



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

Bratislava, 14. apríl 2025
Číslo: 03918/2025-22.1.2.
Ev. č.: 20734/2025

ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní **Kataríny Šujanovej, Klenová 13, 831 01 Bratislava** (ďalej aj ako „odvolateľ č. 1“); o odvolaní **RNDr. Daniely Herberovej, Klenová 9, 831 01 Bratislava** (ďalej aj ako „odvolateľ č. 2“); 2x o odvolaní **Kataríny Holubánskej, Klenová 13, 831 01 Bratislava** (ďalej aj ako „odvolateľ č. 3“); o odvolaní **Mgr. Stanislava Rusinka, MBA, Klenová 9, 831 01 Bratislava** (ďalej aj ako „odvolateľ č. 4“); o odvolaní **Juraja Vodičku, Klenová 13, 831 01 Bratislava** (ďalej aj ako „odvolateľ č. 5“); o odvolaní **Emila Bartu, Ďurgalova 5, 831 01 Bratislava** (ďalej aj ako „odvolateľ č. 6“); o odvolaní **JUDr. Lukáša Bieloviča, Pifflova 8, 851 01 Bratislava** (ďalej len ako „odvolateľ č. 7“), proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 1199/2022, 1521/2021, 212/2020 a 10834/2019/UKSP/POBA-6 zo dňa 22.09.2022, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

ruší

rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 1199/2022, 1521/2021, 212/2020 a 10834/2019/UKSP/POBA-6 zo dňa 22.09.2022 a vec vracia prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 39, § 39a stavebného zákona vydala územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Novostavba bytového domu SO 01 a SO 02“, vedeného v správnom konaní pod č. 1199/2022, 1521/2021, 212/2020 a 10834/2019/UKSP/POBA, navrhovateľovi F-LUXUS s.r.o., Zámocká 3, 811 01 Bratislava, IČO: 50 450 719 (ďalej aj ako „navrhovateľ“), ako novostavby dvoch bytových budov – bytových domov na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 19470/26, 19470/29, 19470/30, 19465/43, 19465/44, 19470/375, 22306/30, prípojky na inžinierske siete aj na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 19470/340, 19470/343, 19470/252, 19470/374, 19470/370, k. ú. Vinohrady. Stavebný úrad súčasne stanovil podmienky pre umiestnenie stavby, podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov a rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ č. 1 v zákonom stanovenej lehote odvolanie, v ktorom uvádza:

Žiada o preverenie nezrovnalostí v projektovej dokumentácii a ich zákonnosti. Poukazuje na to, že pôvodné súhlasné stanovisko Magistrátu Hlavného mesta k stavbe bolo vydané k projektu len na pozemkoch parc. č. 19470/26, 19470/29, 19470/441, 19470/30, 19470/374, 19470/374. Pôvodné súhlasné stanovisko sa odvoláva na projektovú dokumentáciu z rokov 2018 a 2019. V ďalšom dokumente zo dňa 05.05.2021 (stanovisko magistrátu k námietkam účastníkov konania) sa magistrát odvoláva na projektovú dokumentáciu zo septembra 2020 a doplnený situačný koordináčny výkres z 01/2021. Táto nová dokumentácia, sa v spise nenachádza. V stanovisku magistrátu z 05.05.2021 sa uvádzajú aj odsúhlasené pozemky parc. č. 16465/43 a 22306/30, k. ú. Vinohrady, na ktorých je umiestnená technická stavba plynárne. Ďalej žiada o preverenie súladu parkovacích miest v projektovej dokumentácii, preverenie koeficientu zastavanosti, pričom je nevyhnutné brať do úvahy aj vyššie uvedené pozemky, ktoré sú vo vlastníctve stavebníka, ale s predmetnou stavbou nijako nesúvisia a ich výmery nemôžu byť zohľadnené vo výpočte zastavanosti. Žiada nadriadený orgán o preverenie súhlasného stanoviska dotknutého orgánu SPP-Distribúcia, a.s. – vyjadrenie k žiadosti o stanovisko k projektovej dokumentácii pre územné konanie k umiestneniu stavby z hľadiska bezpečnostných a ochranných pásiem plynárenských zariadení.

Odvolateľ č. 1 v samostatnom dokumente podal dňa 13.09.2023 druhé odvolanie, kde uviedol:

Nebol dodržaný § 33 ods. 2 správneho poriadku. Poukazuje na § 42 ods. 1 a 2 stavebného zákona, a nakoľko viacerí účastníci konania boli známi, žiada, aby títo účastníci boli oboznamovaní písomnou formou. Cituje § 43 ods. 1 a § 79 ods. 2 písm. f) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a opakovane upozorňuje na prehodnotenie výstavby v ochrannom pásme regulačnej stanice plynu a prípravu krízového postupu pre prípad zabezpečenia ochrany života, zdravia a majetku osôb. Žiada zvolanie ústneho pojednávania s poukazom na § 21 stavebného zákona. Opakovane žiada schválenie územného plánu zóny v rozsahu, ktorý predložili obyvatelia Kramárov v zastúpení Ing. Márie Cíbovej. Poukazuje na to, že vykurovanie tepelnými čerpadlami vzduch – voda je v rozpore s § 21 ods. 4 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike a žiada, aby investičná akcia bola napojená na centrálny zdroj vykurovania tak, ako jej to ukladá zákonná legislatíva. Požaduje, aby voda z povrchového odtoku bola odvádzaná do vsakovacej nádrže a žiada definovať slovné spojenie „privátna dažďová kanalizácia“. Uvádza, že stavebník nemá schválený súhlas na výrub. Výrubové konanie v roku 2018 má ukončenú platnosť. Informácia o odňatí poľnohospodárskej pôdy nie je verifikovateľná, nakoľko v katastri je stále vedené, že ide o vinice. Na základe uvedeného má za to, že nejde o stavebný pozemok. Poukazuje na nesúlad navrhovanej stavby s platným územným plánom a požaduje preskúmať záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy. Do rozhodnutia žiada doplniť termín predloženia POV. K územnému konaniu žiada predložiť DKP so zahrnutím križovatiek až po hlavnú križovatku Stromová – Krásna Hôrka – Vlárská – Klenová - Olivová. Do rozhodnutia žiada doplniť termín predloženia svetlotechnického posudku a stanovisko BVS a potvrdenie, že kapacita infraštruktúry prívodu pitnej vody je postačujúca. Na základe uvedeného žiada posudzovanie EIA podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ č. 2 v zákonom stanovenej lehote odvolanie s totožným obsahom ako odvolateľ č. 1, a preto jeho obsah nebude tunajší úrad opätovne uvádzať.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ č. 3 v zákonom stanovenej lehote odvolanie s totožným obsahom ako odvolateľ č. 1, pričom svoje odvolanie doplnil dňa 12. 9. 2023, ktorého obsah je taktiež totožný s odvolaním odvolateľa 1.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ č. 4 v zákonom stanovenej lehote odvolanie s totožným obsahom ako odvolateľ č. 1, a preto jeho obsah nebude tunajší úrad opätovne uvádzať.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ č. 5 v zákonom stanovenej lehote odvolanie s totožným obsahom ako odvolateľ č. 1.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ č. 6 v zákonom stanovenej lehote odvolanie, v ktorom uvádza:

Žiada o prehodnotenie oprávnenosti zamietnutia námietky č. 2 podanej v konaní. Uvádza, že v bezprostrednej blízkosti stavebného pozemku sa nachádza plynárenské zariadenie, na ktoré sa vzťahuje zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike. Podľa výkresu „Koordinačná situácia“, výkres. č. A, ktorý bol súčasťou Oznámenia časť navrhovaných spevnených plôch, označených ako „Komunikácie pre chodcov“, na pozemku parc. č. 19465/44, sa v tesnej blízkosti nachádza budova plynárenského zariadenia, ktoré je oplotené a vyznačené plochy sú za oplotením. V oplotenej časti sa navyše nachádzajú aj zelené plochy. Časti pozemkov parc. č. 19465/43 a 19465/44, ktoré boli použité na výpočet koeficientov priamo nesusedia so stavebným pozemkom a sú od neho oddelené ďalšou stavbou. Na základe uvedeného žiada o preverenie postupu výpočtov hodnoty KZ. Následne odvolanie odvolateľa č. 6 v časti týkajúcej sa stanoviska Magistrátu Hlavného mesta z 05.05.2021 a preverenia súhlasného stanoviska SPP distribúcia, a.s. je totožné s odvolaním odvolateľa č. 1.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ č. 7 v zákonom stanovenej lehote odvolanie (stavebný úrad vyhodnotil podané odvolanie ako podané po uplynutí zákonom stanovenej lehoty na podanie odvolania, avšak je potrebné uviesť, že odvolanie bolo podané na poštovú prepravu dňa 12. 9. 2023, t. j. bolo podané v zákonom stanovenej lehote), v ktorom uvádza:

Namieta neexistenciu práva na prístup k pozemkom tvoriaci projekt, nakoľko navrhovateľ navrhuje stavbu na pozemkoch, ku ktorým má vlastnícke právo, ako aj na pozemku parc. č. 19470/374, ktorý je v podielom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Vlárská, a ktorý z hľadiska prístupu možno považovať za strategický, pričom v danej súvislosti poukazuje na zriadené vecné bremeno. Uvádza, že stavebník nadobudol kúpou oprávneného pozemku vecné bremeno na prechod a prejazd cez zaťažené pozemky, avšak toto právo je spojené výlučne s vlastníctvom oprávneného pozemku a nie ostatných pozemkov stavebníka. Rozsah vecného bremena nemožno rozširovať na ostatné pre projekt podstatné pozemky a na budúci prechod a prejazd pre všetkých budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v projekte. Ďalej poukazuje, že v súvislosti s vydaním územného rozhodnutia prebieha trestné konanie pre podozrenie zo spáchania obzvlášť závažného zločinu prijímania úplatku, a preto vzniká podozrenie, že územné rozhodnutie bolo vydané v dôsledku trestnej činnosti.

Na základe uvedeného navrhuje, aby bolo územné rozhodnutie v celom rozsahu zrušené.

Stavebný úrad po podaní odvolaní listom č. 894/2023/SU/POBA zo dňa 06.10.2023 v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o podaných odvolaniach a vyzval ich, aby sa k nim vyjadrili v lehote do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia. Z predloženého spisového materiálu nie je zjavné, či stavebný úrad upovedomil ostatných účastníkov konania aj o odvolaní odvolateľa 7, ktoré bolo podané v lehote. Odvolací orgán vzhľadom na to, že napadnuté rozhodnutie je potrebné zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie, toto pochybenie stavebného úradu neodstraňoval, pričom stavebný úrad je povinný v novom prejednaní správne aplikovať ustanovenie § 56 správneho poriadku a správne vyhodnotiť včasnosť podaných odvolaní, v prípade, ak budú podané.

K podaným odvolaniam sa dňa 31.10.2023 vyjadril navrhovateľ prostredníctvom splnomocneného zástupcu - spoločnosťou Gergisak, s.r.o., Kvetná 1505/4B, 900 41 Rovinka IČO: 47 763 361, ktorý vo vyjadrení uvádza:

Vo vyjadrení k nesúladu v parcelách uvedených v stanovisku č. MAGS OUIČ 48656/18/366025 zo dňa 15.03.2019 vydanom na základe PD z roku 2018 a 2019 a stanovisku Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIČ 42853/21/299377 zo dňa 05.05.2021, ktorým potvrdil svoje záväzné stanovisko uvádza, že projektová dokumentácia vždy vychádzala z celkovej plochy pozemkov 2 538 m², z ktorej sa počítali indexy zastavanosti, podlažných plôch a plôch zelene a to pozemkov parc. č. 19456/44, 19470/26, 19470/26, 19470/29, 19470/30, 19470/375. Ostatné uvedené parcely vo vlastníctve navrhovateľa neboli zarátavané do výpočtov indexov. K parkovacím miestam uvádza, že statická doprava bola odsúhlasená Krajským riaditeľstvom Policajného zboru v stanovisku č. KRPZ-BA-KDI3-2622-001/2018 zo dňa 06.08.2018. K prevereniu súhlasného stanoviska SPP – distribúcia, a.s. uvádza, že navrhovateľ v celom konaní nenechal umiestnenie stavby a SPP distribúcia, a.s. sa opätovne súhlasne vyjadrila k projektu po zaslaných pripomienkach počas oznámenia územného konania, kde sa účastníci konania odvolali voči záväzným stanoviskám k stavbe listom č. TD/NS/0556/2019/Gá zo dňa 14.05.2021. K nesúladu vo výpočte indexov spevnených plôch, resp. chodníkov uvádza, že index zastavanosti bol potvrdený v záväznom stanovisku Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 15.03.2019 vydanom na základe projektovej dokumentácie z roku 2018 a 2019 a v stanovisku Hlavného mesta SR zo dňa 05.05.2021, ktorým potvrdilo svoje predchádzajúce stanovisko. K nedodržaniu § 33 správneho poriadku uvádza, že stavebný úrad v celom konaní postupoval v súlade so správnym poriadkom. Konanie bolo riadne oznámené a účastníci konania mohli nazrieť do spisu a podávať námietky v zmysle zákona. Následne uvádza, že stavebný úrad postupoval v súlade s § 42 stavebného zákona a územné rozhodnutie vydal verejnou vyhláškou z dôvodu, že ide o umiestnenie stavby s veľkým počtom účastníkov konania. K požiadavke ústneho pojednávania uvádza, že z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania bolo konanie prejednané na miestnom úrade. K požiadavke predloženia geologického, hydrogeologického a geodetického prieskumu uvádza, že geologický a hydrogeologický prieskum bol stavebnému úradu predložený v rámci projektovej dokumentácie. K schváleniu územného plánu zóny uvádza, že uvedené sa netýka konania o umiestnení predmetnej stavby. Navrhovateľ navrhol stavbu v súlade s platným Územným plánom Hl. mesta SR Bratislavy. K nezákonnosti vykurovania tepelnými čerpadlami voda – vzduch uvádza, že v blízkosti stavby nie je k dispozícii CTZ. K požiadavke odvádzania dažďovej vody do vsakovacej nádrže uvádza, že dažďová voda bude odvádzaná do dažďovej kanalizácie Národného onkologického ústavu. K požiadavke dendrologického posudku a súhlasu na výrub drevín uvádza, že navrhovateľovi bol v roku 2023 opätovne vydaný právoplatný súhlas na výrub drevín č. 23671/6525/2023/ZP/DARM zo dňa 11.08.2023. K námietke, že informácia o odňatí poľnohospodárskej pôdy nie je overiteľná uvádza, že Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor vydal súhlas na umiestnenie stavby na poľnohospodárskej pôde zo dňa 30.07.2019. K potrebe prepracovania hlukovej štúdie uvádza, že hluková štúdia nebola pre projekt vypracovaná a nebola v tomto stupni spracovania projektovej dokumentácie ani požadovaná. Regionálny úrad verejného zdravotníctva predložil vo svojom stanovisku požiadavku na potrebu ochrany navrhovaného obytného prostredia pred nadmerným hlukom z dopravy, prípadne technických zariadení podľa požiadaviek vyhlášky č. 549/2007 Z. z. V prípade prekročenia prípustných limitov navrhnúť účinné protihlukové opatrenia a zapracovať do projektu pre stavebné povolenie. Ďalej uvádza, že projekt POV bude súčasťou predloženého projektu pre stavebné povolenie v súlade s vyhláškou č. 453/2000 Z. z.; že dopravno-kapacitné posúdenie bolo spracované na základe žiadosti MÚ NM v roku 2014-2015 na danú lokalitu a ulicu, ktoré bolo vykonané v zmysle platnej metodiky odboru dopravy Magistrátu mesta Bratislavy, kde sa takéto posúdenie vyžadovalo. Magistrát vydal vyjadrenie k dopravno-kapacitnému posúdeniu vyjadrením zo dňa 15.10.2015 a potvrdil záverečné stanovisko Dopravno-kapacitného posúdenia.

K potrebe svetlotechnického posudku uvádza, že bol súčasťou predloženej projektovej dokumentácie pre územné konanie a bol odsúhlasený RUVZ v Bratislave. K potrebe doplnenia stanoviska BVS uvádza, že stanovisko zo dňa 02.08.2018 bolo súhlasné. K požiadavke EIA uvádza, že na predmetnú stavbu sa nevzťahuje posudzovanie vplyvov podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaniach nerozhodol sám, predložil ich listom č. 894/2023/UKSP/POBA zo dňa 20.11.2023 spolu so spisovým materiálom Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku, na odvolacie konanie.

Dňa 5. 10. 2024 bolo Regionálnemu úradu Bratislava doručené podanie splnomocneného zástupcu navrhovateľa – spoločnosti Gergisak, s.r.o., v ktorom si uplatnil námietku predpojatosti voči Mgr. Viliamovi Pohančeníkovi, riaditeľovi Regionálneho úradu Bratislava, o ktorej bolo rozhodnuté rozhodnutím Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Sekcie výstavby a vyvlastňovania č. 10770/2024-5.1.1. 47287/2024-HAN zo dňa 31. 12. 2024, právoplatné dňa 28. 1. 2025 tak, že vznesenej námietke bolo vyhovené a Mgr. Viliam Pohančeník bol z prejednávania a rozhodovania vo veci umiestnenia stavby vylúčený. Z uvedeného dôvodu je rozhodnutie tunajšieho úradu o podaných odvolaniach podpísané vedúcou oddelenia štátnej stavebnej správy Regionálneho úradu Bratislava.

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

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

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

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

Podľa ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne mu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaniami napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v odvolaniach. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že rozhodnutie stavebného úradu bolo vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaniami napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie

a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti rozhodnutia.

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

Navrhovateľ podal dňa 15.08.2019 na stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Novostavba bytového domu SO 01 a SO 02“ na pozemkoch parc. č. 19470/26, 19470/29, 19470/30, 19465/43, 19465/44, 19470/375, 22306/30, k. ú. Vinohrady.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 10834/2019/UKSP/SILJ-251 zo dňa 30.10.2019 podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil územné konanie a súčasne vyzval navrhovateľa, aby v termíne do 30.06.2020 predložený návrh doplnil o podklady taxatívne uvedené v predmetnom rozhodnutí. Predmetný návrh navrhovateľ doplnil dňa 19.02.2020; 10.08.2020; 14.09.2020;

Po postupnom doplnení podkladov zo strany navrhovateľa stavebný úrad následne oznámením č. 212/2020 a 10834/2019/UKSP/POBA zo dňa 24.09.2020 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania o umiestnení stavby „Novostavba bytového domu SO 01 a SO 02“, na pozemkoch parc. č. 19470/26, 19470/29, 19470/30, 19465/43, 19465/44, 19470/375, 22306/30 a prípojky na inžinierske siete aj na pozemkoch parc. č. 19470/340, 19470/343, 19470/252, 19470/374, 19470/370, k. ú. Vinohrady, a v súlade s § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a účastníkom konania a dotknutým orgánom určil, že môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia, inak sa na ne neprihliadne.

Námietky podala dňa 12.10.2020 Monika Miksáková, bytom Vlárská 13a, 831 01 Bratislava. *V námietkach ako dôvody nesúhlasu so stavbou uvádza prehustenie dopravy; zápchy tvoriace sa pri výjazde z ulice Vlárskej na ulicu Stromovú; nedostatočný počet parkovacích miest; plánovanie výstavby v tesnej blízkosti existujúcich bytoviek, čo negatívne ovplyvní kvalitu života (strata súkromia, svetla, zelene); hrozba poškodenia statiky stojacich bytoviek. Ďalej uvádza, že všetky okná bytu v jej vlastníctve sú otočené smerom k plánovanej výstavbe, čo negatívne ovplyvní presvetlenosť bytu a súkromie; prístup k stavbe je plánovaný cez komunikáciu, ktorej je spoluvlastníčkou a využíva ju dennodenne; namieta nedostatočnú infraštruktúru a kapacitu škôl a škôlok na Kramároch. Obsahovo totožné námietky podala dňa 20.10.2020 Dominika Koháryová, bytom Vlárská 13a, 831 01 Bratislava; dňa 21.10.2020 podal obsahovo totožné námietky Ing. Marek Podhorány, bytom Vlárská 13/B, 831 01 Bratislava.*

Námietky podalo dňa 19.10.2020 OZ KRAMÁRČAN, Rozvodná 11, 831 01 Bratislava. *V námietkach poukazuje na negatívny vplyv dopravy na ulici Vlárskej a Stromovej, ktorej kapacita je už teraz nedostatočná; na negatívne ovplyvnenie okolitých bytoviek, ktoré sú v tesnej blízkosti stavby. Upozorňuje na problémy so statikou okolitých budov. Uvádza, že výrub drevín bude mať negatívny dopad na kvalitu života obyvateľov okolitých budov; že sa zvýši zaťaženie materských a základných škôl. Žiada doplnenie dopravno-kapacitného posúdenia v súlade s príslušnými STN normami a metodikami; dôsledný geologický prieskum podlažia a možných prameňov nie len na danom pozemku, ale aj na okolitých pozemkoch a aký to môže mať vplyv na výstavbu. Statiku stavby ako aj príslušné stavby žiada overiť nezávislým oponentským posudkom. Žiada, vzhľadom na výskyt chránených živočíchov a blízkosť CHKO Malé Karpaty dôsledné preskúmanie dotknutého územia orgánom ochrany prírody. Požaduje predložiť posúdenie kapacít materských a základných škôl v lokalite Kramáre a Koliba. Žiada o preskúmanie súhlasného stanoviska*

hlavného mesta k súladu s územným plánom; o podrobný prepočet parkovacích miest v súlade s aktuálnym znením príslušnej STN normy; výškovo a funkčne zosúladiť stavbu s okolitou najbližšou zástavbou a doložiť svetlotechnický posudok k žiadosti; výpočet potreby pitnej vody s ohľadom na okolitú zástavbu aj hydraulický výpočet prietokových množstiev ORL, dažďovej a odpadovej kanalizácie v nadväznosti na okolité zástavby z dôvodu opakovaných povodňových situácií z dôvodu, že kanalizácia nie je dimenzovaná na tak rozsiahlu výstavbu. Žiada výpočet zastavanosti pozemku a index zastavanosti zelene v súlade s príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou platnou pre dané územie, pričom je potrebné dodržať percento zastavanosti celého pozemku. Uvádza, že zo stanoviska magistrátu vyplýva, že zastavanosť pozemku je viac ako 50 %, čo podľa jeho názoru nie je v súlade s územným plánom Bratislava z roku 2006, kde IZP sa uvádza max. 30 a KZ min. 0,25.

Námietky podal dňa 20.10.2020 Daniel Ivaniš, bytom Vlárská 13B, 831 01 Bratislava. Uvádza, že objekt SO 02 má navrhované podzemné podlažie. Výstavba nových bytov Vlárská 13 ABC, ako aj nedávno dokončeného projektu Nová Vlárská ukázali pri hĺbení podzemných podlaží, že celý vinohradnícky svah má tenkú vrstvu zeminy, pod ktorou je skalné bralo. Razenie do skaly pri výstavbe bytového domu Vlárská 13 ABC a Nová Vlárská spôsobilo zníženie kvality života obyvateľom priľahlých bytových domov. Poukazuje na prípustnú mieru hluku. Ďalej uvádza, že blízkosť umiestnenia BD je diskutabilná. Byty v BD Vlárská 13 ABC majú orientáciu iba na jednu stranu. V tomto prípade budú mať všetky okná bytov s najmenej svetelnou severovýchodnou orientáciou výrazne znížený výhľad, ako aj svetelnosť. Dôjde k strate súkromia a celodennému svieteniu v bytoch. Na základe uvedeného namieta svetlotechnický posudok. navrhovaná stavba je v úplnom rozpore so zachovaním kvality výhľadov na dominantu televíznej veže Kamzík. Výstavba navrhovaných BD a infraštruktúry nijako nezvýši hodnotu lokality a okolia, ale naopak zníži hodnotu celej lokality zničením všetkých stromov vrátane priľahlej zelene. Žiada od navrhovateľa priniesť kompenzáciu za ušlý zisk pri predaji bytov v okolitých BD, alebo zvýšenie kvality verejného priestoru. Je potrebné dopĺňať zeleň, pričom tento projekt ignoruje túto potrebu a počíta s ďalším odstránením stromov. Výstavba ďalších bytov bez komplexného riešenia dopravnej situácie problém vyťaženia dopravy zhorší. Objekty SO 01 a SO 02 sú navrhované ako nevkusne vsadené do existujúcej zástavby, nerešpektujú budovy v tesnej blízkosti. Na základe uvedeného navrhuje nevydať územné rozhodnutie. Obsahovo totožné námietky podal dňa 20.10.2020 Dušan Koháry, bytom Vlárská 13a, 831 01 Bratislava, dňa 21.10.2020 Adam Pálka, Vlárská 13A, 831 01 Bratislava a dňa 21.10.2020 Michala Pálková Prokešová, bytom Vlárská 13A, 831 01 Bratislava, ktorí zároveň doplnili, že prístup k stavbe je naplánovaný cez komunikáciu, ktorej sú spoluvlastníci a táto komunikácia nedisponuje chodníkom pre peších, je súčasťou obytnej zóny a poukazujú na nedostatočnú infraštruktúru a kapacitu škôl a škôlok na Kramároch.

Dňa 20. 10. 2020 podala námietky RNDr. Monika Sláviková, PhD., Klenova 8, 831 01 Bratislava, v ktorých namieta napojenie ich kanalizácie, napojenie na optický kábel pre internet a TV signál spoločnosťami T-mobil a Orange, oplatenie budúceho bytového domu a zabránenie vstupu cez pozemky psíčkarom a verejnosti, zachovanie stromov minimálne na hranici pozemkov.

Námietky podal dňa 03.11.2020 Lukáš Bielovič, bytom Pifflova 8, 851 01 Bratislava. Uvádza, že najdôležitejším faktorom k zastaveniu výstavby je nesúlad navrhovaného bytového domu SO 02 s územným plánom. Daný objekt má navrhnuté 4 NP a 1 ustúpené, čo je v rozpore so stanoviskom Hlavného mesta SR, ktoré hovorí o regulatíve E – kód funkcie 102 – málopodlažná bytová zástavba mestského typu, v ktorom sú prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov, prípustné – bytové domy do 4 nadzemných podlaží. Stavebný objekt SO 02 nie je v súlade s týmto regulatívom. Ďalej uvádza, že v rámci indexu zastavanosti splňa index zastavanosti iba priamo zástavba bytových domov, a to iba pre dotknuté územie, nakoľko absentuje ÚP zóny.

Zároveň žiada o vysvetlenie, prečo neboli do výmer zastavanosti započítané aj spevnené plochy. Žiada, aby bolo preukázané, že zástavbou budú dodržané všetky legislatívne predpisy ochranného pásma existujúceho plynového vedenia. Žiada tiež o vysvetlenie, ako sa bude pristupovať k podmienkam deklarovaným v statickom posúdení, keďže statika okolitých bytových domov môže byť plánovanou výstavbou vážne porušená. Bytové domy na Klenovej č. 7, 9, 13, ktoré susedia s plánovanou výstavbou, majú v súčasnosti narušenú statiku. Na preukázanie uvedeného prikladá vyjadrenie statikov a žiada, aby ich závery a odporúčania boli v plnom rozsahu zohľadnené a realizácia dôkladne dozorovaná a kontrolovaná. Obsahovo totožné námietky podala dňa 03.11.2020 Ing. Zuzana Gimerská, bytom Klenová 7, 831 01 Bratislava; dňa 03.11.2020 Ing. Tatiana Kyselová, bytom Klenová 13, 831 01 Bratislava; dňa 03.11.2020 Mgr. Katarína Holubánska, bytom Klenová 13, 831 01 Bratislava; dňa 03.11.2020 Mgr. Daniel Pechan, bytom Klenová 13, 831 01 Bratislava; dňa 02.11.2020 Ing. Juraj Vodička, bytom Kukučínova 24, 911 01 Trenčín; dňa 03.11.2020 RNDr. Daniela Herberová, bytom Klenová 9, 831 01 Bratislava; dňa 3. 11. 2020 Ing. Jana Nováková, bytom Klenová 13, 831 01 Bratislava, dňa 24.11.2020 Juraj Petrík, MA, bytom Vlčkova 20, 811 04 Bratislava; dňa 24.11.2020 Ing. Mária Petříková, bytom Vlčkova 20, 811 04 Bratislava; dňa 24.11.2020 Ing. Viera Petříková, bytom Vlčkova 20, 811 04 Bratislava, dňa 19.10.2020 Emil Barta, bytom Ďurgalova 5, 831 01 Bratislava a zároveň doplnil požiadavku zaevidovania spoločnosti H-PROBYT, s.r.o. ako správcu bytových domov Klenová 7, 9, 13; prerušiť územné konanie a uložiť navrhovateľovi prepracovať PD tak, aby zodpovedala reálnej situácii, nezasahovala do okolitých existujúcich objektov a spĺňala potrebné normy a nariadenia; požiadať Magistrát o zrušenie stanoviska MAGS OUIČ 48656/18-366025 a vydanie nového stanoviska; v ďalšom konaní vykonať dôsledný geologický prieskum podložia; doplniť dopravnokapacitné posúdenie v súlade s príslušnými STN normami. Nesúhlasí s výstavbou.

Námietky podala dňa 22.10.2020 Marta Špindorová, bytom Deviata 5/A, 831 01 Bratislava, ako splnomocnená zástupkyňa Ing. Karola Baranoviča, Na Riviére 19a, 841 04 Bratislava a Ing. Soňa Bogdányiová Sopková, bytom Hodálová 4, 841 05 Bratislava, ako splnomocnená zástupkyňa Marty Baranovičovej, Na Riviére 19a, 841 04 Bratislava. Uvádzajú, že bytový dom SO 01 na uvedenom pláne nedodržia minimálnu vzdialenosť 3 m od parcely č. 19470/53. Žiadajú umiestniť bytový dom SO 01 s rovnakými odstupovými vzdialenosťami ako bytový dom SO 02. Zastávajú názor, že je možné umiestniť len jeden bytový dom s odborným posúdením vplyvu na okolitú zástavbu. Navrhovateľ pričleňuje pozemok parc. č. 19465/43 k pozemkom určeným na výstavbu, pričom táto parcela nie je priamo spojená s ostatnými a nie je možné ju pripočítať do celkovej plochy parciel. Navrhovateľ nevlastní pozemok parc. č. 19470/374, je vo vlastníctve súkromných vlastníkov. Žiadajú o zamietnutie územného rozhodnutia.

Námietky podal dňa 12.10.2020 Jakub Mrva, bytom Rozvodná 11, 831 01 Bratislava.

Žiada o posúdenie kapacít materských a základných škôl v súvislosti s umiestnením predmetnej stavby; o vypracovanie dopravnokapacitného posúdenia. Vyjadruje sa k potrebe ochrany životného prostredia, ochrane živočíchov, žiada o preskúmanie dotknutého územia zo strany orgánu ochrany prírody; preskúmanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z.; mestskú časť Nové Mesto aby požiadalo hlavné mesto v zmysle predbežnej otázky o preskúmanie ich rozhodnutia; prerátanie koeficientu zelene; zastavanosti; statiky a žiada o vydanie negatívneho záväzného stanoviska týkajúceho sa súladu s územným plánom; vyhotovenie geologického prieskumu; preskúmanie, či výstavba neohrozí plynové prípojky a rozvody; či je stavba v zúženom priestore v súlade s protipožiarnymi normami.

Námietky podala dňa 03.11.2020 Ing. Mária Cíbová, bytom Klenová 11, 831 01 Bratislava a zároveň sa prihlásila za účastníčku v konaní.

V námietkach cituje čl. 4 ods. 1 a čl. 6 ods. 4 Aarhuského dohovoru a uvádza, že stavba nie je v súlade s územným plánom, vrátane zastavanosti a podlažnosti objektu. Žiada o zdôvodnenie prečo do celkovej plochy pozemku je zarátaná regulačná stanica plynu, ktorá je stavbou SPP a prečo do zastavanosti nie sú rátané cesty, parkoviská a chodníky. V súhrnnej technickej správe žiada uviesť miesto zriadenia staveniska a miesto uloženia výkopovej zeminy; určenie miest na parkovanie dodávateľských áut; spôsob uskladnenia a likvidácie odpadu z čistenia a dočisťovania chodníkov a ciest. Uvádza, že vstupná šírka príjazdovej cesty je cca 7 metrov, čo je nedostatočné pre nákladnú dopravu. Vstup cez pozemok parc. č. 9470/374, teda vecné bremeno je povolené výhradne motorovým dopravným prostriedkom a nie nákladnej doprave. Požaduje, aby do schvaľovacieho konania pre územné konanie bolo transponované VZN v zmysle upozornenia prokurátora č. Pd 265/14/1103-10 zo dňa 19.01.2015. Uvádza, že pozemky, na ktorých má byť umiestnená stavba sú evidované ako vinice a nie stavebný pozemok. Plán organizácie výstavby je nevyhnutný, nakoľko stavba BD Vlárská spôsobila vážne poškodenie životného prostredia. Žiada preveriť a preukázať dodržanie parametrov pre ochranné pásmo regulačnej stanice plynu, prehodnotené stanovisko Magistrátu, KDI, SPP. Poukazuje na to, že magistrát chybné vyhodnotil index zastavaných plôch.

Stavebný úrad oznámením č. 212/2020 a 10834/2019/UKSP/POBA zo dňa 03.12.2020 oznámil predĺženie lehoty na pripomienkovanie návrhu na vydanie územného rozhodnutia o 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. Po lehote na podanie námietok podalo námietky Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P. O. BOX 218, 851 02 Bratislava.

Stavebný úrad samostatnými listami s rovnakým číslom č. 212/2020 a 10384/2019/UKSP/POBA zo dňa 07.12.2020 vyžiadal, v súlade s § 140b ods. 6 stavebného zákona Slovenský plynárenský priemysel, a.s.; Krajský dopravný inšpektorát Bratislava; Okresný úrad Bratislava, PLO; Bratislavskú vodárenskú spoločnosť, a.s.; Okresný úrad Bratislava, odbor SoŽP, OOPaVZŽP-orgán OP, Hlavné mesto SR Bratislava, Magistrát – Sekcia ÚP- OUIČ; Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava o stanovisko k námietkam účastníkov konania uplatnených v územnom konaní z dôvodu, že stavebný úrad predmetné námietky posúdil a vyhodnotil ako smerujúce proti súhlasným záväzným stanoviskám.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. vydala dňa 21.12.2020 stanovisko č. 52159/2020/40203/Ri, v ktorom nenegovala predtým vydané stanovisko a zároveň uviedla, že podrobnejšie ohľadom pripojenia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu sa vyjadrí v stavebnom konaní. Regionálny úrad verejného zdravotníctva vyjadrením HŽP/3839/2021 zo dňa 22.02.2021 potvrdil záväzné stanovisko č. HŽP/8405/2018/M zo dňa 11.10.2018. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia vyjadrením č. OU-BA-OSZP3-2021/038183-002 zo dňa 05.03.2021 vyhodnotil námietky účastníkov konania ako neopodstatnené a nenegoval vydané stanovisko. SPP – distribúcia, a.s. stanoviskom č. TD/NS/0556/2019/Gá zo dňa 14.05.2021 potvrdila svoje predchádzajúce stanovisko a námietky nepovažuje za dôvodné. Hlavné mesto SR Bratislava stanoviskom MAGS OUIČ 42853/21-299377 zo dňa 05.05.2021 potvrdila platnosť záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIČ 48656/18-366025 zo dňa 15.03.2019 na stavbu „Novostavba bytového domu SO 01 a SO 02“ na pozemkoch parc. KN – C č. 19470/26, 19470/29, 19470/30, 19465/43 a pod. v k. ú. Vinohrady, pre investora F-LUXUS s.r.o., Zámocká 3, 811 01 Bratislava.

V spise sa nachádza vyjadrenie navrhovateľa zo dňa 04.10.2021, v ktorom poukazuje na nedodržiavanie zákonnosti zo strany stavebného úradu a stavebný úrad vyzýva, aby pokračoval v začatom konaní a vydal územné rozhodnutie a tiež stanovisko vypracované p. Adamcovou zo

dňa 10.10.2021, v ktorom navrhuje ešte raz podrobne skontrolovať navrhované územné rozhodnutie.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 1521/2021, 212/2020 a 10834/2019/UKSP/POBA-265 zo dňa 19.11.2021 vyzval navrhovateľa, aby v lehote do 28.02.2022 doplnil návrh o písomnosti taxatívne uvedené v predmetnom rozhodnutí a zároveň v súlade s § 29 ods. 1 správneho poriadku konanie prerušil.

Dňa 10.01.2022 bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie navrhovateľa, v ktorom opísal genézu doterajšieho konania a poukázal na to, že stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia o prerušení konania a výzve na doplnenie podkladov zo dňa 19.11.2021 sumarizuje proces územného konania a sám uvádza, že návrh posúdil ako kompletný, na základe čoho dňa 24.09.2020 oznámil začatie územného konania. Sporné otázky ohľadom ochranného pásma plynárenského zariadenia a pozemkoch určených na zastavanie sú podľa názoru navrhovateľa zavádzajúce a vykonštruované. Stavebný úrad po obdržaní pripomienok zo strany občanov a účastníkov konania požiadal SPP distribúcia, a.s. a Hlavné mesto SR Bratislava o potvrdenie svojich predchádzajúcich stanovísk. Tieto stanoviská boli opätovne potvrdené a sú súčasťou spisu. K požiadavke na doplnenie grafickej časti uvádza, že SPP – distribúcia, a.s. listom zo dňa 14.05.2021 opätovne potvrdila predchádzajúce stanovisko a vyjadrila sa k ochranným pásmam. Uvádza, že umiestnenie bytového domu je vo väčšej vzdialenosti ako existujúca zástavba. K požiadavke na doplnenie grafickej časti a textovej časti uvádza, že pozemky parc. č. 19465/43 a 22306/30, k. ú. Vinohrady sú vo vlastníctve navrhovateľa a takisto ako všetky parcely, na ktorých má byť stavba umiestnená a spĺňajú priestorovú súčasť projektu a to zeleň, vstupná cesta a chodník. K projektu bolo predložené súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy a opätovne potvrdené stanoviskom zo dňa 05.05.2021. Pozemok parc. č. 19465/43, k. ú. Vinohrady je v kontakte s pozemkom určeným na zastavanie cez pozemok parc. č. 19465/8, k. ú. Vinohrady vo vlastníctve navrhovateľa, ale nebol uvedený do návrhu, pretože sa na predmetnom pozemku nachádza budova spoločnosti SPP- distribúcia, a.s.. Na základe uvedeného opakovane žiada stavebný úrad o vydanie územného rozhodnutia. Prílohou vyjadrenia je stanovisko SPP- distribúcia, a.s. zo dňa 14.05.2021 a stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 05.05.2021.

V spise sa nachádza splnomocnenie zo dňa 30.05.2022, ktorým navrhovateľ splnomocňuje na zastupovanie spoločnosť JAVISY, s.r.o., Koprivnická 9/A, 841 01 Bratislava, zastúpenú Mgr. Janou Pohančénikovou – konateľ; sťažnosť navrhovateľa zo dňa 08.09.2022 na nedodržiavanie zákonnosti a výzvy na konanie a vydanie územného rozhodnutia; vyjadrenie Márie Cíbovej, bytom Klenová 11, 831 01 Bratislava zo dňa 30.11.2022; záznam o nazretí do spisu zo dňa 28.01.2023 z obsahu ktorého vyplýva, že do spisu nahliadol Peter Svitok, ktorý zašle písomné vyjadrenie k priebehu konania; Zápisnica Ministerstva vnútra SR, Prezídium policajného zboru č. PPZ-236/NKA-BA3-2022 zo dňa 24.01.2023 o vrátení veci z obsahu ktorej vyplýva, že vrátený bol kompletný spisový materiál týkajúci sa umiestnenia stavby „Novostavba bytového domu SO 01 a SO 02“; výzva zo dňa 02.02.2023 na dodržiavanie postupov stavebného zákona spoločnosťou SVITOK a spol. s.r.o., splnomocneného zástupcu Navrhovateľa, na základe splnomocnenia zo dňa 02.02.2023; námietka predpojatosti zo dňa 17.02.2023 vzťahujúca sa na všetkých zamestnancov stavebného úradu podaná splnomocneným zástupcom navrhovateľa, spoločnosťou SVITOK a spol., s.r.o.; oznámenie stavu konania zo dňa 20.02.2023 adresované Ministerstvu vnútra SR, Prezídium policajného zboru; vyžiadanie administratívneho spisu č. Pd 80/23/1103-3 zo dňa 04.05.2023 Okresnou prokuratúrou Bratislava III; zaslanie spisu Okresnej prokuratúra Bratislava III dňa 17.05.2023; vyjadrenie Ministerstva vnútra SR, Prezídia Policajného zboru zo dňa 15.05.2023 z ktorého vyplýva, že predmetom trestného stíhania, vedeného pod ČVS: PPZ-236/NKA.BA3-2022 nie je predmetom skúmania postupu stavebného úradu pri vydávaní

rozhodnutí a ich zákonnosť, ale postup starostu mestskej časti v tom čase a korupčné konanie, z ktorého je obvinený; upozornenie prokurátora č. Pd 80/23/1103-5 zo dňa 29.06.2023; oznámenie o vrátení administratívneho spisu Okresnou prokuratúrou Bratislava III zo dňa 29.06.2023.

Po vrátení administratívneho spisu stavebný úrad podľa § 39, § 39a stavebného zákona vydal územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Novostavba bytového domu SO 01 a SO 02“, navrhovateľovi F-LUXUS s.r.o..

Na základe podaného odvolania pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia postupoval odvolací orgán samostatne a nezávisle od zistení a hodnotení orgánu prvého stupňa a k predmetnej veci uvádza, že východiskovým podkladom pre posúdenie podaného návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Novostavba bytového domu SO 01 a SO 02“, vedeného v správnom konaní pod č. 1199/2022, 1521/2021, 212/2020 a 10834/2019/UKSP/POBA, navrhovateľovi F-LUXUS s.r.o., Zámocká 3, 811 01 Bratislava IČO: 50 450 719 (ďalej aj ako „navrhovateľ“), ako novostavby dvoch bytových budov – bytových domov na pozemkoch parc. č. 19470/26, 19470/29, 19470/30, 19465/43, 19465/44, 19470/375, 22306/30, prípojky na inžinierske siete aj na pozemkoch parc. č. 19470/340, 19470/343, 19470/252, 19470/374, 19470/370, k. ú. Vinohrady v Bratislave je schválený Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ako „územný plán“).

Podľa ustanovenia § 47 ods. 1 správneho poriadku *rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.*

Podľa ustanovenia § 47 ods. 2 správneho poriadku *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.*

Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Iba vo výroku rozhodnutia možno vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti, prípadne menia právne vzťahy. V tejto časti rozhodnutia sa tiež autoritatívne deklarujú určité právne stavy. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z výroku musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval.

Stavebný úrad vo výroku rozhodnutia uviedol, že stavba má byť umiestnená na pozemkoch parc. č. 19470/26, 19470/29, 19470/30, 19465/43, 19465/44, 19470/375, 22306/30, k. ú. Vinohrady. Predmetné pozemky sú vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa. S uvedeným tvrdením stavebného úradu sa odvolací orgán stotožňuje. Zároveň podľa predloženej projektovej dokumentácie a z rozhodnutia o merite veci vyplýva, že stavba má byť umiestnená aj na pozemkoch parc. č. 19470/340, 19470/343, 19470/252, 19470/374, 19470/370, k. ú. Vinohrady, ktorý je vo vlastníctve fyzických a právnických osôb zapísaných na LV č. 5039 a 7256, k. ú. Vinohrady. S uvedeným tvrdením stavebného úradu sa odvolací orgán stotožňuje a zároveň v súvislosti s konštatovaným k veci uvádza, že 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.*

Podľa ustanovenia § 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.*

Okruh účastníkov územného konania je vymedzený osobitne v konaní o umiestnení stavby, kde je to navrhovateľ, právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám dotknutým podaným návrhom, vlastníci susedných nehnuteľností, t. j. nielen susedných pozemkov, ale aj susedných stavieb, čím sa docielila zvýšená ochrana ich vlastníckych práv. Pritom však musia byť súčasne splnené dve podmienky, a to: 1. existencia vlastníckeho alebo iného práva (§ 139 stavebného zákona), 2. toto právo môže byť návrhom priamo dotknuté. Na základe uvedeného, a vzhľadom na skutočnosť, že stavba má byť umiestnená a zasahovať aj do pozemku parc. č. 19470/340, 19470/343 zapísaných na LV č. 5039, k. ú. Vinohrady, vo vlastníctve Západoslovenskej distribučnej, a.s. a na pozemkoch parc. č. 19470/252, 19470/374, 19470/370, k. ú. Vinohrady, ktorý je vo vlastníctve fyzických a právnických osôb zapísaných na LV 7256, k. ú. Vinohrady, je nevyhnutné preukázať iné právo k týmto pozemkom v zmysle § 139 stavebného zákona. Stavebný úrad, ako aj navrhovateľ sa odklonili od litery zákona z dôvodu, že v konaní, ktorého výsledkom je vydanie meritórneho rozhodnutia absentuje súhlas vlastníkov pozemkov, na ktorých má byť stavba umiestnená, k jej umiestneniu. Vo výrokovej časti rozhodnutia na str. 3 stavebný úrad uvádza, že objekt SO 03 NN prípojka, časť distribučné rozvody, budú budované Západoslovenskou distribučnou, a.s., na pozemkoch vo vlastníctve navrhovateľa a na pozemkoch parc. č. 19470/374, 370, 340, k. ú. Vinohrady. V danom prípade je potrebné odlíšiť osobu navrhovateľa v územnom konaní o umiestnení stavby, ktorým je spoločnosť F-LUXUS s. r. o., ktorého predmetom podnikania preukázateľne nie je elektroenergetika a nie je možné na jeho osobou aplikovať ustanovenia zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike. Navrhovateľ umiestňuje stavebné objekty SO 03 Prípojka NN, SO 04 Kanalizačná prípojka splašková a areálové rozvody, SO 05 Kanalizačná prípojka a dažďová a areálové rozvody, SO 06 Vodovodná prípojka a areálové rozvody a SO 07 Telekomunikačná prípojka cez pozemky, ku ktorým nemá vlastnícke, ani iné právo v zmysle stavebného zákona, preto je potrebné preukázať iné právo v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona, pre potreby územného konania, v ktorom ide o umiestnenie objektov, postačí súhlas vlastníkov jednotlivých pozemkov, cez ktoré majú byť jednotlivé stavebné objekty umiestňované.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že osoba stavebníka v stavebnom konaní k objektu SO 03 Prípojka NN, môže byť, ako uvádza stavebný úrad Západoslovenská distribučná, a.s.. Uvedené je však pre potreby územného konania o umiestnení stavby navrhovateľa irelevantné. Odvolací orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že v predmetnom územnom konaní ide o umiestnenie stavebných objektov navrhovateľa, ktoré, podľa názoru odvolacieho orgánu nespĺňajú, resp. nemajú charakter stavieb, kde by bolo možné preukázať verejný záujem, keďže ide o bytové domy a ich príslušenstvo. Odvolací orgán zdôrazňuje, že Západoslovenská distribučná, a.s. v konaní predložila súhlasné stanovisko s pripojením odberného elektrického zariadenia v uvedenej lokalite. K uvedenému odvolací orgán uvádza, že uvedený súhlas je udelený v súlade s § 126, § 140b ods. 1 a 2 stavebného zákona, pretože Západoslovenská distribučná, a.s. má postavenie dotknutého orgánu v predmetnom konaní, vzhľadom na to, že navrhovateľ umiestňuje NN prípojky cez pozemky, ktoré nie sú v jeho vlastníctve, ale na týchto pozemkoch sa nachádzajú body pripojenia, na ktoré sa má napájať odberné elektrické zariadenie, nemá však súhlas Západoslovenskej distribučnej, a.s., ako vlastníka pozemkov, cez ktoré budú prípojky umiestňované. V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na ďalší rozpor so zákonom vo výrokovej časti rozhodnutia o merite veci na str. 11, bod H. Podmienky vyplývajúce zo súhlasov vlastníkov dotknutých pozemkov a stavieb. Stavebný úrad uviedol, že podielový spoluvlastník

pozemkov parc. č. 19470/252, 19470/370, 19470/374, k. ú. Vinohrady, spoločnosť FORESPO REALITY 1, a.s., IČO: 47254793 dala súhlasné stanovisko na umiestnenie inžinierskych sietí zo dňa 04.11.2019, ktoré je podmienené vyznačením právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k inej stavbe. Odvolací orgán uvádza, že tento stavebným úradom uvádzaný súhlas sa v spise nachádza, avšak je potrebné zdôrazniť, že podľa LV č. 7256, k. ú. Vinohrady nebol uvedený subjekt, v čase vydania rozhodnutia, teda dňa 22.09.2022 vlastníkom, ani spoluvlastníkom pozemkov parc. č. 19470/252, 19470/370, 19470/374, k. ú. Vinohrady. Predmetný súhlas tak nie je možné akceptovať na preukázanie iného práva v zmysle § 139 stavebného zákona.

Stavebný úrad tak nevychádzal z náležite zisteného skutkového stavu pred vydaním rozhodnutia. Odvolací orgán zároveň zdôrazňuje, že predmetný súhlas je neprípustný aj z dôvodu, že bol podmienený a zaväzoval stavebný úrad na vykonanie iného úkonu týkajúceho sa inej stavby, ktorá nie je predmetom konania a až v prípade, ak by stavebný úrad predmetný úkon nesúvisiaci s týmto konaním uskutočnil, súhlas by bol udelený. Uvedené je pre splnenie podmienky vyplývajúcej z § 139 stavebného zákona neprípustné.

Odvolací orgán sa nestotožňuje s vyjadrením stavebného úradu týkajúcim sa zabezpečenia vjazdu na pozemok. Stavebný úrad uviedol, že vjazd na pozemok je zabezpečený z účelovej komunikácie Nová Vlárka cez pozemok vo vlastníctve iných vlastníkov na základe vecného bremena. Podľa LV č. 7256, k. ú. Vinohrady majú vlastníci nižšie uvedených pozemkov zabezpečené vecné bremeno - Právo z vecného bremena "in rem" - právo vstupu, prechodu pešo, vjazdu a prejazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami na pozemok reg. „C“ parc. č. 22306/30, vo vlastníctve navrhovateľa, v prospech vlastníkov pozemku reg. „C“ parc. č. 19470/252, podľa V-11825/15 zo dňa 14.05.2015 (podľa GP c. 504/15 z p. č. 19470/252 - nové p. č. 19470/370, 19470/374, 19470/376). Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľ nemá zabezpečený vjazd na pozemok parc. č. 19470/375 a ďalších v jeho vlastníctve formou vecného bremena a z predloženej projektovej dokumentácie jednoznačne vyplýva, že vjazd na pozemok, k objektom SO 01 a SO 02 má byť zabezpečený cez pozemky parc. č. 19470/252, 19470/374, 19470/376 vo vlastníctve fyzických a právnických osôb zapísaných na LV č. 7256, k. ú. Vinohrady. Na základe uvedeného je nutné zabezpečiť buď zriadenie vecného bremena v prospech navrhovateľa, alebo súhlas so zriadením vjazdu v prospech navrhovateľa k pozemkom, kde má byť vjazd zriadený podľa predloženej projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v územnom konaní.

Podľa ustanovenia § 22 ods. 1, 2 a 3 zákona č. 135/1961 Zb. *účelové cesty slúžia spojeniu jednotlivých výrobných závodov alebo jednotlivých objektov a nehnuteľnosti s ostatnými pozemnými komunikáciami alebo komunikačným účelom v uzavretých priestoroch alebo objektoch. Pre povolenie stavby účelovej cesty platí ustanovenie § 16. Účelové cesty sa členia na verejné a neverejné. Účelové cesty v uzavretých priestoroch alebo objektoch sú neverejné. Verejnú účelovú cestu môže príslušná obec vyhlásiť za neverejnú len so súhlasom jej vlastníka.*

Podľa ustanovenia § 3b ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. *o pripájaní pozemných komunikácií, zriaďovaní vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti rozhoduje s ohľadom na ochranu dotknutej pozemnej komunikácie a na bezpečnosť premávky na nej príslušný cestný správny orgán.*

Z uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že na verejnú účelovú cestu nedáva príslušný cestný správny orgán súhlas na zriadenie vjazdu. Je teda nevyhnutné zabezpečiť súhlas vlastníkov príslušnej verejnej účelovej cesty, čo v danom prípade splnené nebolo. Odvolací orgán má na základe uvedeného jednoznačne za preukázané, že navrhovateľ nemá od vlastníkov pozemkov súhlas na umiestnenie stavieb, ani súhlas na zriadenie vjazdu, ktorých umiestnením dôjde

preukázateľne k zásahu do pozemkov zapísaných na LV č. 5039 a 7256, k. ú. Vinohrady, teda iné právo v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona. V opätovnom prejednaní veci je stavebný úrad povinný zosúladiť výrok so skutkovým stavom, uviesť všetky pozemky, na ktorých má byť stavba umiestnená tak, aby zodpovedal predloženej projektovej dokumentácii a návrhu navrhovateľa, ako aj v ďalších písomnostiach vyhotovených stavebným úradom.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Odôvodnenie má presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o jeho zákonnosti. V odôvodnení rozhodnutia musí správny orgán reagovať na skutkové okolnosti a právne posúdenie veci. Za skutkové okolnosti treba považovať najmä skutočnosti, ktoré boli nepochybne zistené, a ich právny význam. Ďalej treba uviesť, aké dôkazy boli vykonané, ako ich hodnotí správny orgán, prečo neboli vykonané niektoré navrhované dôkazy, a napokon, ako sa správny orgán vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov. V odôvodnení musí správny orgán urobiť právne posúdenie veci. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi právnym posúdením a skutkovými zisteniami musí byť logický vzťah. Právne posúdenie veci musí obsahovať konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovej časti rozhodnutia vychádzal, a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie. Nestačí len citácia príslušného ustanovenia, ale je žiaduce, aby sa vyložil aj obsah právnej normy, aby účastníci pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením. V danom prípade stavebný úrad nezistil náležite skutkový stav v časti týkajúcej sa umiestnenia stavby na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve navrhovateľa, čím nepostupoval v súlade s ustanovením § 139 stavebného zákona.

K námietkam odvolateľov odvolací orgán uvádza:

K námietke odvolateľov týkajúcej sa nesúladu stavby s územným plánom, k nesúhlasu stanovísk Magistrátu hlavného mesta, k potrebe preverenia parkovacích miest, k potrebe opätovného posúdenia zastavanosti odvolací orgán uvádza, že podľa ustanovenia § 37 ods. 1 stavebného zákona *podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.*

Podľa ustanovenia § 37 ods. 2 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 1a 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 ustanovenia § 37 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa ustanovenia § 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.

V ustanovení § 37 ods. 1 stavebného zákona je ustanovené, že prvoradým záväzným podkladom pre posúdenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia sú schválené územné plány obcí alebo zón. V územnom konaní je dôležité, aby stavebný úrad pri rozhodovacej činnosti vždy vychádzal zo spoľahlivo zisteného skutkového a právneho stavu v území. Stavebný úrad musí preskúmať návrh na vydanie územného rozhodnutia z hľadiska jeho súladu s podkladmi uvedenými v odseku 1 § 37 stavebného zákona. Posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, posúdi či návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Ďalej posúdi návrh z hľadiska jeho súladu so všeobecne záväznými právnymi predpismi v danej veci aplikovateľnými, najmä z hľadiska dodržania podmienok hygienických, bezpečnostných, protipožiarnych, ekologických a pod.

Podľa ustanovenia § 39 ods. 1 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je umiestňovaná stavba v súlade s týmto územným plánom. Dňa 01.06.2021 bolo stavebnému úradu doručené stanovisko Hlavného mesta SR Bratislava č. MAGS OUIK 42853/21-299377 zo dňa 05.05.2021 z obsahu ktorého vyplýva, že hlavné mesto v záväznom stanovisku k investičnej činnosti uvádza výsledok posudzovania predloženej projektovej dokumentácie navrhovanej stavby, vyplývajúci z jej postavenia, ako príslušného orgánu územného plánovania a plnenia úloh samosprávy Bratislavy celomestského charakteru, ako aj z posúdenia vzťahu stavby k platnej územnoplánovacej dokumentácii, pričom pri posudzovaní jednotlivých stavieb sa prihliada na východiskové princípy pre rozvoj Bratislavy v celomestských a nadmestských súvislostiach. Hlavné mesto pri posudzovaní stavieb vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii vychádza zo záväznej časti „C“ Územného plánu Bratislavy, ale aj z územného plánu zóny, ak je investičný zámer navrhovaný v území, pre ktoré bol schválený územný plán zóny, ak je investičný zámer navrhovaný v území, pre ktoré bol schválený územný plán zóny, pričom pre predmetné územie začala Mestská časť Bratislava – Nové mesto obstarávať „ÚPN Z Vlárská“. Ďalej sa v liste konštatuje, že novostavba dvoch bytových domov SO 01 a SO 02 sa umiestňuje do svahovitej lokality s existujúcou intenzívnou zástavbou bytových domov, ktoré

majú v priemere 5. NP, 5. NP + 1 – ustúpené podlažie, alebo majú 6. NP. Pozemky s navrhovanou stavbou sú súčasťou územia, pre ktoré Územný plán Bratislavy stanovuje funkčné využitie územia malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. K výpočtu zastavanej plochy a nesúladu stavby s platným územným plánom vzhľadom na počet podlaží sa uvádza, že z hľadiska intenzity využitia územia sú pozemky súčasťou rozvojového územia, regulačný kód E. Z hľadiska spôsobov funkčného využitia a typologického druhu zástavby, je to územie kde medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy sú zaradené bytové domy do 4. NP. V zmysle záväznej časti „C“ Územného plánu Bratislavy je deklarované, že do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Takéto podlažie sa uvádza len menovite. Čo sa týka intenzity využitia územia, rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje regulatívy IPP max 0,30 a KZ min. 0,25. K námietke o prekročení regulačných limitov sa ďalej uvádza, že zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemeru vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny. Z predmetnej definície vyplýva, že pri bilancii celkovej zastavanej plochy a následne výslednice indexu IZP sa spevnené plochy nezohľadňujú. Tieto majú vplyv výlučne na bilancie plôch zelene a výslednicu indexu KZ. Vzhľadom na záväznosť tejto definície, ktorá vyplýva z jej vyhlásenia v normatívnom právnom akte, každý subjekt, ktorý vypracováva alebo posudzuje projektovú dokumentáciu je ňou viazaný. Objekt SO – 02 podľa predloženej projektovej dokumentácie má navrhnuté 1 – podzemné podlažie, 4 – nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie. Navrhovanou podlažnosťou 1. PP, 4. NP + ustúpené podlažie, objekt SO – 02 rešpektuje max. počet podlaží. K parkovacím miestam odvolací orgán uvádza, že statická doprava bola odsúhlasená Krajským riaditeľstvom Policajného zboru v stanovisku č. KRPZ-BA-KDI3-2622-001/2018 zo dňa 06.08.2018. Z uvedeného vyplýva, že navrhovaná stavba je z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia (ako je podlažnosť, zastavaná plocha, podlažná plocha) v súlade so záväzne stanovenou reguláciou intenzity využitia územia Územného plánu Bratislavy a to vo väzbe na regulačný kód E.

K požiadavke predloženia geologického, hydrogeologického a geodetického prieskumu odvolací orgán uvádza, že geologický a hydrogeologický prieskum bol stavebnému úradu predložený v rámci projektovej dokumentácie. K potrebe prepracovania hlukovej štúdie odvolací orgán uvádza, že hluková štúdia nebola pre projekt vypracovaná a nebola v tomto stupni spracovania projektovej dokumentácie ani požadovaná. Regionálny úrad verejného zdravotníctva predložil vo svojom stanovisku požiadavku na potrebu ochrany navrhovaného obytného prostredia pred nadmerným hlukom z dopravy, prípadne technických zariadení podľa požiadaviek vyhlášky č. 549/2007 Z. z. K potrebe svetlotechnického posudku odvolací orgán uvádza, že bol súčasťou predloženej projektovej dokumentácie pre územné konanie a bol odsúhlasený RÚVZ v Bratislave. K požiadavke EIA odvolací orgán uvádza, že na predmetnú stavbu sa nevzťahuje posudzovanie vplyvov podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

K námietke odvolateľov týkajúcej sa preverenia súhlasného stanoviska SPP- distribúcia, a.s. z hľadiska bezpečnostných a ochranných pásiem plynárenských zariadení odvolací orgán uvádza, že dotknuté orgány v konaniach podľa stavebného zákona predkladajú záväzné stanoviská, ktoré sa týkajú verejných záujmov a nie ich subjektívnych práv. Nevystupujú ako nositelia alebo adresáti práv a povinností, ktoré sú predmetom konania. Verejné záujmy, ktoré dotknuté orgány v konaniach chránia, sú všetky legitímne a malo by sa na ne v konaniach prihliadať. Musia sa však uplatňovať v rozsahu kompetencií určených zákonom. V danom prípade sa v konaní vyjadrili dotknuté orgány z hľadiska nimi chránených záujmov. Pripomienky vyplývajúce z vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov zapracoval stavebný úrad do podmienok

územného rozhodnutia. Je výlučne v kompetencii stavebného úradu posúdiť okruh dotknutých orgánov, ktorých vyjadrenie je potrebné pre vydanie rozhodnutia stavebného úradu. V danom prípade bolo dňa 26.05.2021 stavebnému úradu doručené stanovisko č. TD/NS/0556/2019/Gá zo dňa 14.05.2021, v ktorom konštatuje, že v rámci námietok, ktoré sa dotýkajú SPP je vznesená požiadavka na jednoznačné preverenie a preukázanie ochranných a bezpečnostných pásiem, tak ako sú definované voči plynárenským zariadeniam a technologickému objektu v podobe regulačnej stanice zemného plynu, teda zákonom č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o energetike“) a ďalej vypracovanie havarijných plánov pre prípad mimoriadnej udalosti. K námietkam dotknutý orgán uviedol, že ako držiteľ povolenia na distribúciu plynu je prevádzkovateľom distribučnej siete plynovodov a ďalších plynárenských zariadení na funkčne a geograficky vymedzenom území SR. Povinnosti a oprávnenia SPP-distribúcia, a.s. ako prevádzkovateľa distribučnej siete primárne vymedzuje zákon o energetike, pričom v rámci týchto povinností je akcentovaný dôraz na bezpečnosť, spoľahlivosť a efektívnosť. Vo vydanom stanovisku sú v rámci záujmového územia Bratislava, k. ú. Vinohrady parc. č. 19470/26, 29, 30, 375, 19456/43, 44 a 22306/30 plne zohľadnené a rešpektované všetky plynárenské zariadenia a technologický objekt v podobe Regulačnej stanice zemného plynu vrátane ich bezpečnostných a ochranných pásiem a odstupových vzdialeností tak, ako ich vymedzujú ustanovenia § 79 a § 80 zákona o energetike a príslušné technické normy. Ďalej sú v predmetnom záujmovom území stanovené všeobecné a osobitné podmienky, ktoré musia byť stavebníkom kumulatívne splnené preto, aby mohla byť predmetná stavba umiestnená v danej lokalite. Splnenie týchto podmienok zaručuje bezpečnú prevádzku plynu vo vlastníctve a správe SPP – distribúcia, a.s. Pokiaľ ide o požiadavky na vypracovanie havarijného plánu proti prípadnému vzniku mimoriadnej udalosti, dotknutý orgán, ako prevádzkovateľ distribučnej siete nemá legálnu povinnosť vypracúvať havarijné plány ad hoc. SPP – distribúcia, a.s. nepovažuje námietky odvolateľov za dôvodné.

K námietke porušenia § 33 ods. 2 správneho poriadku z dôvodu, že účastníci konania neboli oboznámení s podkladmi pred vydaním rozhodnutia odvolací orgán uvádza, že podľa § 3 ods. 2 správneho poriadku, podľa ktorého *správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

Podľa ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku *správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

V danom prípade nemá odvolací orgán z predloženého spisu za preukázané porušenie vyššie uvedených ustanovení. Pred vydaním rozhodnutia boli účastníci konania oboznámení so všetkými podkladmi, ktoré boli podstatné pre vydanie rozhodnutia. Stavebný úrad postupoval v súlade s literou zákona.

K potrebe doručovania rozhodnutia písomnou formou z dôvodu, že účastníci konania sú známi s poukazom na § 42 ods. 1 a 2 stavebného zákona odvolací orgán uvádza, že podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona *verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka*

rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Podľa ustanovenia § 24 ods. 1 správneho poriadku *dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, výzvy a predvolania, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.*

Podľa ustanovenia § 26 ods. 1 správneho poriadku *doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.*

V danom prípade je lex specialis stavebný zákon, ktorý jednoznačne určuje formu doručovania verejnou vyhláškou v prípade, ak ide o územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch sa jedná o umiestnenie zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania. V danom prípade má odvolací orgán za to, že sú splnené oba predpoklady. Na základe uvedeného má odvolací orgán za to, že stavebný úrad dodržal literu zákona, ktorá sa týka doručovania a písomnosti doručoval verejnou vyhláškou správne.

K námietke nevykonania miestnej obhliadky s poukazom na § 21 správneho poriadku odvolací orgán uvádza, že podľa § 21 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán nariadi ústne pojednávanie, ak to vyžaduje povaha veci, najmä ak sa tým prispeje k jej objasneniu, alebo ak to ustanovuje osobitný zákon. Ak sa má pri ústnom pojednávaní uskutočniť ohliadka, uskutočňuje sa ústne pojednávanie spravidla na mieste ohliadky.*

Podľa ustanovenia § 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.*

Správny poriadok rozlišuje: a) obligatórne ústne pojednávanie, ktoré správny orgán nariaďuje vtedy, ak tak ustanovujú osobitné predpisy (takéto prípady upravuje stavebný zákon, zákon o priestupkoch, predpisy o pozemkových úpravách a pod.); b) fakultatívne ústne pojednávanie, ktoré správny orgán nariaďuje iba vtedy, ak to vyžaduje povaha veci. V danom prípade stavebný zákon, ako lex specialis dáva možnosť stavebnému úradu upustiť od ústneho pojednávania v prípade existencie územnoplánovacej dokumentácie. Na základe uvedeného a vzhľadom na existenciu Územného plánu Hl. mesta Bratislavy, stavebný úrad postupoval v súlade s literou zákona.

K námietke, že obyvatelia Kramárov požiadali o spracovanie územného plánu zóny odvolací orgán uvádza, že predmetná námietka nesúvisí s predmetným konaním, a z uvedeného dôvodu sa k predmetnej námietke nevyjadruje.

K námietke že stavebník nemá schválený súhlas na výrub odvolací orgán uvádza, že v spise na nachádza rozhodnutie č. 20074/1684/2020/ZP/DARM zo dňa 05.06.2020, obsahom ktorého je udelenie súhlasu pre navrhovateľa na výrub 9 ks drevín a 6 krovitých porastov. Súhlas príslušného dotknutého orgánu bol udelený na dobu určitú, do 10.12.2022. Odvolací orgán konštatuje, že v čase vydania rozhodnutia bol predmetný súhlas platný. V opätovnom prejednaní veci je navrhovateľ povinný zabezpečiť aktuálny súhlas na výrub drevín v súlade s platnou legislatívou.

K námietke, že nie je možné overiť informáciu o odňatí poľnohospodárskej pôdy odvolací orgán uvádza, že Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor vydal súhlas na umiestnenie stavby na poľnohospodárskej pôde zo dňa 30.07.2019, čím je splnená podmienka umiestnenia stavby na pozemkoch, ktoré v katastri sú evidované ako napr. orná pôda, vinice, záhrady.

K potrebe pripojenia na CTZ odvolací orgán uvádza, že v opätovnom prejednaní veci je stavebný úrad postupovať v súlade so zákonom č. 657/2004 Z. z. a náležite zistiť skutkový stav.

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

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

Podľa ustanovenia § 140b ods. 2 stavebného zákona *dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.*

Na základe vyššie uvedených zákonných ustanovení má odvolací orgán za to, že požiadavka odvolateľov nie je opodstatnená. V spise sa zároveň nachádza stanovisko Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. č. 52159/2020/40203/Ri zo dňa 21.12.2020, z obsahu ktorého vyplýva, že BVS doposiaľ nezaznamenala výrazné zníženie tlakových pomerov vo verejnom vodovode v dotknutej oblasti a zároveň v predmetnom vyjadrení uviedla, že zrážkové odpadové vody budú odvádzané do samostatnej dažďovej kanalizácie mimo systém verejnej kanalizácie.

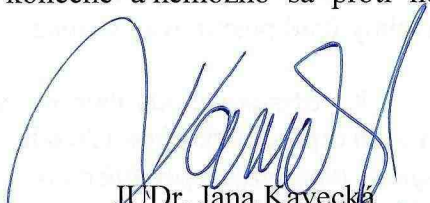
V opätovnom prejednaní veci sa musí stavebný úrad vecou opätovne zaoberať, dôvody v odvolaniach posúdiť ako námietky vznesené v konaní, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré zodpovedá zákonu o správnom konaní, v spojení so stavebným zákonom a súvisiacimi predpismi. Odvolací orgán zistil v napadnutom rozhodnutí, a v konaní ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré sa rozhodnutie považuje za nesprávne, preto je potrebné ho zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie.

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

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




JUDr. Jana Kavecká
vedúca oddelenia štátnej stavebnej správy
Regionálneho úradu pre územné plánovanie
a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

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

1. Gergisak s.r.o., Špačinská cesta 654/34, 917 01 Trnava – ako splnomocnený zástupca spoločnosti F-LUXUS s.r.o., Zámocká 3, 811 01 Bratislava
2. SR – Národný onkologický ústav, Klenová 1, 833 10 Bratislava
3. Spoluvlastníci bytového domu Vlárská 13A 13B, 13C, na pozemku parc. č. 19470/24 zapísaní ku dňu rozhodnutia na LV č. 3753 a spoluvlastníci pozemku parc. č. 19470/24, 19470/349, 19470/25, 19470/252, 19470/349, 19470/350, 19470/370, 19470/374, 19470/383 zapísaní ku dňu rozhodnutia na LV č. 7265 a spoluvlastníci pozemku parc. č. 19470/252 a 19470/374 ku dňu rozhodnutia a zapísaní na LV č. 7256
4. GEON ENERGY s.r.o., Horská 11/C, 831 52 Bratislava
5. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
6. Zettech, spol. s r.o., Staré Grunty 158/A, 841 04 Bratislava
7. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
8. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava – ako správca Gustav Schwantzer a Roza Schwantzerová, r. Zechmeisterová
9. Spoluvlastníci pozemku parc. č. 19470/53 zapísaní ku dňu rozhodnutia na LV č. 5616 a spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Klenova 13 na pozemku parc. č. 19470/177, zapísaní na liste vlastníctva č. 5779, vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Klenova 9 na pozemku parc. č. 19470/189, zapísanom na liste vlastníctva č. 5615 a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Klenova 7 na pozemku parc. č. 19470/199, zapísaní na liste vlastníctva č. 5635
10. Ing. Jakub Mrva, Rozvodná 11, 831 01 Bratislava
11. Mgr. Darina Timková, Jahodová 3146, 831 01 Bratislava
12. Mária Cíbová, Klenová 11, 831 01 Bratislava

Na vedomie:

1. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, stavebný úrad, Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava – spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. 1199/2022, 1521/2021, 212/2020 a 10834/2019/UKSP/POBA-6 zo dňa 22. 9. 2022
- spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu
2. Gergisak s.r.o., Špačinská cesta 654/34, 917 01 Trnava – ako splnomocnený zástupca spoločnosti F-LUXUS s.r.o., Zámocká 3, 811 01 Bratislava
3. Katarína Šujanová, Klenová 13, 831 01 Bratislava
4. Daniela Herberová, Klenová 9, 831 01 Bratislava
5. Katarína Holubánska, Klenová 13, 831 01 Bratislava
6. Mgr. Stanislav Rusinka, MBA, Klenová 9, 831 01 Bratislava
7. Juraj Vodička, Klenova 13, 831 01 Bratislava
8. Emil Barta, Ďurgalova 5, 831 01 Bratislava

9. JUDr. Lukáš Bielovič, Pifflova 8, 851 01 Bratislava

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Podpis a pečiatka

č. spisu prokuratury
Pd 80/23/1103-3

II.

č. spisu st. úr.:
094/2023/stvr/PD BA