

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
odbor výstavby a bytovej politiky
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

č. OU-BA-OVBP2-2018/66075-ZAV

Bratislava, 09.07.2018

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v znení zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc o odvolaní

Bratislava – Nové Mesto č. 2090/2018/UKSP/SILJ-11 zo dňa 09.02.2018 podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku, ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku a podľa príslušných ustanovení stavebného zákona

zamieta

odvolanie menovaných účastníkov konania a odvolaním napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 2090/2018/UKSP/SILJ-11 zo dňa 09.02.2018 potvrdzuje.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím č. 2090/2018/UKSP/SILJ-11 zo dňa 09.02.2018 podľa ustanovenia a § 39 a § 39a stavebného zákona v spojení s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní vydala územné rozhodnutie, ktorým umiestnila stavbu „Dva rodinné domy“ v objektovej skladbe – SO 01 Dva rodinné domy, SO 02 Spevnené plochy, SO 03 Prípojka vody, SO 04 Prípojka NN, na Gavlovočovej ul. č. 2 v Bratislave na pozemkoch parc. č. 12685 a 12686, reg. „C“ v katastrálnom území Nové Mesto, navrhovateľom bytom 811 06 Bratislava a projektovej dokumentácie, ktorú vypracovali autorizovaní architekti Ing. arch. Dušan Mázik, reg. č. 1025AA 1234, 01/2017.

Proti uvedenému rozhodnutiu podali odvolanie účastníci konania

v podstate nasledovné:

- Rozhodnutie stavebného úradu vychádza z nespohľadlivého zisteného skutkového stavu, nakoľko nezobral do úvahy zákonné dôkazy a skutočnosti, ktorými možno zistiť a objasniť skutočný stav vecí, a ktoré dodatočne vyšli najavo počas predmetného konania, nedostatočne sa vysporiadal a odôvodnil námietky podané v konaní.

- *Ľasanáciou a výstavbou nového objektu väčších rozmerov ako je pôvodná stavby na hranici pozemku hrozí dôvodná obava, že dôjde k extrémnemu priťaženiu základovej škáry objektu vplyvom nárastu podlažnosti objektu o 200%, a tiež výraznej zmene pôdorysu navrhovaného objektu a podľa výpočtov odvolateľa podľa druhého medzného stavu použiteľnosti je preukázateľným faktom, že jeho dom dosadne vplyvom dodatočného priťaženia susedného objektu až o 17 mm, čo spôsobí popraskanie muriva rodinného domu, ktorý je z tehál a vápennej malty v celej dĺžke hranice pozemku s parc.č. 12686, t.j. 15,35 m.*
- *Takéto dosadnutie pri výške 60 ročnej stavbe ohrozuje bezpečnosť, zdravie a život ľudí a jej bezpečné fungovanie. Taktiež spôsobí nevyčísliteľnú škodu na majetku a rodinnom dome, z dôvodu popraskania stien a omietok, ktorá v prípade náhleho zrútenia môže spôsobiť bezprostredné nebezpečenstvo ohrozenia života a zdravia obyvateľov rodinného domu*
- *Ďalej odvolatelia namietajú, že v projektovej dokumentácii nie je žiadnym spôsobom ošetrovaná bezpečnosť jeho rodinného domu.*
- *Stavba je umiestnená na hranici pozemku a výrazne znehodnocuje pozemok a pohodu bývania v rodinnom dome, nakoľko nie sú dodržané ustanovenia § 6 ods.1 a ods.3 vyhlášky 532/2002 Z.z.*
- *Podľa názoru odvolateľov stavebník porušuje umiestnením stavby na hranici pozemku bez ich súhlasu základné požiadavky na výstavbu. Na hranicu chce umiestniť stavbu s tým, že $\pm 0,00$ novostavby je zdvihnutá o 0,25m oproti chodníku, pričom celková výška bude podľa PD minimálne o túto hodnotu vyššia, t.j. bude 12,85m od nivelety chodníka.*
- *Novostavba bude umiestnená v dĺžke 15,35 m na hranici pozemku a podľa názoru odvolateľov sa ich pozemok dostane do prepadliny a pri zachovaní súčasne projektovej dokumentácie by došlo k ďalšiemu znehodnoteniu majetku v dôsledku znemožnenia jeho využívania zo svetlotechnického hľadiska.*
- *Počas konania vyšli dodatočne najavo nové skutočnosti, ktoré v čase vydania rozhodnutia neboli stavebnému úradu známe. Podľa výpočtov odvolateľov je celková výška navrhovaného objektu 13,05 m = 149,55m n.m. na základe čoho dospeli k názoru, že výroková časť vydaného územného rozhodnutia má závažné nedostatky z hľadiska výškového osadenia stavby, a preto je nevyhnutné zmätočné územné rozhodnutie zrušiť.*
- *Odvolatelia poukazujú na skutočnosť, že stavebný úrad nevykonal miestne zisťovania, na základe ktorého by zistil, že podľa predloženej projektovej dokumentácie stavebník chce okná umiestniť 2m oproti oknám odvolateľa, čo podľa názoru odvolateľov z hľadiska legislatívnych predpisov a vyhlášky je nepripustné. Ďalej odvolatelia poukazujú na skutočnosť, že ich komínové teleso by vplyvom výstavby na susednom pozemku zostalo „utopené“ až 6 m so zamedzením riadneho a bezpečného fungovania.*

