



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
3821/2021/6938/2020/ÚKSP/PETL-ozn.

Vybavuje/linka
Ing. Petrová/02/49253384
lucia.petrova@banm.sk

V Bratislave
18.03.2021

Vec

Oznámenie o začatí územného konania

Dňa 15.02.2019 bol mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, ako vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu prvého stupňa podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov doručený návrh navrhovateľov Maar Legal, s.r.o., Dunajská 6, 811 08 Bratislava, IČO: 44157673, WM Invest SK, s.r.o., Nevädzova 6E, 821 01 Bratislava, IČO: 50841581, ETN Slovakia, s.r.o., Tupého 23/A, 831 01 Bratislava, IČO: 31379508, Legal Engineering, s.r.o., Nevädzova 6, 821 01 Bratislava, IČO: 48336076 (ďalej len „navrhovatelia“), o vydanie stavebného povolenia v spojenom stavebnom konaní a územnom konaní na stavbu „Rezidencia ELANIUS“ s posledným doplnením podania dňa 03.06.2020 (ďalej len „návrh“). Predmetom návrhu je umiestnenie a povolenie

stavby: „Rezidencia ELANIUS“,

v členení na stavebné objekty:

SO 01 Bytový dom Elánus a príslušné plochy

SO 02 Vodovodná prípojka pitnej vody

SO 03 Kanalizačná prípojka – splašková

SO 04 Pripojovací plynovod a odberné plynové zariadenie

SO 05 Elektrická prípojka – novonavrhovaná

SO 07 Plánované detské ihrisko parc. č. 4975/1

miesto stavby: ulica Pod Vachmajstrom, na pozemkoch CKN parcelné číslo 6712/61, 4975/7, 4975/1, 6712/60, 6712/57 a 6712/59 v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave

druh stavby, účel využitia stavby: pozemná stavba (§43a ods.2 stavebného zákona), bytový dom (§ 43b ods.1 písm. a) stavebného zákona) na bývanie

Popis stavby:

Predmetom projektovej dokumentácie je stavba bytového domu s názvom „Rezidencia Elánus“ so štyrmi bytovými jednotkami a príslušenstvom. Na parkovanie budú použité dva dvojzakladače, spolu na 8 áut a jedna garáž, slúžiaca na účely návštev, ako občasnú parkovanie. Každý byt je navrhovaný na samostatnom poschodí, prístupný schodiskom a výtahom. Na prízemí sú v zmysle projektovej dokumentácie spomínané autozakladače, v suteréne sú spodné časti zakladačov, kotolňa a kobky. V zmysle projektovej dokumentácie je hmotovo objekt prispôbený svetlotechnickým pomerom, preto je v hornej časti hmotovo „vyrezaný“, na prízemí je zárez z dôvodu krytia sa pred počasím a lepšieho manévrovacieho priestoru pri vjazde a výjazde z jednotlivých garáží.

V zmysle projektovej dokumentácie navrhovatelia navrhujú umiestniť a povoliť stavbu pozostávajúcu z jedného podzemného podlažia a štyroch nadzemných podlaží s posledným hmotovo zarezaným podlažím pre svetlotechnické vplyvy na okolité budovy. Hlavný vstup je navrhnutý z pohľadu ulice Pod Vachmajstrom, odtiaľto je navrhovaný aj vstup do garáží, ktoré sú navrhnuté pre stiesnené pomery v podobe zakladačov pre automobily. Zakladače sú na 1.NP bez pevnej podlahy, zasúvajú sa smerom na 1.PP. Na 2.NP – 4.NP sa nachádzajú v zmysle projektovej dokumentácie tri identické štvorizbové byty. Na najvyššom podlaží sa nachádza trojizbový byt. Byty sú v zmysle projektovej dokumentácie zložené okrem obytných častí - kuchyne, jedálne a obývačky aj z jednej až dvoch detských izieb, dvoch toaliet, resp. kúpeľní, šatníka a technickej miestnosti. Každý byt je navrhnutý s líniovým balkónom, na ktorý sa dá vyjsť z každej obytnej miestnosti. Tri štvorizbové byty majú navrhnuté vysunuté malé balkóny aj na južnú – juhovýchodnú stranu. Byt na najvyššom podlaží miesto balkóna disponuje atypickou terasou smerom do ulice. Do suterénu sa v zmysle projektovej dokumentácie rovnako ako do bytov vchádza cez schodisko resp. výťah a nachádza sa tu centrálna kotolňa s výlevkou. Z kotolne je navrhnutý technický vstup ku zakladačom, len za účelom upratania plochy pod zakladačmi, okrem toho sú v suteréne navrhnuté tri pivničné kobky pre jednotlivé byty. Jedna bude atypicky umiestnená v podschodiskovom priestore.

Zdroj studenej vody je navrhnutý z novonavrhovanej vodovodnej prípojky. Splaškové vody sú v zmysle projektovej dokumentácie odvedené do novonavrhovanej kanalizačnej prípojky. Objekt bude pripojený na verejný rozvod plynu STL 0,1Mpa. Verejný rozvod plynu je strednotlaký a je prevedený z materiálu DN100 oceľ. Prípojka bude strednotlaká PE d32, napojená zhora na už existujúci rozvod pomocou prípojky navrtávajúcej armatúry. Predmetom povolenia je elektrická prípojka NN a SLP pre objekt. Napojenie je uvažované z miesta navrh. poistkovej skrine SR, ktorá bude umiestnená na protiľahlom pozemku 6712/61. Navrhovaná SR bude napojená z existujúcej trafostanice TS. Od hromadného rozvádzača merania RE, ktorý sa umiestni v obvodovom murive domčeka pre smetné nádoby, bude privedená nová káblová zemná prípojka NN.

Priebeh konania:

Dňa 15.02.2019 podali navrhovatelia návrh na vydanie stavebného povolenia v spojenom stavebnom a územnom konaní na stavbu „Rezidencia ELANIUS“, na pozemkoch parc. č. 6712/61, 4975/7, 6712/57, 6712/59, 6712/60 a 4975/1, na ulici pod Vachmajstrom v Bratislave, katastrálne územie Vinohrady.

Dňa 14.03.2019 vydal tunajší stavebný úrad rozhodnutie sp. zn. 4135/2019/UKSP/HAVK-68, ktorým podľa § 19 ods. 1 správneho poriadku prerušil konanie a vyzval navrhovateľov, aby v lehote do 31.12.2019 doplnili žiadosť o vymedzené náležitosti. Navrhovatelia priebežne dopĺňali podanie a to 21.05.2019, 27.06.2019, 17.07.2019, 22.07.2019, 08.08.2019 a 14.08.2019. Následne stavebník listami zo dňa 17.09.2019 a 27.11.2019 žiadal stavebný úrad o pokračovanie v konaní.

Dňa 29.11.2019 požiadal stavebný úrad interným listom č. 44852/4135/2019/ÚKSP/HAVK oddelenie životného prostredia a územného plánovania o stanovisko vo veci spojeného stavebného a územného konania na predmetnú stavbu. Odpoveď bola doručená stavebnému úradu formou interného listu č. 2228/1966/2020/ZP/MRAZ dňa 17.01.2020.

Dňa 07.02.2020 podal prokurátor Okresnej prokuratúry Bratislava III mestskej časti Bratislava – Nové Mesto upozornenie prokurátora sp. zn. Pd 230/19/1103-6 na dôsledné dodržiavanie ustanovení § 3 ods. 4 správneho poriadku, § 49 správneho poriadku, § 36 ods. 1 a ods. 2, § 140a ods.1 písm. a) a b) stavebného zákona.

