



# Mestská časť Bratislava – Ružinov

## Mierová 21, 827 05 Bratislava

č.j.: /SU/623/1199/2024/GBE-51

Bratislava 18. 12. 2023

### ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavu, a podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona, v súlade s § 60 ods. 2, písm. f), § 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) verejnou vyhláškou

#### **z a s t a v u j e   k o n a n i e**

vo veci vydania stavebného povolenia spojeného s územným rozhodnutím (ďalej len „konanie“)

na stavbu:

**Rodinný dom**

stavebník:

**Ivan Kiss**, Narcisová 10, 821 01 Bratislava

v zastúpení:

Anton Krištof, Pri jame 34/534, 900 42 Dunajská Lužná

miesto stavby:

**medzi Bočnou a Strednou ul., Bratislava**, na pozemkoch reg. „C“-KN parc. č. 16957/68 a /69 v katastrálnom území Trnávka, vedených na liste vlastníctva č. 3041 vo vlastníctve stavebníka a pozemku reg. „C“-KN parc. č. 16957/70 v katastrálnom území Trnávka, vedenom na liste vlastníctva č. 3042 vo vlastníctve stavebníka, prípojka NN a vodovodná prípojka na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 16957/1 v katastrálnom území Trnávka, vedenom na liste vlastníctva č. 5548

druh stavby:

rodinný dom

účel stavby:

pozemná stavba - bytová budova - **rodinný dom**

1 bytová jednotka + 3 parkovacie státia (1 v garáži a 2 na spevnenej ploche)

#### **O d ô v o d n e n i e**

Stavebník Ivan Kiss, Narcisová 10, 821 01 Bratislava podal dňa 13. 02. 2019 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu Rodinný dom, medzi Bočnou a Strednou ul., Bratislava, na pozemkoch reg. „C“-KN parc. č. 16957/68 a 69 v katastrálnom území Trnávka, vedených na liste vlastníctva č. 3041 a na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 16957/70 v katastrálnom území Trnávka, vedenom na liste vlastníctva č. 3042 , prípojka NN a vodovodná prípojka na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 16957/1 v katastrálnom území Trnávka, vedenom na liste vlastníctva č. 5548. Stavebník žiadosť doplnil dňa 12. 06. 2019 a 29. 01. 2020.

Nakoľko žiadosť o stavebné povolenie ani po doplneniach neposkytla dostatočný podklad na posúdenie, stavebný úrad podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil konanie v uvedenej veci a zároveň vyzval stavebníka podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona na doplnenie podania. Stavebník sa listom zo dňa 06. 06. 2020 vyjadril k prerušeniu konania a následne podanie doplnil.

Stavebný úrad oznámil listom č. SU/CS 5172/2020/6/MGU zo dňa 05. 10. 2020 začatie konania v uvedenej veci účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo a zároveň

upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko mu boli pomery staveniska dobre známe. Súčasne účastníkov konania upozornil, že svoje námietky, pripomienky a stanoviská môžu uplatniť v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznamenia o začatí konania, inak sa na ne neprihliadne, pričom dňom doručenia verejnou vyhláškou je pätnásť deň odo dňa vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli správneho orgánu.

Na základe oznamenia o začatí konania v uvedenej veci boli stavebnému úradu v zákonom stanovenej lehote doručené námietky účastníka konania Ing. Norberta Czikhardta cit.:

„Ako spoluľastník pozemkov C KN p.č. 16957/1 a 16958/64 týmto podávam nasledujúce námietky k Oznámeniu o začatí územného konania o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním č. SU/CS5172/2020/6/MGU zo dňa 05.10.2020 na rodinný dom umiestnený na pozemkoch p.č. 16957/68, 16957/69, 16957/70, kú Trnávka.

#### Pripomienka č. I:

Podľa platného územného plán zóny sa v tomto bloku ( blok č. XI), ktorého súčasťou sú aj pozemky uvedené v konaní vytvárajú stavebné pozemky zo stredného pásu záhrad za predpokladu zrušenia severnej prístupovej komunikácie a súčasné rozšírenie južnej prístupovej komunikácie na cca 6m komunikáciu s názvom Záhradkárska. Obidve tieto komunikácie sú vedené v KN pod p.č. 16958/64 a sú to nespevnené prístupové komunikácie (bez akýchkoľvek inžinierskych sieti). Územný plán túto skutočnosť nazýva reprofilizácia záhradkárskej oblasti. Túto „reprofilizáciu“ preparcelovanie v zmysle územného plánu zóny je možné dosiahnuť len majetkoprávnym preusporiadanim oboch nespevnených komunikácií a stredného pásu pozemkov-záhrad. Tento úkon vyžaduje vkladové konanie na katastri. Táto reprofilizácia však nenastala. Povolenie stavby podľa navrhovaného stavu bez vyriešenia prístupovej komunikácie je v rozpore so záväznou časťou územného plánu zóny..

Cit z ÚPZ VZN č. 39/2014 zo dňa 24.6.2014, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť územného plánu zóny Trnávka, Krajná -Bočná"

Regulovaný územno-funkčný celok bloku XI.

Návrh rozvoja územia reprofilizácia záhradkárskej oblasti na funkciu 1 individuálneho bývania v rodinných domoch

#### Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

z dôvodov dopravnej obsluhy všetkých parciel navrhujeme zámeru pozemkov „stredného“ radu parciel pre účely vybudovania paralelnej komunikácie s Bočnou ulicou (Záhradkárska ulica) tak, že pozemky zabraté pre jej realizáciu budú kompenzované na ich severnej strane v rovnakej výmere. Tak sa zabezpečí dopravná obsluha všetkých parciel skľudnenou komunikáciou s príslušnými parametrami a náležitou infraštruktúrou, čo zabezpečí prekvalifikovanie záhrad na stavebné pozemky.

#### Návrh regulácie intenzity využitia územia

záväzný maximálny index podlažných plôch	..... 0,60
záväzný maximálny index zastavaných plôch	..... 0,30
záväzný minimálny koeficient prírodnnej ozelenenej plochy	..... 0,40
záväzná maximálna podlažnosť, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží objektu sa stanovuje na 1 nadzemné podlažie a podkrovie s maximálnou výškou rímsy 5,5 m a hrebeňa sedlovej strechy..... 9,0 m nad temenom osi priľahlej komunikácie	
nadzemné podlažie s plochou strechou a maximálnou výškou atiky nad temenom osi priľahlej komunikácie.... 5,5m	
regulácia je definovaná na parcielu výškové obmedzenie je stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M.R.Stefánika s výškovým obmedzením 172 m.n.m. B.p.v.	

#### Návrh záväzných neprípustných spôsobov zastavania územia

zástavba s charakterom provizórnych a dočasných objektov

#### Návrh regulácie funkčného využitia územia

*dominantná funkcia - rodinné domy neprípustná funkcia - bytové domy do 4 nadzemných podlaží*

**Návrh odporučeného spôsobu ozelenenia územia**

*obytná zeleň*

**Návrh verejného dopravného vybavenia**

*rešpektovanie návrhu verejného vybavenia ÚPN-Z*

*riešenie nárokov statickej dopravy na vlastných pozemkoch*

**Návrh verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia**

*rešpektovanie trás vedení v návrhu ÚPN-Z*

**Návrh špecifickej regulácie využitia územia**

*špecifíkom je řeprofilizácia územia zo záhradkárskej oblasti na stavebné pozemky pre individuálnu zástavbu rodinnými domami, kde je potrebné ustrážiť prestavbu a rekonštrukciu existujúcich objektov záhradných chatiek na kultivované individuálne rodinné domy!*

*pred vydanim ÚR a SP na parcelách č. 6958/69, 78, 26, 46, 47, 49, 48, 28, 5 a 6 v bloku VII. a VIII. vytýciť a zamerať trasu kanalizačného zberača E DN 3400/2600 a rešpektovať jeho ochranné pásmo (BVS, a. s.)*

*neprípustné spôsoby a druhy oplotenia*

- nepriehľadné, plnostenné alebo perforované oplotenie a výškou väčšou ako 0,50m
- oplotenie s výškou väčšou ako 2,00m

*neprípustné spôsoby riešenia statickej dopravy v území*

- parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na verejných komunikáciach
- doporučené spôsoby riešenia statickej dopravy v území*
- parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na pozemkoch rodinných domov
- koniec cit.

*takže ako je napísané aj v platnom územnom pláne zóny reprofilizácia záhradkárskej oblasti zabezpečiť prekvalifikovanie záhrad na stavebné pozemky a zabezpečiť sa tým dopravná obsluha všetkých parciel skľudnenou komunikáciou s príslušnými parametrami a náležitou infraštruktúrou. Z tejto formulácie vyplýva, že horeuvedené pozemky sa stanú stavebnými až po reprofilizácii, resp. preparcelovaní pozemkov v zmysle územného plánu.*

**Pripomienka č. 2:**

*V grafickej prílohe pravdepodobne zámerne chýbajú parcellné čísla existujúcich prístupových nespevnených komunikácií p.č. 16957/1 a 16958/64, ako aj pozemok p.č. 16957/70, ktorý je akoby zámerne nakreslený ako pás, budúceho rozšírenia, čo nie je pravda - viď snímka z katastrálnej mapy.*