V závere odvolania na základe vyššie uvedených skutočností a zistení žiadajú, aby predmetné rozhodnutie bolo zdrušené a vec bola vrátená stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

O obsahu podaného odvolania v zmysle § 56 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní upovedomil stavebný úrad všetkých účastníkov konania a vyzval ich, aby sa v lehote 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia k nemu vyjadrili.

K obsahu odvolania sa v stanovenej lehote vyjadrili

Bratislava a l Bratislava (ďalej len „navrhovatelia“), ktorí vo svojom vyjadrení v podstate uvádzajú nasledovné:

Navrhovatelia vo svojom vyjadrení uvádzajú, že žiadne zákonné dôkazy ani skutočnosti neboli zistené dodatočne ani nevyšli najavo počas predmetného konania.

- *Projekt je vypracovaný v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a nakoľko stavba podlieha ustanoveniam § 39 stavebného zákona o územnom rozhodnutí je aj projekt rozpracovaný na úrovni územného rozhodnutia.*
- *Predmetom územného rozhodnutia nie je statický výpočet stavby a jej vplyv na susednú stavbu. V druhom stupni projektovej dokumentácie bude realizovaná geologická sonda ako podklad pre statické posúdenie novostavby. Projekt statiky bude vyhotovený odborne spôsobilou osobou.*
- *Tvrdenia odvolateľov o nadmernom sadaní susedného domu sú vykonštruované a neodôvodnené, nakoľko nevychádzajú z geologického prieskumu a ani z finálneho posúdenia výpočtu zakladania*

novostavby pre stavebné povolenie. Geotechnický výpočet odvolateľa bol urobený bez geologického prieskumu.

vychádza

- V danej lokalite sa nachádza uľahnutý štrk s prímiesou jemnozrnnnej zeminy triedy G3—G5 čo podstatne zníži rozsah sadania, oproti uvádzaným hodnotám odvolateľa.
- Predložený geologický posudok vypracovaný RNDr. Eduardom Blažekom zo dňa 02.05.2018 bol vypracovaný pre účely navrhovanej novostavby a obsahuje výsledky predchádzajúcich geologických sond na hranici stavebného pozemku, ktoré boli použité pri realizácii nadstavby susedného bytového domu na Pluhovej 18-22 a pre realizácii stavby telesa výťahovej šachty a schodišťa predmetného bytového domu. Súčasne navrhovatelia priložili aj odborné posúdenie sadania podľa skutočného inžiniersko-geologického stavu územia vypracované Ing. Františkom Janicom, ktoré dokladá zanedbateľné sadanie stavby
- Novostavba dvoch rodinných domov je projektovaná v súlade s vyhláškou STN 73 4301 _ budovy na bývanie a definície podkrovia, čím projekt spĺňa všetky parametre stavby s dvoma nadzemnými podlažiami a podkroviem a nejedná sa o trojpodlažný objekt ako tvrdia odvolatelia.
- Navrhovaná novostavba bude nadväzovať na umiestnenie existujúceho rodinného domu na Gavlovičovej 2. Severovýchodná fasáda navrhovanej novostavby bude umiestnená na hranici pozemku p.č. 12686 a susedného pozemku p.č. 12676 (p. ...) rovnako ako existujúci dom, a tým bude zachovaný charakter radovej zástavby rodinných domov na riešenom pozemku ako aj v celom bloku vymedzenom ulicami Gavlovičova, Pluhová, Závodníková a Hattalova. Prevládajúca zástavba rodinných domov má charakter radových domov.
- Hlavné mesto vydalo súhlasné stanovisko k umiestneniu stavby
- Námietať týkajúca sa odstupových vzdialeností je neopodstatnená, nakoľko navrhovaná novostavba rešpektuje urbanizmus pôvodnej zástavby radových rodinných domov.
- Susedný pozemok p.č. 12676 (p. ...) je zastavaný pozdĺž celej navrhovanej novostavby objektmi s prizemím a podkroviem, pričom stena domu p. ... umiestnená na hranici so stavebným pozemkom p.č. 12686 má výšku od 5,2 m až 8,6 m a je bez okien po cele dĺžke. Novostavba bude mať výšku 12,825 m od chodníka na Gavlovičovej ul. a to v hrebeni strechy.
- Dom odvolateľov po celej svojej dĺžke je k novostavbe otočený stenou bez okien z čoho vyplýva, že novostavba nebude znehodnocovať užívanie domu - sídla firmy tak, ako to namieta odvolateľ. Predmetná dom p. ... je využívaný ako kancelárie a nebytové priestory na podnikanie firmou p. ...
- Súčasťou dokumentácie je aj svetlotechnický posudok vypracovaný odborne spôsobilou osobou Ing. arch. Martinom Záhorským, ktorým bolo preukázané dodržanie požiadaviek na preslnenie a denné osvetlenie podľa STN.
- K vzneseným námietkam týkajúcich sa výšky stavby bol priložený druhý svetlotechnický posudok, ktorý dokazuje, že normou stanovené hodnoty na preslnenie a denné osvetlenie by boli dodržané aj za predpokladu, že novostavba by bola osadená vyššie o 24 cm oproti navrhovanému stavu.
- Navrhovatelia k námietkam odvolateľov týkajúcich sa geodetického zamerania uvádzajú, že zameranie bolo vykonané autorizovaným geodetom Ing. Martinom Stanom (05/2015), pričom bolo zistené, že nakoľko chodník na Gavlovičovej ulici nie je v dokonalej rovine sú výšky na chodníku od 136,29 m n.m. po 136,65 m n.m.
- Súčasťou projektovej dokumentácie je aj Sprievodná správa, z ktorej jednoznačne vyplýva, že výška domu je posudzovaná vždy od prilahlého chodníka na Gavlovičovej ulici, ktorý je nemenný a pri výstavbe sa zachováva v pôvodnom tvare. Výška novostavby je v hrebeni 12,825 m nad chodníkom. Všetky údaje uvedené v územnom rozhodnutí sú správne a záväzné pre II. stupeň projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.
- Podľa vyjadrenia navrhovateľov p. ... zmätočne manipuluje s číslami. Vychádzajúc z jeho nameranej výšky 136,50 m n.m. v jednom bode nerovného povrchu chodníka Gavlovičovej ulice je výška novostavby po hrebeň 149,325 m n.m. ($136,5 + 0,225 + 12,6$) a nie uvádzajúcich 149,55 m n.m.
- Žiadne okná novostavby nie sú orientované na pozemok odvolateľov. Prístavba odvolateľov je orientovaná na Gavlovičovú ulicu a nie je zapísaná v katastri nehnuteľností.
- Kominové teleso bude posúdené podľa STN o kominách a dymovodoch v projekte pre stavebné povolenie.
- Tvrdenie odvolateľov o znehodnotení ich majetku novostavbou je irelevantné, nakoľko sám odvolateľ zastával už v minulosti celú spoločnú hranicu pozemkov svojimi prístavbami.

V závere vyjadrenia navrhovateľa uvádzajú, že vzhľadom k tomu, že námietky odvolateľov sú subjektívne, resp. sú predmetom II. stupňa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, žiadajú odvolací orgán o potvrdenie územného rozhodnutia.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto ako prvostupňový správny orgán, postúpila na základe podaných odvolaní v zmysle § 57 ods.2 správneho poriadku spisový materiál napadnutého rozhodnutia Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky na jeho preskúmanie a rozhodnutie o odvolaní.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a 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 a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 59 ods.1 a 2 správneho poriadku odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Po preskúmaní predloženého spisového materiálu, odvolaním napadnutého rozhodnutia, ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci ako aj k dôvodom odvolania, odvolací orgán uvádza nasledovné:

Navrhovateľa

bytom 811 06 Bratislava, v zastúpení
Bratislava podali dňa 01.06.2015 s doplnením zo dňa 10.04.2017 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu „Dva rodinné domy“ na Gavlovočovej ul. č. 2 v Bratislave na pozemkoch parc. č. 12685 a 12686, reg. „C“ v katastrálnom území Nové Mesto.

Stavebný úrad listom zo dňa 29.05.2017 oznámil začatie územného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom, podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a stanovil lehotu, v ktorej si účastníci konania a dotknuté orgány mohli uplatniť svoje námietky a pripomienky.

Dňa 12.06.2017 podali námietky účastníci konania
obaja bytom Bratislava, ďalšie námietky podali dňa 20.06.2017 vlastníci bytov č.1-4 v bytovom dome Pluhová 22 v Bratislave a dňa 23.06.2017 si uplatnil svoje námietky účastník konania.

Stavebný úrad dňa 09.02.2018 vydal rozhodnutie o umiestnení stavby č. 2090/2018/UKSP/SILJ-11, ktorým umiestnil stavbu „Dva rodinné domy“ na Gavlovočovej ul. č. 2 v Bratislave na pozemkoch parc. č. 12685 a 12686, reg. „C“ v katastrálnom území Nové Mesto, pre navrhovateľov.

Bratislava, podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovali autorizovaní architekti Ing. arch. Dušan Mázik, reg. č. 1025AA 1234, 01/2017, v odôvodnení ktorého sa vysporiadal s podanými námietkami účastníkov konania.

Odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebný úrad v súlade so zákonom postúpil tunajšiemu úradu na jeho preskúmanie a rozhodnutie o odvolaní.

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 § 3 ods. 1 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku, Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpli v konaní ujmu.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 4 správneho poriadku, Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1, 2 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

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

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 a 2 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s pravidlami s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 4 stavebného zákona Začatie územného konania o umiestnení liniovej 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 ustanovenia § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 2, 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu,

prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom. Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa ustanovenia § 39 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie vrátane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa ustanovenia § 39a ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 39a ods.2 stavebného zákona v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Podľa ustanovenia § 42 ods.5 stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Stavebný úrad je povinný účastníkov konania na to upozorniť v oznámení o začatí územného konania.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako odvolací orgán, po dôkladnom preskúmaní veci v celom rozsahu dospel k záveru, že príslušný stavebný úrad sa v predmetnej veci uvedenými zákonnými ustanoveniami riadil dostatočne. Námietky uplatnené odvolateľmi považuje za neodôvodnené a neopodstatnené.

K námietkam uvedeným v podanom odvolaní odvolací orgán uvádza nasledovné:

Tunajší úrad konštatuje, že podané odvolanie je obsahovo totožné s podanými námietkami v konaní, ktorými sa stavebný úrad podrobne zaoberal a vysporiadal sa s nimi v odôvodnení napadnutého rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 a 2 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 najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

Stavebný úrad v územnom konaní postupoval v súlade s ustanovením § 36 ods. 2 stavebného zákona, ktorý mu umožňuje upustenie od ústneho pojednávania. Pre dané územie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia a k predmetnej stavbe bolo vydané záväzné stanovisko k investičnej činnosti. Stavebný úrad v súlade so zákonom určil lehotu na podanie námietok a pripomienok, v ktorej si účastníci konania uplatnili svoje námietky a pripomienky, a s ktorými sa stavebný úrad dostatočným spôsobom vysporiadal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia.