Tunajší stavebný úrad rozhodnutím č. 364/2020/4135/2019/ÚKSP/PETL-8 zo dňa 02.03.2020 zamietol v zmysle §37 ods. 4 stavebného zákona a §46 a §47 správneho poriadku návrh (žiadosť) na vydanie stavebného povolenia v spojenom stavebnom a územnom konaní. Dňa 27.03.2020 podali navrhovatelia v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Stavebný úrad listom č. 5691/2020/ÚKSP/DANE zo dňa 27.04.2020 postúpil odvolanie spolu s kompletným spisovým materiálom odvolaciemu orgánu. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako

odvolací orgán zrušil rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-200/747003/ZAD zo dňa 25.05.2020, právoplatné dňa 08.06.2020 rozhodnutie tunajšieho stavebného úradu č. 364/2020/4135/2019/ÚKSP/PETL-8 zo dňa 02.03.2020 a vrátil vec tunajšiemu stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Dňa 03.06.2020 doplnili navrhovatelia podanie o hydrogeologický prieskum, inžinierskogeologický prieskum, prílohu F a upravenú časť projektovej dokumentácie (sprievodná a súhrnná technická správa).

Dňa 17.06.2020 Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky doručil tunajšiemu stavebnému úradu spisový materiál spolu so zrušujúcim rozhodnutím č. OUBA- OVBP2-2020/74703/ZAD.

Dňa 16.09.2020 stavebný úrad oznámil písomnosťou pod č. 6938/2020/ÚKSP/PETL-ozn. navrhovateľom Maar Legal, s.r.o., WM Invest SK, s.r.o., ETN Slovakia, s.r.o., Legal Engineering, s.r.o. začatie konania o zamietnutí návrhu. Navrhovateľ Legal Engineering, s.r.o. podal dňa 09.10.2020 tunajšiemu stavebnému úradu námietky voči oznámeniu o začatí konania o zamietnutí návrhu.

K obsahu administratívneho spisu je potrebné uviesť, že súčasťou spisu je aj kópia rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, ktorým povolil vodnú stavbu SO 06 Dažďová kanalizácia, ktorá je súčasťou hlavnej stavby „Rezidencia ELANIUS“ na pozemku parc. č. 6712/61, k.ú. Vinohrady pod č. l. 35.

Súčasťou administratívneho spisu je interný list č. 40619/364/2020/UKSP/PETL zo dňa 11.11.2020, ktorým vedúca stavebného úradu požiadala oddelenie životného prostredia a územného plánovania o posúdenie súladu s územným plánom (stanovisko k investičnej činnosti) ku stavbe „Rezidencia Elanius“ na ulici pod Vachmajstrom, na pozemkoch parc. č. 6712/61 a 4975/7, k.ú. Vinohrady ako aj Interný list č. 44972/11067/2020/ZP/PIFTA zo dňa 11.12.2020, ktorý je odpoveďou na žiadosť – interný list. Z obsahu interného listu č. 44972/11067/2020/ZP/PIFTA vyplýva, že pozemky CKN parcelné číslo 6712/61 a parcelné číslo 4975/7, katastrálne územie Vinohrady, na ktorých je umiestnený investičný zámer Rezidencia Elanius, sú súčasťou plochy s obytnou funkciou-bytové domy, avšak sú mimo plôch vymedzených pre stavbu objektov v zmysle § 3 ods.4 Všeobecne záväzného nariadenia 7/1996 schváleným miestnym zastupiteľstvom Bratislava – Nové Mesto zo dňa 26.11.1996 v znení neskorších zmien a doplnkov: Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava- Nové Mesto č. 6/2000 zo dňa 13. 6. 2000, Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 1/2008 zo dňa 16. 4. 2008 a Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 9/2008 zo dňa 16. 12. 2008 (ďalej aj ako „VZN“) a zároveň nemajú stanovené limity využitia územia v zmysle § 3 ods.5 VZN, čo je zrejmé z grafickej časti územného plánu, konkrétne z priesvitky 2a-Z2 (schémy z grafickej časti sú prílohou interného listu). Ďalej z uvedeného interného listu vyplýva, že pozemky CKN parcelné číslo 6712/61 a parcelné číslo 4975/7, katastrálne územie Vinohrady nie sú v zmysle Územného plánu zóny Koliba – Stráže z r. 1996 v aktuálnom znení určené na zastavanie a teda predložený investičný zámer nie je v súlade s týmto územným plánom.

Súčasťou administratívneho spisu je o.i. aj písomnosť hlavného mesta SR Bratislavy pod č. MAGS OUIČ 43263/21-1409 zo dňa 20.01.2021 s názvom „Vrátenie podania“, ktorú adresovalo hlavné mesto SR Bratislava navrhovateľovi Legal Enginnering, s.r.o., Nevädzova 6, 821 01 Bratislava, IČO: 48336076. Z obsahu písomnosti vyplýva, že tento navrhovateľ listom zo dňa 07.01.2021 požiadal Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy „o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti" na stavbu „Rezidencia ELANIUS" v lokalite „ul. Pod Vachmajstrom", na pozemku parc. č. 6712/61 a pozemku parc. č. 4975/7, kat. úz. Vinohrady, k žiadosti ste priložil projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie, ktorá pozostávala z textovej a grafickej časti a z vizualizácií, ktorú vypracovala spoločnosť RB ARCHITECTS s.r.o., Smetanova 13, 811 03 Bratislava, Ing. arch. René Baranyai, reg. č. 1500AA, v decembri 2020. Ďalej písomnosť poukazuje na stručnú charakteristiku investičného zámeru s tým, že cit. „Zámerom predloženej

dokumentácie je návrh výstavby bytového domu, ktorý má 1 podzemné podlažie, 4-nadzemné podlažia a 1-ustúpené podlažie, ktoré je zastrešené plochou strechou. Objekt má tvar obdĺžnika, o rozmeroch cca 8,050 m x 19,950 m a je navrhnutý v svahovitom území, v lokalite ul. Pod Vachmajstrom. V objekte sú navrhnuté 3 bytové jednotky a statická doprava je riešená v celkovom počte 7 parkovacích miest, ktoré sú umiestnené na 1.NP pod objektom. Objekt je dopravne napojený priamo na komunikáciu ulice Pod Vachmajstrom. Celková plocha pozemkov je 327 m², pričom parc. č. 6712/61 má 320 m² a parc. č. 4975/7 má 7 m².“

Ďalej hlavné mesto SR Bratislava uvádza, že cit. „Po preštudovaní predloženej projektovej dokumentácie investičného zámeru a jeho lokalizácie v území konštatujeme, že predmetné pozemky spadajú do územia, pre ktoré bol spracovaný „Územný plán zóny Koliba - Stráže“, rok 1996 (ďalej len „ÚPN Z Koliba - Stráže“). Obstarávateľom predmetného „ÚPN Z Koliba - Stráže“ je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto. Konštatujeme, že Mestská časť Bratislava - Nové Mesto vyhlásila úplné znenie Všeobecne záväzného nariadenia (VZN) mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 7/1996 zo dňa 26.11.1996 o záväzných častiach „ÚPN Z Koliba - Stráže“ ako vyplýva zo zmien a doplnkov VZN mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 6/2000 zo dňa 13.06.2000, č. 1/2008 zo dňa 16.04.2008 a pod.“ Obsahom písomnosti sú ďalej príslušné právne normy uvedeného všeobecne záväzného nariadenia, vzťahujúce sa na prejednávanú vec, konkrétne na ust. § 1 ods.2 VZN, § 3 ods.1, ods.2, ods.3, ods. 4, ods.5, ods.6 VZN.

Hlavné mesto SR Bratislava ďalej konštatuje, že cit. „predmetný pozemok parc. č. 6712/61, kat. úz. Vinohrady, na ktorom je navrhnutý bytový dom pod názvom „Rezidencia ELANIUS“ je súčasťou plochy s obytnou funkciou, avšak je mimo plôch vymedzených pre stavbu objektov v zmysle § 3 VZN ods. (4) a zároveň nemá stanovené žiadne limity využitia územia v zmysle § 3 VZN, čo je zrejme aj z grafickej časti predmetného územného plánu zóny (konkrétne z priesvitky 2a-Z2, tzn. že predmetný pozemok je nezastaviteľný). Konštatujeme, že pozemok parc. č. 6712/61, kat. úz. Vinohrady nie je v zmysle „ÚPN Z Koliba- Stráže“, z roku 1996 v aktuálnom znení zmien a doplnkov určený na zastavanie, tzn. že predložený investičný zámer výstavby bytového domu je v rozpore s platnou podrobnujúcou územnoplánovacou dokumentáciou - s „ÚPN Z Koliba - Stráže“. Na základe uvedeného Vám projektovú dokumentáciu vraciame späť a predloženú žiadosť „o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti“ na stavbu „Rezidencia ELANIUS“ v lokalite „ul. Pod Vachmajstrom.“, na pozemkoch parc. č. 6712/61 a 4975/7, kat. úz. Vinohrady považujeme toho času za bezpredmetnú a administratívne ukončenú.“

Dňa 08.01.2021 bolo tunajšiemu stavebnému úradu doručené upozornenie prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava III. č. k. Pd 189/20/1103-7 zo dňa 08.01.2021. Prokurátor Okresnej prokuratúry Bratislava III v upozornení k porušeniu ust. § 36 ods.1, ods.2 stavebného zákona o.i. uviedol, že stavebný zákon nepozná „konanie o zamietnutí návrhu“ ale rozlišuje buď územné konanie (§ 35 ods. 1, 36 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona), stavebné konanie (§ 61 ods. 1 stavebného zákona) alebo spojené územné a stavebné konanie (§ 39a ods. 4 stavebného zákona). Uvádza, že stavebný úrad v oznámení zo dňa 16.09.2020 neuviedol začatie akého konania oznamuje – začatie územného, stavebného alebo spojeného územného a stavebného konania, čím postupoval v rozpore s citovanými ustanoveniami § 35 ods. 1, 36 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona. Prokurátor v podanom upozornení poukázal na rozhodnutie odvolacieho orgánu, konkrétne na str. 12 rozhodnutia č. OU-BA-OVBP2-2020/74703/ZAD, kde odvolací orgán stavebnému úradu vytkol, že neuviedol na základe akého zákonného ustanovenia vykonal spojené územné a stavebné konanie. Uviedol, že túto vadu stavebný úrad naďalej neodstránil a oznámením zo dňa 16.09.2020 opäť jasne nevysvetlil o aké konanie ide s tým, že v prípade, ak ide o spojené územné a stavebné konanie, nevysvetlil či sú na spojené konanie splnené podmienky podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona.

Prokurátor Okresnej prokuratúry Bratislava III v podanom upozornení v bode 1 navrhol, cit. „aby stavebný úrad bez meškania preskúmal návrh navrhovateľov na začatie spojeného územného a stavebného konania a v prípade ak predstavuje dostatočný podklad na ďalšie konanie a sú spojené

podmienky na spoločné územné a stavebné konanie oznámil podľa § 36 ods. 1 resp. ods. 2 a v súlade s § 61 ods. 1 stavebného zákona začatie spojeného územného a stavebného konania. “

Na vec vzťahujúce sa právne normy:

Podľa § 34 ods.1 stavebného zákona: *„Účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.^{1g)}“*

Podľa § 34 ods.2 stavebného zákona: *„V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. “*

Podľa § 35 ods.1 stavebného zákona: *„Územné konanie sa začína na písomný návrh účastníka, z podnetu stavebného úradu alebo iného orgánu štátnej správy. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou (§ 45 ods. 4), a dokladmi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktoré prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi. “*

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

Podľa § 36 ods.2 stavebného zákona: *„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 § 36 ods. 3 stavebného zákona: *„Dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predlži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámia v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí. “*

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

Podľa § 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 § 37 ods.2 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.“

Podľa § 37 ods.3 stavebného zákona: „Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov 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 § 37 ods.4 stavebného zákona: „Ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.“

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

Podľa § 3 ods.4 VZN: „Z hľadiska priestorového usporiadania je stanovené územné vymedzenie plôch pre stavbu objektov a to stanovením:

- a) uličnej čiary,
- b) stavebnej čiary,
- c) podružnej stavebnej čiary,
- d) hranice možnej zástavby.“

Podľa § 3 ods.5 VZN: „Limity využitia územia sú stanovené medznými hodnotami využitia pozemkov a to:

- a) stanovením maximálneho koeficientu zastavanej plochy,
- b) stanovením maximálnej podlažnosti.“

Podľa § 3 ods.6 VZN: „Územné celky, na ktoré sa vzťahujú jednotlivé záväzné regulatívy stanovené týmito 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 grafickej prílohe č. 2 tohoto nariadenia.“

K navrhovanému postupu podľa § 39a ods.4 stavebného zákona a k obsahu záväznej územnoplánovacej dokumentácie:

V prejednávanej veci je potrebné uviesť, že sa navrhovatelia v postavení navrhovateľov domáhajú prostredníctvom návrhu postupu tunajšieho stavebného úradu podľa § 39a ods.4 stavebného zákona, t.j. spojenia územného konania a stavebného konania. Ust. § 39a stavebného zákona s názvom

„Rozhodnutie o umiestnení stavby“ upravuje v ods.1 definíciu rozhodnutia o umiestnení stavby, ktoré je územným rozhodnutím podľa stavebného zákona, ktorého základný obsah definuje ust. § 39 ods.1 stavebného zákona. Z obsahu ust. § 39a stavebného zákona je zrejmé, že uvedené ustanovenie obsahuje výnimky, kedy sa rozhodnutie o umiestnení stavby nevyžaduje, konkrétne v ust. § 39a ods.3 a v ust. § 39a ods.4 upravuje postup, kedy nie je potrebné viesť samostatné územné konanie, ktorého finálnym štádiom je samostatné územné rozhodnutie vo forme rozhodnutia o umiestnení stavby. Aplikáciou ust. § 39a ods.4 stavebného zákona dochádza k administratívne zjednodušeniu v tom smere, že možno spojiť konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním. V prípade aplikácie ust. § 39a ods.4 stavebného zákona teda stavebný úrad vydá rozhodnutie po vykonanom spojenom územnom a stavebnom konaní, ktorým stavbu umiestni a súčasne povolí a navrhovateľ tak nadobudne subjektívne oprávnenie uskutočniť stavbu na základe tohto individuálneho správneho aktu konštitutívnej povahy. Z dikcie ustanovenia § 39a ods.4 stavebného zákona vyplýva, že 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.

V prejednávanej veci je potrebné uviesť, že predložený návrh navrhuje umiestniť inú ako jednoduchú stavbu, rovnako sa nejedná o prístavbu ani nadstavbu jednoduchej stavby, ale o návrh výstavby bytového domu, ktorý má 1 podzemné podlažie, štyri nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, ktoré je zastrešené plochou strechou. Z uvedeného je zrejmé, že objektívne vylúčené spojenie územného a stavebného konania z dôvodu uvedeného v ust. § 39a ods.4 stavebného zákona v texte pred bodkočiarkou. Text ust. § 39a ods.4 stavebného zákona za bodkočiarkou upravuje prípad spojenia pri ostatných stavbách, t.j. aj pri stavbách obdobných ako navrhujú umiestniť a povoliť navrhovatelia, avšak výlučne a len pre prípad, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny. V prípade navrhovanej stavby navrhovateľov sa jedná o stavbu, ktorú navrhovatelia navrhujú umiestniť na pozemkoch CKN parcelné číslo na pozemkoch parc. č. 6712/61 a 4975/7, katastrálne územie Vinohrady.

Uvedené nehnuteľnosti – pozemky CKN parc. č. 6712/61 a 4975/7, katastrálne územie Vinohrady sú súčasťou územia, ktoré je regulované spodrobňujúcou územnoplánovacou dokumentáciou vo forme územného plánu zóny „Územný plán zóny Koliba – Stráže“, r.1996 v znení zmien a doplnkov, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením schváleným miestnym zastupiteľstvom Bratislava – Nové Mesto zo dňa 26.11.1996, zmeny a doplnky: Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava- Nové Mesto č. 6/2000 zo dňa 13. 6. 2000, Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 1/2008 zo dňa 16. 4. 2008 a Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 9/2008 zo dňa 16. 12. 2008.

Územný plán zóny je záväzná územnoplánovacia dokumentácia, má smernú aj záväznú časť, záväzná časť sa vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením obce. Územný plán zóny je vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy tzv. spodrobňovacou územnoplánovacou dokumentáciou. Úlohou územného plánu zóny je umiestnenie stavieb, určenie uličných a stavebných čiar, hĺbky, šírky a výšky zástavby a jej dopravného a technického napojenia. Územný plán zóny stanovuje koeficienty zastavanosti a stavebného objemu, index podlažných plôch, podiel zelene a nezastavaných plôch na pozemkoch. Územný plán zóny stanovuje podmienky zabezpečenia líniových dopravných stavieb a technickej vybavenosti (kapacity, trasovanie a rozmerové parametre), resp. stanovuje pozemky pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb (pozri napr. § 12 ods.2 stavebného zákona). Pozemky CKN parc. č. 6712/61 a 4975/7, katastrálne územie Vinohrady sú súčasťou plochy s obytnou funkciou-bytové domy, avšak sú mimo plôch vymedzených pre stavbu objektov v zmysle § 3 ods.4 VZN a zároveň nemajú stanovené limity využitia územia v zmysle § 3 ods.5 VZN. V zmysle ust. § 3 ods.6 VZN 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 grafickej prílohe č. 2 tohoto nariadenia. Z priesvitky 2a-Z2 na ktorú odkazuje ust. § 3 ods.6 VZN je zrejmé že

v návrhu navrhovateľov uvedené pozemky CKN parc. č. 6712/61 a 4975/7, katastrálne územie Vinohrady.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti stavebný úrad upovedomuje navrhovateľov, že **nie je možné v zmysle ust. § 39a ods.4 stavebného zákona spojiť územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním**, tak ako to navrhujú v návrhu o vydanie stavebného povolenia v spojenom stavebnom konaní a územnom konaní na stavbu „Rezidencia ELANIUS“ v lokalite „ul. Pod Vachmajstrom“, na pozemku CKN parc. č. 6712/61 a pozemku CKN parc. č. 4975/7, kat. úz. Vinohrady s poukazom na skutočnosť, že územný plán zóny neupravuje podmienky na umiestnenie navrhovanej stavby. Vzhľadom na uvedené je potrebné viesť samostatné územné konanie.

Postup stavebného úradu v konaní:

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona, podľa § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanovením § 36 ods. 1, 3 stavebného zákona v nadväznosti na ust. § 18 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

oznamuje

všetkým účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo začatie územného konania na podklade návrhu navrhovateľov: Maar Legal, s.r.o., Dunajská 6, 811 08 Bratislava, IČO: 44157673, WM Invest SK, s.r.o., Nevädzova 6E, 821 01 Bratislava, IČO: 50841581, ETN Slovakia, s.r.o., Tupého 23/A, 831 01 Bratislava, IČO: 31379508, Legal Enginnering, s.r.o., Nevädzova 6, 821 01 Bratislava, IČO: 48336076 doručeného dňa 15.02.2019 s posledným doplnením podania dňa 03.06.2020, prostredníctvom ktorého sa domáhal umiestnenia stavby bytového domu „Rezidencia ELANIUS“, miesto stavby: ulica Pod Vachmajstrom, na pozemkoch CKN parcelné číslo 6712/61, 4975/7, 4975/1, 6712/60, 6712/57 a 6712/59 v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave.

Stavebný úrad oznamuje v zmysle ust. § 36 ods.2 stavebného zákona, že upúšťa od ústneho pojednávania s poukazom na skutočnosť, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie.

Stavebný úrad určuje lehotu na podanie námietok v dĺžke 10 dní od doručenia tohoto oznámenia do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky a súčasne upozorňuje účastníkov konania, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.

Súčasne stavebný úrad dáva do pozornosti v zmysle ust. § 36 ods.3 dotknutým orgánom, že sú povinné oznámiť svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

V zmysle § 17 správneho poriadku účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia. Právnická osoba koná prostredníctvom svojich orgánov alebo prostredníctvom svojho zástupcu. Splnomocnenie na zastupovanie je potrebné preukázať písomným plnomocenstvom, prípadne plnomocenstvom zaslaným elektronicky, ktoré podpíše zastúpený zaručeným elektronickým podpisom.

Stavebný úrad oznamuje začatie územného konania verejnou vyhláškou v súlade s ust. § 36 ods.4 stavebného zákona s poukazom na veľký počet účastníkov konania.

Do spisového materiálu možno nahliadnuť na stavebnom úrade, Junácka č.1 v Bratislave počas stránkových hodín (pondelok 8:00 – 12:00 a 13:00-14:30, streda 8:00 – 12:00 a 13:00-14:30). Z vrátnice volajte kl. 384 referentovi stavebného úradu, ktorý prinesie spis k nahliadnutiu.

Mgr. Rudolf Kusý
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

Doručuje sa verejnou vyhláškou:

Účastníkom konania:

1. WM Invest SK, s.r.o., Nevädzová 6E, 821 01 Bratislava
2. ETN Slovakia spol. s r.o., Tupého 23/A, 831 01 Bratislava
3. Legal Engineering, s.r.o., Nevädzová 6, 821 01 Bratislava
4. Maar Legal, s.r.o., Dunajská 6, 811 08 Bratislava
5. WWS Koliba, s.r.o., Nevädzová 6E, 821 01 Bratislava
6. Vlastníci pozemku parc. č. 4975/1, parc. č. 4975/6, parc. č. 4976/43, parc. č. 4976/47 a parc. č. 4976/59 evidovaní na LV č. 7531, k.ú. Vinohrady
7. Vlastníci pozemku parc. č. 6712/128, evidovaní na LV č. 6185, k.ú. Vinohrady
8. Klamová Gabriela, Vyšehradská 11, 851 06 Bratislava
9. Klement Jozef, Hontianska 9, 821 09 Bratislava
10. Klementová Ulrike, Hontianska 9, 821 09 Bratislava
11. Vlastníci pozemku parc. č. 4976/42, evidovaní na LV č. 7529, k.ú. Vinohrady
12. Ing. Kľúčik Marián, Pod Vachmajstrom 12, 831 01 Bratislava
13. Ing. Kľúčiková Alena, Pod Vachmajstrom 12, 831 01 Bratislava
14. Niňaj Tomáš, Ladiverova 2904/4, 01001 Žilina
15. Niňajová Denisa, Ladiverova 2904/4, 01001 Žilina
16. Vlastníci pozemku parc. č. 6712/124, evidovaní na LV č. 6166, k.ú. Vinohrady
17. Vlastníci pozemku parc. č. 6712/53, evidovaní na LV č. 5844, k.ú. Vinohrady
18. Vlastníci pozemku parc. č. 6712/54 a parc. č. 6712/101, evidovaní na LV č. 5843, k.ú. Vinohrady

Dotknutým orgánom:

19. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, odd. ŽPaÚP, Junácka 1, 832 91 Bratislava
20. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, OHO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
21. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
22. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
23. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, odd. Civilnej ochrany a krízového plánovania, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
24. Bratislavská teplárenská, a.s., Turbínova 3, 829 05 Bratislava
25. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
26. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, KDI, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
27. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
28. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
29. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
30. Ministerstvo obrany SR, Sgentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
31. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
32. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
33. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
34. Siemens Mobility s.r.o., Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava
35. Technická inšpekcia, a.s., Trnavská cesta 56, 821 06 Bratislava

Doručuje sa za účelom vyvesenia

36. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, organizačný referát, TU so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní na verejnej tabuli a potvrdené vrátiť

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia: