcich splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa odseku 1 alebo podľa územného plánu zóny.

Navrhované umiestnenie jednotlivých objektov rodinných domov je v súlade s vyššie citovanými ustanoveniami vyhlášky č. 532/2002 Z. z., čo bolo v konaní preukázané predloženými svetlotechnickými posudkami vypracovanými odborne spôsobilou osobou Ing. Zoltanom Straňákom, ev. č. 4716*Z*11, 05/2020 v spojení s Dodatkom č. 1 Svetlotechnického posudku z 08/2021.

Za ustúpené podlažia sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy podlažia nachádzajúceho sa pod ním, čo v danom prípade je splnené a bolo preukázané výpočtom zo strany projektanta. Taktiež projektová dokumentácia v časti „Architektúra a stavebné riešenie“ pre každý rodinný dom obsahuje výpočet pre posúdenie podzemného podlažia podľa ÚPZ, ktorý bol vypracovaný odborne spôsobilou osobou Ing. arch. Sebastianom Nagyom, reg. č. 1719 AA, a ktorý v zmysle ustanovenia § 46 stavebného zákona zodpovedá za jeho správnosť. Odvolatelia, žiadnym relevantným spôsobom nepreukázali, že zastavaná plocha ustúpeného podlažia je väčšia ako povolených 50 %. Projektová dokumentácia bola vypracovaná v zmysle STN 73 4301 platnej v čase podania žiadosti, a preto nie je možné posudzovať jej súlad s STN platnou od roku 2021. Predmetom tohto konania nebolo povolenie stavebného objektu SO 04 – Účelové komunikácie a spevnené plochy, a preto námietky smerujúce k nesprávnosti a nezrealizovateľnosti vjazdov a výjazdov je možné v tomto konaní považovať za irelevantné. Tieto námietky si účastníci konania mohli uplatniť v samostatnom konaní vedenom špeciálnym stavebným úradom. Z uvedeného dôvodu sa odvolací orgán k nim nevyjadruje.

To, či stavba bude zrealizovaná podľa overenej projektovej dokumentácie bude v zmysle ustanovenia § 81 stavebného zákona predmetom skúmania stavebného úradu v kolaudačnom konaní.

Z grafickej časti PD (Pôdorys 1. PP, 1. NP, 2. NP U. NP, DSO.01.1 a DSO.02.1, výkres č. 003) je zrejmé, že tri byty v RD 1 a v RD 2 majú prístup ako z výťahu, tak aj z vonkajšieho schodiska do miestností označených č. 1.01, 2.01 a 3.01 s názvom „predsieň“, ktoré je možné považovať za zádverie. Pre objekt RD 3 (Pôdorys 1. PP, 1. NP, 2. NP U. NP, DSO.01.1 a DSO.02.1, výkres č. 003), v ktorom sú dva byty taktiež platí, že prístup je z výťahu a vonkajšieho schodiska do miestností označených č. 1.01 a 2.01 s názvami „predsieň, chodba“ a „predsieň a lobby“, ktoré je rovnako možné považovať za zádverie. Súčasťou projektovej dokumentácie je aj projekt „Požiarna ochrana stavby“ vypracovaný odborne spôsobilou osobou, ku ktorému vydal dotknutý orgán Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy súhlasné stanovisko č. HZUBA3-2020/001390-002 zo dňa 22.06.2020.

Konania podľa stavebného zákona sú spravidla návrhovými konaniami. Návrh účastníka konania na začatie správneho konania je z právneho hľadiska podaním, z ktorého vyplýva podstata veci, o ktorej sa má rozhodnúť. Vo svojom návrhu účastník vymedzí, o čom bude správny orgán rozhodovať, t. j. určí predmet konania s tým, že od takto vymedzeného predmetu konania sa správny orgán nemôže odchyliť.

Vychádzajúc z uvedeného, nie je v pôsobnosti stavebného úradu svojvoľne zasahovať do podanej žiadosti stavebníka a ex offio mu nariadiť vypracovanie projektu opлотenia tak, ako to požaduje odvolateľka. Predmetná námietka odvolania preto v danom prípade nemá svoje opodstatnenie, ani oporu v zákone.

Podľa prvej a druhej vety § 46 ods. 1 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.

K námietke poukazujúcej na nesúhlas s predloženou projektovou dokumentáciou a jej rozpor s STN, platnou legislatívou a ÚPZ Koliba Stráže odvolací orgán uvádza, že projektová dokumentácia je vypracovaná oprávnenou osobou – autorizovaným architektom tak, ako to ukladá § 45 stavebného zákona. Projektant v zmysle § 46 stavebného zákona vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť a je verejnoprávnym prvkom, ktorý zodpovedá za plnenie požiadaviek verejných záujmov voči stavebnému úradu, obci, dotknutým orgánom štátnej správy a požiadaviek na odborný výkon činnosti voči verejnoprávnym profesijným komorám a zmluvným partnerom stavebníka. Nie je v pôsobnosti stavebného úradu, ani odvolacieho orgánu spochybňovať obsah projektovej dokumentácie a stavebný zákon nepripúšťa ani uplatnenie námietok voči jej obsahu zo strany účastníkov konania tak, ako je to možné vo vzťahu k obsahu záväzných stanovísk v zmysle § 140b stavebného zákona. Projektová dokumentácia bola vypracovaná v 04/2020 podľa v tom čase platných STN a vykonávacích vyhlášok, za čo zodpovedá projektant.

Pokiaľ ide o námietky poukazujúce na škodu spôsobenú odvolateľke a finančné zvýhodnenie, resp. neoprávnený zisk stavebníka, odvolací orgán uvádza, že predmetná námietka má občianskoprávny charakter a nie je predmetom posudzovania v tomto odvolacom konaní.

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

Napadnuté rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci, bolo vydané v súlade so zákonom a vydal ho orgán na to príslušný. Opakovane uvádzame, že podané odvolania sú v podstate obsahovo totožné s podanými námietkami a pripomienkami v konaní, s ktorými sa stavebný úrad zaoberal, vyhodnotil ich a vysporiadal sa s nimi v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, a s týmto odôvodnením je možné sa stotožniť.

Odvolací orgán po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu a s postupom stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia nezistil v napadnutom rozhodnutí, ani v konaní, ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré by sa rozhodnutie muselo považovať za nesprávne a muselo byť preto zrušené. Stavebný úrad postupoval v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku.

Regionálny úrad Bratislava má na základe predloženého spisového materiálu za to, že stavebný úrad postupoval v spojenom územnom a stavebnom konaní procesne správne a rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci, avšak výrok odvolaniami napadnutého rozhodnutia bol neurčitý a nejednoznačný, a preto bolo potrebné tento nedostatok odstrániť zmenou výrokovej časti odvolaniami napadnutého rozhodnutia, a to tak, aby tento bol v súlade s ustanoveniami § 47 ods. 2 správneho poriadku. Uvedené pochybenie nebolo takého charakteru, že by odôvodňovalo zrušenie odvolaniami napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správnenému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Z uvedených dôvodov rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu pre
územné plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

1. Ing. Juraj Hartl, Vrakunská 45, 821 06 Bratislava – ako splnomocnený zástupca spoločnosti Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o., Zochova 3, 811 03 Bratislava
2. WWS Koliba s.r.o., Nevädzová 6E, 821 01 Bratislava
3. SUCHA 4, s.r.o., Dunajská 15A, 811 08 Bratislava
4. Rudolf Holzer, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
5. Ivona Holzerová, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
6. Ing. Roman Ladič, Jeséniova 13/A, 831 01 Bratislava
7. Drahoslava Ladičová, Jeséniova 13/A, 831 01 Bratislava
8. Jurek, advokátska kancelária, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava – ako splnomocnený zástupca Ing. Márie Hečkovej, Kapitána Rašu 37, 841 01 Bratislava
9. Vlastníci nehnuteľnosti na ul. Pod Vachmajstrom č. 8, na základe LV č. 5841 a č. 8184 Nicolas Vojtko, Brusnicová 20, 831 01 Bratislava; Ing. Ján Chládek, P. Horova 35, 071 01 Michalovce; PharmDr. Jana Chládek, P. Horova 35, 071 01 Michalovce; Martin Sopúch, Rezedová 14, 821 01 Bratislava; Mgr. Jana Gondžúrová, Levočská 3, 010 08 Žilina; Mgr. Zuzana Zientková, Pod Nemocnicí 40, 708 00 Ostrava, ČR; MVDr. Mariana Bahnová, Pod Vachmajstrom 8, 831 01 Bratislava; Dr. Bela Kelemen, Zentai 25, 012 22 Budapešť, Maďarsko; RNDr. Milan Hain, CSc., Suchá 10, 831 01 Bratislava; RNDr. Zuzana Hainová, Suchá 10, 831 01 Bratislava; Blažej Vidlička, Medená 5, 811 02 Bratislava; Mgr. Barbara Vidličková, Vlčková 7, 811 06 Bratislava, Nora Žáková, Zvončinská 242, 919 01 Zvončín (LV 5841)
10. Vlastníci nehnuteľnosti na ul. Pod Vachmajstrom č. 4, na základe LV č. 5832 — Mgr. Roman Cisár, Jégého 5, 821 08 Bratislava; Mgr. Alexandra Cisárová, Ambroseho 3, 851 02 Bratislava; Peter Mazúr, Jeséniova 4/B, 831 01 Bratislava; Martin Vitásek, Súťažná 2, 821 08 Bratislava; Dominika Vitásek, Miletičova 61, 821 09 Bratislava; Giorgio Tatta, Vicos. Benedetto 7, Sessa Aurunca, Taliansko; JUDr. Peter Hatada, Šoltésovej 22, 811 08 Bratislava; REBT, s.r.o., Šancová 54, 811 05 Bratislava; MUDr. Vladimír Soják, PhD., Ul. 29. augusta 21, 811 09 Bratislava; MUDr. Monika Sojáková, Ul. 29. augusta 21, 811 09 Bratislava; Juraj Gerberi, 29. augusta 8, 058 01 Bratislava; Andrea Gerberi, 29. augusta 8, 058 01 Bratislava; Jaromír Uher, Haanová 14/A, 851 04 Bratislava;
11. Vlastníci nehnuteľnosti na ul. Pod Vachmajstrom č. 2, na základe LV č. 5831 — Ing. Jana Vdovičenko, Na

- Varte 2B, 831 01 Bratislava; Ing. Michal Vdovičenko, Na Varte 2B, 831 01 Bratislava; Mgr. Anna Kamila Szer, Kresánkova 20, 841 05 Bratislava; Mgr. Kristián Takáč, Sládkovičova 4, 940 02 Nové Zámky; Zuzana Latkóczyová, Jána Smreka 12, 841 07 Bratislava; Ing. Frederik Autner, Suchá nad Parnou 329, 919 01 Trnava; Ing. Marcela Novák Duffeková, Pod Vachmajstrom 2, 831 01 Bratislava; Ing. Martin Novák, Pod Vachmajstrom 2, 831 01 Bratislava; Ludmila Borloková, Trinásta ul. 21, 831 01 Bratislava; Katarína Hollá, Za mlynom 10580/36, 831 07 Bratislava; Elena Longauerová, Staré Hory 69, 976 02 Staré Hory; HILLS, s. r. o., Námestie SNP 6, 811 06 Bratislava; Tomáš Pivarník, Tichá 38A, 811 02 Bratislava; Mgr. Dagmar Karnerová, Puškinova 960/4, 811 04 Bratislava; Martin Herbanský, Hviezdoslavova 1421/30, 900 28 Ivanka pri Dunaji;
12. Vlastníci nehnuteľností na ul. Pod Vachmajstrom č. 7 na základe LV č. 5843 — Michaela Magalaová, Kýčerského 10, 811 05 Bratislava; Gabriela Klámová, Vyšehradská 1 1, 851 06 Bratislava; Mgr. Michal Hrušovský, Pod Vachmajstrom 7, 831 01 Bratislava; Ing. Martin Tajcnár, Matičná 42, 831 03 Bratislava; TELINK spol. s r. o., Školská 10, 031 01 Liptovský Mikuláš; Ing. Dušan Šumadovský, Hlavná 18, 831 01 Bratislava; Ing. Anna Šumadovská, Hlavná 18, 831 01 Bratislava; C&DI, s. r. o., Sládkovičova 1017/21, 031 01 Liptovský Mikuláš
13. Vlastníci nehnuteľností na základe LV č. 6224 a č. 6225 - Martin Vitásek, Sút'ážná 2, 821 08 Bratislava; Dominika Vitásek, Miletičova 61, 821 09 Bratislava; Giorgio Tatta, Vicos. Benedetto 7, Sessa Aurunca, Taliansko; JUDr. Peter Hatala, Šoltésovej 22, 811 08 Bratislava; PHARMA CBC, s.r.o. REBT, s. r. o., Šancová 54, 811 05 Bratislava; MUDr. Vladimír Soják, PhD., Ul. 29. augusta 21, 811 09 Bratislava; MUDr. Monika Sojáková, Ul. 29. augusta 21, 811 09 Bratislava; Mgr. Roman Cisár, Jégého 5, 821 08 Bratislava; Mgr. Alexandra Cisárová, Ambroseho 3, 851 02 Bratislava; Peter Mazúr, Jeséniova 4/B, 831 01 Bratislava; Juraj Gerberi, 29. augusta 8, 058 01 Bratislava; Andrea Gerberi, 29. augusta 8, 058 01 Bratislava; Jaromír Uher, Haanová 14/A, 851 04 Bratislava; Martin Andrew Brusch, Coronation Road 6, Prestbury, Cheltenham, Gloucestershire, GL52 3DA, England; James Nicholas Ponting, Coronation Road 6, Prestbury, Cheltenham, Gloucestershire, GL52 3DA, England; Ing. Zuzana Mazúrová, Pod Vachmajstrom 12790/4, 831 01 Bratislava;
14. Západoslovenská distribučná a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
15. Ing. arch. Sebastian Nagy, Jaseňová 20, 949 01 Nitra (projektant)

Na vedomie:

1. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, stavebný úrad, Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava
– spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu
2. Ing. Juraj Hartl, Vrakunská 45, 821 06 Bratislava – ako splnomocnený zástupca spoločnosti Koliba Nad Vachmajstrom, s.r.o., Zochova 3, 811 03 Bratislava
3. WWS Koliba s.r.o., Nevädzová 6E, 821 01 Bratislava
4. SUCHA 4, s.r.o., Dunajská 15A, 811 08 Bratislava
5. Rudolf Holzer, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
6. Ivona Holzerová, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
7. Ing. Roman Ladič, Jeséniova 13/A, 831 01 Bratislava
8. Drahoslava Ladičová, Jeséniova 13/A, 831 01 Bratislava
9. Jurek, advokátska kancelária, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava – ako splnomocnený zástupca Ing. Márie Hečkovej, Kapitána Rašu 37, 841 01 Bratislava

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

- 6. 06. 2025

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava

-7-

Podpis a pečiatka