Podľa ust. § 39a ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky pre umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia. Otázky majetkoprávneho usporiadania nie sú podľa stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok predmetom konania o umiestnení stavby. Na základe právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby je stavba polohovo, výškovo a priestorovo umiestnená, nie je možné ju však ešte uskutočňovať. **Z charakteristiky rozhodnutia o umiestnení stavby totiž vyplýva, že ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje, vytvára sa ním len možnosť (právny základ) pre prijatie ďalšieho rozhodnutia – stavebného povolenia, k vydaniu ktorého môže, ale v konečnom dôsledku ani nemusí v budúcnosti dôjsť.** Vyplýva to aj z časovej platnosti rozhodnutia o umiestnení stavby, ktorá je zo zákona dva roky odo dňa, keď rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. K realizácii stavby teda dochádza až na základe stavebného povolenia ako osobitného rozhodnutia vydaného v stavebnom konaní. **To znamená, že k porušeniu práva rozhodnutím o umiestnení stavby nemôže reálne dôjsť.** Realizovať stavbu je možné až na základe právoplatného stavebného povolenia.

Predmetná stavba bola posúdená okrem iných aj dotknutým orgánom, ktorým je Hlavné mesto SR Bratislava, ktorý stavbu posudzoval aj z hľadiska architektonických a urbanistických požiadaviek a jej súladu s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a vydal súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti MAGS OUIK 50622/16-326737, MAGS OUIK 50622/16-335265, MAGS OUIK 50622/16-380133 zo dňa 25.10.2016. Umiestnením stavby nebudú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania.

Relevantným podkladom vo veci vydania územného rozhodnutia na vyššie uvedenú stavbu, o ktoré sa stavebný úrad opiera pri svojom rozhodovaní, sú stanoviská, záväzné stanoviská a odborné vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré zaujali k povoleniu predmetnej stavby a stavebným objektom súhlasné stanoviská, resp. súhlasné za dodržania nimi stanovených podmienok a sú zárukou najmä ochrany zdravia ľudu a zdravých životných podmienok, resp. vylúčenia alebo obmedzenia negatívnych účinkov súvisiacej stavebnej činnosti na životné prostredie. Podmienky, ktoré vyplynuli z týchto záväzných stanovísk, boli stavebným úradom zahrnuté do výroku rozhodnutia, do podmienok určených pre uskutočnenie predmetnej stavby ako záväzné. Stavebník je povinný ich akceptovať a dodržiavať počas celého stavebného procesu.

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.**

Z dikcie citovaného ustanovenia vyplýva, že podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov sú neoddeliteľnou súčasťou výrokovej časti rozhodnutia. Táto požiadavka sa okrem citovaného ustanovenia opiera aj o ustanovenie § 46 správneho poriadku, podľa ktorého musí rozhodnutie vychádzať zo spoločného zistenia stavu veci, a je aj naplnením požiadavky na zachovanie právnej istoty dotknutých osôb.

Návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby vychádza z platného Územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Dotknuté územie je definované pre funkčné využitie – malopodlažná zástavba obytného územia – rozvojové územie, č. funkcie 102, t.j. územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia

Podľa ustanovenia § 6 ods. 1 Vyhl. 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 *vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavka 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. Vzďialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.*

Podľa ustanovenia § 6 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. *v stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami znížiť až na 4 m, ak v žiadnej z protihľých stien nie sú okná obytných miestností, v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialenosti od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3.*

Podľa ustanovenia § 6 ods. 5 Vyhl. 532/2002 Z.z. *iné riešenia vzdialenosti rodinných domov ako sú uvedené 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.*

K námietkam týkajúcich sa dodržania odstupových vzdialeností tunajší úrad uvádza, že z predloženého spisového materiálu, ako aj z podkladu katastrálnej mapy je zrejmé, že navrhovaná stavba bude umiestnená na spoločnej hranici s pozemkom par.č.12676, ktorý je vo vlastníctve odvolateľov, tak ako je umiestnený existujúci rodinný dom, ktorý bude asanovaný, tzn. že bude zachovaný pôvodný stav umiestnenia stavby. Novostavba je na spoločnej hranici umiestnená v dĺžke 15,35 m pričom v takej istej dĺžke je podľa katastra nehnuteľností zastavaná hranica zo strany odvolateľov.

Z uvedeného dôvodu nie je možné v zmysle ustanovenia § 6 ods. 3 vyhlášky MŽP 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 dodržať odstupovú vzdialenosť 2 m od spoločnej hranice pozemku par.č. 12676.

Nakoľko miestnym šetrením tunajšieho úradu ako aj z vyjadrenia navrhovateľov vyplýva, že skutkový stav zastavania spoločnej hranice pozemku zo strany odvolateľov nie je totožný s právnym stavom na katastri, prístavbou umiestnenou po celej dĺžke spoločnej hranice pozemkov par.č. 12686 a 12685, v k.ú. Nové Mesto, na ktorej odvolatelia umiestnili aj komínové teleso, mohli byť obmedzené práva navrhovateľov v užívaní ich pozemku. Vlastník nehnuteľností pri presadzovaní svojich individuálnych vlastníckych záujmov musí rešpektovať aj záujmy iných, najmä verejný záujem. Vlastnícke právo je absolútnym právom, ale ochranu mu je možné poskytnúť len vtedy, ak bolo nadobudnuté v súlade so zákonom.

V zmysle koncentračnej zásady a podľa ustanovenia § 42 ods. 5 stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Na pozemku sa nachádza prístavba zrealizovaná na spoločnej hranici pozemku, ktorej okná odvolatelia orientovali na svoju terasu, a ktorí v odvolaní namietajú blízkosť a orientáciu okien navrhovanej novostavby, ako aj znehodnotenie ich majetku a zhoršenie svetlotechnických pomerov. Z dôvodu podaných námietok týkajúcich svetlotechniky navrhovatelia dali vypracovať svetlotechnický posudok a svetlotechnickú objemovú štúdiu, ktoré je súčasťou predloženého spisového materiálu a boli vypracované odborne spôsobilou osobou Ing. arch. Martinom Záhorským, a na základe ktorých je možné konštatovať, že umiestnením navrhovanej novostavby na hranici pozemku nedôjde k zhoršeniu svetlotechnických pomerov na susedných stavbách. Okná z novostavby smerujú priamo na pozemok navrhovateľov do záhrady, a nie na pozemok odvolateľov a nie sú umiestnené ani priamo oproti oknám susedných nehnuteľností.

Podľa ustanovenia § 43b ods.1 stavebného zákona bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria
a) bytové domy, b) rodinné domy, c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

Podľa ustanovenia § 43b ods.3 stavebného zákona rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Čo sa týka možného sadania základov susednej nehnuteľnosti, navrhovateľ predložil Odborný posudok, 02.05.2018 vypracovaný odborne spôsobilou osobou RNDr. Eduardom Blažom, č. 383/1993.

K problémom, ktoré sa môžu vyskytnúť počas výstavby v súvislosti s umiestnením stavby na spoločnej hranici pozemku s rodinným domom odvolateľov na Gavlovičovej 4 v Bratislave tunajší úrad uvádza že stavbu je možné realizovať až na základe právoplatného stavebného povolenia.

Podľa ustanovenia § 62 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, pism. a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia, b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,^{4a)} c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie, d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania, e) či nová budova alebo významne obnovovaná existujúca budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinnných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

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 vyhlásenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Stavebný úrad v zmysle vyššie citovaného ustanovenia zákona je povinný v ďalšom konaní skúmať dodržanie podmienok daných v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení určiť záväzné podmienky pre uskutočnenie a užívanie stavby.

K námietke týkajúcej sa výšky stavby tunajší úrad uvádza, že nie je možné sa stotožniť s výpočtom odvolateľov uvedeným v odvolaní. Projektant umiestnil $\pm 0,00$ na kóte 136,665 m n.m. pričom maximálna výška hrebeňa strechy je $+ 12,6 \text{ m} = 149,265 \text{ m n.m.}$, od chodníka $12,825 \text{ m} = + 149,49 \text{ m n.m.}$ (schod o výške 0,225m).

Z polohopisného a výškopisného zamerania vypracovaného autorizovaným geodetom a kartografom Ing. Jozefom Pobjeckým, 05/2015 je zrejmé, že výška príľahlého chodníka nie je rovnaká.

Aj keby sme vychádzali z nameranej výšky p. 1 v jednom bode na chodníku na Gavlovičovej ulici 136,50 m n.m., pripočítali výšku schodov novostavby $+ 0,225 \text{ m}$ a výšku stavby samotnej 12,60 m dostaneme sa na maximálnu výšku 149,325 m n.m., a nie na výšku 149,55 m n.m. ako uvádzajú odvolatelia, ku ktorej dospeli nesprávnym sčítaním ($0,18 + 0,225 + 12,6 = 13,05 \text{ m} = 149,55 \text{ m n.m.}$, pozn. správny súčet je 13,005 m).

Taktiež argument odvolateľov, že v územnom rozhodnutí sa uvádza výška $\pm 0,00 = 136,545 \text{ m n.m.}$ je irelevantný, nakoľko v napadnutom územnom rozhodnutí na strane 2 v bode II. Pre umiestnenie

a projektovú prípravu stavby sa určujú podmienky: A. Podmienky umiestnenia, 2. Výškové osadenie sa výška podlahy 1. nadzemného podlažia uvádza $\pm 0,00 = 136,665 \text{ m n.m.}$.

Na základe vydaných kladných stanovísk dotknutých orgánov, je možné konštatovať, že predmetnou stavbou nebudú ohrozené verejné záujmy a záujmy chránené podľa osobitných predpisov.

Odvolací orgán konštatuje, že v prebiehajúcom územnom konaní sa stavebný úrad sústredil na posúdenie návrhu najmä z hľadísk uvedených v § 37 stavebného zákona, predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal z hľadísk záujmov, ktoré chránia orgány štátnej správy podľa osobitných predpisov. Odvolací orgán preskúmal podklady vydaného rozhodnutia a zistil, že predmetná stavba spĺňa kritéria všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí. Vzhľadom k charakteru stavby a tiež vzhľadom na pomery v území, umiestnením predmetnej stavby nedôjde ani k zásahu do práv a oprávnených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností nad mieru primeranú pomerom.

Nakoľko navrhovaná stavba: „Dva rodinné domy“ v objektovej skladbe – SO 01 Dva rodinné domy, SO 02 Spevnené plochy, SO 03 Prípojka vody, SO 04 Prípojka NN, na Gavlovočovej ul. č. 2 v Bratislave na pozemkoch parc. č. 12685 a 12686, reg. „C“ v katastrálnom území Nové Mesto, je v súlade s územným plánom, vyhovuje príslušným ustanoveniam stavebného zákona, spĺňa požiadavky osobitných predpisov a stavebník návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby doložil všetkými požadovanými dokladmi, nebolo dôvodov územné rozhodnutie o umiestnení hore uvedenej stavby, pri dodržaní príslušných ustanovení stavebného zákona a zákona o správnom konaní, navrhovateľom]

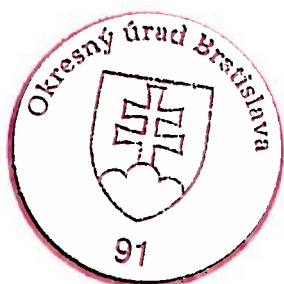
06 Bratislava nevydať.

Po preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia, ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, opätovne konštatuje, že dospel k záveru, že prvostupňový správny orgán dostatočne zistil skutkový stav veci a postupoval v zmysle príslušných procesnoprávných ustanovení. Návrh na vydanie územného rozhodnutia poskytoval dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci, prvostupňový správny orgán zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a preto nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky po vykonaní rekognoskácie terénu a po zvážení všetkých skutočností, podmienok a požiadaviek vyplývajúcich z platných právnych predpisov nezistil dôvody pre zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia, a preto rozhodol 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.



Mgr. Tomáš Mateička
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky
Okresného úradu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
8. BSS, spol. s.r.o., Rebarborová 47, 821 07 Bratislava
- 9.
10. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
11. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Pluhová 18, 20, 22

Na vedomie (nemá účinky doručovania):

- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
19. BSS, spol. s.r.o., Rebarborová 47, 821 07 Bratislava
- 20.
21. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
22. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Pluhová 18, 20, 22

Na vedomie – so žiadosťou o zverejnenie:

23. NOVBYT s.r.o., Háľková 11, 831 03 Bratislava – správcovská spoločnosť so žiadosťou o zverejnenie vyvesením v bytovom dome na ul. Pluhovej 18,20,22 v Bratislave
24. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad, Junácka 1, 832 91 Bratislava 42 - so žiadosťou o zverejnenie

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia:
Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:
Pečiatka a podpis: