



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka 1, 832 91 Bratislava 3

Podľa rozdeľovníka

Vaše číslo/zo dňa
- / -

Naše číslo
1575/2021/6421/2020/UKSP/VORE-upo

Vybavuje
Ing. Elena Vörösová, 02/49 253 153
elena.vorosova@banm.sk

Bratislava
27.01.2021

Vec: Upovedomenie účastníkov konania o obsahu odvolania

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. 6421/2020/UKSP/VORE-115 zo dňa 11.12.2020 povolila stavbu „Rodinné domy Suchá, Bratislava – Nové Mesto“ na pozemkoch registra C KN parc. č. 6688/1, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, prípojka NN aj na pozemku registra C KN 21678 (E KN 21678) v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave, stavebníkovi SUCHÁ 4, s.r.o., Černockého 5A, 831 51 Bratislava, IČO 52475352.

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zákonom stanovenej lehote dňa 14.01.2021, s doplnením dňa 15.01.2021, odvolali účastníci konania:

- WWS Koliba, s.r.o., Nevädzová 17211/6E, 821 01 Bratislava, IČO 51026007, v zastúpení Mgr. Andrej Maar, advokát, Dunajská 7614/8, 811 08 Bratislava, IČO 30789354,
- Nehnuteľnosti, s.r.o., Lopúchová 1, 831 01 Bratislava, IČO 35831693, v zastúpení Mgr. Andrej Maar, advokát, Dunajská 7614/8, 811 08 Bratislava, IČO 30789354.

Podľa ustanovenia § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov Vás, ako účastníkov konania, upovedomujeme o podanom odvolaní. Odvolanie tvorí prílohu tohto listu. Zároveň Vás vyzývame, aby ste sa v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia k nemu vyjadrili. Svoje vyjadrenie zašlite na adresu tunajšieho úradu.

Mgr. Rudolf K u s ý
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto
v z. podľa poverenia č. 37/2020
zo dňa 27.07.2020
Ing. arch. Kamila Marušáková
vedúca odd. ÚK a SP

Príloha:

1. Odvolanie účastníka konania WWS Koliba, s.r.o. zo dňa 14.01.2021
2. Doplňenie odvolania účastníka konania WWS Koliba, s.r.o. zo dňa 15.01.2021
3. Odvolanie účastníka konania Nehnutelnosti, s.r.o. zo dňa 14.01.2021
4. Doplňenie odvolania účastníka konania Nehnutelnosti, s.r.o. zo dňa 15.01.2021

Doručí sa verejnou vyhláškou účastníkom konania:

1. SUCHÁ 4, s.r.o., Černockého 5A, 831 51 Bratislava, v zastúpení ARTPLAN spol. s r.o., Karadžičova 27, 811 08 Bratislava
2. JUDr. Ján Nosko, Horská 13029/9, 831 52 Bratislava
3. Ing. arch. Il'ja Skoček, Medzierka č. 9, 811 01 Bratislava
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
5. Nehnutelnosti, s.r.o., Lopúchová 1, 831 01 Bratislava
6. Vlastníci pozemku registra C KN parc. č. 6710/19, zapísaní na liste vlastníctva č. 6230, k.ú. Vinohrady
7. WWS Koliba, s.r.o., Nevädzová 6E, 821 01 Bratislava
8. Investičné družstvo Koliba, Znievska 13, 851 06 Bratislava
9. Ing. Robert Hakszer, Horná Vančurova 10, 831 01 Bratislava
10. PhDr. Alena Hakszerová, Horná Vančurova 10, 831 01 Bratislava
11. Jozef Ružička, Miletičova 588/64, 821 09 Bratislava
12. Dr. Ing. Róbert Mistrík, Holíčska 12, 851 05 Bratislava
13. Ing. Zuzana Mistríková, Holíčska 12, 851 05 Bratislava
14. Dr. Med. Ludwig Cik, Rudolf Kassnergasse 38, 1190 Wien, Rakúsko

Doručí sa za účelom zverejnenia:

15. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, organizačný referát, TU so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní na verejnej tabuli a potvrdené vrátiť. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto

Junácka 1

832 91 Bratislava

k sp. zn.: 6421/2020/UKSP/VORE-115

Doplnenie k odvolaniu proti rozhodnutiu č.k.: 6421/2020/UKSP/VORE-115 z 11.12.2020

Účastník konania:

WWS Koliba, s. r. o., sídlom: Nevädzová 17211/6E, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 01, IČO: 51 026 007, zápis v OR OS BA I., oddiel Sro, vl. č. 121565/B; *(ďalej len „WWS Koliba, s. r. o.“, príp. „Účastník“)*, zast. Mgr. Andrej Maar, advokát, IČO: 30789354 registrácia v zozname advokátov SAK č. 1426, sídlo advokátskej kancelárie: Dunajská 7614/8, 81108 Bratislava

Prílohy:

- *Splnomocnenie*

I.

Doplňame odvolanie zo dňa 14.01.2021

Účastník podal dňa 14.01.2021 do elektronickej schránky Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto odvolanie proti rozhodnutiu zo dňa 11.12.2020, sp. zn. 6421/2020/UKSP/VORE-115 *(ďalej len „Rozhodnutie“)*, ktorým Mestská časť Bratislava - Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad v spojenom územnom a stavebnom konaní povolila stavbu „Rodinné domy Suchá, Bratislava – Nové Mesto“ na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 6688/1, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, prípojka NN aj na pozemku registra „E“ KN parc. č. 21678 (pozemku registra „C“ KN parc. č. 21678), v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave *(ďalej len „stavba“)*, stavebníkovi SUCHÁ 4, s.r.o., Černockého 5A, 831 51 Bratislava, IČO 52475352 *(ďalej len „stavebník“)*. Účastník týmto dopĺňa svoje podanie zo dňa 14.01.2021

o podrobné odôvodnenie a dokladá touto cestou do spisu splnomocnenie na zastupovanie v konaní. Odôvodnenie sa týka nasledovných okruhov:

- A) Rozhodnutie je nepreskúmateľné, nakoľko sa ním umiestňujú stavby, ktoré nie sú vyznačené v situačnom výkrese, , ktorý je nedeliteľnou súčasťou rozhodnutia.
- B) Stavby označené ako rodinné domy A, B, C, nie sú rodinnými domami ale ide o jeden stavebný objekt so spoločným podlažím (ktoré navyše nie je podzemné ale nadzemné), vstupom, parkovaním a technickým zázemím. Stavby označené ako rodinné domy B, C, D, E nemajú samostatný vstup z verejnej komunikácie.
- C) Rozhodnutie neobsahuje posúdenie súladu s územnoplánovacou dokumentáciou. Stavebný zámer s nimi nie je v súlade.
- D) Neboli dané podmienky na procesný postup spojeného územného a stavebného konania, úrad ich ani neskúmal a ani neopísal podľa čoho vyhodnotil, že sú spojené.

A.

Nepreskúmateľnosť rozhodnutia - umiestnenie stavieb

Stavebný pozemok pozostáva z parciel č. 6688/1, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18 úhrnom vo výmere **2665 m²**. Podľa textu Rozhodnutia stavebné objekty "rodinných domov" majú úhrnom výmeru zastavanej plochy **739.87 m²**.¹ Koeficient takto vykazovaných zastavaných plôch k celkovej výmere stavebného pozemku vychádza **0.28**.

Reálne je úhrn výmer zastavaných plôch omnoho vyšší. Parcely, na ktorých sa umiestňujú stavebné objekty "rodinných domov" (6688/10, /12, /14, /16, /18) majú úhrnom výmeru **983 m²**. Už len koeficient týchto plôch k celkovej výmere stavebného pozemku vychádza **0.37**.

Rozhodnutím sa však umiestňujú aj ďalšie stavebné objekty. Z Rozhodnutia citujeme: "*Stavba bude umiestnená podľa situácie v mierke 1:1000, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia*". V Rozhodnutí sa však uvádzajú stavebné objekty, ktoré nie sú vyznačené v Prílohe Rozhodnutia ("situácia v mierke 1:1000). Zároveň v Rozhodnutí nie je vyčíslená zastavaná plocha týchto objektov:

- spoločná prístupovú vnútroareálovú spevnenú plochu, ktorá má viesť od ulice až k rodinnému domu "E"

$$I \text{ RD } A+B+C = 3 \cdot 169 + \text{RD } D = 139,5 + \text{RD} = 93,37$$

- vjazd do areálu
- "objekt", ktorý je spoločným vstupom do "rodinných domov A, B, C", a zároveň je ich spoločným podzemným podlažím ,
- 2 parkovacie miesta na teréne (ktoré spolu "poskytujú" "rodinné domy A, B, C")
- Príľahlé terasy rodinných domov D, E
- 8 parkovacích miest na teréne (ktoré spolu "poskytujú" rodinné domy D a E)
- novovybudovaná vodomerná šachta na pozemku stavebníka
- revízná kanalizačná šachta na pozemku stavebníka

Z Rozhodnutia nie je zrejmé, ani z prílohy, ako sa tieto objekty umiestňujú, preto je Rozhodnutie nepreskúmateľné. Zároveň z tohto dôvodu nie je možné posúdiť súlad stavebného zámeru ako celku s územnoplánovacou dokumentáciou. Súčet "vyčíslených" objektov "rodinných domov" je na hranici prípustného koeficientu zastavanosti. Pritom Rozhodnutím sa umiestňujú ďalšie objekty, ktorých atribúty síce nie sú presne zrejmé z textu Rozhodnutia a ani z výkresovej prílohy. V Rozhodnutí tak nie je možné preskúmať výpočet zastavanej plochy:

- 10-tich parkovacích miest na povrchu ($10 \cdot 12.5 \text{ m}^2 = 125 \text{ m}^2$),
- spevnenej komunikácie ($X \text{ m} \cdot 2,5 \text{ m}$),
- "terás k bytom" ($X \text{ m} \cdot X \text{ m}$),
- vodomerných a kanalizačných šacht ($X \text{ m} \cdot X \text{ m}$).

Zároveň nie je zrejmé, aká je zastavaná plocha spoločnej podstavy "rodinných domov A, B, C" ktorá ich podľa všetkého prepája a je v nej umiestnených 18 parkovacích miest a ďalšie miestnosti a komunikácie (tj $18 \cdot 12.5 \text{ m}^2 = 450 \text{ m}^2 + X \text{ m}^2$). Len 18 parkovacích miest v podlaží dosahuje úhrnnú výmeru, ktorá je deklarovaná pre "rodinné domy A, B, C", pričom však v zmysle Rozhodnutia v podzemnom podlaží týchto domov sú situované okrem samotných parkovacích miest komunikácia medzi nimi, pivnice, technická miestnosť a spoločný vstup do objektu.

Podľa § 39 a § 39a ods. 1 stavebného zákona "**umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia**". V grafickej prílohe územného rozhodnutia majú byť odstupové vzdialenosti umiestňovanej stavby jednoznačné a zrozumiteľné. Vyznačené (okótované) majú byť odstupy od okolitých stavieb a od hraníc susedných pozemkov.

Podľa § 3 ods. 3 4 vyhlášky 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona z textovej a grafickej časti dokumentácie pre územné rozhodnutie musia

byť dostatočne zrejmé najmä „urbanistické začlenenie stavby do územia, ktorý pozemok alebo jeho časť má byť určený ako stavebný, navrhované umiestnenie stavby na pozemku s vyznačením jej odstupov od hraníc pozemkov a od susedných stavieb vrátane výškového vyznačenia (spravidla v mierke 1: 500).

Priložená grafická príloha v mierke 1:1000 je nezrozumiteľná, nakoľko neposkytuje jednoznačný prehľad o umiestnení povolených stavieb. **Na prílohe nie je vyznačená žiadna prístupová cesta k jednotlivým stavbám rodinných domov, chýba vyznačenie umiestnenia 10-tich parkovacích miest na povrchu, „terás k bytom“, vodomerných a kanalizačných šácht, a nie je zrejmý priebeh podzemnej časti „objektu“, ktorý tvorí podzemnú časť „rodinných domov A, B, C“** Zvolená mierka situačného nákresu spôsobuje, že uvedené hodnoty sú neprehľadné.

B

Stavby nie sú rodinnými domami

Podľa § 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.*

Stavebný úrad nedostatočne posúdil zabezpečenie prístupu stavby z verejnej komunikácie. Stavebný úrad na strane 2 uvádza spôsob prístupu k stavebnému pozemku, ktorý však nespĺňa podmienky posúdenia prístupu z verejnej komunikácie podľa § 43b ods. 2 Stavebného poriadku.

Na to, aby stavba bola rodinným domom, musí byť samostatný vstup z verejnej komunikácie. Povolené stavby majú podľa Rozhodnutia „spoločný vstup“ do objektu. Z rozhodnutia nie je možné posúdiť čo stavebný úrad považuje za objekt, ale rozhodne nie sú splnené podmienky pre posúdenie navrhovaných stavieb ako stavieb rodinných domov.

Zároveň nie je zrejmé, ako je zabezpečený vstup z verejnej komunikácie pre stavebné objekty „Rodinný dom D“ a „Rodinný dom E“, nakoľko stavebný objekt *„spoločná prístupová vnútroareálová spevnená plocha, ktorá má viesť od ulice až k rodinnému domu „E“* nie je vyznačený v Prílohe Rozhodnutia a v Rozhodnutí nie je ani opísaný jeho priebeh. Nie je preto

preskúmateľné, či stavebné objekty “RD D” a “RD E” majú zabezpečený samostatný vstup z verejnej komunikácie.

Navyše, z rozhodnutia nie je zrejmé, či stavebný úrad skúmal a ako vyhodnotil, či je deklarované podzemné podlažie naozaj podzemným podlažím. V zmysle ÚPZ Koliba - Stráže § 7 ods. 7 ***“za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej väčšej časti nižšie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu.”***

Pri Stavebnom objekte označenom ako “RD C” je výškové osadenie podlahy 1. nadzemného podlažia stanovené na 278,2 m. n. m. Pri vzdialenosti medzi dvoma podlahami 3,00 m by výškové osadenie podlahy 1. podzemného podlažia zodpovedalo výške 275,55 m. n. m. v čase pod “RD C”. A teda toto podlažie by bolo možné považovať za podzemné, ak by najnižší bod upraveného príľahlého terénu bol aspoň o 1300 mm vyššie ako 275,55 m. n. m., a teda vo výške 276,68 m. n. m.

Ako je však zrejmé z výškového osadenia podlahy 1. nadzemného podlažia pri objekte “RD D” (276,55 m. n. m.), toto osadenie je o 0,13 m nižšie ako by mala byť minimálna výška upraveného príľahlého terénu. Stavebný objekt “RD D” je pritom bezprostredne susediaci s “RD C”, a na výpočet sme použili vzdialenosť medzi podlahami 3,00 m, ktorá však štandardne býva menšia. **Účastník sa domnieva, že úroveň podlahy spoločného podzemného podlažia objektu “RD A, B, C” alebo jej väčšej časti je vyššie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu, a teda v zmysle § 7 ods. 7 ÚPZ Koliba - Stráže nejde o podzemné, ale o nadzemné podlažie.** Uvedená argumentácia je ešte významnejšia pri osadení “RD A”, ktorý je najbližšie k vjazdu do garáží, a ktorého osadenie podlahy 1. NP je 277,60 m. n. m, a teda pri vzdialenosti medzi podlahami 3,00 m sa dá predpokladať, že podlaha vjazdu do garáže (a teda **výška príľahlého terénu - ulice Suchá**) je na úrovni 274,60 m. **Výška terénu nižšie, ako podlaha podzemnej stavby pod RD C, teda podlaha podzemnej stavby nachádza nad úrovňou terénu**

Účastník preto vyslovuje pochybnosť, či **objekt obsahujúci 9 bytov, s rozsiahlym podzemným podlažím “spoločným pre rodinné domy A, B, C”, v ktorom sa nachádza ich spoločný vstup, spoločné garáže pre 18 áut, pivnice a spoločná technická miestnosť, ktorý prechádza do troch solitérnych hmôt z ktorých každá má tri nadzemné podlažia (posledné**

vraj ustúpené), možno posúdiť ako tri samostatné stavby rodinných domov. **Tento objekt podľa všetkého naplňa definíciu bytového domu** podľa ustanovenia § 43b ods. 2 Stavebného zákona *“Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.”* Táto pochybnosť je umocnená faktom, že deklarované podzemné podlaže sa javí byť nadzemné, a teda umiestňovaný a povoľovaný objekt je objektom so štyrmi nadzemnými podlažiami (posledné vraj ustúpené), 9 bytmi a spoločným vjazdom a vstupom.

C

Rozhodnutie neobsahuje posúdenie súladu s územnoplánovacou dokumentáciou.

Stavebný zámer s nimi nie je v súlade.

Rozhodnutie neobsahuje posúdenie stavby stavebným úradom z hľadiska územného plánovania podľa § 37 Stavebného zákona. Stavebný úrad sa v odôvodnení Rozhodnutia obmedzil na strohé konštatovanie na str. 14 *“Stavba je v súlade s Územným plánom zóny Koliba – Stráže, schváleným miestnym zastupiteľstvom Bratislava-Nové Mesto dňa 26.11.1996, v znení neskorších zmien a doplnkov.”*

Stavebný úrad podľa nášho názoru nevykonával žiadne posúdenie súladu stavby s územným plánom, konštatoval iba, že stavba je v súlade s územným plánom. Stavebný úrad medzi stanoviskami dotknutých orgánov uvádza svoje vlastné Stanovisko k investičnej činnosti Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania, č. 33829/9930/2019/ZP/MRAZ zo dňa 10.09.2019. ***Z Metodického usmernenia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, odboru štátnej stavebnej správy a územného plánovania k vydávaniu záväzných stanovísk obcí ako dotknutých orgánov v správnych konaniach podľa stavebného zákona vyplýva: Podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je obec stavebným úradom. Zabezpečovanie funkcie stavebného úradu vykonáva obec v rámci preneseného výkonu štátnej správy na základe § 5 písm. a) bodu 1. 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. Právomoc stavebného úradu nadobúda obec v zmysle uvedených právnych predpisov v celom rozsahu a v správnom konaní vedenom podľa príslušných ustanovení stavebného zákona je kompetentná vecne rozhodnúť. Pričom správnym orgánom***

oprávneným konať o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach právnických osôb a fyzických osôb je starosta obce. Preto tiež nie je opodstatnené, aby pre účely správnych konaní podľa stavebného zákona obec v zastúpení starostu vydávala záväzné stanoviská k investičnej výstavbe podľa ust. § 4 ods. 3 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ktorého obec pri výkone samosprávy usmerňuje ekonomickú činnosť v obci, a ak tak ustanovuje osobitný predpis, vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území obce, vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v obci. Citované ustanovenie nezakladá obci, ktorá je súčasne stavebným úradom, právo vydávať v zastúpení starostu záväzné stanoviská k investičnej výstavbe pre účely správnych konaní podľa stavebného zákona. Pri zabezpečovaní činnosti stavebného úradu obec nie je v pozícii samosprávy, ale túto činnosť vykonáva ako prenesený výkon štátnej správy. Jedná sa o dve samostatné nezávislé pôsobnosti obce. Vydávaním záväzných stanovísk v právomoci starostu pre účely uvedených správnych konaní, v ktorých je starosta zároveň správnym orgánom, by sa bezdôvodne a bez opory v zákonnej úprave zvyšovala ich administratívna náročnosť vo vzťahu k fyzickým a právnickým osobám, ktoré sú navrhovateľmi, resp. žiadateľmi.

Správny orgán neuviedol z čoho pri posúdení vychádzal, čo zistil, ani ako svoje zistenia vyhodnotil. Aj keby vychádzal z podkladu “Stanovisko k investičnej činnosti Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania, č. 33829/9930/2019/ZP/MRAZ zo dňa 10.09.2019”, na ktoré však v odôvodnení neodkazuje, išlo by o nezákonný podklad rozhodnutia.

Stavba bola povolená na mieste existujúcej stavby. Existujúca stavba rodinného domu nebola doteraz odstránená. Podľa nášho názoru nemožno povoliť umiestnenie novej stavby na mieste, kde sa nachádza iná stavba, napriek tomu, že o jej odstránení bolo rozhodnuté. Stavbu nemožno umiestniť na mieste, kde sa nachádza iná stavba, bez ohľadu na to, či je tam legálne, nelegálne, alebo či bolo rozhodnuté o odstránení starej stavby.

Ak by sa stavebný úrad zaoberal posúdením súladu s územnoplánovacími podkladmi, musel by vyhodnotiť, že stavebný zámer nie je s nimi v súlade.

Územnoplánovacia regulácia pre zámer je daná územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov (*d'alej len "ÚP"*) a Územným plánom zóny Koliba - Stráže v znení zmien a doplnkov (*d'alej len ÚPZ Koliba - Stráže*).

V zmysle bodu 2.2.3, odsek 2) Závaznej textovej časti **ÚP** Regulačný výkres vyjadruje rozvojový potenciál mesta a základné regulatívy intenzity využitia územia ako východisko pre následné spodrobnenie riešenia rozvojových plôch a lokalít na zonálnej úrovni.

Kód miery využitia územia vyjadruje povolenú mieru záťaže rozvojového územia zástavbou. Stanovuje pre vybrané funkcie intenzitu (mieru) využitia rozvojového územia. Symbolom kódu miery využitia územia sú písmená veľkej abecedy A až M, ktoré vyjadrujú prípustnú mieru využitia územia v rozpätí hodnotou IPP max. od 0,2 po 3,6. Doplnkovou skupinou kódov, použitých v regulačnom výkrese, sú tri špecifické informačné kódy o regulovanom území, označené písmenami veľkej abecedy N, S, X, ktorých význam je nasledovný: kód S: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. V zmysle Regulačného výkresu 2.2 ÚP je plocha stavebného pozemku zregulovaná, čo do povolenej miery využitia územia **kódom "S" - tzn. odkazom na územný plán zóny**.

Podrobnejšia územnoplánovacia regulácia je daná **ÚPZ Koliba - Stráže**, ktorý je v platnosti na základe:

- Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 7/1996 zo dňa 26. 11.1996 O záväzných častiach územného plánu zóny Koliba - Stráže, v znení zmien a doplnkov:
- Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 6/2000 zo dňa 13. 6. 2000 (**zmeny a doplnky č. 1**),
- Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 1/2008 zo dňa 16. 4. 2008 (**zmeny a doplnky č. 2**) a
- Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 9/2008 zo dňa 16. 12. 2008 (ktorým sa vyhlásilo úplne znenie ÚPZ).

ÚPZ Koliba - Stráže stanovuje ustanovením § 3 záväzné regulatívy, a to

- zásady pre usporiadanie územia, ktoré je definované

- **funkčným usporiadaním**, pričom je územie ÚPZ Koliba - Stráže tvorené
 - plochami s obytnou funkciou - rodinné domy,
 - plochami s obytnou funkciou - bytové domy,
 - plochami zariadení občianskej vybavenosti,
 - plochami verejnej zelene
 - plochami komunikácií v členení na obslužné komunikácie a verejné parkovacie plochy, komunikácie s tlmenou dopravou, pešie komunikácie a priestranstvá a sprievodná zeleň komunikácií.
- **priestorovým usporiadaním**, a to stanovením
 - uličnej čiary,
 - stavebnej čiary,
 - podružném stavebnej čiary,
 - hranice možným zástavby
- limity využitia územia, ktorými sa určujú medzné hraničné hodnoty využitia územia, ktoré sú stanovené medznými hodnotami využitia pozemkov a to:
 - stanovením **maximálneho koeficientu zastavanej plochy**,
 - stanovením **maximálnej podlažnosti**.

Územné celky, na ktoré sa vzťahujú jednotlivé záväzné regulatívy stanovené týmto všeobecne záväzným nariadením sú územným plánom zóny určené pozemky, tak ako sú vymedzené vo výkrese č. 2a grafickej časti územného plánu, v priesvitkách č. 2a – Z1, 2a – Z2 a v prílohe č. 2 ÚPZ Koliba - Stráže. Stavba umiestňovaná Rozhodnutím je umiestňovaná v územnom celku H.

Z hľadiska funkčného usporiadania je stavebný pozemok definovaný ako **dostavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch** čo vyplýva z prílohy č. 2 textovej časti ÚPZ Koliba - Stráže. Vymedzenému funkčnému využitiu územia a plôch musí v zmysle ÚPZ Koliba - Stráže zodpovedať spôsob jeho užívania a najmä účel umiestňovaných a povoľovaných stavieb, vrátane ich zmien a zmien ich využívania. **Stavby a iné opatrenia, ktoré vymedzenému funkčnému využitiu územia nezodpovedajú, nesmú byť na tomto území umiestnené alebo povolené (§ 5 ods. 1 ÚPZ Koliba - Stráže).**

Stavebné objekty “RD A, RD B, RD C”, ako sme odôvodnili vyššie nie sú rodinnými domami, ale bytovými domami, a preto nezodpovedajú funkčnému využitiu územia podľa

ÚPZ Koliba - Stráže. Navyše, v územnom celku H predpokladá ÚPZ Koliba - Stráže **len** **dostavbu objektov rodinných domov** a nie umiestnenie piatich nových rodinných domov (resp. jedného bytového domu a dvoch rodinných).

Z hľadiska priestorového usporiadania: V zmysle § 6 ods. 2 ÚPZ Koliba - Stráže novonavrňované stavby ako aj ich umiestnenie na pozemkoch **musí zachovávať súčasný charakter zástavby**. Zbúranie existujúceho rodinného domu za účelom jeho nahradenia bytovým domom a dvoma rodinnými domami nenapĺňa cieľ sledovaný ÚPZ Koliba - Stráže.

V zmysle § 6 ods. 3 Nové objekty rodinných domov musia byť umiestňované a povoľované v rámci plochy vymedzenej na parcelách **regulačnými prvkami priestorového usporiadania** tak, ako sú stanovené vo výkrese č.2a územného plánu a v priesvitke č. 2a – Z1, 2a – Z2.

- Umiestňované stavby **nerešpektujú stavebnú čiaru**, tak ako bola vo výkrese č.2a územného plánu. Stavebná čiara určená pôvodným výkresom sa nemenila priesvitkami č. 2a – Z1, 2a – Z2 a platí podnes. Umiestnenie stavieb ju nerešpektuje najmä pri stavebnom objekte "RD E", ktorý je umiestnený celý za jej hranicou. Taktiež z grafickej prílohy Rozhodnutia vyplýva, že ju stavby nerešpektujú ani v kontaktoch s parcelou Účastníka. Navyše, ako sme uviedli vyššie, v prílohe nie je vyznačené umiestnenie viacerých stavebných objektov, najmä účelovej komunikácie, avšak z kontextu umiestnenia bytových stavieb je zrejmé, že tá môže viesť len popri nich, a teda nerešpektujú stavebné čiary chrániace parcelu Účastníka pred neprimeraným umiestnením stavieb.

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhovaná stavba **nie je v súlade s regulačnými priestorového usporiadania** vymedzenými ÚPZ Koliba - Stráže.