**Pripomienka č.3:**

*Riešené územie je podľa grafickej prílohy vykreslené aj s časťou pozemku p.č. 16957/1, ktorého vlastníkmi sú vlastníci na LV č. 5548 v počte 81 vlastníkov*

**Pripomienka č. 4:**

*Z predmetného projektu nie je jasné riešenie statickej dopravy, ktoré je v územnom pláne riešené len na vlastných pozemkoch.*

**Záver:**

*Na základe horeuvedených skutočností Vás žiadam aby ste v začiatí územného konania o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním č. SU/CS5172/2020/6/MGU zo dňa 05.10.2020 na rodinný dom umiestnený na pozemkoch p.č. 16957/68, 16957/69, 16957/70, kú Trnávka, pokračovali až po splnení regulatív, ktoré sú jasne zadefinované v územnom pláne zóny.*

*Záverom je potrebné uviesť mailovú komunikáciu, ktorá bola vyvolaná pandemickou situáciou na Slovensku, a ktorá preukazuje súčasnú nemožnosť nahliať do spisu a vykonať širšie zistenie informácií."*

Nakoľko od začatia konania uplynula dlhšia doba a vzhľadom na podané námiety, na posúdenie skutkového stavu bola dňa 03. 02. 2022 na mieste stavby vykonaná ohliadka z verejného priestranstva. Pri ohliadke bolo zistené, že na predmetných pozemkoch neprebieha výstavba a nenachádzajú sa na nich žiadne stavby. Pozemky sú oplotené, nie je zrejmé, kde je umiestnený vstup na pozemky. K pozemkom nevedie spevnená komunikácia. Prístup na pozemky je cez nespevnený pozemok parc. č. 16957/1 v k. ú. Trnávka, medzi ulicami Stredná a Bočná.

Stavebný úrad zistil, že pri oznamení o začatí konania boli opomenutí účastníci konania - vlastníci susediaceho pozemku reg. „C“-KN parc. č. 16958/64 v katastrálnom území Trnávka, vedenom na liste vlastníctva č. 2997. Vzhľadom na uvedené, stavebný úrad písomnosťou č. SU/CS 4304/2022/3/GBE zo dňa 18. 11. 2022 dooznamoval začatie konania opomenutým účastníkom a upozornil ich, že námiety a pripomienky si môžu uplatniť v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznamenia o začatí konania.

Stavebný úrad po preskúmaní celého spisového materiálu konštatoval, že nie je dostatočne preukázané, že dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov a tiež požiadavky Vyhlášky č. 453/2000 Z.z. a Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Keďže na základe zistení, predložených dokladov a vykonaného konania nebolo možné v predmetnej veci rozhodnúť, stavebný úrad vyšie uvedenou písomnosťou zároveň prerušil spojené územné a stavebné konanie a vyzval stavebníka na predloženie podkladov.

Stavebník v stanovenej lehote nepredložil požadované doklady ani nepožiadal o predĺženie lehoty na ich doplnenie.

Dňa 10. 08. 2023 bola na základe podnetu na mieste stavby vykonaná obhliadka/rekognoskácia z verejného priestranstva, pri ktorej bolo zistené, že na predmetných pozemkoch sa nachádza rozostavaná jednopodlažná stavba, vrátane prípojok elektriny a vody. Pri následnom výkone štátneho stavebného dohľadu dňa 07. 09. 2023 bolo zistené, že stavbu rodinného domu uskutočnil nový vlastník pozemkov parc. č. 16957/68, /69, /70 podľa listov vlastníctva č. 3041 a 3042 v katastrálnom území Trnávka - Miroslav Elíz, Ostredková 32, 821 02 Bratislava, bez stavebného povolenia. Rozostavaná stavba sa nezhoduje s projektovou dokumentáciou predloženou v tomto konaní. Stavba v čase výkonu štátneho stavebného dohľadu bola v štádiu hrubej stavby, nebola stavebne ukončená a teda ju nie je možné užívať.

Následne bol dňa 30. 11. 2023 vykonaný štátny stavebný dohľad aj na stavbe prípojok elektriny a vodovodu pre predmetnú stavbu rodinného domu. Na základe zistení orgánu ŠSD a predložených dokladov je možné konštatovať, že uvedené prípojky uskutočnil pôvodný stavebník Ivan Kiss, Narcisová 10, 821 01 Bratislava, bez právoplatného stavebného povolenia pred uskutočnením stavby rodinného domu novým vlastníkom/stavebníkom.

Podľa § 60 ods. 2 písm. f) stavebného zákona cit.: *“Stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.”*

Vzhľadom na to, že stavebník Ivan Kiss, Narcisová 10, 821 01 Bratislava uskutočnil stavbu prípojok k predmetným pozemkom bez stavebného povolenia, pričom by takéto povolenie v súlade s § 55 ods. 1 stavebného zákona bolo potrebné, a následne nový vlastník pozemkov Miroslav Elíz, Ostredková 32, 821 02 Bratislava, uskutočnil novostavbu rodinného domu bez stavebného povolenia, stavebný úrad v súlade s § 60 ods. 2 písm. f) stavebného zákona zastavuje stavebné konanie spojené s konaním o umiestnení stavby.

Vzhľadom na uvedené, stavebný úrad začal v predmetnej veci z vlastného podnetu konanie o dodatočnom povolení, resp. odstránení stavby podľa § 88a a § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona a priestupky podľa § 105 stavebného zákona prejedná s jednotlivými stavebníkmi v priestupkových konaniach.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Martin Chren  
starosta

### Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

- Ivan Kiss, Narcisová 10, 821 01 Bratislava
- Anton Krištof, Pri jame 34/534, 900 42 Dunajská Lužná
- Miroslav Elíz, Ostredková 32, 821 02 Bratislava
- Jozef Vacula, Holíčska 1, 851 05 Bratislava
- Kamil Vydra, Táborská 17, 821 04 Bratislava
- Oľga Vydrová, Táborská 17, 821 04 Bratislava
- Veronika Škaláková, Levočská 13, 821 04 Bratislava
- vlastníci pozemku parc. č. 16957/1 v k. ú. Trnávka, vedenom na liste vlastníctva č. 5548
- vlastníci pozemku parc. č. 16958/64 v k. ú. Trnávka, vedenom na liste vlastníctva č. 2997
- Ing. arch. Danka Gáliková, DAKKER s.r.o., Priehtadná 77B, 821 07 Bratislava (projektant)

### Na vedomie:

1. Ivan Kiss, Narcisová 10, 821 01 Bratislava
2. Anton Krištof, Pri jame 34/534, 900 42 Dunajská Lužná
3. Miroslav Elíz, Ostredková 32, 821 02 Bratislava
4. Jozef Vacula, Holíčska 1, 851 05 Bratislava
5. Kamil Vydra, Táborská 17, 821 04 Bratislava
6. Oľga Vydrová, Táborská 17, 821 04 Bratislava
7. Veronika Škaláková, Levočská 13, 821 04 Bratislava
8. vlastníci pozemku parc. č. 16957/1 v k. ú. Trnávka, vedenom na liste vlastníctva č. 5548
9. vlastníci pozemku parc. č. 16958/64 v k. ú. Trnávka, vedenom na liste vlastníctva č. 2997
10. Ing. arch. Danka Gáliková, DAKKER s.r.o., Priehtadná 77B, 821 07 Bratislava (projektant)

d'alej sa doručuje so žiadosťou o vyvesenie/zverejnenie verejnej vyhlášky po dobu 15 dní na úradnej tabuli správnemu orgánu a zaslanie potvrdenia o zvesení/zverejnení

11. Mestská časť Bratislava - Ružinov, Mierová 21, 821 02 Bratislava

- so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a zaslanie potvrdenia o zvesení verejnej vyhlášky
- so žiadosťou o zverejnenie na webovom sídle správneho orgánu po dobu 15 dní a zaslanie potvrdenia o zverejnení

Kópia: Mestská časť Bratislava-Ružinov, stavebný úrad / 2x spis

### Potvrdenie o vyvesení verejnej vyhlášky:

**Dátum vyvesenia:**

Pečiatka a podpis:

**Dátum zvesenia:**

Pečiatka a podpis:



# Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

## Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov:	4057-2023-3, ZASTAVENIE SP - USKUTOČNILI STAVBU, RD BOČNÁ - STREDNÁ, KISS
Identifikátor:	/SU/623/1199/2024/GBE

## Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval:	MANDATÁR Ing. Martin Chren OPRÁVNENIE 1032
Oprávnenie:	
Zastúpená osoba:	Mestská časť Bratislava-RUŽINOV IČO: 00603155
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	29.01.2024 08:15:25
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	29.01.2024 08:15:33
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1. 4057-2023-3, ZASTAVENIE SP - USKUTOČNILI STAVBU, RD BOČNÁ - STREDNÁ, KISS - strany 5

## Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotobil:	Tvarusková Veronika
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	odborný referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Mestská časť Bratislava-RUŽINOV IČO: 00603155
Dátum vytvorenia doložky:	31.01.2024
Podpis a pečiatka:	 <i>Mestská časť Bratislava-Ružinov Stavebný úrad Mierová 21 827 05 Bratislava -1-</i>