Z hľadiska limitov využitia územia je pre územný celok stanovený maximálny koeficient zastavanej plochy 0.3 a maximálna podlažnosť 2 čo vyplýva z § 7 ods. 3 a 4 ÚPZ Koliba - Stráže v spojení s grafickou prílohou ÚPZ Koliba – Stráže – priesvitka 2a - Z2.

V zmysle § 7 ods. 3 ÚPZ Koliba - Stráže maximálny koeficient zastavanej plochy je daný **pomerom zastavaných častí pozemku k jeho celkovej ploche** a je stanovený pre každý navrhovaný stavebný pozemok vo výkrese č. 2a územného plánu a v priesvitkách č. 2a-Z1, 2a-Z2. vo výkrese č. 2a je pre stavebný pozemok stanovený koeficient zastavanej plochy 0.3.

Ako sme uviedli vyššie, koeficient zastavanej plochy je takmer naplnený už len deklarovanými zastavanými plochami rodinných domov, tak ako sú uvedené v texte Rozhodnutia. Ako sme však uviedli, v Rozhodnutí chýbajú údaje o zastavaných plochách ďalších objektov, ktoré sa umiestňujú a ktoré sú zastavanou plochou. Okrem toho, že je z tohto dôvodu Rozhodnutie nepreskúmateľné z hľadiska posúdenia súladu s územnoplánovacou dokumentáciou, máme za to, že **úhrnná výmera všetkých stavebných objektov presahuje maximálny koeficient zastavanej plochy 0.3 a však túto skutočnosť nie je možné z rozhodnutia posúdiť, nakoľko stavebný úrad sa v konaní dodržaním miery zastavanosti nezaoberal a z rozhodnutia je tiež zrejmé, že niektoré stavebné objekty, napr. terasy nepovažuje za zastavaný pozemok.**

Podľa § 7 ods. 5 ÚPZ Koliba - Stráže **“maximálny počet nadzemných podlaží je stanovený počtom podlaží nad úrovňou najnižšieho bodu upraveného príslušného terénu. Vzhľadom k tomu, že sa do nadzemných podlaží nezahŕňa podkrovia, povala a ustupujúce podlažie (v súlade s STN 73 43 01), počet nadzemných podlaží sa u všetkých objektov mení tak, že ak je v pôvodných výkresoch uvedené číslo 3 znamená to 2 nadzemné podlažia a podkrovia.”** Pre územný celok H, v ktorom sa umiestňuje výstavba, platí práve tento regulatív, kedy v pôvodnom výkrese bolo uvedené číslo 3, a teda prípustné je tu umiestniť len objekty s 2 nadzemnými podlažiami a podkroviom. Vzhľadom na to, že deklarované spoločné podzemné podlažie s 18 garážovými státiami je nadzemným podlažím, **stavba nespĺňa regulatív maximálneho počtu podlaží.**

Vzhľadom na vyššie uvedené, umiestnenie stavby

- je v rozpore s funkčným usporiadaním, kedy nejde o dostavbu rodinného domu ale výstavbu viacerých nových objektov
- je v rozpore s funkčným usporiadaním, nakoľko sa umiestňuje fakticky bytový dom a dva rodinné domy
- je v rozpore s priestorovým usporiadaním, nakoľko nerešpektuje stavebnú čiaru (najmä objekt “RD D”, “RD E” a objekt cestného telesa, ktorého umiestnenie ani nie je z Rozhodnutia zrejmé,
- je v rozpore s priestorovým usporiadaním, nakoľko nerešpektuje koeficient maximálnej zastavanosti 0.3, ktorý navyše v Rozhodnutí nie je vypočítaný, posúdený a a ni ho nemožno z Rozhodnutia odvodiť a posúdiť,

- je v rozpore s priestorovým usporiadaním, nakoľko nerešpektuje maximálnu podlažnosť, nakoľko sa umiestňuje stavba so štyrmi nadzemnými podlažiami (s posledným ustúpeným), kde sú povolené 2 podlažia.

D

Neboli dané podmienky na procesný postup spojeného územného a stavebného konania, úrad ich ani neskúmal a ani neopísal podľa čoho vyhodnotil, že sú splnené.

Stavebný úrad nevyhodnotil, či sú dané podmienky pre spojené územné a stavebné konanie. Využitie tohto inštitútu nijak neodôvodnil a Rozhodnutie vydané v tomto konaní z tohto dôvodu nie je preskúmateľné. Správny orgán bol zo zákona povinný sa splnením podmienok pre spojenie konania, túto povinnosť však nesplnil.

Podľa § 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.*

Povoľované stavby nie sú jednoduchými stavbami podľa § 139b ods. 1 stavebného zákona. Ako sme uviedli vyššie, zároveň **nemožno skonštatovať, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.** Z výrokovej časti Rozhodnutia je zrejmé, že stavebný úrad ani neskúmal, či sú dané podmienky na ich umiestnenie, inak by neumiestnil stavby v rozpore s funkčnými a priestorovými regulatívami, ktoré sme opísali vyššie. Z tohto dôvodu malo konanie predchádzajúce Rozhodnutiu zásadnú vadu, nebol naplnený účel ustanovení stavebného zákona vo vzťahu k umiestňovaniu stavieb a ich povolaniu, boli porušené práva účastníkov konania a dotknutých orgánov, a nakoniec, vadu má samotné Rozhodnutie, ktoré trpí nedostatkom odôvodnenia zvoleného postupu, a teda preskúmateľnosti.

Účastník žiada, aby rozhodnutie stavebného úradu Mestská časť Bratislava - Nové Mesto 6421/2020/UKSP/VORE-115 z 11.12.2020 Okresný úrad Bratislava zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na ďalšie konanie.

V Bratislave, dňa 15.01.2021

*podpísané kvalifikovaným elektronickým
podpisom s časovou pečiatkou*

WWS Koliba, s. r. o.
zast. Mgr. Andrej Maar, advokát

SPLNOMOCNENIE

WWS Koliba, s. r. o., sídlom: Nevädzová 17211/6E, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 01, IČO: 51 026 007, zápis v OR OS BA I., oddiel Sro, vl. č. 121565/B; v mene ktorej koná

- konateľ Ing. Miroslav Welter,
- konateľ Mgr. Martin Mančík,

týmto splnomocňuje

Mgr. Andrej Maar, advokát, IČO: 30789354 registrácia v zozname advokátov SAK č. 1426, sídlo advokátskej kancelárie: Dunajská 7614/8, 81108 Bratislava,

na podanie odvolania proti rozhodnutiu zo dňa 11.12.2020, sp. zn. 6421/2020/UKSP/VORE-115, ktorým Mestská časť Bratislava - Nové Mesto povolila stavbu „Rodinné domy Suchá, Bratislava – Nové Mesto“ na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 6688/1, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, prípojka NN aj na pozemku registra „E“ KN parc. č. 21678 (pozemku registra „C“ KN parc. č. 21678), v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave stavebníkovi SUCHÁ 4, s.r.o., Černockého 5A, 831 51 Bratislava, IČO 52475352.

Toto plnomocenstvo zahŕňa podpisové právo k akýmkoľvek podaniam a iným písomnostiam, ktoré budú potrebné vo vyššie uvedených záležitostiach. Súhlasím, aby splnomocnený advokát ustanovil za seba zástupcu, ak ich ustanoví viac, súhlasím, aby každý z nich konal samostatne. Súhlasím, aby nás v tejto veci zastupovali advokátski koncipienti splnomocneného advokáta v zmysle zákona o advokácii na základe písomného poverenia splnomocneným advokátom.

V Bratislave, dňa 14.01.2021

Splnomocnenie prijímam		
WWS Koliba, s. r. o. Ing. Miroslav Welter, konateľ	WWS Koliba, s. r. o. Mgr. Martin Mančík, konateľ	Licencia SAK 1426 Mgr. Andrej Maar, advokát Dunajská 8, 81108 Bratislava

WWS Koliba, s.r.o.
Nevädzová 6E, 821 01 Bratislava
IČO: 51 026 007
IČ DPH: SK2120576293

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto
Junácka 1
832 91 Bratislava

k sp. zn.: 6421/2020/UKSP/VORE-115

Doplnenie k odvolaniu proti rozhodnutiu č.k.: 6421/2020/UKSP/VORE-115 z 11.12.2020

Účastník konania:

NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o., sídlom: Lopúchova 1, Bratislava 831 01, IČO: 35 831 693, zápis v OR OS BA I., oddiel Sro, vl. č. 26084/B; *(ďalej len „NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o.“, príp. „Účastník“)*, zast. Mgr. Andrej Maar, advokát, IČO: 30789354 registrácia v zozname advokátov SAK č. 1426, sídlo advokátskej kancelárie: Dunajská 7614/8, 81108 Bratislava

Prílohy:

- *Splnomocnenie*

I.

Dopĺňame odvolanie zo dňa 14.01.2021

Účastník podal dňa 14.01.2021 do elektronickej schránky Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto odvolanie proti rozhodnutiu zo dňa 11.12.2020, sp. zn. 6421/2020/UKSP/VORE-115 *(ďalej len „Rozhodnutie“)*, ktorým Mestská časť Bratislava - Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad v spojenom územnom a stavebnom konaní povolila stavbu „Rodinné domy Suchá, Bratislava – Nové Mesto“ na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 6688/1, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, prípojka NN aj na pozemku registra „E“ KN parc. č. 21678 (pozemku registra „C“ KN parc. č. 21678), v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave *(ďalej len „stavba“)*, stavebníkovi SUCHÁ 4, s.r.o., Černockého 5A, 831 51 Bratislava, IČO 52475352 *(ďalej len „stavebník“)*. Účastník týmto dopĺňa svoje podanie zo dňa 14.01.2021

o podrobné odôvodnenie a dokladá touto cestou do spisu splnomocnenie na zastupovanie v konaní. Odôvodnenie sa týka nasledovných okruhov:

- A) Rozhodnutie je nepreskúmateľné, nakoľko sa ním umiestňujú stavby, ktoré nie sú vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je nedeliteľnou súčasťou rozhodnutia.
- B) Stavby označené ako rodinné domy A, B, C, nie sú rodinnými domami ale ide o jeden stavebný objekt so spoločným podlažím (ktoré navyše nie je podzemné ale nadzemné), vstupom, parkovaním a technickým zázemím. Stavby označené ako rodinné domy B, C, D, E nemajú samostatný vstup z verejnej komunikácie.
- C) Rozhodnutie neobsahuje posúdenie súladu s územnoplánovacou dokumentáciou. Stavebný zámer s nimi nie je v súlade.
- D) Neboli dané podmienky na procesný postup spojeného územného a stavebného konania, úrad ich ani neskúmal a ani neopísal podľa čoho vyhodnotil, že sú spojené.
- E) Vlastníci nebytových priestorov Lopúchova 7 a 9 boli v konaní opomenutí a ich práva účastníkov konania boli porušené.
- F) Stavba sa bez súhlasu vlastníka pripája na verejný vodovod účastníka konania.

A.

Nepreskúmateľnosť rozhodnutia - umiestnenie stavieb

Stavebný pozemok pozostáva z parciel č. 6688/1, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18 úhrnom vo výmere **2665 m²**. Podľa textu Rozhodnutia stavebné objekty "rodinných domov" majú úhrnom výmeru zastavanej plochy **739.87 m²**.¹ Koeficient takto vykazovaných zastavaných plôch k celkovej výmere stavebného pozemku vychádza **0.28**.

Reálne je úhrn výmer zastavaných plôch omnoho vyšší. Parcely, na ktorých sa umiestňujú stavebné objekty "rodinných domov" (6688/10, /12, /14, /16, /18) majú úhrnom výmeru **983 m²**. Už len koeficient týchto plôch k celkovej výmere stavebného pozemku vychádza **0.37**.

Rozhodnutím sa však umiestňujú aj ďalšie stavebné objekty. Z Rozhodnutia citujeme: *"Stavba bude umiestnená podľa situácie v mierke 1:1000, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia"*. V Rozhodnutí sa však uvádzajú stavebné objekty, ktoré nie sú vyznačené v Prílohe Rozhodnutia ("situácia v mierke 1:1000). Zároveň v Rozhodnutí nie je vyčíslená zastavaná plocha týchto objektov:

$$I \text{ RD } A+B+C = 3 \cdot 169 + \text{RD } D = 139,5 + \text{RD} = 93,37$$

- spoločná prístupovú vnútroareálovú spevnenú plochu, ktorá má viesť od ulice až k rodinnému domu "E"
- vjazd do areálu
- "objekt", ktorý je spoločným vstupom do "rodinných domov A, B, C", a zároveň je ich spoločným podzemným podlažím ,
- 2 parkovacie miesta na teréne (ktoré spolu "poskytujú" "rodinné domy A, B, C")
- Príľahlé terasy rodinných domov D, E
- 8 parkovacích miest na teréne (ktoré spolu "poskytujú" rodinné domy D a E)
- novovybudovaná vodomerná šachta na pozemku stavebníka
- revízna kanalizačná šachta na pozemku stavebníka

Z Rozhodnutia nie je zrejmé, ani z prílohy, ako sa tieto objekty umiestňujú, preto je Rozhodnutie nepreskúmateľné. Zároveň z tohto dôvodu nie je možné posúdiť súlad stavebného zámeru ako celku s územnoplánovacou dokumentáciou. Súčet "vyčíslených" objektov "rodinných domov" je na hranici prípustného koeficientu zastavanosti. Pritom Rozhodnutím sa umiestňujú ďalšie objekty, ktorých atribúty síce nie sú presne zrejmé z textu Rozhodnutia a ani z výkresovej prílohy. V Rozhodnutí tak nie je možné preskúmať výpočet zastavanej plochy:

- 10-tich parkovacích miest na povrchu ($10 \cdot 12.5 \text{ m}^2 = 125 \text{ m}^2$),
- spevnenej komunikácie ($X \text{ m} \cdot 2,5 \text{ m}$),
- "terás k bytom" ($X \text{ m} \cdot X \text{ m}$),
- vodomerných a kanalizačných šácht ($X \text{ m} \cdot X \text{ m}$).

Zároveň nie je zrejmé, aká je zastavaná plocha spoločnej podstavy "rodinných domov A, B, C" ktorá ich podľa všetkého prepája a je v nej umiestnených 18 parkovacích miest a ďalšie miestnosti a komunikácie (tj $18 \cdot 12.5 \text{ m}^2 = 450 \text{ m}^2 + X \text{ m}^2$). Len 18 parkovacích miest v podlaží dosahuje úhrnnú výmeru, ktorá je deklarovaná pre "rodinné domy A, B, C", pričom však v zmysle Rozhodnutia v podzemnom podlaží týchto domov sú situované okrem samotných parkovacích miest komunikácia medzi nimi, pivnice, technická miestnosť a spoločný vstup do objektu.

Podľa § 39 a § 39a ods. 1 stavebného zákona "**umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia**". V grafickej prílohe územného rozhodnutia majú byť odstupové vzdialenosti umiestňovanej stavby jednoznačné a zrozumiteľné. Vyznačené (okótované) majú byť odstupy od okolitých stavieb a od hraníc susedných pozemkov.

Podľa § 3 ods. 3 4 vyhlášky 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona z textovej a grafickej časti dokumentácie pre územné rozhodnutie musia byť dostatočne zrejmé najmä *“urbanistické začlenenie stavby do územia, ktorý pozemok alebo jeho časť má byť určený ako stavebný, navrhované umiestnenie stavby na pozemku s vyznačením jej odstupov od hraníc pozemkov a od susedných stavieb vrátane výškového vyznačenia (spravidla v mierke 1: 500).*

Priložená grafická príloha v mierke 1:1000 je nezrozumiteľná, nakoľko neposkytuje jednoznačný prehľad o umiestnení povolených stavieb. **Na prílohe nie je vyznačená žiadna prístupová cesta k jednotlivým stavbám rodinných domov, chýba vyznačenie umiestnenia 10-tich parkovacích miest na povrchu, “terás k bytom”, vodomerných a kanalizačných šácht, a nie je zrejmý priebeh podzemnej časti “objektu”, ktorý tvorí podzemnú časť “rodinných domov A, B, C”** Zvolená mierka situačného nákresu spôsobuje, že uvedené hodnoty sú neprehľadné.

B

Stavby nie sú rodinnými domami

Podľa § 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.***

Stavebný úrad nedostatočne posúdil zabezpečenie prístupu stavby z verejnej komunikácie. Stavebný úrad na strane 2 uvádza spôsob prístupu k stavebnému pozemku, ktorý však nespĺňa podmienky posúdenia prístupu z verejnej komunikácie podľa § 43b ods. 2 Stavebného poriadku.

Na to, aby stavba bola rodinným domom, musí byť samostatný vstup z verejnej komunikácie. Povolené stavby majú podľa Rozhodnutia „spoločný vstup“ do objektu. Z rozhodnutia nie je možné posúdiť čo stavebný úrad považuje za objekt, ale rozhodne nie sú splnené podmienky pre posúdenie navrhovaných stavieb ako stavieb rodinných domov.

Zároveň nie je zrejmé, ako je zabezpečený vstup z verejnej komunikácie pre stavebné objekty “Rodinný dom D” a “Rodinný dom E”, nakoľko stavebný objekt *“spoločná prístupová*

vnútroareálová spevnená plocha, ktorá má viesť od ulice až k rodinnému domu "E" nie je vyznačený v Prílohe Rozhodnutia a v Rozhodnutí nie je ani opísaný jeho priebeh. Nie je preto preskúmateľné, či stavebné objekty "RD D" a "RD E" majú zabezpečený samostatný vstup z verejnej komunikácie.

Navyše, z rozhodnutia nie je zrejmé, či stavebný úrad skúmal a ako vyhodnotil, či je deklarované podzemné podlažie naozaj podzemným podlažím. V zmysle ÚPZ Koliba - Stráže § 7 ods. 7 ***"za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej väčšej časti nižšie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu."***

Pri Stavebnom objekte označenom ako "RD C" je výškové osadenie podlahy 1. nadzemného podlažia stanovené na 278,2 m. n. m. Pri vzdialenosti medzi dvoma podlahami 3,00 m by výškové osadenie podlahy 1. podzemného podlažia zodpovedalo výške 275,55 m. n. m. v čase pod "RD C". A teda toto podlažie by bolo možné považovať za podzemné, ak by najnižší bod upraveného príľahlého terénu bol aspoň o 1300 mm vyššie ako 275,55 m. n. m., a teda vo výške 276,68 m. n. m.

Ako je však zrejmé z výškového osadenia podlahy 1. nadzemného podlažia pri objekte "RD D" (276,55 m. n. m.), toto osadenie je o 0,13 m nižšie ako by mala byť minimálna výška upraveného príľahlého terénu. Stavebný objekt "RD D" je pritom bezprostredne susediaci s "RD C", a na výpočet sme použili vzdialenosť medzi podlahami 3,00 m, ktorá však štandardne býva menšia. Účastník sa domnieva, že úroveň podlahy spoločného podzemného podlažia objektu "RD A, B, C" alebo jej väčšej časti je vyššie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu, a teda v zmysle § 7 ods. 7 ÚPZ Koliba - Stráže nejde o podzemné, ale o nadzemné podlažie. Uvedená argumentácia je ešte významnejšia pri osadení "RD A", ktorý je najbližšie k vjazdu do garáží, a ktorého osadenie podlahy 1. NP je 277,60 m. n. m, a teda pri vzdialenosti medzi podlahami 3,00 m sa dá predpokladať, že podlaha vjazdu do garáže (a teda výška príľahlého terénu - ulice Suchá) je na úrovni 274,60 m. Výška terénu nižšie, ako podlaha podzemnej stavby pod RD C, teda podlaha podzemnej stavby nachádza nad úrovňou terénu

Účastník preto vyslovuje pochybnosť, či objekt obsahujúci 9 bytov, s rozsiahlym podzemným podlažím "spoločným pre rodinné domy A, B, C", v ktorom sa nachádza ich

spoločný vstup, spoločné garáže pre 18 áut, pivnice a **spoločná technická miestnosť**, ktorý prechádza do troch solitérnych hmôt z ktorých každá má tri nadzemné podlažia (posledné vraj ustúpené), možno posúdiť ako tri samostatné stavby rodinných domov. **Tento objekt podľa všetkého napĺňa definíciu bytového domu** podľa ustanovenia § 43b ods. 2 Stavebného zákona **“Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.”** Táto pochybnosť je umocnená faktom, že deklarované podzemné podlaže sa javí byť nadzemné, a teda umiestňovaný a povoľovaný objekt je objektom so štyrmi nadzemnými podlažiami (posledné vraj ustúpené), 9 bytmi a spoločným vjazdom a vstupom.

C

Rozhodnutie neobsahuje posúdenie súladu s územnoplánovacou dokumentáciou.

Stavebný zámer s nimi nie je v súlade.

Rozhodnutie neobsahuje posúdenie stavby stavebným úradom z hľadiska územného plánovania podľa § 37 Stavebného zákona. Stavebný úrad sa v odôvodnení Rozhodnutia obmedzil na strohé konštatovanie na str. 14 *“Stavba je v súlade s Územným plánom zóny Koliba – Stráže, schváleným miestnym zastupiteľstvom Bratislava-Nové Mesto dňa 26.11.1996, v znení neskorších zmien a doplnkov.”*

Stavebný úrad podľa nášho názoru nevykonával žiadne posúdenie súladu stavby s územným plánom, konštatoval iba, že stavba je v súlade s územným plánom. Stavebný úrad medzi stanoviskami dotknutých orgánov uvádza svoje vlastné Stanovisko k investičnej činnosti Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania, č. 33829/9930/2019/ZP/MRAZ zo dňa 10.09.2019. ***Z Metodického usmernenia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, odboru štátnej stavebnej správy a územného plánovania k vydávaniu záväzných stanovísk obcí ako dotknutých orgánov v správnych konaniach podľa stavebného zákona vyplýva: Podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je obec stavebným úradom. Zabezpečovanie funkcie stavebného úradu vykonáva obec v rámci preneseného výkonu štátnej správy na základe § 5 písm. a) bodu 1. 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. Právomoc stavebného úradu nadobúda obec v zmysle uvedených***

právných predpisov v celom rozsahu a v správnom konaní vedenom podľa príslušných ustanovení stavebného zákona je kompetentná vecne rozhodnúť. Pričom správnym orgánom oprávneným konať o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach právnických osôb a fyzických osôb je starosta obce. Preto tiež nie je opodstatnené, aby pre účely správnych konaní podľa stavebného zákona obec v zastúpení starostu vydávala záväzné stanoviská k investičnej výstavbe podľa ust. § 4 ods. 3 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ktorého obec pri výkone samosprávy usmerňuje ekonomickú činnosť v obci, a ak tak ustanovuje osobitný predpis, vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území obce, vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v obci. Citované ustanovenie nezakladá obci, ktorá je súčasne stavebným úradom, právo vydávať v zastúpení starostu záväzné stanoviská k investičnej výstavbe pre účely správnych konaní podľa stavebného zákona. Pri zabezpečovaní činnosti stavebného úradu obec nie je v pozícii samosprávy, ale túto činnosť vykonáva ako prenesený výkon štátnej správy. Jedná sa o dve samostatné nezávislé pôsobnosti obce. Vydávaním záväzných stanovísk v právomoci starostu pre účely uvedených správnych konaní, v ktorých je starosta zároveň správnym orgánom, by sa bezdôvodne a bez opory v zákonnej úprave zvyšovala ich administratívna náročnosť vo vzťahu k fyzickým a právnickým osobám, ktoré sú navrhovateľmi, resp. žiadateľmi.

Správný orgán neuviedol z čoho pri posúdení vychádzal, čo zistil, ani ako svoje zistenia vyhodnotil. Aj keby vychádzal z podkladu “Stanovisko k investičnej činnosti Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, oddelenie životného prostredia a územného plánovania, č. 33829/9930/2019/ZP/MRAZ zo dňa 10.09.2019”, na ktoré však v odôvodnení neodkazuje, išlo by o nezákonný podklad rozhodnutia.

Stavba bola povolená na mieste existujúcej stavby. Existujúca stavba rodinného domu nebola doteraz odstránená. Podľa nášho názoru nemožno povoliť umiestnenie novej stavby na mieste, kde sa nachádza iná stavba, napriek tomu, že o jej odstránení bolo rozhodnuté. Stavbu nemožno umiestniť na mieste, kde sa nachádza iná stavba, bez ohľadu na to, či je tam legálne, nelegálne, alebo či bolo rozhodnuté o odstránení starej stavby.

Ak by sa stavebný úrad zaoberal posúdením súladu s územnoplánovacími podkladmi, musel by vyhodnotiť, že stavebný zámer nie je s nimi v súlade.

Územnoplánovacia regulácia pre zámer je daná územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov (*d'alej len "ÚP"*) a Územným plánom zóny Koliba - Stráže v znení zmien a doplnkov (*d'alej len ÚPZ Koliba - Stráže*).

V zmysle bodu 2.2.3, odsek 2) Závaznej textovej časti **ÚP** Regulačný výkres vyjadruje rozvojový potenciál mesta a základné regulatívy intenzity využitia územia ako východisko pre následné spodrobnenie riešenia rozvojových plôch a lokalít na zonálnej úrovni.

Kód miery využitia územia vyjadruje povolenú mieru záťaže rozvojového územia zástavbou. Stanovuje pre vybrané funkcie intenzitu (mieru) využitia rozvojového územia. Symbolom kódu miery využitia územia sú písmená veľkej abecedy A až M, ktoré vyjadrujú prípustnú mieru využitia územia v rozpätí hodnotou IPP max. od 0,2 po 3,6. Doplnkovou skupinou kódov, použitých v regulačnom výkrese, sú tri špecifické informačné kódy o regulovanom území, označené písmenami veľkej abecedy N, S, X, ktorých význam je nasledovný: kód S: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. V zmysle Regulačného výkresu 2.2 ÚP je plocha stavebného pozemku zregulovaná, čo do povolenej miery využitia územia **kódom "S" - tzn. odkazom na územný plán zóny**.

Podrobnejšia územnoplánovacia regulácia je daná **ÚPZ Koliba - Stráže**, ktorý je v platnosti na základe:

- Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 7/1996 zo dňa 26. 11.1996 O záväzných častiach územného plánu zóny Koliba - Stráže, v znení zmien a doplnkov:
- Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 6/2000 zo dňa 13. 6. 2000 (**zmeny a doplnky č. 1**),
- Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 1/2008 zo dňa 16. 4. 2008 (**zmeny a doplnky č. 2**) a
- Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 9/2008 zo dňa 16. 12. 2008 (ktorým sa vyhlásilo úplne znenie ÚPZ).

ÚPZ Koliba - Stráže stanovuje ustanovením § 3 záväzné regulatívy, a to

- zásady pre usporiadanie územia, ktoré je definované
 - **funkčným usporiadaním**, pričom je územie ÚPZ Koliba - Stráže tvorené
 - plochami s obytnou funkciou - rodinné domy,
 - plochami s obytnou funkciou - bytové domy,
 - plochami zariadení občianskej vybavenosti,
 - plochami verejnej zelene
 - plochami komunikácií v členení na obslužné komunikácie a verejné parkovacie plochy, komunikácie s tlmenou dopravou, pešie komunikácie a priestranstvá a sprievodná zeleň komunikácií.
 - **priestorovým usporiadaním**, a to stanovením
 - uličnej čiary,
 - stavebnej čiary,
 - podružným stavebnej čiary,
 - hranice možným zástavby
- limity využitia územia, ktorými sa určujú medzné hraničné hodnoty využitia územia, ktoré sú stanovené medznými hodnotami využitia pozemkov a to:
 - stanovením **maximálneho koeficientu zastavanej plochy**,
 - stanovením **maximálnej podlažnosti**.

Územné celky, na ktoré sa vzťahujú jednotlivé záväzné regulatívy stanovené týmto všeobecne záväzným nariadením sú územným plánom zóny určené pozemky, tak ako sú vymedzené vo výkrese č. 2a grafickej časti územného plánu, v priesvitkách č. 2a – Z1, 2a – Z2 a v prílohe č. 2 ÚPZ Koliba - Stráže. Stavba umiestňovaná Rozhodnutím je umiestňovaná v územnom celku H.

Z hľadiska funkčného usporiadania je stavebný pozemok definovaný ako dostavba objektov rodinných domov na súkromných pozemkoch čo vyplýva z prílohy č. 2 textovej časti ÚPZ Koliba - Stráže. Vymedzenému funkčnému využitiu územia a plôch musí v zmysle ÚPZ Koliba - Stráže zodpovedať spôsob jeho užívania a najmä účel umiestňovaných a povoľovaných stavieb, vrátane ich zmien a zmien ich využívania. Stavby a iné opatrenia, ktoré vymedzenému funkčnému využitiu územia nezodpovedajú, nesmú byť na tomto území umiestnené alebo povolené (§ 5 ods. 1 ÚPZ Koliba - Stráže).

Stavebné objekty "RD A, RD B, RD C", ako sme odôvodnili vyššie nie sú rodinnými domami, ale bytovými domami, a preto nezodpovedajú funkčnému využitiu územia podľa ÚPZ Koliba - Stráže. Navyše, v územnom celku H predpokladá ÚPZ Koliba - Stráže **len dostavbu objektov rodinných domov** a nie umiestnenie piatich nových rodinných domov (resp. jedného bytového domu a dvoch rodinných).

Z hľadiska priestorového usporiadania: V zmysle § 6 ods. 2 ÚPZ Koliba - Stráže novonavrhované stavby ako aj ich umiestnenie na pozemkoch **musí zachovávať súčasný charakter zástavby**. Zbúranie existujúceho rodinného domu za účelom jeho nahradenia bytovým domom a dvoma rodinnými domami nenapĺňa cieľ sledovaný ÚPZ Koliba - Stráže.

V zmysle § 6 ods. 3 Nové objekty rodinných domov musia byť umiestňované a povoľované v rámci plochy vymedzenej na parcelách **regulačnými prvkami priestorového usporiadania** tak, ako sú stanovené vo výkrese č.2a územného plánu a v priesvitke č. 2a – Z1, 2a – Z2.

- Umiestňované stavby **nerešpektujú stavebnú čiaru**, tak ako bola vo výkrese č.2a územného plánu. Stavebná čiara určená pôvodným výkresom sa nemenila priesvitkami č. 2a – Z1, 2a – Z2 a platí podnes. Umiestnenie stavieb ju nerešpektuje najmä pri stavebnom objekte "RD E", ktorý je umiestnený celý za jej hranicou. Taktiež z grafickej prílohy Rozhodnutia vyplýva, že ju stavby nerešpektujú ani v kontaktoch s parcelou Účastníka. Navyše, ako sme uviedli vyššie, v prílohe nie je vyznačené umiestnenie viacerých stavebných objektov, najmä účelovej komunikácie, avšak z kontextu umiestnenia bytových stavieb je zrejmé, že tá môže viesť len popri nich, a teda nerešpektujúc stavebné čiary chrániace parcelu Účastníka pred neprimeraným umiestnením stavieb.

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhovaná stavba **nie je v súlade s regulatívmi priestorového usporiadania** vymedzenými ÚPZ Koliba - Stráže.

Z hľadiska limitov využitia územia je pre územný celok stanovený maximálny koeficient zastavanej plochy 0.3 a maximálna podlažnosť 2 čo vyplýva z § 7 ods. 3 a 4 ÚPZ Koliba - Stráže v spojení s grafickou prílohou ÚPZ Koliba – Stráže – priesvitka 2a - Z2.

V zmysle § 7 ods. 3 ÚPZ Koliba - Stráže maximálny **koeficient zastavanej plochy** je daný **pomerom zastavaných častí pozemku k jeho celkovej ploche** a je stanovený pre každý

navrhovaný stavebný pozemok vo výkrese č. 2a územného plánu a v priesvitkách č. 2a-Z1, 2a-Z2. vo výkrese č. 2a je pre stavebný pozemok stanovený koeficient zastavanej plochy 0.3. Ako sme uviedli vyššie, koeficient zastavanej plochy je takmer naplnený už len deklarovanými zastavanými plochami rodinných domov, tak ako sú uvedené v texte Rozhodnutia. Ako sme však uviedli, v Rozhodnutí chýbajú údaje o zastavaných plochách ďalších objektov, ktoré sa umiestňujú a ktoré sú zastavanou plochou. Okrem toho, že je z tohto dôvodu Rozhodnutie nepreskúmateľné z hľadiska posúdenia súladu s územnoplánovacou dokumentáciou, máme za to, že **úhrnná výmera všetkých stavebných objektov presahuje maximálny koeficient zastavanej plochy 0.3 a však túto skutočnosť nie je možné z rozhodnutia posúdiť, nakoľko stavebný úrad sa v konaní dodržaním miery zastavanosti nezaoberal a z rozhodnutia je tiež zrejmé, že niektoré stavebné objekty, napr. terasy nepovažuje za zastavaný pozemok.**

Podľa § 7 ods. 5 ÚPZ Koliba - Stráže **“maximálny počet nadzemných podlaží je stanovený počtom podlaží nad úrovňou najnižšieho bodu upraveného prilahlého terénu. Vzhľadom k tomu, že sa do nadzemných podlaží nezahrňa podkrovie, povala a ustupujúce podlažie (v súlade s STN 73 43 01), počet nadzemných podlaží sa u všetkých objektov mení tak, že ak je v pôvodných výkresoch uvedené číslo 3 znamená to 2 nadzemné podlažia a podkrovie.”** Pre územný celok H, v ktorom sa umiestňuje výstavba, platí práve tento regulatív, kedy v pôvodnom výkrese bolo uvedené číslo 3, a teda prípustné je tu umiestniť len objekty s 2 nadzemnými podlažiami a podkrovím. Vzhľadom na to, že deklarované spoločné podzemné podlažie s 18 garážovými státiami je nadzemným podlažím, **stavba nespĺňa regulatív maximálneho počtu podlaží.**

Vzhľadom na vyššie uvedené, umiestnenie stavby

- je v rozpore s funkčným usporiadaním, kedy nejde o dostavbu rodinného domu ale výstavbu viacerých nových objektov
- je v rozpore s funkčným usporiadaním, nakoľko sa umiestňuje fakticky bytový dom a dva rodinné domy
- je v rozpore s priestorovým usporiadaním, nakoľko nerešpektuje stavebnú čiaru (najmä objekt “RD D”, “RD E” a objekt cestného telesa, ktorého umiestnenie ani nie je z Rozhodnutia zrejmé,

- je v rozpore s priestorovým usporiadaním, nakoľko nerešpektuje koeficient maximálnej zastavanosti 0.3, ktorý navyše v Rozhodnutí nie je vypočítaný, posúdení a a ni ho nemožno z Rozhodnutia odvodiť a posúdiť,
- je v rozpore s priestorovým usporiadaním, nakoľko nerešpektuje maximálnu podlažnosť, nakoľko sa umiestňuje stavba so štyrmi nadzemnými podlažiami (s posledným ustúpeným), kde sú povolené 2 podlažia.

D

Neboli dané podmienky na procesný postup spojeného územného a stavebného konania, úrad ich ani neskúmal a ani neopísal podľa čoho vyhodnotil, že sú splnené.

Stavebný úrad nevyhodnotil, či sú dané podmienky pre spojené územné a stavebné konanie. Využitie tohto inštitútu nijak neodôvodnil a Rozhodnutie vydané v tomto konaní z tohto dôvodu nie je preskúmateľné. Správny orgán bol zo zákona povinný sa splnením podmienok pre spojenie konania, túto povinnosť však nesplnil.

Podľa § 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.*

Povoľované stavby nie sú jednoduchými stavbami podľa § 139b ods. 1 stavebného zákona. Ako sme uviedli vyššie, zároveň **nemožno skonštatovať, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.** Z výrokovej časti Rozhodnutia je zrejmé, že stavebný úrad ani neskúmal, či sú dané podmienky na ich umiestnenie, inak by neumiestnil stavby v rozpore s funkčnými a priestorovými regulatívami, ktoré sme opísali vyššie. Z tohto dôvodu malo konanie predchádzajúce Rozhodnutiu zásadnú vadu, nebol naplnený účel ustanovení stavebného zákona vo vzťahu k umiestňovaniu stavieb a ich povolaniu, boli porušené práva účastníkov konania a dotknutých orgánov, a nakoniec, vadu má samotné Rozhodnutie, ktoré trpí nedostatkom odôvodnenia zvoleného postupu, a teda preskúmateľnosti.

E

Vlastníci nebytových priestorov Lopúchova 7 a 9 boli v konaní opomenutí a ich práva účastníkov konania boli porušené. V konaní bolo porušené právo účastníkov konania, vlastníkov nebytových priestorov Lopúchova 7 a 9, ktorí sú vlastníkami stavieb najbližšie k povolenej výstavbe. Podľa § 47 ods. 5 Správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať meno a priezvisko fyzickej osoby a názov právnickej osoby. Všetky písomnosti vydané stavebným úradom v tejto veci práva účastníkov konania porušujú.

F

Účastník konania sa domnieva, že vodovodná prípojka stavebníka sa pripája na vodovod v vlastníctve Nehnutel'nosti, s.r.o., ako to vyplýva z kolaudačného rozhodnutia Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave č.ZPS/2009/06364/CSI-III-2701 zo dňa 08.09.2009. Účastník konania neposkytol, nedal stavebníkovi súhlas na pripojenie na jeho vodovod.

Účastník žiada, aby **rozhodnutie stavebného úradu Mestská časť Bratislava - Nové Mesto 6421/2020/UKSP/VORE-115 z 11.12.2020 Okresný úrad Bratislava zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na ďalšie konanie.**

V Bratislave, dňa 15.01.2021

*podpísané kvalifikovaným elektronickým
podpisom s časovou pečiatkou*

NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o.
zast. Mgr. Andrej Maar, advokát

EC
1356
Kópia
VORE

SPLNOMOCNENIE

NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o., sídlom: Lopúchova 1, Bratislava 831 01, IČO: 35 831 693, zápis v
OR OS BA I., oddiel Sro, vl. č. 26084/B; v mene ktorej koná

- konateľ Ing. Dominik Hrbatý, bytom Jeséniova 4/D, Bratislava 831 01

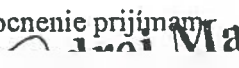
týmto splnomocňuje

Mgr. Andrej Maar, advokát, IČO: 30789354 registrácia v zozname advokátov SAK č. 1426,
sídlo advokátskej kancelárie: Dunajská 7614/8, 81108 Bratislava,

na podanie odvolania proti rozhodnutiu zo dňa 11.12.2020, sp. zn. 6421/2020/UKSP/VORE-
115, ktorým Mestská časť Bratislava - Nové Mesto povolila stavbu „Rodinné domy Suchá,
Bratislava – Nové Mesto“ na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 6688/1, /10, /11, /12, /13, /14,
/15, /16, /17, /18, prípojka NN aj na pozemku registra „E“ KN parc. č. 21678 (pozemku registra
„C“ KN parc. č. 21678), v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave stavebníkovi SUCHÁ 4,
s.r.o., Černockého 5A, 831 51 Bratislava, IČO 52475352.

Toto plnomocenstvo zahŕňa podpisové právo k akýmkoľvek podaniam a iným písomnostiam,
ktoré budú potrebné vo vyššie uvedených záležitostiach. Súhlasím, aby splnomocnený advokát
ustanovil za seba zástupcu, ak ich ustanoví viac, súhlasím, aby každý z nich konal samostatne.
Súhlasím, aby nás v tejto veci zastupovali advokátski koncipienti splnomocneného advokáta v
zmysle zákona o advokácii na základe písomného poverenia splnomocneným advokátom.

V Bratislave, dňa 14.01.2021

	Splnomocnenie prijínam  Mgr. Andrej Maar
NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o. Ing. Dominik Hrbatý, konateľ	Licencia SAK 1426 Mgr. Andrej Maar, 81108 Bratislava Dunajská 8, 81108 Bratislava advokát

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto
Junácka 1
832 91 Bratislava

l.č.
1139
Kópia
VORE

k sp. zn.: 6421/2020/UKSP/VORE-115

Odvolanie proti rozhodnutiu č.k.: 6421/2020/UKSP/VORE-115 z 11.12.2020

Účastník konania:

NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o., sídlom: Lopúchova 1, Bratislava 831 01, IČO: 35 831 693, zápis v OR OS BA I., oddiel Sro, vl. č. 26084/B; (*d'alej len „NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o.“, príp. „Účastník“*), zast. Mgr. Andrej Maar, advokát, IČO: 30789354 registrácia v zozname advokátov SAK č. 1426, sídlo advokátskej kancelárie: Dunajská 7614/8, 81108 Bratislava

I.

Rozhodnutím zo dňa 11.12.2020, sp. zn. 6421/2020/UKSP/VORE-115 (*d'alej len „Rozhodnutie“*) Mestská časť Bratislava - Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad v spojenom územnom a stavebnom konaní povolila stavbu „Rodinné domy Suchá, Bratislava – Nové Mesto“ na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 6688/1, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, prípojka NN aj na pozemku registra „E“ KN parc. č. 21678 (pozemku registra „C“ KN parc. č. 21678), v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave (*d'alej len „stavba“*), stavebníkovi SUCHÁ 4, s.r.o., Černockého 5A, 831 51 Bratislava, IČO 52475352 (*d'alej len „stavebník“*) v objektovej skladbe:

SO 01 Rodinný dom A

SO 02 Rodinný dom B

SO 03 Rodinný dom C

SO 04 Rodinný dom D

SO 05 Rodinný dom E

E1.3.1 Zdravotechnika – Vonkajšie rozvody vody a splaškovej kanalizácie

E1.6.1 Elektroinštalácia – Vonkajšie rozvody NN

E1.7 Dopravné riešenie a spevnené plochy

E1.8 Sadové úpravy

SO 06 Rekonštrukcia prípojky vody

SO 07 Pripojenie na splaškovú kanalizáciu

SO 08 Oplotenie

SO 09 Prípojka NN

Účastník týmto proti Rozhodnutiu podľa § 54 správneho poriadku v zákonnej lehote podáva odvolanie. Podrobné odôvodnenie odvolania a splnomocnenie na zastupovanie v konaní doplníme do troch dní. Účastník žiada, aby **rozhodnutie stavebného úradu Mestská časť Bratislava - Nové Mesto 6421/2020/UKSP/VORE-115 z 11.12.2020 Okresný úrad Bratislava zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na ďalšie konanie.**

V Bratislave, dňa 14.01.2021

*podpísané kvalifikovaným elektronickým
podpisom s časovou pečiatkou*

NEHNUTEĽNOSTI, s.r.o.
zast. Mgr. Andrej Maar, advokát

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto
Junácka 1
832 91 Bratislava

k sp. zn.: 6421/2020/UKSP/VORE-115

Odvolanie proti rozhodnutiu č.k.: 6421/2020/UKSP/VORE-115 z 11.12.2020

Účastník konania:

WWS Koliba, s. r. o., sídlom: Nevädzová 17211/6E, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 01, IČO: 51 026 007, zápis v OR OS BA I., oddiel Sro, vl. č. 121565/B; (*d'alej len „WWS Koliba, s. r. o.“, príp. „Účastník“*), zast. Mgr. Andrej Maar, advokát, IČO: 30789354 registrácia v zozname advokátov SAK č. 1426, sídlo advokátskej kancelárie: Dunajská 7614/8, 81108 Bratislava

I.

Rozhodnutím zo dňa 11.12.2020, sp. zn. 6421/2020/UKSP/VORE-115 (*d'alej len „Rozhodnutie“*) Mestská časť Bratislava - Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad v spojenom územnom a stavebnom konaní povolila stavbu „Rodinné domy Suchá, Bratislava – Nové Mesto“ na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 6688/1, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, prípojka NN aj na pozemku registra „E“ KN parc. č. 21678 (pozemku registra „C“ KN parc. č. 21678), v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave (*d'alej len „stavba“*), stavebníkovi SUCHÁ 4, s.r.o., Černockého 5A, 831 51 Bratislava, IČO 52475352 (*d'alej len „stavebník“*) v objektovej skladbe:

- SO 01 Rodinný dom A
- SO 02 Rodinný dom B
- SO 03 Rodinný dom C
- SO 04 Rodinný dom D

SO 05 Rodinný dom E

E1.3.1 Zdravotechnika – Vonkajšie rozvody vody a splaškovej kanalizácie

E1.6.1 Elektroinštalácia – Vonkajšie rozvody NN

E1.7 Dopravné riešenie a spevnené plochy

E1.8 Sadové úpravy

SO 06 Rekonštrukcia prípojky vody

SO 07 Pripojenie na splaškovú kanalizáciu

SO 08 Oplotenie

SO 09 Prípojka NN

Účastník týmto proti Rozhodnutiu podľa § 54 správneho poriadku v zákonnej lehote podáva odvolanie. Podrobné odôvodnenie odvolania a splnomocnenie na zastupovanie v konaní doplníme do troch dní. Účastník žiada, aby **rozhodnutie stavebného úradu Mestská časť Bratislava - Nové Mesto 6421/2020/UKSP/VORE-115 z 11.12.2020 Okresný úrad Bratislava zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na ďalšie konanie.**

V Bratislave, dňa 14.01.2021

*podpísané kvalifikovaným elektronickým
podpisom s časovou pečiatkou*

WWS Koliba, s. r. o.
zast. Mgr. Andrej Maar, advokát