

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **10. 12. 2015**

Návrh

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu časti pozemku
v Bratislave, k. ú. Karlova Ves, parc. č. 2005/1, spoločnosti LÚČKY Development s.r.o.,
so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Miroslav Bialko, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

JUDr. Marta Macová, v. r.
vedúca oddelenia nájomov majetku

Ing. Jana Ivicová, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť 5x
4. Výpis z obchodného registra
5. Kópia z katastrálnej mapy
6. Situácia
7. Ortofotomapu
8. LV č. 4971 a LV č. 781
9. Stanoviská odborných útvarov magistrátu 7x
10. Záväzné stanovisko k investičnej činnosti
11. Územné rozhodnutie 2x
12. Stanovisko starostky MČ Bratislava-Karlova Ves
13. Návrh nájomnej zmluvy
14. Výpis z komisie MsZ

December 2015

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom časti pozemku registra „C“ v Bratislave, k. ú. Karlova Ves, parc. č. 2005/1 – ostatné plochy vo výmere 172 m², spoločnosti LÚČKY Development s.r.o., so sídlom na Ľudovíta Fullu 7 v Bratislave, IČO 46 843 256, za účelom vybudovania chodníka pre peších v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“, na dobu neurčitú, za nájomné 14,00 Eur/m²/rok, čo predstavuje ročne sumu vo výške 2 408,00 Eur,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 45 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

PREDMET: Nájom časti pozemku registra „C“ v k. ú. Karlova Ves, parc. č. 2005/1, nachádzajúci sa medzi ulicami Nad lúčkami a Lackovou v Karlovej Vsi.

ŽIADATEĽ: LÚČKY Development s.r.o.
Ludovíta Fullu 7
841 05 Bratislava
IČO: 46 843 256

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Pozemok v k.ú. Karlova Ves

KN reg. „C“ parc. č.	LV	KN reg. „E“ parc. č.	LV č.	druh pozemku	celková výmera	výmera na nájom
2005/1	0	3747	4971	vinice	911 m ²	172 m²
		3750/2	4971	ostatné plochy	36 m ²	
		3751/2	4971	záhrady	71 m ²	
		3754	4971	vinice	579 m ²	

Požadovaná časť pozemku reg. „C“ parc.č. 2005/1 k.ú. Karlova Ves je totožná s časťami pozemkov reg. „E“ parc. č. 3747, 3750/2, 3751/2 a 3754, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, nie sú zverené do správy príslušnej mestskej časti. Neboli na ne uplatnené reštitučné nároky.

ÚČEL NÁJMU : vybudovanie chodníka pre peších v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“

DOBA NÁJMU : nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

14,00 Eur/m²/rok stanovená podľa „Rozhodnutia č. 28/2011 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno“ (tabuľka č. 100, položka 11 – stavebná činnosť), ročné nájomné pri výmere 172 m² predstavuje **sumu vo výške 2 408,00 Eur/rok**

SKUTKOVÝ STAV :

Ing. Rudolf Burdy, Hrušovská 60, 821 07 Bratislava (ďalej len „žiadateľ“) ako investor novostavby „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“ na pozemkoch registra

„C“ v k.ú. Karlova Ves, parc. č. 1887, 1888, 1891/2, 1892, ktoré boli v jeho vlastníctve, požiadal v zastúpení Ing. arch. Danice Flimelovej, Podzáhradná 15, 821 07 Bratislava, o nájom časti pozemkov v k.ú. Karlova Ves, parc. č. 1674/83, 1674/70, za účelom vybudovania a užívania automobilového vjazdu, pešieho vstupu a 6 parkovacích státí pre osobné motorové vozidlá. Žiadosť bola doplnená aj o uzatvorenie nájomnej zmluvy na časť pozemku parc. č. 2005/1 k.ú. Karlova Ves, za účelom výstavby chodníka pre peších, ktorý bude spájať budúcu stavbu polyfunkčného bytového domu s Lackovou ulicou.

Požiadavka výstavby chodníka pre peších vyplynula zo stanoviska k projektu pre územné konanie Krajského dopravného inšpektorátu Krajského riaditeľstva policajného zboru v Bratislave. Požadujú v riešenom území vybudovať bezpečné trasovanie komunikácií pre peších s ohľadom na trasovanie liniek MHD v dotyku s riešeným územím a zároveň upozorňujú, že pri sklone väčšom ako 9% považujú pešie komunikácie zriadiť ako bezbariérové. Chodník pre peších bude vybudovaný v šírke 2 m a dĺžke 86 m. Po ukončení výstavby bude stavba chodníka pre peších bezodplatne odovzdaná do vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy a do správy mestskej časti Bratislava – Karlova Ves.

Kúpnu zmluvou zo dňa 17.03.2015 previedol žiadateľ – Ing. Rudolf Burdy vlastnícke právo k pozemkom parc. č. 1887, 1888, 1891/2, 1892 v k.ú. Karlova Ves, ako aj práva nadobudnuté v súvislosti s projektom stavby „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“, na spoločnosť LÚČKY Development s.r.o. (ďalej len „nový žiadateľ“), ktorá sa stala dňa 14.04.2015 novým vlastníkom uvedených pozemkov a zároveň aj novým investorom a stavebníkom na týchto pozemkoch.

Nakoľko starostka mestskej časti Bratislava – Karlova Ves sa vyjadrila nesúhlasne k požadovanému nájmu pozemkov za účelom vybudovania a užívania automobilového vjazdu, pešieho vstupu a 6 parkovacích státí pre osobné motorové vozidlá a vybudovania chodníka pre peších, nový žiadateľ požiadal o uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene na právo prechodu a prejazdu do podzemnej garáže a na parkovacie miesta cez pozemky parc. č. 1674/83 a 1674/70 k.ú. Karlova Ves, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta.

Svoju žiadosť o nájom nový žiadateľ zúžil iba na časť pozemku parc. č. 2005/1 vo výmere 172 m², pre účel vybudovania chodníka pre peších, ktorý bude spájať stavbu „Polyfunkčného bytového domu na ulici Nad lúčkami“ s Lackovou ulicou a tým sa zabezpečí peší prístup k zastávke MHD.

K stavbe „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“ bolo dňa 22.11.2011 vydané súhlasné Záväzné stanovisko hl. mesta k investičnej činnosti pod č.j. MAGS ORM 41311/11-169575 pre pôvodného žiadateľa Ing. Rudolfa Burdyho.

Dňa 14.10.2014 bolo mestskou časťou Bratislava – Karlova Ves vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č.j.: KV/SU/1218/2014/6314/VK, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.06.2015. Pôvodné znenie územného rozhodnutia napadnuté odvolaniami účastníkov konania sa menilo rozhodnutím vydaným dňa 18.05.2015 č. OU-BA-OVBP2-2015/30415-KOL.

Navrhovaný nájom pozemku v k. ú. Karlova Ves pre spoločnosť LÚČKY Development s.r.o. predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, z dôvodu, že na požadovanom pozemku bude spoločnosť realizovať vybudovanie chodníka pre peších, ktorý súvisí s plánovanou výstavbou „Polyfunkčného bytového domu na ulici Nad lúčkami“ na príľahlých pozemkoch v jej vlastníctve, pričom nájomnú zmluvu spoločnosť potrebuje k stavebnému konaniu, čím preukáže právo uskutočniť na požadovanom pozemku predmetnú stavbu (v súlade s §38 a §58 ods. 2 Stavebného zákona v platnom znení).

STANOVISKÁ K NÁJMU :

Oddelenie územného rozvoja mesta : Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 2005/1, funkčné využitie územia : viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie. Spôsoby využitia funkčných plôch : prípustné – zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Súhrnné stanovisko za oblasť dopravy :

Oddelenie dopravného inžinierstva vo svojom stanovisku uviedlo, že v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, záujmový pozemok nie je dotknutý žiadnym výhľadovým dopravným zámerom. Na stavbu „Polyfunkčný bytový dom na ulici Nad lúčkami“ bolo v roku 2011 vydané súhlasné Záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Referát cestného správneho orgánu sa k nájmu pozemku, ktorý nie je cestným pozemkom miestnych komunikácií I. a II. triedy, nevyjadruje.

Oddelenie správy komunikácií oznámilo, že pozemok nie je v správe OSK. Z hľadiska správy verejného osvetlenia žiadajú rešpektovať podzemné siete VO, ktoré sú v správe OSK (uložené pod stavbou chodníka), križovanie sietí je v dolnej časti chodníka.

Poznámka : Zapracované v čl. IV ods. 8 nájomnej zmluvy.

Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene sa vyjadrilo, že pozemok určený na nájom sa nachádza v území, v ktorom platí podľa zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov I. stupeň ochrany t.j. územiu sa neposkytuje vyššia ochrana. Na danom pozemku doposiaľ nebol zaevidovaný výskyt chránenej flóry, resp. fauny. V zábere stavby sa nenachádzajú stromy alebo kríky, ktoré by podliehali vydaniu súhlasu v samostatnom správnom konaní. Vzhľadom k uvedenému toto oddelenie konštatovalo, že nájom pozemku nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, ochranou mestskej zelene, územnou ani druhovou ochranou prírody a krajiny.

Stanovisko technickej infraštruktúry : je bez pripomienok.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov : neeviduje voči žiadateľovi žiadne pohľadávky.

Finančné oddelenie : neeviduje voči žiadateľovi žiadne pohľadávky.

Oddelenie legislatívno-právne : neeviduje voči žiadateľovi súdny spor.

Starostka mestskej časti Bratislava – Karlova Ves – sa vyjadrila, že k predmetnému nájmu pozemku pre uvedenú spoločnosť bude môcť zaujať stanovisko až na základe výsledkov rokovania mestského zastupiteľstva vo veci zverenia pozemku parc. č. 1674/280 k.ú. Karlova Ves, vo výmere 188 m², do správy mestskej časti Bratislava – Karlova Ves, za účelom vybudovania spojovacieho chodníka medzi Dlhými dielmi a Karloveskou ulicou, čím by sa skrátil prístup obyvateľov k električkám MHD ako aj na Miestny úrad Bratislava – Karlova Ves.

Hlavné mesto SR Bratislava podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnilo dňa 24. 11. 2015 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer prenajať uvedenú časť pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ na rokovaní dňa 23.11.2015 odporučila mestskému zastupiteľstvu schváliť výšku nájomného z navrhovaných **14,00 Eur/m²/rok**, čo pri výmere 172 m² predstavuje ročne sumu vo výške 2 408,00 Eur, na **30,00 Eur/m²/rok**, čo pri výmere 172 m² predstavuje ročne sumu vo výške **5 160,00 Eur**.

Materiál bol prerokovaný v mestskej rade dňa 26. 11. 2015, kde uznesenie nebolo prijaté.



MAG0P00HE6M0

LÚČKY Development,s.r.o., Ľudovíta Fullu 7, 841 05 Bratislava 4
v zastúpení : Ing.arch.Danica Flimelová, Podzáhradná 15, 821 07 Bratislava 214

5/17

321326

25872/2015

Hlavné mesto SR Bratislava
Magistrát
Odd.správy nehnuteľností
Ing.Iviová
Prímaciálne nám.1
814 99 Bratislava 1

19.08.2015

**VEC : BA IV-K.Ves : „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami “
- upresnenie žiadosti pre uzatvorenie zmluvy o nájme pozemkov**

V zastúpení budúceho investora novostavby „ Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami “, ktorým je spoločnosť LÚČKY Development,s.r.o., Ľudovíta Fullu 7, 841 05 Bratislava, na parc.č. 1887; 1888; 1891/2; 1892; s prípojkami inžinierskych sietí na parc.č. 1674/83, 1674/70, 1674/154, 1674/157 a peším chodníkom na parc.č. 2005/1, k.ú.Karlova Ves, upresňujem svoju žiadosť doručенú vám dňa 07.05.2013 (v prílohe), doplnenú listom zo dňa 19.06.2014 (v prílohe) a žiadam o storno časti žiadosti týkajúcej sa nájmu parciel : 1/ časť pozemku parc.č. 1674/83 – ostatné plochy, vo vlastníctve Hl.m.SR Bratislavy a 2/ časť pozemku parc.č. 1674/70 -- zastavané plochy a nádvorcia vo vlastníctve Hl.m.SR Bratislavy z dôvodu, že na uvedené parcely bolo požiadané samostatnou žiadosťou o uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene doručenej na HMB dňa 17.07.2015 (v prílohe).

Žiadame Hl.m.SR Bratislavu o uzatvorenie nájomnej zmluvy na zostávajúcu parcelu v zmysle pôvodnej žiadosti, teda len na :

3/ časť pozemku parc.č. 2005/1 – ostatné plochy, vo vlastníctve Hl.m.SR Bratislavy na základe právnych listín, o požadovanej výmere 172 m², pre účely vybudovania chodníka pre peších, ktorý bude spájať horeuvedenú stavbu Polyfunkčného bytového domu na ul.Nad lúčkami s ulicou Lackova a zabezpečí peší prístup k zastávke MHD.

Ing. arch. Danica FLIMELOVÁ
Projektovanie, inžinierska činnosť
Podzáhradná 15
821 07 BRATISLAVA
IČO: 40018661 DIČ: 1043278687

S pozdravom,

Prílohy :

- 1/ 3x žiadosti podľa textu
- 2/ splnomocnenie od investora



MAG0P00IGFF1

hlavné mesto SR Bratislava
Magistrát
Odd. správy nehnuteľností
Ing. Ivicová
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

V Bratislave, dňa 17.03.2015

51356

MAGISTR 25892/2015

VEC

Žiadosť o zmenu žiadateľa o nájom pozemkov

Dňa 07.05.2013 podal Ing. Rudolf Burdy, (alež len „Investor“)
žiadosť o prenájom pozemkov na účely realizácie projektu novostavby : „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad
Lúčkami, na parc. č. 1887, 1888, 1891/2, 1892, s prípojkami IS a parkovaním na prac. č. 1674/83, 1674/70,
1674/154, 1674/157 a peším chodníkom na prac. č. 2005/1, k. ú. Karlova Ves“. Žiadosť bola doplnená dňa
19.06.2014, podanie zaevidované pod číslom 287350.

Týmto si Vám dovoľujeme oznámiť, že kúpnu zmluvou zo dňa 17.03.2015 previedol Investor
vlastnícke právo k pozemkom parc. č. č. 1887, 1888, 1891/2, 1892, k. ú. Karlova Ves, ako aj práva nadobudnuté
v súvislosti s projektom na obchodnú spoločnosť **LÚČKY Development s.r.o.**, Ľudovíta Fullu 7, 841 05
Bratislava, IČO : 46 843 256, zapísaný : v OR OS Bratislava I, oddiel Sro, vl. č. 84464/B, ktorá bude, ako
investor a stavebník projekt ďalej realizovať.

Na základe vyššie uvedenej skutočnosti si Vás dovoľujem požiadať o zmenu v subjekte žiadateľa
o nájom pozemkov a vyhotovenie nájomnej zmluvy s nasledujúcimi údajmi nového nájomcu :

Obchodné meno : **LÚČKY Development s.r.o.**
Sídlo : Ľudovíta Fullu 7, 841 05 Bratislava
IČO : 46 843 256
DIČ : 202 361 2910
IČ DPH : SK 202 361 2910
Zapísaný : v OR OS Bratislava I, oddiel Sro, vl. č. 84464/B
Bankové spojenie :
Číslo účtu :
IBAN : SK72 1100 0000 0029 2488 4343
Štatutárny orgán : Martin Horváth, konateľ
Mgr. Dušan Vnenčák, konateľ

Ďakujeme, s pozdravom

.....
Martin Horváth
LÚČKY Development s. r. o.

.....
Ing. Rudolf Burdy

.....
Mgr. Dušan Vnenčák
LÚČKY Development s. r. o.

Prílohy: Kúpna zmluva ftk.



Ing.arch.Danica Flimelová,
zastupujúca investora.
Ing.Rudolf Burdy,

PMH
Hlavné mesto SR Bratislava
Magistrát
Odd.správy nehnuteľností
Ing.Fico
Primaciálne nám.1
814 99 Bratislava I

284350
MAGS 25 236/2014
19.06.2014

VEC : BA IV-K.Ves : „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad Lúčkami “
- doplnenie žiadosti pre uzatvorenie zmluvy o nájme pozemkov

V zastúpení Ing.Rudolfa Burdyho, ktorý je investorom novostavby malopodl. : „ Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad Lúčkami “, na parc.č. 1887; 1888; 1891/2; 1892; s prípojkami inžinierskych sietí a parkovaním na parc.č. 1674/83, 1674/70, 1674/154, 1674/ 157 – všetko verejné priestranstvo a ul.Nad Lúčkami, a peším chodníkom na parc.č. 2005/1, k.ú.Karlova Ves, dopĺňam svoju žiadosť doručenu vám dňa 07.05.2013 v zmysle vašej výzvy č.MAGS SNM-47740/2013/152674 zo dňa 05.06.2014 o doklady podľa prílohy.

Žiadame o uzatvorenie nájemnej zmluvy na

- 1/ **časť pozemku parc.č. 1674/83** – ostatné plochy, vo vlastníctve Hl.m.SR Bratislavy na základe právnych listín (LV nezaložené, vyjadrenie HMB-OSN zo dňa 3.5.2011), pre účely automobilového vjazdu, pešieho vstupu a zriadenia 6 odstavných státí pre osobné motorové vozidlá o výmere **65 m²**,
- 2/ **časť pozemku parc.č. 1674/70** – zastavané plochy a nádvoria o výmere **120 m²**, vo vlastníctve Hl.m.SR Bratislavy podľa LV č.46, pre účely automobilového vjazdu, pešieho vstupu a zriadenia 6 odstavných státí pre osobné motorové vozidlá,
- 3/ **časť pozemku parc.č. 2005/1** – ostatné plochy, vo vlastníctve Hl.m.SR Bratislavy na základe právnych listín, o výmere **172 m²**.

Zároveň vás informujem, že pre uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene na inžinierske siete pre túto stavbu som už doložila na HMB OSN všetky požadované doklady a výmery, zmluvu pripravuje JUDr.Đurinová.

S pozdravom, ✓

Prílohy :

- 1/ zakres nájmu pozemkov a stavby v kópii katastrálnej mapy M 1:1000
- 2/ potvrdenie situácie parkovania od KDI KR PZ v BA – dopravný inžinier
- 3/ moje rozšírenie žiadosti o nájom pozemku pre peši chodník na parc.č 2005/1 zo 28.3.2014



MAG0P00JFPYC

Ing.arch.Danica Flimelová, _____

HL.mesto SR Bratislava
Magistrát
Odd.správy nehnuteľností
Primaciálne nám.1

814 99 BRATISLAVA 1

28.03.2014

152644
MAG0P00 30-236/2014

VEC : BA IV-K.Ves : „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad Lúčkami“
- doplnenie žiadosti ku spisu č.MAGS SNM 44344/2013
(podacie číslo 272413)

Svoju žiadosť, podanú v zastúpení investora, doručenú vám dňa 07.05.2013 o nájom časti pozemku parc.č. 1674/83; k.ú. Karlova Ves (v prílohe) dopĺňam o žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy aj na časť pozemku **2005/1**; k.ú. Karlova Ves (LV nezaložené), podľa priloženého zákresu v katastrálnej mape, pre účely preukázania iného práva k pozemku výstavby **chodníka pre peších** od budúcej stavby Polyfunkčného bytového domu na parc.č. 1887; 1888; 1891/2; 1892: po ul.Lackova.

Požiadavka výstavby chodníka pre peších vyplynula zo záväzného stanoviska KDI Bratislava (v prílohe).

Chodník pre peších bude šírky 2,0m a dĺžky cca 86m. Po ukončení výstavby vám bude táto stavba chodníka pre peších, v prípade vašej požiadavky, odovzdaná do vlastníctva a správy.

S pozdravom.

Prílohy : 3x podľa textu



MAG0P00A2RNF

Ing.arch.Danica Flimelová,
zastupujúca investora :
Ing.Rudolf Burdy,

Hlavné mesto SR Bratislava
Magistrát
Odd.správy nehnuteľností
Ing.Balážová
Primaciálne nám.1
814 99 Bratislava 1

02.05.2013

**VEC : BA IV-K.Ves : „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad Lúčkami “
- doplnenie žiadosti ku spisu č. MAGS SNM 44344/2013**

V zastúpení Ing.Rudolfa Burdyho, ktorý je investorom novostavby malopodl. : .. Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad Lúčkami “, na parc.č. 1887; 1888; 1891/2; 1892; s prípojkami inžinierskych sietí a parkovaním na parc.č. 1674/83 a 1674/70 – komunikácia ul.Nad Lúčkami, k.ú.Karlova Ves, dopĺňam svoju žiadosť zo dňa 26.03.2013 o predĺženie platnosti súhlasu vlastníka pozemkov HMB pre územné konanie, vydaného pod č.j. MAGS SNM 59584/11.424159 zo dňa 16.12.2011 o nasledovné :

1/ Žiadame o uzatvorenie zmluvy o nájme na **časť pozemku parc.č. 1674/83** – ostatné plochy vo vlastníctve Hl.m.SR Bratislavy (LV nezaložené, vyjadrenie HMB-OSN zo dňa 3.5.2011), pre účely automobilového vjazdu, pešieho vstupu a zriadenia 6 odstavňých státí pre osobné motorové vozidlá k plánovanej novostavbe horeuvedeného bytového domu a tiež

2/ Žiadame o uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene na uloženie prípojek inžinierskych sietí vody, kanalizácie, plynu a elektriny na pozemkoch **parc.č. 1674/83** – ostatné plochy (LV nezaložené) a **parc.č. 1674/70** – zastavané plochy a nádvoría (komunikácia ul. Nad Lúčkami) vo vlastníctve Hl.m.SR Bratislavy podľa LV č.46 k plánovanej novostavbe horeuvedeného bytového domu.

S pozdravom.

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETE

Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I


Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro

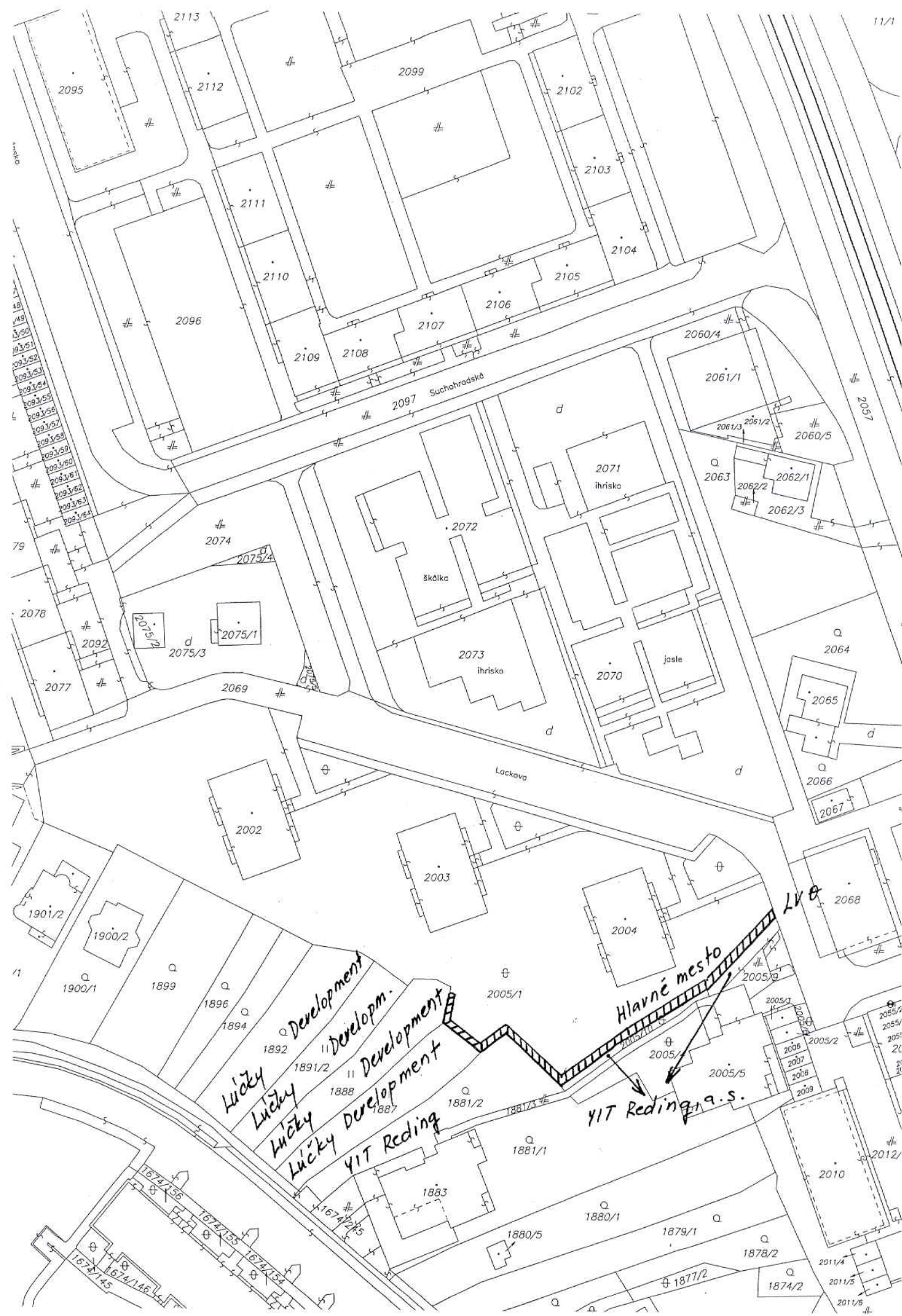
Vložka číslo: 84464/B

Obchodné meno:	LÚČKY Development s.r.o.	(od: 13.02.2015)
	Manhattan Properties s. r. o.	(od: 02.10.2012 do: 12.02.2015)
Sídlo:	Ludovíta Fullu 7 Bratislava 841 05	(od: 02.10.2012)
IČO:	46 843 256	(od: 02.10.2012)
Deň zápisu:	02.10.2012	(od: 02.10.2012)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 02.10.2012)
Predmet činnosti:	kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)	(od: 02.10.2012)
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu	(od: 02.10.2012)
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb	(od: 02.10.2012)
	sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby	(od: 02.10.2012)
	prípravné práce k realizácii stavby	(od: 02.10.2012)
	uskutočňovanie stavieb a ich zmien	(od: 02.10.2012)
	dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov	(od: 02.10.2012)
	prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom	(od: 02.10.2012)
	prenájom huteľných vecí	(od: 02.10.2012)
	reklamné a marketingové služby	(od: 02.10.2012)
	Prevádzkovanie športových zariadení	(od: 17.06.2014)
	Prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu	(od: 17.06.2014)
	Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení	(od: 17.06.2014)
	Oprava a údržba potrieb pre domácnosť, športových potrieb a výrobkov jemnej mechaniky	(od: 17.06.2014)
	Služby súvisiace so skrášľovaním tela	(od: 17.06.2014)
Spoločníci:	<u>Martin Horváth</u> Lošonec 117 Lošonec 919 04	(od: 02.10.2012)
	<u>Mgr. Dušan Vnenčák</u> Jasovská 3130/25 Bratislava - Petržalka 851 07	(od: 14.11.2013)
	<u>Dr. Ďáám Illés</u> Harangvirág utca 37 Telki 2089 Maďarsko	(od: 02.10.2012 do: 13.11.2013)
Výška vkladu každého spoločníka:	Martin Horváth Vklad: 2 500 EUR Splatené: 2 500 EUR	(od: 02.10.2012)
	Mgr. Dušan Vnenčák Vklad: 2 500 EUR Splatené: 2 500 EUR	(od: 14.11.2013)

Štatutárny orgán:	Dr. Ádám Illés Vklad: 2 500 EUR Splatnené: 2 500 EUR	(od: 02.10.2012 do: 13.11.2013)
	konatelia	(od: 02.10.2012)
	<u>Martin Horváth</u>	(od: 02.10.2012)
	Lošonec 117 Lošonec 919 04 Vznik funkcie: 02.10.2012	(od: 02.10.2012)
	Mgr. Dušan Vnenčák pobyt na území SR : Jasovská 3130/25 Bratislava-Petržalka 851 07 Vznik funkcie: 25.09.2013	(od: 14.11.2013)
	Dr. Ádám Illés Harangvirág utca 37 Telki 2089 Maďarsko Vznik funkcie: 02.10.2012 Skončenie funkcie: 25.09.2013	(od: 14.11.2013 do: 13.11.2013)
	Dr. Ádám Illés Harangvirág utca 37 Telki 2089 Maďarsko Vznik funkcie: 02.10.2012	(od: 02.10.2012 do: 13.11.2013)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti sú konatelia oprávnení konať len spoločne tak, že v prípade písomných právnych úkonov k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti pripoji každý z nich svoj podpis.	(od: 02.10.2012)
Základné imanie:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 02.10.2012)
Ďalšie právne skutočnosti:	Obchodná spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 10.09.2012 v súlade s ust. § 57, § 105 – § 153 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.	(od: 02.10.2012)
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 25.09.2013.	(od: 14.11.2013)
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 27.01.2015.	(od: 13.02.2015)
Dátum aktualizácie údajov:	21.10.2015	
Dátum výpisu:	23.10.2015	

O obchodnom registri SR : Návod na používanie ORI Naša adresa 
 Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
 sídla : spisovej značky priezviska a mena osoby

Stránkové hodiny na registrových súdoch
 Formuláre na podávanie návrhov na zápis do obchodného registra



ArcGIS My Map

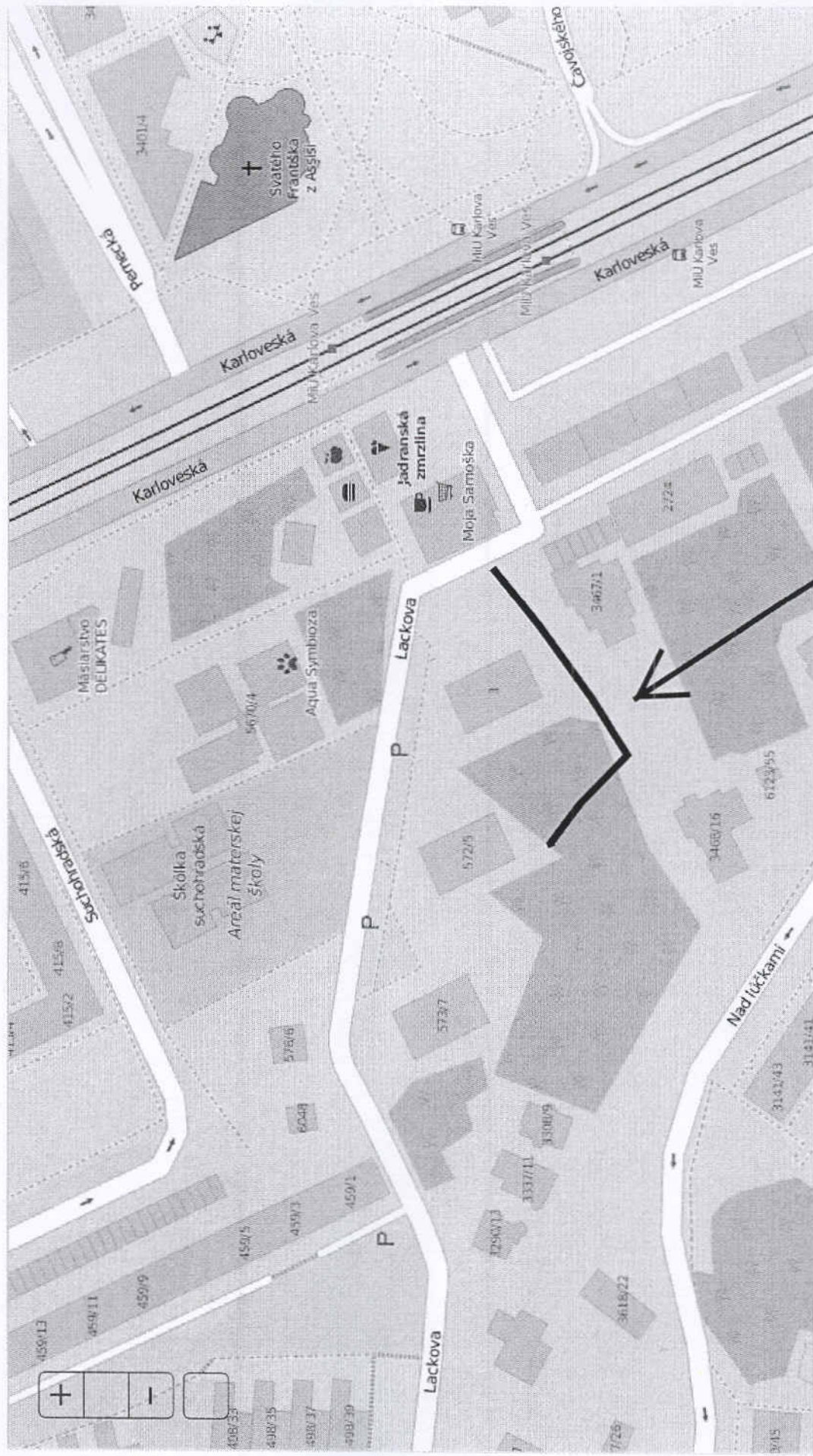
Details

Basemap

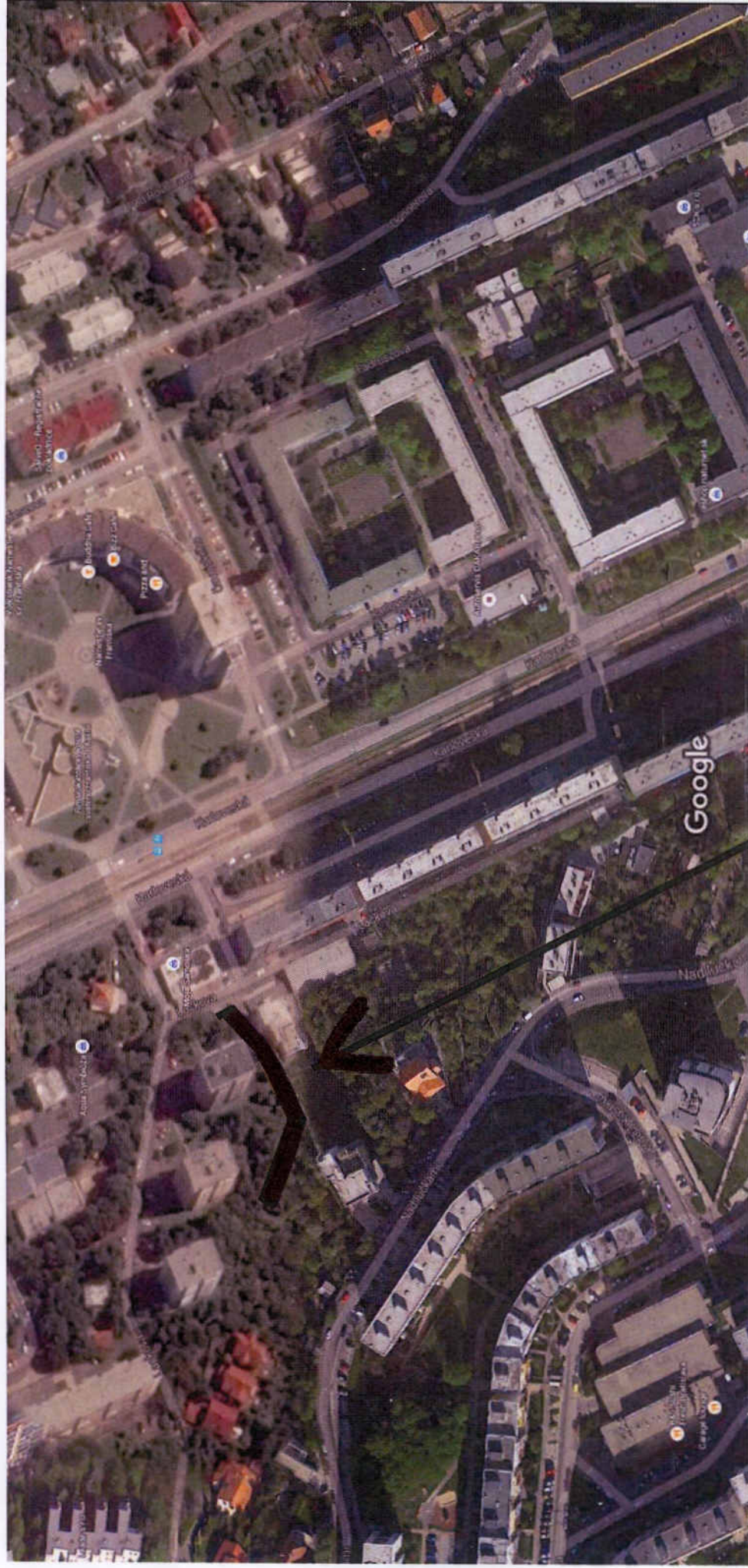
Print

Measure

bratislava, karlovesk



k.ú. Karlova Ves, parc.č.2005/1



Snímky © 2015 Google, DigitalGlobe, Údaje map © 2015 Google

20 m

k.ú. Karlova Ves, parc.č.2005/1

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	:	104 Bratislava IV	Údaje aktuálne k :	01.10.2015
Obec	:	529 397 BA-m.č. KARLOVA VES	Dátum vyhotovenia:	22.10.2015
Katastrálne územie:		805 211 Karlova Ves	Čas vyhotovenia :	13:15:19

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4971 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape nevyžiadané

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Umiest. pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet p. UO
3747	911	Vinice	1	2	
3750/2	36	Ostatné plochy	1	2	
3751/2	71	Záhrady	1	2	
3754	579	Vinice	1	2	

***** Ostatné PARCELY registra "E" nevyžiadané *****

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód pôvodného k.ú.

2 - Devín

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava
	IČO: 00603481
	Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

Ťarchy nevyžiadané

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	:	104 Bratislava IV	Údaje aktuálne k :	01.08.2015
Obec	:	529 397 BA-m.č. KARLOVA VES	Dátum vyhotovenia:	14.09.2015
Katastrálne územie:		805 211 Karlova Ves	Čas vyhotovenia :	11:04:24

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 781

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1887	463	Trvalé trávne porasty	7		1	
1888	464	Trvalé trávne porasty	7		1	
1891/2	408	Trvalé trávne porasty	7		1	
1892	574	Záhrady	4		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	LÚČKY Development s.r.o., Ľudovíta Fullu 7, Bratislava, PSČ 841 05, SR
	IČO: 46843256
	Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-7026/15 zo dňa 14.4.2015

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie územného rozvoja mesta

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava I

Oddelenie správy nehnuteľností
tu

Váš list číslo/zo dňa
MAGSSNM 25872/2015

Naše číslo

MAGS ORM 51994/15-330248

Vybavuje/linka

Ing. arch. Szabóová/610

Bratislava

30. 09. 2015

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	LÚČKY Development s.r.o., Ľ. Fullu 7, 841 01 Bratislava
žiadosť zo dňa :	08. 09. 2015
pozemok parc. číslo:	2005/1 vo výmere 172 m ² podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Karlova Ves
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Nad lúčkami
zámer žiadateľa:	nájom pozemkov

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 2005/1: **funkčné využitie územia viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie:**

Funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Laurinská 7, III poschodie, č. dveri 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPII s umývárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS ORM 51994/15-330248 zo dňa 30. 09. 2015 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia



SÚBORNÉ STANOVISKO

k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl. m. SR Bratislavy
za oblasť dopravy

A: IDENTIFIKÁCIA PODANIA:

1746 372681/2015

Došlo od (oddelenie, dátum):	SNM 03.08.2015	pod č.	MAGS SNM 25872/2015
Predmet podania:	nájom časti pozemku o výmere 172 m ² za účelom vybudovania chodníka v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný bytový dom - ul. Nad lúčkami“. Vybudovanie chodníka vyplynulo zo záväzného stanoviska Krajského dopravného inšpektorátu v Bratislave		
Číslo OKDS:			
Ziadateľ:	LÚČKY Development s.r.o.		
Katastrálne územie:	Karlova Ves		
Parcelné číslo:	2005/1		
Odoslané: (dátum)		pod č.	

B: ČIASTKOVÉ STANOVISKÁ ODDELENÍ:

B1: Oddelenie dopravného inžinierstva

Pridelené (dátum):	16.09.2015	Pod. č. oddelenia:	-330252/15
Spracovateľ (meno):	Mgr. Minarčinová		ODI/434/15-P

Text stanoviska:

Z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia k nájmu časti pozemku p. č. 2005/1 za účelom vybudovania chodníka v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný bytový dom - ul. Nad lúčkami“. Vybudovanie chodníka vyplynulo zo záväzného stanoviska Krajského dopravného inšpektorátu v Bratislave **uvádzame:**

- zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, záujmové pozemky nie sú dotknuté žiadnym výhľadovým dopravným zámerom
- na stavbu „Polyfunkčný bytový dom - ul. Nad lúčkami“ bolo v roku 2011 vydané súhlasné Záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti

Na základe uvedeného k nájmu časti pozemku za uvedeným účelom neuplatňujeme pripomienky.

Vybavené (dátum):	17.09.2015		
Schválil dňa (meno, dátum):		Ing. Kratochvílová	18.09.2015

B2: Referát cestného správneho orgánu:			
Pridelené (dátum):	10.09.2015	Pod. č. oddelenia:	OKDS 51955/15/330251
Spracovateľ (meno):	Ing. Kočišová		
<u>Text stanoviska:</u>			
Vzhľadom na to, že predmetný pozemok nie je cestným pozemkom miestnych komunikácií I. a II. triedy, k jeho nájmu za účelom vybudovania verejného chodníka v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný bytový dom - ul. Nad lúčkami“ sa ako cestný správny orgán miestnych komunikácií I. a II. triedy nevyjadrujeme.			
Vybavené (dátum):	21.09.2015		
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Štecková	21.09.2015	

B3: Oddelenie správy komunikácií:			
Pridelené (dátum):	9.9.2015	Pod. č. oddelenia:	MAGS OSK 51911/2015-330253
Spracovateľ (meno):	Molnárová		
<u>Text stanoviska:</u>			
Pozemky nie sú v správe OSK. Z hľadiska správy verejného osvetlenia žiadame rešpektovať podzemné siete VO, ktoré sú v správe OSK (uložené pod stavbou chodníka). križovanie sietí je v dolnej časti chodníka.			
Vybavené (dátum):	22.9.2015		
Schválil dňa (meno, dátum):	JUDr. Ing. Uhliariková	/	

Ing. Tatiana Kratochvílová
zástupkyňa riaditeľa magistrátu



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie životného prostredia a mestskej zelene

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Oddelenie správy nehnuteľností

TU 336527

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS SNM 25872/2015	MAGS OŽP-51875/2015	RNDr. Calpašová/611	21.9.2015
	330250/2015		

Vec

LÚČKY Development s.r.o., nájom časti pozemku k.ú. Karlova Ves, Bratislava – stanovisko.

Listom č. MAGS SNM 25872/2015 zo dňa 3. 8. 2015 ste na základe žiadosti spoločnosti LÚČKY Development s.r.o., so sídlom Ľudovíta Fullu 7, 841 05 Bratislava, požiadali Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene o vyjadrenie sa k nájmu časti pozemku parc. č. 2005/1 k.ú. Karlova Ves, Bratislava. Výmera pozemku 172 m².

Nájom pozemku je požadovaný v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný bytový dom – Nad Lúčkami“ a vybudovaním verejného chodníka.

Po preštudovaní predloženej žiadosti z hľadiska záujmov Oddelenia životného prostredia a mestskej zelene, ako aj ochrany prírody a krajiny konštatuje:

Predmetný pozemok je podľa zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších zmien a doplnkov je v zemi, v ktorom platí I. stupeň ochrany, t.j. územiu sa neposkytuje vyššia ochrana. Na danom pozemku doposiaľ nebol zaevidovaný výskyt chránenej flóry, resp. fauny. V zábere stavby sa nenachádzajú stromy alebo kríky, ktoré by podliehali vydaniu súhlasu v samostatnom správnom konaní.

Vzhľadom k uvedenému Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene Vám oznamuje, že nájom pozemku **nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, ochranou mestskej zelene, územnou ani druhovou ochranou prírody a krajiny.**

S pozdravom

Ing. Katarína Prostejovská
vedúca oddelenia

Primaciálne námestie I, III. poschodie, č. dverí 327

TELEFÓN
02 59 35 61 48

FAX
02 59 35 65 74

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ozp@bratislava.sk

Stanovisko technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SNM – LUČKY Development, s.r.o.		Referent : Ivi
Predmet podania	Nájom pozemku		
Katastrálne územie	K. Ves	Parcel.č.: 2005/1	
Č.j.	MAGS OTUPD 51 970/2015-330 249 MAGS SNM 25 872/2015	č. OTUPD 540/15	
TI č.j.	TI/489/15	EIA č. 15	
Dátum prijmu na TI	10.9.2015	Podpis ved. odd.	
Dátum exped. z TI	16.9.2015	Komu :	SNM 335 121

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
finančné oddelenie

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Oddelenie správy nehnuteľností

124357/2015

TU

Váš list číslo

MAGS SNM 25872/2015/63721

Naše číslo

MAGS FIN 34289/2015/63722

Vybavuje/linka

Mgr.Synaková 476

Bratislava

17.04.2015

Vec

Oznámenie o pohľadávkach

Na základe Vašej žiadosti vo veci vyčíslenia pohľadávok, Vám týmto oznamujeme, že v dostupných dokladoch a informáciách, ktoré boli doručené na finančné oddelenie k dátumu 16.04.2015 evidujeme zostatok pohľadávok voči:

LÚČKY Development s.r.o., IČO: 46843256

v lehote splatnosti:

0,00 Eur

po lehote splatnosti:

0,00 Eur

Zároveň si Vám dovoľujeme pripomenúť, že finančné oddelenie nedisponuje databázou platcov daní a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Vo veci zistenia daňových pohľadávok a poplatkov je potrebné sa obrátiť na oddelenie miestnych daní a poplatkov magistrátu.

S pozdravom

Ing. Lucia Behuliaková
poverená vedením finančného oddelenia a
zástupca riaditeľa magistrátu
pre úsek finančný

Ing. Lucia Behuliaková
poverená vedením finančného oddelenia a
zástupca riaditeľa magistrátu
pre úsek finančný

Primaciálne nám. 1, IV. poschodie, č. dverí 426

TELEFÓN

02 59 35 65 03

FAX

02 59 35 63 91

BANKOVÉ SPOJENIE

ČSOB: 25829413/7500

IČO

603 481

INTERNET

www.bratislava.sk

E-MAIL

finanene@bratislava.sk



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie miestnych daní a poplatkov

Blagoevova 9, P. O. Box 76, 850 05 Bratislava 55

SNM

Ing. Jana Ivicová

TU

MAG 359514

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS SNM 25872/2015	MAGS SNM 359513/2015	Hajšo/903	26.10.2015

Vec:

Odpoveď na žiadosť o informáciu

Na základe Vašej žiadosti Vám v zmysle §11 ods. 6 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov oznamujeme, že oddelenie miestnych daní a poplatkov neeviduje voči žiadateľovi: **LÚČKY Development s.r.o., IČO: 46843256** žiadne pohľadávky.

S pozdravom

Ing. Peter Michalička
vedúci oddelenia

Blagoevova 9, III. poschodie

TELEFÓN

02 59 35 69 00

FAX

02 59 35 69 71

BANKOVÉ SPOJENIE

ČSOB: 25829413-7500

IČO

603 481

INTERNET

www.bratislava.sk

E-MAIL

dane@bratislava.sk

Predmet: LÚČKY Development s.r.o.-odpoved OLP na subornu žiadosť

Od: "JUDr.Jana Igazova" <igazova@bratislava.sk>

Dátum: 13. 4. 2015 10:30

Pre: jana.ivicova@bratislava.sk

Dobrý deň,

Súbornou žiadosťou zo dňa 7. 4. 2015 MAGS SNM 25872/2015 Mag 63725/15 ste OLP požiadali o informáciu, či hlavné mesto vedie súdny spor so spol. LÚČKY Development s.r.o.

Týmto Vám oznamujeme, že OLP k dnešnému dňu _nevedie súdny spor _s uvedeným subjektom.

--

S pozdravom

JUDr. Jana Igazová
Magistrát hl. mesta SR Bratislava
Oddelenie legislatívno-právne
Referát vymáhania pohľadávok
Tel.č. 02/59 356 157

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Ing. arch. Danica Flimelová
Podzáhradná 15
821 07 Bratislava 214

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 41311/11-169575

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava
22.11.2011

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti.**

investor:	Ing. Rudolf Burdy, Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný bytový dom
žiadosť zo dňa:	16.03.2011
doplnená dňa :	24.06.2011, 13.09.2011, 21.10.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Emanuel Murín
dátum spracovania dokumentácie:	07.11.2011, revízia: august 2011

Predložená dokumentácia rieši: rieši polyfunkčný bytový dom umiestnený vo svažitom teréne. Územie je vymedzené na juhozápadnej strane komunikáciou, ulicou Nad Lúčkami, z juhovýchodnej, severovýchodnej strany pozemkami okolitých viacpodlažných domov a zo severozápadnej strany rodinnými domami. Polyfunkčný bytový dom má navrhované 4.NP, 3.PP z toho 1.PP – je určené pre občiansku vybavenosť, ďalšie dve podlažia 2.PP a 3.PP sú určené pre parkovanie (garáže) a ostatné nadzemné podlažie sú určené pre funkciu bývania.

Posledná verzia prepracovanej projektovej dokumentácie z 7.11.2011 - sa týka vypustenie výstupu schodiska nad strechou 4.NP – schodiskový priestor bol ukončený v úrovni 4.NP - ostatné časti a parametre DÚR zostávajú bezo zmien.

Základné údaje o navrhovanej stavbe uvedené v predloženej DÚR:

celková plocha pozemku: 2077m²

počet nadzemných podlaží = 4

počet podzemných podlaží = 3 Spolu podlaží 7 (NP + PP)

výška atiky plochej strechy nad ±0,000 = +12,220m + komín

±0,000 = 1 NP

UT = 214,320m n.m.

počet bytov = 28

počet park. státí = 41/5 (garáž/terén) – spolu = 46

zastavaná plocha BD: 581m²

spevnené plochy = 258 m²

zeleň = 1454 m²

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

koeficienty podľa DÚR:

IPP = 1,042

IZP = 0,279

KZ = 0,555

koeficienty podľa ÚPN:

IPP = 1,1

IZP = 0,30 – max.

KZ = 0,25

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely stanovuje funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.**

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)
- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné:

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemôžno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem.podl.	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy- zástavba mestského typu	4	0,30	0,25

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný bytový dom
na parcele číslo:	1887, 1888, 1891/2, 1892, 1674/83, 1674/70
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	ul. Nad lúčkami

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- návrhom oporných múrov, stojiska pre kontajnery a parkovacích miest pred objektom, nedôjde k záberu chodníka pre peších
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu, resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

- z hľadiska riešenia technického vybavenia: nemáme pripomienky

- v dokumentácii nie je uvedený bod napojenia na telekomunikačnú sieť

- z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom

- z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal (§140 b) ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
Magistrát – OUP, ODP



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – KARLOVA VES

Nám. sv. Františka č. 8, 842 62 Bratislava 4

Č. j.: KV/SU/1218/2014/6314/VK

Bratislava 14.10.2014
Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa: 10.06.2015
V Bratislave dňa: 29.06.2015
Podpis: _____

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava Karlova Ves ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej: stavebný úrad), podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej: stavebný zákon) v spojení s § 5 písm. a) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, §7a ods. 2 písm.i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa §§ 39, 39a stavebného zákona a v súlade s §§ 46 a 47 zákona č.71/1967 o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej: správny poriadok) vydáva v územnom konaní

územné rozhodnutie o umiestnení stavby

navrhovateľ: Ing. Rudolf Burdy,
Danica Flimelová,

zastúpený Ing. arch.

názov stavby: „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“

účel stavby: bývanie, garážovanie a nebytové priestory

miesto stavby: svah medzi ulicami Nad lúčkami a ul. Lackova parc.č. 1887, 1888, 1891/2, 1892, 1674/70, 1674/83, prípojky na elektrické vedenie na pozemkoch parc.č. 1674/154 a 1674/157, chodník na pozemku parc. č. 2005/1 v k.ú. Bratislava - Karlova Ves

projektant: Ing. arch. Emanuel Murín, č. oprávnenia *1536 AA*

Stručný popis: Navrhovaná stavba obsahuje 4 nadzemné a 3 podzemné podlažia, 28 bytov 1 - 3 izbových, 49 parkovacích miest v podzemnej garáži (2.PP a 3.PP) a 6 parkovacích miest na teréne. Celková zastavaná plocha stavby 581 m².

Predpokladaná objektová skladba:

- SO 01 Hlavný objekt stavby
- SO 06 Prípojky inž. sietí
- SO 06 10 Prípojka vodovod, chránička
- SO 06 20 Prípojka kanalizácie
- SO 06 30 Prípojka STL plyn
- SO 06 40 Prípojka NN
- SO 06 50 Telekomunikačná prípojka
- SO 07 Búracie práce a príprava územia
- SO 08 Komunikácie a spevnené plochy + peší chodník z ulice Nad Lúčkami na Lackovu ulicu
- SO 09 Oplotenie a oporné múry
- SO 10 Terénne a sadové úpravy
- SO 11 Prístrešok pre kontajnery TKO

Súpis bytov a vybavenia:

- 3.PP garáž 26 parkovacích státí
2.PP garáž 23 parkovacích státí + kotolňa
1.PP 3 nebytové priestory a kočíkareň
1.NP 4 trojizbové 2 dvojizbové 1 jednoizbový
2.NP 4 trojizbové 2 dvojizbové 1 jednoizbový
3.NP 4 trojizbové 2 dvojizbové 1 jednoizbový
4.NP 4 trojizbové 2 dvojizbové 1 jednoizbový

Rozmery stavby: 3.PP a 2.PP = garáže 39,50 m x 20,00 m pôdorys
1.PP = nebyt. priestory 28,00 m x 12,40 m pôdorys
1.NP -- 4.NP = bytové poschodia 32,50 m x 16,50 m pôdorys

maximálna výška stavby od ulice Nad Lúčkami = 12,20 m

pričom +/- 0.000 = 217,120 m.n.m.

a výška stavby = 12.20 m

Odstupy a vzdialenosti:

vzdialenosť od pozemku parc. č. 1894 v k.ú. Karlova Ves severozápadná strana: 8,935 m
vzdialenosť od pozemku parc. č. 2005/1 v k.ú. Karlova Ves severovýchodná strana: 18,00 m
vzdialenosť od pozemku parc. č. 1674/83 v k.ú. Karlova Ves juhozápadná strana: 0.00 m
vzdialenosť od pozemku parc. č. 1881/2 v k.ú. Karlova Ves juhovýchodná strana: 4,86 m

Podmienky pre umiestnenie stavby a projekt stavby:

- Stavba vrátane jej napojenia na technické vybavenie územia bude umiestnená v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou, ktorú vypracovala spoločnosť: Architekti Kahay a Murín, spol. s r.o., Pluhová 2, 831 03 Bratislava v 07/2007 revidovaná 10/2013.
- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie bude spracovaný podľa § 9 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Stavebník bude mať zariadenie staveniska a stavebný materiál uložený na pozemkoch, ku ktorým má vlastnícke alebo iné právo. Rozsah staveniska a využívanie potrebných pozemkov na zariadenie staveniska spracuje projektant do projektovej dokumentácie POV.
- K žiadosti o stavebné povolenie stavebník predloží vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií a projektovú dokumentáciu odsúhlasenú s príslušnými dotknutými orgánmi, resp. ich súhlasné stanoviská, pokiaľ tieto neboli predložené v rámci územného konania.
- Okolie stavby má byť vhodne dotvorené zeleňou. Rozsah sadových úprav je potrebné zapracovať do projektu stavby.
- Časť stavby „SO 08 Komunikácie a spevnené plochy + peší chodník z ulice Nad Lúčkami na Lackovu ulicu“ je dopravnou stavbou, ktorú povoľuje MČ Bratislava – Karlova Ves ako špeciálny stavebný úrad.
- V stavebnom konaní je potrebné vykonať inžiniersko-geologický posúdenie základových pomerov a na základe výsledkov posúdenia navrhnúť základanie stavby.
- Stavebník je povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí:

Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave KDI, Dopravno - inžinierske oddelenie, vyjadrenie č.KRPZ-BA-KDI3-6-153/2013 zo dňa 20.11.2013:

Krajský dopravný inšpektorát KR PZ v Bratislave v zmysle § 2 ods.1 písm. j) a § 76 ods. 1 a 6 zákona NR SR č. 171/1993 Z. z. o Policajnom zbore posúdil na základe Vašej žiadosti obsah predloženej projektovej dokumentácie stavby „POLYFUNKČNÝ BYTOVÝ DOM - UL. NAD LÚČKAMI“ - stavba v k.ú. Bratislava - Karlova Ves.

Krajský dopravný inšpektorát KR PZ v Bratislave s predloženou projektovou dokumentáciou pre účely územného konania súhlasí, pričom si uplatňuje nasledovné pripomienky:

1. Potreby statickej dopravy pre navrhovaný objekt považujeme zabezpečením minimálne 55 parkovacích miest v zmysle STN 73 6110/Z1 za dostatočne uspokojené.
2. Všetky parkoviská žiadame navrhnuť na vlastných pozemkoch a zabezpečiť dostatočný počet miest pre imobilných občanov.
3. Zodpovedný počet parkovacích stojísk situovaných na povrchu v zmysle výpočtu statickej dopravy (t.j. parkovacie stojiská pre návštevy bytového domu a pre polyfunkciu) žiadame navrhnuť ako verejne prístupné počas užívania stavby.
4. Parametre komunikácií a parkovacích miest pre daný objekt (šírkové usporiadanie, pozdĺžny sklon, polomery) žiadame navrhnuť a zrealizovať v súlade s STN 73 6056, STN 73 6058 a STN 73 6110 tak, aby bol umožnený bezpečný a plynulý vjazd a výjazd vozidiel pričom ich šírkové parametre žiadame navrhnuť pre vozidlá skupiny 1, podskupina 02. Nájazdové rampy do podzemnej garáže požadujeme navrhnuť ako obojsmerné, dvojpruhové.
5. Dopravné napojenie navrhovaného obytného domu na nadradený komunikačný systém (ul. Nad I.účkami) požadujeme navrhnuť v zmysle STN 73 6102 a STN 73 6110 tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad a polomery napojenia pri vjazde a výjazde vozidiel z navrhovaného objektu.
6. KDI KR PZ požaduje v riešenom území vybudovať bezpečné trasovanie komunikácií pre peších s ohľadom na trasovanie liniek MHD v dotyku s riešeným územím a zároveň upozorňujeme, že pri sklone väčšom ako 9 % percent požadujeme uvedené pešie komunikácie zriadiť ako bezbariérové.
7. V ďalšom stupni požadujeme uvedené pripomienky zapracovať do projektovej dokumentácie a požadujeme predložiť podrobný projekt organizácie dopravy, spevnených plôch, napojenia na nadradený komunikačný systém, parkovísk, hromadných garáží a predložiť naše vyjadrenie.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2013/2240/BLM/IV zo dňa 15.11.2013:

Z hľadiska odpadového hospodárstva tunajší úrad **nemá námietky** k predmetnej stavbe za dodržania nasledovných podmienok:

1. Pôvodca odpadov bude nakladať so stavebnými odpadmi v súlade s ustanoveniami zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi vydanými na jeho vykonanie, t.j. najmä:
 - stavebné odpady bude triediť podľa druhov a pokiaľ je to možné, zabezpečí ich materiálové zhodnotenie
 - odpady bude odovzdávať na zhodnotenie alebo na zneškodnenie len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré sú na túto činnosť oprávnené podľa zákona o odpadoch
 - bude viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstvách odpadov s ktorými nakladá, o ich zhodnotení a zneškodnení.
2. Pred začatím stavebných prác pôvodca odpadov predloží písomne tunajšiemu úradu spôsob nakladania s odpadom kat.č. 17 05 04 - Zemina a kamenivo iné ako uvedené v 17 05 03 a do 15 dní od odovzdania všetkej zeminy a kameniva oprávnenej osobe predloží tunajšiemu úradu potvrdenie o ich zneškodnení (vážne listky).
3. Pôvodca odpadu v kolaudačnom konaní predloží **tunajšiemu úradu** doklady preukazujúce zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby oprávnenou osobou.
4. Investor stavby zabezpečí, aby v stavebnom denníku stavby bola vedená presná evidencia zeminy a kameniva uvedenej v bode 2 (deň, množstvo), ako aj spôsob jej spätného použitia

(deň, množstvo, spôsob využitia). Investor stavby predloží tieto doklady tunajšiemu úradu, najneskôr v termíne do kolaudácie stavby.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, vyjadrenie č. č.OU-BA-OSZP3-2013/2242/ROP zo dňa 11.11.2013:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako dotknutý orgán ochrany prírody obvodu vydáva podľa § 9 ods. 1 písm. b) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) toto vyjadrenie k vydaniu územného rozhodnutia:

1. Na území s navrhovaným umiestnením stavby platí 1. stupeň ochrany podľa § 12 zákona.
2. Stavba nepredstavuje činnosť podľa zákona v danom území zakázanú.
3. Upozorňujeme, že v prípade výrubu drevín na dotknutom pozemku sa na stromy s obvodom kmeňa nad 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a krovité porasty (vrátane viniča) s plošnou výmerou nad 10 m², sa vyžaduje súhlas podľa § 47 ods. 3 zákona, o ktorom je kompetentná rozhodnúť mestská časť Bratislava - Karlova Ves.
4. Dreviny v blízkosti stavby je potrebné chrániť v zmysle STN 83 70 10 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, bod 4.1 pri stavebných prácach sa drevina chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok sa musí dbať na minimalizáciu poškodenia drevín. Nadväzujúce ošetrovanie a iné opatrenia v závislosti od druhu dreviny sa realizuje hneď po skončení stavebných prác.
5. V zmysle § 9 ods. 3 zákona k vydaniu stavebného povolenia na predmetnú stavbu sa nevyžaduje vyjadrenie dotknutého orgánu ochrany prírody podľa § 9 písm. c) zákona.
6. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) dotknuté pozemky nie sú súčasťou provinciálneho biocentra, biokoridoru a ani sa tu nenachádza žiadna genofondová plocha.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2013/002241/JAJ/IV-vyj. zo dňa 15.11.2013:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako orgán štátnej vodnej správy pre vodné stavby podľa § 61 písm. a) zákona NR SR č.364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č.372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“), zákona NR SR č.525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vydáva k predloženému projektu v zmysle ustanovenia § 28 zákona o vodách nasledovné vyjadrenie:

Uskutočnenie a užívanie navrhovanej stavby je z hľadiska ochrany vodných pomerov možné. Stavba nepodlieha režimu povoľovania v zmysle § 26 vodného zákona. Napojenie na existujúcu verejnú združenú kanalizáciu a existujúci verejný vodovod je potrebné prerokovať sa správcom a vlastníkom siete.

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, referát dopravy a cestného hospodárstva, vyjadrenie č. KV/DCH/810/2012/1394/JT zo dňa 24.01.2012:

Výstavba polyfunkčného objektu Nad
Lúčkami - záväzné stanovisko

Vo veci plánovanej výstavby polyfunkčného domu na pozemkoch parc.č. 1892, 1891/2, 1888 a 1887 v k.ú. Karlova Ves dopravného napojenia polyfunkčného objektu na ulici Nad Lúčkami v mestskej časti Bratislava - Karlova Ves dávame podľa §140b zákona č. 50/1976 Zb. o stavebnom konaní a v zmysle § 3 a § 3b ods. 3 zák.č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách toto záväzne stanovisko:

8. Novovytváraný polyfunkčný dom bude dopravne napojený na miestnu pozemnú komunikáciu III. triedy ulice Nad Lúčkami. Proti tomuto napojeniu nemáme námietky.

9. Dopravným napojením objektu (vjazd a výjazd z hromadných garáží a vybudovanie povrchového parkoviska) reálne odbudne na príľahlej komunikácii ulice Nad Lúčkami možnosť pozdĺžneho státia pre štyri osobné automobily. Požadujeme za tieto zabraté státia vybudovať adekvátnu náhradu na mieste určenom Miestnym úradom Karlova Ves.

10. Nové povrchové parkovisko žiadame kolaudovať ako verejnú prístupnú, bez akýchkoľvek obmedzení - napr. dopravnými značkami alebo mechanickými zábranami.

11. Ako vyvolanú investíciu stavby požadujeme vybudovať prístupový chodník spájajúci ulice Nad Lúčkami a Lackova.

Návrh POV a POD stavby žiadame pred prerokovaním s dopravným inžinierom Krajského riaditeľstva Policajného zboru Bratislava IV. doručiť na tunajší referát dopravy a cestného hospodárstva MÚ MČ Karlova Ves na pripomienkovanie.

Menovite upozorňujeme na cestné zvodidlá v mieste stavby. Ukončenia zvodidiel po prerušení je potrebné zapustiť do zeme.

Ďalej upozorňujeme na možné vyvolané investície k tejto stavbe z dôvodu opravy povrchu vozidlovej komunikácie po ukončení stavby tohto polyfunkčného objektu.

Ku kolaudačnému konaniu stavby je stavebník povinný požiadať o súhlas na povolenie na zjazd z miestnej pozemnej komunikácie III. triedy ulice Nad Lúčkami do objektu novostavby.

K žiadosti povinný priložiť projekt skutočného vyhotovenia vjazdu.

Povolenie na zjazd je spoplatnené správnym poplatkom vo výške 16,60 €. Správny poplatok splatný pri podaní žiadosti o povolenie na zjazd. V prípade, ak poplatok nebude zaplatený úkon sa nevykoná a povolenie na zjazd nebude vydané.

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, referát dopravy a cestného hospodárstva, vyjadrenie č. KV/DCH/848/2013/3790/JT zo dňa 18.03.2013

Výstavba polyfunkčného objektu Nad Lúčkami

- záväzné stanovisko

Vo veci plánovanej výstavby polyfunkčného domu na pozemkoch parc.č. 1892, 1891/2, 1888 a 1887 v k.ú. Karlova Ves na ulici Nad Lúčkami v mestskej časti Bratislava - Karlova Ves dávame podľa §140b zákona č. 50/1976 Zb. o stavebnom konaní a v zmysle § 3 a § 3b ods. 3 zák.č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách toto záväzné stanovisko:

Požadujeme vybudovať prístupový chodník (schodisko) spájajúce ulice Nad Lúčkami a Lackova. Skolaudovaný chodník požadujeme bezodplatne odovzdať do vlastníctva Mestskej časti Karlova Ves najneskôr do kolaudačného konania celej stavby.

Hlavné mesto SR Bratislava, odbor územného rozvoja mesta, záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 41311/11-169575 zo dňa 22.11.2011:

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto podmienky:

- **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- návrhom oporných múrov, stojiska pre kontajnery a parkovacích miest pred objektom, nedôjde k záberu chodníka pre peších
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu, resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- **z hľadiska riešenia technického vybavenia:** nemáme pripomienky
- v dokumentácii nie je uvedený bod napojenia na telekomunikačnú sieť
- **z hľadiska ochrany životného prostredia:**
- predložiť v rámci kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu / s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym odpadom
- **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**
- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Západoslovenská energetika, a.s., vyjadrenie zo dňa 01.04.2011:

s vydaním územného rozhodnutia pre stavbu „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad Lúčkami,“ parc. č. 1887, 1888, 1891/2, 1892, 1674/70, 1674/83, k.ú. Karlova Ves, Bratislava“ - **súhlasíme**. Požadovaný odber elektrickej energie s celkovým inštalovaným el. výkonom 319,5 kW (čo predstavuje maximálny súčasný el. príkon 148,1 kW,) bude zabezpečený z existujúceho káblového distribučného rozvodu, projektovanej nn slučky ukončenej v prípojkeovej skrini SR3 a elektrickej prípojky ukončenej v skrini merania. Meranie spotreby el. energie musí byť umiestnené v samostatnej miestnosti prístupnej pre pracovníkov energetiky z verejného priestranstva, alebo na mieste trvale prístupnom z verejného priestranstva. Projektovaný slučkový rozvod nn vybuduje ZSE a.s. na vlastné náklady, preto pred ďalším stupňom konania požadujeme s investorom uzatvoriť „Zmluvu o spolupráci“.

Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku ZSE Distribúcia, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 36 zákona 656/2004 Z. z. o energetike a jeho noviel.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie č.34019/4022/07/Mg zo dňa 17.12.2007, platnosť stanoviska potvrdená listom č.10067/2011/Mg zo dňa 08.04.2011 a listom č.9324/2013/Mg zo dňa 29.04.2013:

Vyjadrenie Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s. k územnému konaniu pre vydanie územného rozhodnutia k stavbe bytového domu v Bratislave, na ulici Nad Lúčkami, parcelné číslo 1887,1888,1891/2,1892.

K zaslanej dokumentácii pre územné rozhodnutie a k Vašej žiadosti č. 34019 zo dňa 22.11.2007 zaujímame z hľadiska našej organizácie nasledovné stanovisko:

EXISTUJÚCI STAV

V súčasnosti nie je hore uvedená nehnuteľnosť pripojená na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.

NAVRHOVANÉ RIEŠENIE Zásobovanie vodou

V predloženej dokumentácii je pripojenie bytového domu navrhnuté novou vodovodnou prípojkou, ktorá sa pripája na verejný vodovod DN 150 v ulici Nad Lúčkami.

Vodomemá šachta je navrhovaná za hranicou pozemku.

Odvádzanie odpadových vôd

Odvádzanie odpadových vôd je navrhované novou kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie DN 400 v ulici Nad Lúčkami. Na prípojke je navrhnutá revízná šachta, lincef za hranicou nehnuteľnosti, na pozemku investora. **VYJADRENIE BVS**

K umiestneniu bytového domu nemáme námietky, nakoľko podľa predložených dokladov stavbou nezasahujete do jestvujúcich verejných rozvodov vodovodu a kanalizácie BVS. K navrhovanému technickému riešeniu zásobovania vodou a odvádzaniu odpadových vôd z predmetnej nehnuteľnosti nemáme námietky.

Ďalší stupeň projektovej dokumentácie požadujeme zaslať na vyjadrenie.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, vyjadrenie č. ORHZ - 4385/2007 zo dňa 05.12.2007, platnosť stanoviska potvrdená vyjadrením Hasičského a záchranného útvaru hl. mesta SR Bratislavy č. KRHZ-BA-HZUB6-3989/2013-001 zo dňa 26.11.2013:

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave posúdilo v súlade s § 28 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, § 40 a § 40a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 591/2005 Z. z. dokumentáciu pre územné konanie „Bytový dom - novostavba“, Nad Lúčkami, p. č. 1887, 1888, 1891/2 a 1892, k. ú. Bratislava - Karlova Ves a k požiarnebezpečnostnému riešeniu nemá pripomienky.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava, vyjadrenie č. BA/11/734-2/2764/Buk zo dňa 09.05.2011:

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len KPÚ BA) podľa § 11 ods. 2 písmeno d) zákona NR SR číslo 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“), ktorý je vecne príslušným správnym orgánom a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona je miestne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu vydáva toto

z á v ä z n é s t a n o v i s k o :

KPÚ BA na základe žiadosti **Ing. arch. Danice Flimelovej**, ktorú KPÚ BA prijal dňa 27.04.2011, o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre územné konanie na stavbu **Polyfunkčný bytový dom**, miesto stavby ulica Nad Lúčkami, pozemky parc. č. 1887, 1888, 1891/2, 1892, 1674/83, 1674, 70, k. ú. Karlova Ves, okres Bratislava (ďalej len „stavba“), investor Ing. Rudolf Burdy, spracovateľ projektovej dokumentácie Architekti Kalay a Murín spol. s r.o., Krížna 52, 821 08

Bratislava, zodpovedný* projektant Ing. arch Emanuel Murín, dátum spracovania marec 2011,
v zmysle ustanovení § 30 ods. 4 a § 41 ods. 4 pamiatkového zákona

s ú h l a s í

s umiestnením predmetnej stavby, ktorá sa nenachádza na pamiatkovom území a nedotýka sa národnej kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky **b e z p r í p o m i e n o k .**

SPP – Distribúcia, a.s., vyjadrenie č. TDaGIS-Vi-644/2011 zo dňa 20.04.2011:

Súhlasíme s navrhovanou PD pre účely územného konania.

Navrhovaný objekt s požadovanou spotrebou plynu cca 26 m³/hod. je možné zásobovať plynom z existujúceho STL plynovodu DN 80, PN 90 kPa v ul. Nad Lúčkami. Upozorňujeme na nutnosť rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení slúžiacich na distribúciu zemného plynu v súlade so zákonom 656/2004 Z.z.

Technické podmienky pripojenia budú stanovené žiadateľovi po podaní žiadosti o pripojenie. Projekt stavby zašlite na posúdenie vrátane platnej žiadosti o pripojenie.

RÚVZ Bratislava hlavné mesto, vyjadrenie č. HŽP/16659/2013 zo dňa 22.11.2013:

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. m. so sídlom v Bratislave ako orgán príslušný podľa § 3 odsek 1 písm. c) v spojení s prílohou č.1 bod 1 a § 6 ods.3 písm. g) zákona NR SR č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zák. č. 355/2007 Z.z.) vo veci posúdenia návrhu žiadateľa Ing. arch. Danica Flimelová,

na územné konanie stavby, podľa §

13 ods. 3 písm. b/ cit. zákona vydáva toto

z á v ä z n é s t a n o v í s k o :

S ú h l a s í sa s návrhom žiadateľa Ing. arch. Danice Flimelovej,

na územné konanie stavby „Polyfunkčný bytový dom," ul. Nad Lúčkami, p.č.

1887, 1888, 1891/2, 1892, 1674/70,83, Bratislava - Karlova Ves.

Súčasne stanovujem nasledovné povinnosti:

1. V PD pre stavebné konanie:

- Predložiť hlukovú štúdiu, ktorá preukáže, že hluk z dopravy nebude prekračovať prípustné limity hluku vo vnútorných obytných priestoroch pri zabezpečení dostatočnej výmeny vzduchu 25m³/osoba/hod., v podľa požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí a príslušných STN. Pri prekročení limitov navrhnúť účinné protihlukové opatrenia a zapracovať do projektu pre stavebné povolenie.

2. Pri realizácii stavby počas stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.

3. Ku kolaudácii stavby predložiť:

a) výsledky laboratórneho rozboru, ktoré preukážu, že kvalita vody zo spotrebiska (vnútorných rozvodov) spĺňa požiadavky nariadenia vlády SR č. 354/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, v znení nar. vlády SR č. 496/20 IOZ.z.

b) výsledky objektívneho merania hluku, ktoré preukážu, že hluk zo všetkých vonkajších a vnútorných zdrojov nebude negatívne vplyvať na vlastné a okolité chránené vnútorné prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z..

c) protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytmi a nebytovými priestormi, podľa STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.

Odvoz a likvidácia odpadu, a.s., vyjadrenie č. Zak/397/11-ŠÁ zo dňa 02.05.2011:

Bytový dom na ul. Nad lúčkami, Bratislava - Karlova Ves - **vyjadrenie k PD pre územné konanie**

Na Vašu žiadosť doručенú dňa 15.04.2011 o vyjadrenie k PD menovanej stavby investora Ing. Rudolf Burdy,

Vám posielame nasledovné stanovisko:

zhromažďovanie komunálneho odpadu je vyriešené do kontajnerov umiestnených vo vyhradenom bezbariérovom stanovišti situovanom z pravej strany objektu. Prístup obsluhu zberného vozidla ku stanovištu kontajnerov je priamo z ulice Pod lúčkami.

Z estetického hľadiska, ako i z hľadiska ochrany kontajnerov proti poveternostným vplyvom, navrhujeme stanovište kontajnerov vybudovať s prekrytím.

Z hľadiska kompetencie našej spoločnosti, s predloženou PD stavby súhlasíme.

Slovenský zväz telesne postihnutých, vyjadrenie č. 076/2011 zo dňa 15.04.2011:

Na uvedenú stavbu sa v zmysle § 56 vyhl. MŽP SR 532/2002 Z.z. vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Navrhovaná stavba spĺňa všeobecné technické požiadavky na stavbu bytového domu bez požiadavky prispôsobenia bytov na užívanie osobám s obmedzenou schopnosťou pohybu v zmysle vyhl. MŽP SR 532/2002 Z.z.

Navrhovaná stavba z hľadiska prístupnosti spĺňa všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu v zmysle vyhl. MŽP SR č.532/2002 Z.z. a prílohy k vyhláške č.532/2002 Z.z.ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky zabezpečujúce užívanie na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Doporučujeme vydanie územného rozhodnutia.

V prípade požiadavky budúcich užívateľov bytov aby ich mohli užívať osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu je možnosť túto požiadavku riešiť individuálne stavebnou úpravou prípadne technickými prostriedkami.

Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, vyjadrenie č. OU-BA-OKR1-2013/12250/2 zo dňa 07.11.2013:

Polyfunkčný bytový dom Nad Lúčkami"

- záväzné stanovisko k projektovej dokumentácii pre územné konanie

V zmysle § 140a a § 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, § 6 ods. 1, písm. g) a § 14 ods. 1 písm. I) a ods. 2 a 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 532/2006“) a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 533/2006 Z. z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 533/2006“), Okresný úrad Bratislava vydáva z hľadiska civilnej ochrany

z á v ä z n é s t a n o v i s k o

k predloženej projektovej dokumentácii stavby pre vydanie územného rozhodnutia.

Názov stavby: **Polyfunkčný bytový dom Nad Lúčkami.**

Miesto stavby: Bratislava IV, MČ Karlova Ves, pare. č. 1887, 1888, 1891/2 a 1674/70 a 83, k. ú. Karlova Ves.

Investor: Ing. Rudolf Burdy,

Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie a vzhľadom na stavebnotechnické podmienky, rozsah, umiestnenie a charakter stavby Okresný úrad Bratislava z hľadiska civilnej ochrany s vydaním územného rozhodnutia na jej umiestnenie súhlasí za podmienok:

1. v projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia požadujeme navrhnúť riešenie civilnej ochrany v súlade s § 4 ods. 3 písm. e) a ods. 4 vyhlášky č. 532/2006 a § 2 ods. c) a § 7 ods. 4) vyhlášky č. 533/2006,
2. v dokumentácii je potrebné spracovať v súlade s Prílohou č. 1, tretia časť, ods. I k vyhláške č. 532/2006 dispozičné riešenie základných plošných a objemových ukazovateľov, členenie jednotlivých priestorov a ich plôch, spracovať technické riešenie, vetranie a spohotovenie úkrytu,
3. samostatnú projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie - len časť Civilná ochrana požadujeme predložiť na posúdenie a odsúhlasenie.

Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku Bratislava, č. ASM-90-424/2014 zo dňa 12.03.2014

V zmysle zákonného ustanovenia § 7 zákona č. 319/2002 Z. z. o obrane Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a § 125 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ako odborná zložka oprávnená v predmetnej veci vydať stanovisko za Ministerstvo obrany SR Vám oznamujem výsledok posudzovacieho konania z hľadiska záujmov obrany štátu.

S realizáciou akcie podľa predloženej dokumentácie

súhlasím

pri splnení nižšie uvedených podmienok. Investor /projektant/ je povinný informovať o týchto podmienkach príslušný územný orgán a stavebný úrad.

Spojovacie káble ani iné inžinierske siete vo vlastníctve vojenskej správy iné nie sú v priestore stavby evidované.

Vyjadrenie platí za predpokladu, že nedôjde ku zmenám v hlavných parametroch stavby (situovanie, zvýšenie objektov, rozsah a pod.).

Vyjadrenie platí dva roky. Na jeho základe je možné vydať územné i vodohospodárske rozhodnutie a stavebné povolenie. Investor (projektant) je povinný doručiť ho v odpise všetkým ďalším orgánom a organizáciám, ktoré budú na akcii zainteresované, aby sa zabránilo ďalšiemu prerokovaniu.

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie správy nehnuteľností, vyjadrenie č. MAGS-SNM-42369/11-2/276332 zo dňa 03.05.2011:

Vyjadrenie vlastníctva k pozemku CKN p.č. 1674/83.

Vo Vašom liste zo dňa 30.3.2011 nás žiadate o vyjadrenie k vlastníctvu pozemku registra i „C“ p.č. 1674/73 k.ú. K. Ves. Uvedený pozemok je majetkoprávne neusporiadaný, nemá založený list vlastníctva. Na základe identifikácie sme zistili, že predmetná časť pozemku je na základe kúpnych zmlúv, vyvlastňovacích rozhodnutí podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Na predmetné časti pozemku neevidujeme podľa zoznamu Obvodného pozemkového úradu Bratislava reštitučný nárok.

Dopravný podnik Bratislava, vyjadrenie č. 4247/2000/2013 zo dňa 19.03.2013:

S umiestnením stavby súhlasíme s podmienkou - žiadame predložiť Dopravnému podniku Bratislava, a. s. na prerokovanie projektovú dokumentáciu predmetnej stavby pre stavebné povolenie, a najmä dokumentácie objektov komunikácií a spevnených plôch, ako aj prípojok inžinierskych sietí. V prípade, že dôjde ku stavebným úpravám na majetku mesta, ktorého prevádzkovateľom je DPB, a. s., je nutné, aby medzi stavebníkom a DPB, a. s.

bola uzatvorená zmluva o poskytnutí dlhodobého hmotného majetku a prevode novovybudovaných trakčných zariadení. **Táto musí byť uzatvorená ešte pred vydaním stavebného povolenia!** Samostatné objekty úprav pevných trakčných zariadení vyvolaných stavbou, naprojektované oprávneným projektantom, musia byť odovzdané v dvoch vyhotoveniach správcovi sietí DPB, a. s. Taktiež je nutné, aby tieto úpravy boli vykonávané v súlade s technologickými postupmi a podmienkami pre jednotlivé druhy pevných trakčných zariadení (PTZ).

Uvedené vyjadrenie a podmienky Dopravného podniku Bratislava, a. s. požadujeme zapracovať do rozhodnutia o umiestnení stavby v plnom znení.

Bratislavská teplárenská, a.s., Bajkalská 21/A, 829 05 Bratislava, vyjadrenie č.01262/Ba/2013/3410-3 zo dňa 18.03. 2013

Na základe oznámenia o začatí územného konania na stavbu: Polyfunkčný bytový dom na ulici Nad lúčkami a po preštudovaní kópie z katastrálnej mapy konštatujeme, že v záujmovom území sa tepelné siete v správe BAT, a.s. nenachádzajú, preto nemáme voči stavbe námietky. Zároveň upozorňujeme, že:

- Vybudovanie plynovej kotolne považujeme za stavbu v rozpore s Koncepciou rozvoja hl. mesta SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky, ktorá bola prijatá uznesením č. 496/2008 zo dňa 25.9.2008 a ktorá deklaruje podporu centralizovanému zásobovaniu teplom a jeho preferenciu.
- Plynová kotolňa bude novým zdrojom znečistenia ovzdušia situovaným priamo v zastavanej oblasti, čo bude mať bezpochyby negatívny vplyv na životné prostredie obyvateľov MČ Bratislava - Karlova Ves.

Vzhľadom k tomu, že v blízkosti záujmového územia vo svahu medzi ulicami Lackova a Nad lúčkami sa nachádza horúcovod 2 x DN 300, ktorý je v majetku BAT, a.s., chceli by sme upriamiť Vašu pozornosť na zváženie možnosti napojenia objektu na sústavu centrálného zásobovania teplom - SCZT BAT, a.s..

V konaní boli vznesené nasledovné námietky účastníkov konania:

1. Spoločné námietky Ing. Martiny Kužmovej, a Ladislava Sternmüllera, zo dňa 12.04.2013, 19.12.2013 a 23.07.2014.
2. Spoločné námietky vlastníkov bytov bytového domu Nad Lúčkami č. 33-43 zo dňa 16.04. 2013, 07.01.2014 a 28.07.2014.
3. Spoločné námietky vlastníkov bytov bytového domu Lackova č.5 zo dňa 07.01.2014 a 05.08.2014.
4. Spoločné námietky vlastníkov bytov bytového domu Nad Lúčkami č.16 zo dňa 08.01.2014 a 05.08.2014

Stavebný úrad námietky zamieta z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Platnosť rozhodnutia:

Toto rozhodnutie stráca platnosť podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona, ak navrhovateľ nepožiadá o vydanie stavebného povolenia najneskôr do 2 rokov odo dňa, keď toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Toto rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa.

O d ô v o d n e n i e

Stavebný úrad obdržal dňa 23.11.2011 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby na stavbu **navrhovateľa:** Ing. Rudolf Burdy, zastúpený Ing. arch. Danica Flimelová,

názov stavby: „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“, **účel stavby:** bývanie, garážovanie a nebytové priestory, **miesto stavby:** svah medzi ulicami Nad lúčkami a ul. Lackova parc.č. 1887, 1888, 1891/2, 1892, 1674/70, 1674/83, 1674/154 a 1674/157 v k.ú. Bratislava - Karlova Ves

Stavebný úrad pri posudzovaní podania zistil, že umiestnenie navrhovanej stavby nie je v rozpore s Aktualizáciou územného plánu Hl. m. SR Bratislavy z roku 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, ani v rozpore s novým územným plánom hl.- mesta SR Bratislava (2007). Stavebný úrad posúdil predložený návrh podľa § 6 vyhl. Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej vyhláška) a konštatuje, že predložená projektová dokumentácia spĺňa požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej obrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania, o čom svedčia k návrhu priložené doklady – rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia súhlasy a posúdenia dotknutých orgánov.

Stavebný úrad oznámil dňa **18.02.2013** listom č. **KV/SU/1342/2013/310/VK** začatie územného konania o umiestnení stavby známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a zároveň upustil od ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním z dôvodu, že pre dané územie je schválený územný plán a podklady podania sú dostatočné na posúdenie návrhu. Následne stanovil lehotu na vyjadrenie pripomienok a námietok v súlade s § 36 ods. 2 stavebného zákona a upozornil, že k neskoršie podaným námietkam a pripomienkam nebude prihliadať.

V určenej lehote boli vznesené námietky účastníkov konania:

*Spoločné námietky Ing. Martiny Kužmovej, .
Sternmüllera, .*

zo dňa 12.04.2013.

a Ladislava

1) Stavba je riešená v rozpore s regulatívami intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto Karlova Ves (E 102), ktoré sú určené v schválenom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislava vrátane jeho zmien a doplnkov.

V dokumentácii pre územné rozhodnutie a stanovisku Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS ORM 41311/11-169575 zo dňa 22.11.2011 sa síce uvádza, že ide o realizáciu objektu so 4 nadzemnými podlažiami, za týmto účelom je však pôvodný terén navýšený do takej miery (navrhnutý ako umelý svah), aby bolo možné zrealizovať ďalšie 3 podzemné podlažia, tzn. v skutočnosti je stavba navrhovaná o výške 7 nadzemných podlaží voči existujúcemu terénu a okolitým stavbám (t.j. 3 podzemné podlažia v umelom svahu nad existujúcim terénom + 4 podlažia stavby), čím nerespektuje požiadavku územnoplánovacej dokumentácie, že v tomto priestore je možné umiestňovať len rodinné domy a malopodlažnú bytovú zástavbu do 4 NP, ktorá tvorí prechodovú formu medzi VBZ a rodinnými domami. Pri predmetnej stavbe výška polyfunkčného bytového domu nad pôvodným terénom, v úrovni ktorého sú umiestnené už existujúce rodinné domy (a taktiež ešte len uvažovaný rodinný dom na pozemkoch parc. č. 1896 a 1899) nesplňa požiadavku prechodovej formy, nakoľko dosahuje výšku okolitých bytových domov, ktoré sú zaradené medzi vysokopodlažnú zástavbu (napr. bytový dom Lackova ul. - 10 NP + strojovňa výťahu).

Vzhľadom na blízkosť existujúcich rodinných domov a navrhovaného rodinného domu na pozemkoch parc. č. 1896 a 1899, ktoré sú vzdialené len cca 5,3 m a 10,2 m od riešeného územia, polyfunkčný bytový dom s navrhovanou výškou 229,34 m n.m. nie je možné považovať za prechodovú formu zástavby.

Prvé podzemné podlažie presahuje úroveň upraveného terénu len minimálne a je nutné ho podľa definície uvedenej v Zmenách a doplnkoch 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (platné od 01.02.2012) považovať už za nadzemné podlažie. „Za nadzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 800 mm pod úrovňou upraveného priľahlého terénu. V prípade pravouhlého pôdorysu sa na výpočet aritmetického priemeru uvažujú jeho vrcholy" (str. 24 záväznej časti Z a D 02). Prvé podzemné podlažie v plnom rozsahu spĺňa definíciu nadzemného podlažia.

I. Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území III. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné.

2) Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách (uvedené aj v samotnom svetlotechnickom posudku).

V prípade zachovania súkromia pri samotnom navrhovanom rodinnom dome na parc. č. 1899 a 1896, tak aj pri existujúcom rodinnom dome na susediacej parcele č. 1900/2 a za účelom dosiahnutia priaznivých svetlotechnických pomerov, by bolo možné hlavné osvetľovacie otvory navrhovaného rodinného domu orientovať jedine na stranu navrhovaného polyfunkčného bytového domu. Realizáciou polyfunkčného bytového domu v navrhovanom rozsahu však bude realizácia rodinného domu na parc.č. 1899 a 1896 s hlavnými osvetľovacími priestormi smerovanými na východ znemožnená. Polohu navrhovaného domu nie je možné posunúť smerom k bytovému domu na Lackovej ulici, nakoľko obyvatelia tohto bytového domu neustále vyhadzujú z okien odpad takého charakteru, ktorým by bola neustále poškodzovaná strešná krytina uvažovaného rodinného domu a ani iným smerom orientovať hlavné osvetľovacie otvory.

Ekvivalentný uhol tienenia hlavných bočných osvetľovacích otvorov ostatných existujúcich alebo navrhovaných vnútorných priestorov s trvalým pobytom ľudí sa odporúča do 25°, nesmie však prekročiť 30°.

Pri bytovom dome A, kontrolný bod A je ekvivalentný uhol tienenia podľa údajov vo svetlotechnickom posudku 29°, tzn. je značne presiahnutá odporúčaná hodnota, zároveň je nesprávne uvedené, že ekvivalentný uhol pri tomto kontrolnom bode nepresiahne 35°. Podľa skúseností s vlastníkom predmetného bytu, ktorý bol zvolený ako kontrolný bod A vieme, že už súčasná situácia týkajúca sa osvetlenia bytu je nedostatočná, keďže na základe požiadavky vlastníka tohto bytu sme museli odstrániť časť stromového porastu nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 1899, aby nebolo v uvedenom byte nevyhnutné celodenné osvetlenie vykonávať len prostredníctvom umelého zdroja.

Pri kontrolnom bode D bol vypočítaný ekvivalentný uhol tienenia na 25°, čo je hranica odporúčanej hodnoty. V prípade plánovaného rodinného domu na parc. č. 1899 a 1896 by sa nemusela dosiahnuť hodnota požadovaná normou v prípade, že už bola táto hodnota znížená na túto hranicu realizáciou navrhovaného polyfunkčného bytového domu a značne by sa tak skomplikovalo riešenie plánovaného rodinného domu.

Realizáciou polyfunkčného bytového domu jednoznačne nebude splnená požiadavka, že pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým

pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách.

Na základe uvedených skutočností žiadam svetlotechnický posudok prepracovať a doplniť o posúdenie so zohľadnením navrhovaného rodinného domu.

Stavebný úrad námietku zamietla nakoľko súlad navrhovanej stavby s platnými svetlotechnickými normami preukázal navrhovateľ svetlotechnickým posudkom vypracovaným odborne spôsobilou osobou Ing. Zsoltom Straňákom v ktorom je zohľadnená aj možnosť zastavania susedných pozemkov.

3) Niektoré zo stanovísk predložených k návrhu na vydanie územného rozhodnutia sa stali neplatnými, a preto nemôžu byť podkladmi k rozhodovaniu stavebného úradu a to napr.:

- stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS SNM 59584/11 zo dňa 16.12.2011, ktoré stratilo platnosť dňa 16.12.2012,

v dôsledku schválenia Zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava pred začatím územného konania a vydaním územného rozhodnutia sa stalo neplatným aj stanovisko Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS ORM 41311/11-169575 zo dňa 22.11.2011, keďže je v ňom uvedené, že „záväzné stanovisko platí po dobu platnosti územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť aj keď došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal..." stanovisko Krajského riaditeľstva PZ v Bratislave č.p. KRP-74-85/DIO-2007-KÍ zo dňa 27.11.2007, nakoľko po jeho vydaní a pred začatím územného konania nadobudli účinnosť nové záväzné normy týkajúce sa statickej dopravy.

Predpoklad straty platnosti záväzných stanovísk z dôvodu zmeny právnych predpisov, na základe ktorých boli dotknutými orgánmi vydané, je aj pri stanoviskách Regionálneho úradu vereného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto č. RÚVZ/21-17896/2007 zo dňa 14.12.2007 a stanoviska Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave č. ZPO/2007/9465-2/DZP-BAIV zo dňa 07.12.2007, nakoľko od ich vydania uplynulo viac ako päť rokov.

Na základe uvedeného a v súlade s § 32 a § 33 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov navrhujeme, aby si stavebný úrad vyžiadal nové stanoviská týchto dotknutých orgánov, prípadne požiadal o vydanie potvrdení o platnosti pôvodných stanovísk aj od ostatných dotknutých orgánov.

Stavebný úrad námietku zamietla. Namietatelia nenamietajú obsah stanovísk ale dobu ich platnosti k tomu stavebný úrad uvádza nasledovne:

Projektovanie stavieb je časovo náročná činnosť, až na základe projektu môže navrhovateľ alebo ním splnomocnená fyzická alebo právnická osoba požiadať dotknuté orgány o vydanie vyjadrení alebo stanovísk k navrhovanej stavbe. Od zadania projektu stavby po začatie stavebného konania prejde isté nie krátke časové obdobie počas ktorého sa môžu niektoré právne predpisy zmeniť. Stavebný úrad akceptoval vyjadrenia z rokov 2007 až 2013, dňa 18.02.2013 oznámil túto skutočnosť všetkým dotknutým orgánom listom č. KV/SU/1342/2013/310/VK a v súlade s § 36 ods.(2) dal dotknutým orgánom možnosť svoje stanoviská príp. vyjadrenia korigovať príp. vydať nové. Keďže dotknuté orgány stanoviská, vyjadrenia nezmenili stavebný úrad ich v konaní akceptoval a podmienky v nich uvedené zapracoval do výroku tohto rozhodnutia.

4) Vyjadrenie Krajského riaditeľstva PZ v Bratislave č.p. KRP-74-85/DIO-2007-KÍ zo dňa 27.11.2007 sa vzťahuje na právny predpis platný v čase jeho vydania, a to konkrétne na záväznú STN č. 736110 podľa ustanovení zákona č. 315/1996 Z.z. o premávke na pozemných komunikáciách. Celospoločenské problémy s riešením počtu parkovacích státí pri novobudovaných bytových domoch vyústili do prijatia aktualizácie tejto STN 736110 a najmä článku 16.3.10 - výpočet potreby nároku parkovacích miest pre bytové domy.

Aktualizácia tohto právneho predpisu pre navrhovanú skladbu polyfunkčného bytového domu o počte 28 bytových jednotiek (bez administratívnych, resp. predajných priestorov!) stanovuje požadovaný počet parkovacích miest na 53 ks (16 x 3 izb. byt - 16 x 2 miesta, 8 x 2 izb. byt - 8 x 1,5 miesta, 4 x 1 izb. byt - 4 x 1 miesto, čo je spolu 48 miest x koeficient 1,1 = 52,8 miesta). K tomuto údaju je pritom potrebné pripočítať aj parkovacie miesta pre administratívne, resp. predajné priestory.

V predložennom návrhu riešenia statickej dopravy v kapitole č. 13 Riešenie dopravných vzťahov je navrhovaný počet parkovacích miest - celkovo 46 ks (pre byty aj predajňu). Takéto riešenie statickej dopravy odporuje súladu s platnou legislatívou. Podľa čl. 2 ods. 2 zákona 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky „(2) Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon“.

Súčasne poukazujeme na ustanovenie § 46 správneho poriadku, podľa ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi platnými v čase rozhodnutia. Preto je podľa nášho názoru potrebné, aby stavebný úrad s poukazom na § 37 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov aplikoval pri posudzovaní návrhu platné STN v čase prijatia rozhodnutia, najmä aby bol aplikovaný výpočet miest na parkovanie v zmysle čl. 16.3.10 platnej STN 736110/Z1.

Čo sa týka statickej dopravy je zavádzajúce konštatovanie, že v rámci stavby bude vytvorených päť parkovacích miest na povrchu. V skutočnosti boli za účelom splnenia požiadaviek STN 736110 použité len existujúce parkovacie miesta, ktoré už v súčasnosti využívajú obyvatelia bytového domu Nad Lúčkami. Nesúhlasíme, aby predmetné parkovacie miesta boli považované za novovytvorené a započítavali sa k parkovacím miestam, ktoré je potrebné vytvoriť v rámci realizácie novej stavby.

Zároveň žiadame o presné zadefinovanie spôsobu využitia parkovacích miest v podzemných garážach a to tak, aby boli v maximálnej možnej miere využité, a tým aby nedošlo k zhoršeniu statickej dopravy na povrchu, napr. zaviazaním stavebníka, aby bol predaj bytu realizovaný len spolu s parkovacími miestami. Stav statickej dopravy na sídlisku Dlhé diely je k dnešnému dňu neúnosný a nie je ho možné naďalej zhoršovať.

Stavebný úrad námietku zamietá. K námietke ohľadne platnosti vyjadrení sa stavebný úrad vyjadril vo vyššie uvedenom. K námietke, že „je zavádzajúce tvrdenie o vytvorení nových parkovacích miest na povrchu lebo tieto tam už existujú“ uvádza stavebný úrad nasledovné:

Navrhovateľ skutočne navrhuje vytvorenie nových piatich parkovacích stojísk, ktoré budú orientované kolmo na cestné teleso komunikácie „Nad lúčkami“. Tie parkovacie miesta, ktoré uvádzajú namietatelia vlastne neexistujú. Automobily parkujú pozdĺžne na ceste a na chodníku a to len do času kým budú na predmetné pozemky (vrátane pozemkov namietateľov) zriadené vjazdy.

5) Na str. 14 dokumentácie je pri energetickej bilancii uvedený údaj, že predmetom riešenia je 16x bytová jednotka - stupeň B, kategória II. á 7 kW a 15x bytová jednotka - stupeň B, kategória I. á 5,5 kW, čo je spolu 31 bytových jednotiek, nie 28 ako je to uvedené v oznámení o začatí územného konania o umiestnení stavby.

Stavebný úrad námietku zamietá nakoľko vo výrokovvej časti rozhodnutia je uvedených 28 bytových jednotiek, spomínaných 31 BJ v rámci energetickej bilancie dokumentácie je chybný údaj.

6) Čo sa týka údajov v situácii s vyznačením nadmorských výšok samotnej stavby a okolitých objektov je predpoklad, že nie sú správne. Pri rodinnom dome na parc. č. 1900/2 je táto nadmorská výška omnoho vyššia ako úroveň oporného múru ulice Nad lúčkami. V skutočnosti však najvyšší bod strechy rodinného domu nepresahuje úroveň múru v uvedenom rozsahu.

Stavebný úrad námietku zamieta pretože v priebehu opätovného dopĺňania dokladov predložil navrhovateľ geodetické zameranie stavby vypracované oprávnenou osobou Ing. Miroslavom Hrončekom.

7) Upozorňujeme na možné porušenie § 4 ods. 2 správneho poriadku a to najmä z dôvodu, že priznaním práva udeleného v možnom územnom rozhodnutí podľa požiadaviek navrhovateľa, by som ja ako podielová vlastnícka nehnuteľnosti pare. č. 1899, k.ú. Karlova Ves a taktiež aj vlastník susednej nehnuteľnosti pare. č. 1896 - Ladislav Stemmiiller, boli ukrátení na rovnocenných podmienkach pri možnej zástavbe doposiaľ nezastavaných pozemkov (viď priložená situácia). Na daných pozemkoch uvažujeme s výstavbou rodinného domu, čo platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislava umožňuje.

Prikladám vyjadrenie Krajského stavebného úradu v Bratislave ako nadriadeného orgánu, ktorého právny názor je záväzný pre príslušný stavebný úrad, kde práve upozorňuje na rovnaké rovnocenné práva účastníkov konania - rozhodnutie č. A-2011/1668-DLD právoplatné zo dňa 18.08.2011. V rozhodnutí sa uvádza „...navrhovateľovi nemožno priznať také práva, ktoré by naopak v neprimeranom rozsahu obmedzovali práva ostatných vlastníkov susedných pozemkov a tieto práva mu nemožno priznať ani z toho titulu, že z časového hľadiska podal návrh na vydanie územného rozhodnutia medzi prvými, keďže táto stavba bude v území vytvárať status quo, ktoré bude potrebné v ďalších konaniach zohľadniť. Možnosť zastavania susedných v súčasnosti nezastavaných, ale potencionálne zastavateľných pozemkov, je z uvedených dôvodov potrebné odborne preskúmať“.

Stavebný úrad námietku zamieta. Navrhovaná stavba je od pozemkov namietateľov vzdialená cca. 15m, stavebný úrad posúdil, že táto vzdialenosť je postačujúca s ohľadom na možnosť výstavby na pozemkoch parc. č. 1899 a 1896 v k.ú. Bratislava – Karlova Ves, čo vyplýva aj zo svetlotechnického posudku Ing. Zsolta Straňáka.

8) Záväzným faktom je, že umiestnenie stavby nezodpovedá požiadavkám na zachovanie pohody bývania v zmysle § 4 ods. 2 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Umiestnením stavby v navrhovanom rozsahu v takej tesnej blízkosti susedných parciel ako v tomto prípade, značne zníži cenu stavebnej parcely a závažným spôsobom naruší súkromie ako v súčasnosti (obytné miestnosti bytového domu sú navrhnuté s výhľadom na vchod do záhradnej chatky a oddychové zóny záhrady, a to v jeho bezprostrednej blízkosti), tak aj v prípade, že na predmetných parcelách bude zrealizovaný uvažovaný rodinný dom. Na pozemkoch nebude možné umiestniť ani užívať rodinný dom tak, aby nebola značne obmedzená pohoda bývania.

Stavebný úrad námietku zamieta. Pohoda bývania nie je merateľnou veličinou a v rámci územných a stavebných konaní je súhnom požiadaviek urbanistických architektonických, životného prostredia, hygienických, veterinárnych, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany a požiadaviek na denné osvetlenie a preslenie, ktoré posúdením predloženej projektovej dokumentácie a záväznými stanoviskami dotknutých orgánov stavebný úrad vyhodnotil, že sú v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi

9) Požadujeme, aby v rámci stavby polyfunkčného domu bolo zrealizované nové oplotenie pozemkov pare. č. 1899 a 1896, keďže odstránením časti pôvodného spoločného oplotenia (okraj na parcele č. 1887 a pozdĺž ostatných pozemkov riešených v rámci stavby a pozemku vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava č. 1894), sa naruší celá jeho ochranná funkcia, nakoľko pôvodné oplotenie malo charakter spoločného oplotenia viacerých pozemkov.

Odstránením časti predmetného oplotenia sa otvorí priestor pre vstup cudzích osôb na susediace parcely.

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad nemôže takúto podmienku navrhovateľovi v územnom konaní uložiť. V stavebnom konaní stavebný úrad určuje podmienky realizácie stavby a jednou z nich je v zmysle §43i (ods.) 3 stavebného zákona oplotenie pozemku prípadne pozemkov na, ktorých prebiehajú stavebné práce.

S realizáciou stavby v navrhovanom rozsahu nesúhlasíme hlavne z dôvodu, že je navrhnutá v rozpore so schváleným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, pri spracovaní dokumentácie nebol dostatočne zhodnotený vplyv stavby na okolitú možnú výstavbu z hľadiska rešpektovania svetlotechnických požiadaviek a požiadaviek na zachovanie pohody bývania, stavba nie je riešená v súlade s požiadavkami právnych predpisov platných k termínu konania a prípadnou realizáciou takejto stavby bude zásadným spôsobom zasiahnuté do práv vlastníkov okolitých pozemkov, bytov a bytových domov garantovaných Ústavou Slovenskej republiky, predovšetkým práva vlastníckeho (zníženie ceny nehnuteľnosti z dôvodu jeho obmedzeného využitia, diskomfortu bývania v prípade realizácie plánovaného rodinného domu z hľadiska osvetlenia, značného narušenia súkromia blízkosťou a charakterom navrhovanej stavby, zhoršením možnosti parkovania, odstránením existujúcej zelene a pod.).

Zároveň Vás upozorňujem na skutočnosť, že začatie konania nebolo oznámené prostredníctvom dočasnej tabule mestského úradu ani na webovej stránke mestského úradu ani Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

Taktiež Vás ako známy účastník konania žiadam doručovanie ďalších písomností priamo na moju adresu (nie verejnou vyhláškou).

I. Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzný stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné.

Stavebný úrad námietku zamietá nakoľko súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 bol potvrdený v nižšie uvedenom liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013 a konanie bolo zákonným spôsobom oznámené.

Spoločné námietky vlastníkov bytov bytového domu Nad Lúčkami 33-43, zo dňa 16.04.2013.

Nesúhlasíme s umiestnením stavby Polyfunkčný bytový dom na par.č. 1887,1888,1892, 1674/83, 1674/70 v katastrálnom území Karlova Ves, miesto stavby ul. Nad lúčkami, spracovateľ dokumentácie Ing.arch. Emanuel Murín, investor Ing.Rudolf Burdy, Bratislava.

Pripomienky:

1. Navrhovaná stavba je v rozpore s platným územným plánom hlavného mesta SR. Ten určuje pre dané územie malopodlažnú zástavbu. „Prevládajúce funkčné využitie územia je bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4 p.). Ako prípustná je tiež výstavba bytových domov do 4. nadzemného podlažia pričom minimálny podiel prevládajúcej funkcie je 70% všetkých nadzemných podlažných plôch.“ Navrhovaný gigantický objekt so 7 podlažiami spĺňa

podmienku maximálnej podlažnosti len formálne. I.p.p. je účelovo osadené do terénu tak, aby bolo na hranici posúdenia tohto podlažia ako podzemného. Projekt preto uvažuje so zásypom dvoch podlaží v spodnej časti svahovitého pozemku. Objem navrhovaných terénnych úprav je tak obrovský, že vyjadrujeme pochybnosť, že sa takto aj v skutočnosti zrealizuje a nedôjde v priebehu výstavby k dodatočnej zmene projektu z objektívnych príčin, čím zanikne jediné kritérium, ktoré z formálneho hľadiska posudzuje objekt ako vyhovujúci z hľadiska maximálneho počtu nadzemných podlaží. V prípade svahovitých území sa totiž maximálna podlažnosť určuje limitovaním počtu nadzemných podlaží najvyššej vizuálne vnímateľnej fasády. Najvyššou vizuálne vnímateľnou je severovýchodná fasáda z pohľadu ktorej je objekt 7 podlažný.

I. Stavebný úrad námietku zamieta: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzný stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzný.

2. Napriek tomu, že výstavba rodinných domov do 4. nadzemného podlažia je podľa územného plánu v danom území ako prípustná funkcia, vzhľadom na vysokú hustotu bytovej zástavby vrátane vysokopodlažnej bytovej zástavby je takáto výstavba nežiadúca, pretože nevedie k prevládajúcemu funkčnému využitiu územia, ktorým je bývanie v rodinných typoch objektov.

I. Stavebný úrad námietku zamieta: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzný stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzný.

3. V záväznom stanovisku listom MAGS ORM 41311/11-169575 zo dňa 22.11.2011 je uvedený: **Regulatívy využitia rozvojových území pre vnútorné mesto**, tabuľka, ktorá hovorí že **priemerná podlažnosť je 4.** (nie nadzemná podlažnosť) ako potom môže budova zo siedmimi podlažiami vykazovať priemernú podlažnosť 4 ,pri takom vysokom počte pôvodných výškových panelových objektov v danom území. Žiadame o dokladovanie prepočtu.

I. Stavebný úrad námietku zamieta: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzný stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzný.

4. **Architektonicko - urbanistické riešenie navrhovanej stavby nerešpektuje požiadavky územného plánu z hľadiska urbanistickej kompozície severozápadnej časti mesta**, „ktorú zásadne ovplyvňuje jedinečná terénna konfigurácia a krajinný reliéf. Rozvoj obytného prostredia na svahoch Devínskych Karpát je navrhovaný v prospech prevahy zelených plôch. Zohľadňuje sa optimálna orientácia južných a juhovýchodne orientovaných svahov, minimalizuje sa rozvoj v náveterných polohách a na severne orientovaných svahoch.“ Stavba je necitlivo osadená a nadrozmerná aj vzhľadom na doterajšie využitie predmetného

územia ako záhrady ovocné sady a trvalo trávnaté pozemky. Zo severozápadnej strany ostáva naďalej záhrada a násyp, ktorý je naprojektovaný vo výške min. dvoch podlaží a tým nerešpektuje okolitý rastlý terén.

I. Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné.

5. **Nevyhovujúce architektonické riešenie vzhľadom na širšie vzťahy s okolitou zástavbou a okolitým terénom.** Vytvorením násypu vo výške 2 podlaží sa na severovýchodnej strane vytvorí dominantná hmotu, čo nekorešponduje s terénnym reliéfom a textúrou okolitej zástavby. Objekt na severovýchodnej strane vystupuje do výšky až 24 metrov nad úroveň pôvodného terénu. Strecha navrhovanej stavby nelicuje so strechou susedného bytového domu Nad Lúčkami 16, naopak ho prevyšuje o 2,5 metra, čo je dôsledok účelového zníženia podlažia, na ktorom sa nachádza vstup do objektu o 1,2 metra pod úroveň pôvodného terénu, aby sa dané podlažie dalo klasifikovať ako podzemné a bola umožnená výstavba ďalšieho nadzemného podlažia. Umiestnenie objektu vzhľadom k okolitej zástavbe vyznieva chaoticky, čo je zjavné aj pri pohľade na vizualizáciu objektu a okolitých štruktúr. Stvárnenie hmoty objektu nerešpektuje reliéf okolitého terénu.

I. Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné.

6. Polyfunkčný bytový dom je necitlivo zasadený do územia vzhľadom na jestvujúcu bytovú a rodinnú výstavbu. Svojím osadením nerešpektuje pomyselnú uličnú **čiaru**, už jestvujúcich budov, ktoré boli skolaudované za posledných 9 rokov, ktoré tiež podliehali tomu istému územnému plánu. Hlboko zasahuje do kvality bývania vlastníkov bytov na ul. Nad lúčkami najmä vo vchodoch 39,41,43, kde v jedinej dennej miestnosti sme nikdy nemali slnko do tretiny miestnosti a týmto osadením stavby už nebudeme mať ani svetlo do 5.np. Zároveň je osadený rovnobežne s cestou a tak vzdialenosť 22m s oknami rovnobežnými s našim objektom bude narúšať súkromie v hlavných miestnostiach bytov - obývačkách, všetkých bytov budúcich aj jestvujúcich. Nedávno postavený dom Nad lúčkami 16, aspoň rešpektoval odsun od cesty a pootočením pozdĺžnej osi objektu od cesty. Plánovaná fasáda s balkónmi je orientovaná rovnobežne s našou bytovkou čo ešte zvýši neprijemnú intenzitu prevládajúcich západných vetrov. *V územnom pláne v textovej časti sa píše, citujeme: Vo vnútornom meste....V dotváraní územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby*

I. Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné.

7. Vzhľadom na obrovský objem navrhovaných terénnych úprav a sklon pôvodného terénu máme obavy o stabilitu vytvoreného násypu a následnú erozívnu činnosť. Sklon pôvodného terénu sa pohybuje od 14 do 30%. Na severovýchodnej strane objektu dosahuje ešte vo vzdialenosti 10 metrov od objektu výška nasypanej zeminu až 11 metrov. Sklon násypu je viac ako 45 stupňov. Žiadame o prešetrenie a vyjadrenie správneho orgánu životného prostredia a ochrany krajiny a prírody o posudok vplyvu na prostredie, hlavne stabilizáciu svahu a jeho možnú erozívnu činnosť.

Stavebný úrad námietku zamietá. Vplyv navrhovanej stavby na životné prostredie posúdil Obvodný úrad životného prostredia - odbor ochrany prírody a krajiny a vo svojom vyjadrení č. ZPO/2007/9465-2/DZP-BAIV zo dňa 07.12.2007 určil podmienky pre realizáciu stavby, ktoré stavebný úrad zapracoval do výrokovej časti tohto rozhodnutia. Riešenie svahovitosti upraveného terénu je v kompetencii odborne spôsobilého projektanta a nesmie byť v rozpore s Slovenskými tech. normami.

8. Stavebný úrad v procese územného konania upustil od miestneho šetrenia zdôvodnením, že „sú mu dobre známe pomery stavby a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby“. Takéto odôvodnenie je ale podľa zákona č. 50/1976 v platnom znení prípustné v prípade stavebného konania. V prípade územného konania podľa § 36 ods. (1) uvedeného zákona stavebný úrad nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Podľa § 36 ods. (2) môže stavebný úrad od ústneho pojednávania upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Keďže nám nie je známe, podľa ktorej územnoplánovacej dokumentácie stavebný úrad upustil od miestneho šetrenia, **žiadame o vykonanie miestneho šetrenia na posúdenie umiestnenia stavby.** V rámci miestneho šetrenia požadujeme okrem iného aj prehodnotenie vzťahných bodov v svetlotechnickom posudku, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie. Návrh vzťahných bodov má totiž podstatný vplyv na výsledky svetlotechnického posudku, pričom z dostupnej dokumentácie nie je možné posúdiť, či zvolené vzťahné body odpovedajú miestam s najnepriaznivejšími svetelnými podmienkami. (svetlotechnický posudok je spracovaný na pôvodný už neplatný projekt) V rámci miestneho šetrenia ďalej požadujeme posúdenie vplyvu stavby na vzhľad dominantnej hmoty a násypu z pohľadu zo smeru Lackovej ulice (napr. zakreslením navrhovaného objektu do fotografie terénu z pohľadu Lackovej ulice).

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad v súlade s §36 ods. (2) stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania, pretože pre územie je v súlade s §8 stavebného zákona vypracovaná územnoplánovacia dokumentácia „Územný plán hl.m. SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov“, ktorá bola v súlade s §27 ods. (3) stavebného zákona schválená.

9. Umiestnením predmetnej stavby sa výrazne **zhorší** jestvujúci, už aj tak kritický **stav statickej dopravy pre jestvujúcu zástavbu.** Zruší sa 10 parkovacích miest, ktoré nahradia len 5 -imi vonkajšími stojiskami, ktoré rátajú najmä na svoju statickú dopravu nebytových priestorov. Podľa Záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky k investičnej činnosti MAGS ORM 41311/11-169575 zo dňa 22.11.2011 „návrhom oporných múrov, stojiska pre kontajnery a parkovacích miest pred objektom nedôjde k záberu chodníka pre peších“. Magistrát hlavného mesta pravdepodobne ale opomenul, že na predmetnom chodníku je príslušnou dopravnou značkou povolené priečne parkovanie, ktoré po výstavbe objektu bude musieť byť zrušené, pretože by bránilo v prístupe motorovými vozidlami do objektu. Podľa stanoviska príslušného cestného orgánu „vytvorením celkového počtu 44 parkovacích miest, z

toho 5 na povrchu ako verejne prístupných, považujeme potreby statickej dopravy pre daný objekt v zmysle STN 73 6110 za dostatočne uspokojené". Potreby statickej dopravy existujúcej zástavby po zrušení 10 parkovacích miest kvôli výstavbe objektu ale nikto nerieši, a 5 parkovacích miest na povrchu ako verejne prístupných bude postavených na súkromnom pozemku, takže nie je možné ich uvažovať pre potreby statickej dopravy existujúcej zástavby. Okrem toho nikto nerieši fakt, že vlastníctvo bytu v navrhovanej stavbe a parkovacieho miesta v podzemnej garáži nie je automatické a je spojené s finančným nákladom, a dopredu nemožno predpokladať, koľko obyvateľov navrhovanej stavby bude parkovať na existujúcich uličných parkovacích miestach namiesto poloprázdnej garáže. Umiestnenie predmetnej stavby je zároveň v protiklade s prijatou koncepciou statickej dopravy v miestnej časti Karlova Ves a snahe o zvyšovanie počtu parkovacích miest svojpomocnou výstavbou nových parkovacích miest (10 zrušených parkovacích miest je priemerná kapacita jedného celého svojpomocne vybudovaného parkoviska, pričom kapacita dostupných plôch v lokalitách Karlova Ves a Dlhé Diely na výstavbu parkovacích miest je vzhľadom na hustú zástavbu značne obmedzená). **Žiadame o vyjadrenie Odboru dopravy a cestného hospodárstva miestneho úradu miestnej časti Karlova ves ohľadne statickej dopravy existujúcej zástavby.** Žiadame o vypracovanie posudku statickej dopravy jestvujúcich objektov, ktoré samozrejme nikdy nebudú mať kvalitu parkovania novovzniknutých budov, ale zároveň je povinnosťou štátnych a najmä samosprávnych organizácií, aby dbali na nezhoršovanie kvality života svojich občanov.

Stavebný úrad námietku zamietá. Navrhovanou stavbou sa nerušia parkovacie miesta na ulici Nad lúčkami. Tie parkovacie miesta, ktoré uvádzajú namietatelia vlastne neexistujú. Automobily parkujú pozdĺžne na ceste a na chodníku a to len do času kým budú na pozemky susediace s komunikáciou zriadené vjazdy. Riešenie statickej dopravy existujúcej zástavby nie je predmetom tohto územného konania.

10. Na parcele, ktorá sa ocitla pod účelovým násypom bol plánovaný chodník prepájajúci Dlhé Diely s Karlovou Vsou. Pod názvom chodník Nad lúčkami- Lacková bol aj v rozpočte Karlovej Vsi zverejnený a investor bol na to aj upozornený. Podľa paragrafu 38 Navrhovateľ nemá k pozemku na ktorom bol plánovaný chodník vlastnícke alebo iné právo, preto nemožno vydať územné rozhodnutie o umiestnení stavby. Žiadame zaviazat' investora k realizácii chodníka vyvolanou investíciou.

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad nemá kompetenciu zmluvne zaviazat' navrhovateľa k vybudovaniu verejného chodníka na cudzom pozemku.

11. V projekte pre územné konanie je početová chyba vo výpočte počtu obyvateľov v bytovom dome, ktorý bol podkladom pre výpočet statickej dopravy a je možné, že i v iných tabuľkových prepočtoch, ako je návrh na spotrebu vody či množstvo splaškovej vody do kanalizácie. V kapitole 11 projektovej dokumentácie sú uvedené nasledovné údaje o prevádzke a výrobe: typické podlažie - 1x lizbový byt (cca 1 obyvateľ), 2x 2izbový byt (cca 1,5 obyvateľ'a), 4x 3izbový byt (cca 2,5 obyvateľ'a). Z toho vyplýva predpokladaný počet 14 obyvateľov na podlažie. Keďže 1. nadzemné podlažie sa dispozične neodlišuje od ostatných 3 nadzemných podlaží, predpokladaný počet obyvateľov na 4 podlažiach je 56. Vo výpočtoch sa však uvažuje s 52 obyvateľmi. Žiadame o predloženie nových vyjadrení dotknutých orgánov.

I. Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzný stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzný.

12. Keďže sme v projekte našli výpočtové chyby, nevieme posúdiť či boli náhodné alebo účelové, žiadame preveriť a doplniť do projektu spôsobu a zdroj výpočtu koeficientov DÚR: IPP, IZP, KZ a následne žiadame o posúdenie správnosti a o stanovisko správny orgán.

I. Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné.

13. Nesúhlasíme s napojením kanalizácie do zberača na ul. Nad lúčkami, keďže kanalizačný zberač A VIII je už dávno poddimenzovaný, čo nám oznámili z BVS listom č.31507/2011 Mg zo dňa 28.9.2011, keď sme žiadali o napojenie drenáže nášho objektu do kanalizácie. Z tohto dôvodu sa domnievame že ani dom z 28 bytovými jednotkami a 4 nebytovými priestormi, veľkou strešnou plochou nie je vhodný na napojenie do kanalizácie a vzhľadom na chybné výpočty v projekte žiadame o nové vyjadrenie dotknutého orgánu a prešetrenie skutočných možností jestvujúcich kanalizačných zberačov.

Stavebný úrad námietku zamietá, nakoľko k napojeniu navrhovanej stavby na kanalizačné potrubie sa listom č. 34019/4022/07/Mg zo dňa 17.12.2007 kladne vyjadrila Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., správca tejto siete verejného technického vybavenia územia.

14. Všetky vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy z r 2007 sú neplatné. Okrem toho, že vyjadrenia sú formálne platné pre inú stavbu - terasový bytový dom Nad lúčkami, a že došlo k zmene stavebníka, predovšetkým je zrejmé, že došlo k zmene projektu, ktorá môže mať podstatný vplyv na skutočnosti, na základe ktorých už boli vydané vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy. Ide najmä o vyjadrenie Obvodného úradu životného prostredia, odbor ochrany prírody a krajiny, a o vyjadrenie Obvodného úradu životného prostredia odbor odpadového hospodárstva.

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad akceptoval vyjadrenia z rokov 2007 až 2013, dňa 18.02.2013 oznámil túto skutočnosť všetkým dotknutým orgánom listom č. KV/SU/1342/2013/ 310/VK a v súlade s § 36 ods.(2) dal dotknutým orgánom možnosť svoje stanoviská príp. vyjadrenia korigovať príp. vydať nové. Keďže dotknuté orgány stanoviská, vyjadrenia nezmenili, má sa zato, že z hľadiska nimi sledovaných záujmov nie navrhovaná stavba v rozpore s právnymi predpismi a stavebný úrad ich v konaní akceptoval a podmienky v nich uvedené zapracoval do výroku tohto rozhodnutia.

15. List MAGS SNM 59584/11 zo dňa 16.12 2011 stratil platnosť - vzťah k cudziemu pozemku

Stavebný úrad námietku zamietá nakoľko stavebník predložil zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č.286505221400/0099 zo dňa 02.09.2014.

16. Vyjadrenie Ministerstva obrany SaMaV - 1057/2011 stratilo platnosť 18.3.2013.

Stavebný úrad námietku zamietá.

Stavebný úrad akceptoval vyjadrenia z rokov 2007 až 2013, dňa 18.02.2013 oznámil túto skutočnosť všetkým dotknutým orgánom listom č. KV/SU/1342/2013/ 310/VK a v súlade s § 36 ods.(2) dal dotknutým orgánom možnosť svoje stanoviská príp. vyjadrenia korigovať príp.

vydať nové. Keďže dotknuté orgány stanoviská, vyjadrenia nezmenili stavebný úrad ich v konaní akceptoval a podmienky v nich uvedené zapracoval do výroku tohto rozhodnutia.

17. Žiadame, aby **magistrát zmluvne zaviazal**(dal do podmienky) **investora**, aby dnes mestské pozemky, ktoré sú určené na parkovanie pre verejnosť, zostali aj po usporiadaní vzťahov k týmto pozemkom (pred stavebným povolením) ako verejné parkovanie, tak ako to vykazuje projekt územného rozhodnutia.

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad nemá kompetenciu zmluvne zaviazat' navrhovateľa k vybudovaniu verejných parkovacích miest. Ak sú parkovacie miesta v projekte pre územné konanie verejné mali by takými zostať.

18. Žiadame, aby stavebný úrad zahrnul do účastníkov územného a stavebného konania aj vlastníkov bytov na Lackovej 3,5,7 a rodinného domu na Lackovej ul.č.3308/9 na par.č.1900/2z dôvodu opory v stavebnom zákone :právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám 19) vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté (podľa projektu boli tieto domy zahrnuté v svetlotechnickom posudku, a teda sám investor ich pokladá za dotknuté stavby.)

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad na základe svetlotechnického posudku posúdil, že navrhovaná stavba nemá vplyv na stavby bytových domov na Lackovej ulici č.3,5,7 ani na stavbu RD na Lackovej ulici č.9 a preto vlastníci týchto nehnuteľností nie sú účastníkmi konania. V zmysle právnych predpisov nemôže cudzí subjekt bez patričného splnomocnenia domáhať sa postavenia účastníka konania pre inú právnickú alebo fyzickú osobu.

19. Žiadame a apelujeme na kompetentné úrady aby zvažili a hľadali podporu v zákone ako udržať aspoň doterajšiu kvalitu bývania a dopravnú nepohodu na takej úrovni, aby výrazne nezasahovala do života vašich občanov. Jedná sa minimálne o 5 veľkopodlažných bytových domov a jedného rodinného domu, čo už považujeme za dostatočný verejný záujem oproti dvom vlastníkom pozemkov, ktorý si pozemok už kupovali s vedomím že je to nevhodný pozemok s nízkym preslením a nikdy ho nekupovali pre vlastné bývanie ale pre biznis. Apelujeme na vás aj za budúcich vlastníkov bytov, ktorí vo svojich bytoch nikdy nebudú mať viac slnka ako 2 hod denne a to vždy len v jednej izbe na byt, aj to len teoreticky podľa výpočtov, v ktorých je vždy vysoká tolerancia. Na druhej strane je potrebné zvažiť, či vôbec je nutné takéto nevkusné zahustenie objektom s takto tmavými a neslnečnými bytmi, ak na Dlhých dieloch je momentálne niekoľko novostavieb, ktoré zívajú prázdnotou. A je vysoko pravdepodobné, že v tejto rokline zatienennej 5 výškovými budovami nebude mať kto tieto byty kúpiť a obývať. Chceme veriť, že žijeme v právnom štáte so štátnymi úradníkmi so zdravým rozumom, kde verejný záujem a citlivé posúdenie daných okolností, preváži nad domnelým záujmom jednotlivca.(ak ich nepredá, je to aj v jeho zaujme)

Stavebný úrad námietku zamietá nakoľko postup stavebného úradu v tomto konaní je v súlade so zákonom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

20. Žiadame aby stavebný úrad bol súčinný, tak ako mu ukladá stavebný zákon a správny poriadok a tlmočil naše pripomienky a požiadavky ostatným dotknutým štátnym a správnym orgánom.

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad postupuje v tomto konaní v zmysle ustanovení stavebného zákona a s ním súvisiacich právnych predpisov.

Nakoľko námietky účastníkov konania smerovali k obsahu záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. **MAGS ORM 41311/11-169575**, zo dňa

22.11.2011, Stavebný úrad v súlade s ustanovením §140b ods.(5) stavebného zákona listom č. KV/SU/1099/2013/5208/VK zo dňa 22.04.2013 vyzval Hlavné mesto SR Bratislavu na vyjadrenie sa k námietkam smerujúcim proti obsahu záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 41311/11-169575, zo dňa 22.11.2011 a rozhodnutím č. KV/SU/804/2013/2334-P/VK zo dňa 15.05.2013 prerušil konanie.

Stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k podaným námietkam ktoré obsahovo smerujú voči záväznému stanovisku k investičnej činnosti č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013:

- Podzemné ako aj nadzemné podlažia definuje STN 734301/Z1 Budovy na bývanie, Zmena 1, čl. 4.1.6: Budovy na bývanie môžu mať podzemné a nadzemné podlažia, cit.: „Za podzemné podlažia sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy nižšie ako 800mm pod úrovňou upraveného príľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén). Ostatné podlažia sú nadzemné. "

Podľa § 140b ods.3 stavebného zákona dotknutý orgán je viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Hlavné mesto SR Bratislava ako dotknutý orgán v rámci konania o umiestnení stavby vydáva záväzné stanoviská na základe § 140b ods.3 stavebného zákona a na základe posúdenia investičného zámeru vzhľadom k platnému územnému plánu hlavného mesta, resp. vo vzťahu k územnému plánu zóny, pokiaľ je tento podrobnejší územnoplánovací podklad spracovaný. Skúma či predmetný návrh je v súlade s funkčným využitím a sú splnené regulatívy viažuce sa k predmetnému funkčnému využitiu. Umiestnenie stavby, zastavovacie podmienky, súlad urbanisticko-architektonického riešenia stavby s okolím, s ohľadom na ochranu a tvorbu životného prostredia, výškové a polohopisné umiestnenie stavby vrátane odstupových vzdialeností od hraníc pozemku a susedných stavieb, výšku stavby, zložitosť územia, dopravnú dostupnosť, dopravné a technické napojenie stavby do územia, ako aj požiadavky dotknutých účastníkov konania a orgánov štátnej správy skúma stavebný úrad v rámci konania o umiestnení stavby.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislava č. MAGS ORM 41311/11-169575 zo dňa 22.11.2011 bolo vydané v súlade s Územným plánom hl.m. SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

K ostatným námietkam uvedeným v bodoch 4., 5., 6., 7., 8., 9, 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., sa nevyjadrujeme, sú v kompetencii riešenia MČ Bratislava - Karlova Ves.

Nakoľko listom č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013 dotknutý orgán svoje stanovisko potvrdil stavebný úrad oznámil listom č. KV/SU/1342/2013/17660/VK zo dňa 27.11.2013 oznámil opätovné prejednanie veci a určil lehotu na podanie námietok.

V stanovenej lehote podali účastníci konania nasledujúce námietky, ktoré stavebný úrad zamietla z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Námietky vlastníkov bytov bytového domu Nad Lúčkami 16, zo dňa 08.01.2014

Pripomienky:

Navrhovaná stavba je v rozpore s platným územným plánom hlavného mesta SR.

Ten určuje pre dané územie malopodlažnú zástavbu a nie na obrovský objekt so 7 podlažiami, ktorý je necitlivo vsadený do strmého svahu a preto projekt uvažuje so zásypom dvoch podlaží v spodnej časti svahovitého pozemku.

Zásyp, podľa projektu má však výšku 9,6m (!) sklon 40° a zasahuje do nášho pozemku v šírke 6.6 m. Podľa stavebného zákona nie je prípustné projektovať a realizovať akékoľvek stavebné úpravy na cudzích pozemkoch.

Vzhľadom na vysokú hustotu bytovej zástavby vrátane vysokopodlažnej bytovej zástavby je takáto výstavba nežiadúca, pretože nevedie k prevládajúcemu funkčnému využitiu územia a výrazne negatívne bude ovplyvňovať život všetkých občanov v okolitých domoch a bytoch. Stavba v navrhovanom rozsahu je nežiadúca z hľadiska estetického, svetlotechnického, architektonického a bude narušovať už teraz obmedzený komfort bývania súčasných obyvateľov. Žiadame kompetentných o prehodnotenie povolenia na tento projekt.

Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzný stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné.

Námietky vlastníkov bytov bytového domu Nad lúčkami 33-43, zo dňa 07.01.2014

Nesúhlasíme s umiestnením stavby Polyfunkčný bytový dom na par. č. 1887,1888,1892,1674/83,1674/70 v katastrálnom území Karlova Ves, miesto stavby ul. Nad lúčkami, spracovateľ dokumentácie Ing. arch. Emanuel Murín, investor Ing. Rudolf Burdy, Bratislava Pripomienky:

1. Navrhovaná stavba je v rozpore s platným územným plánom hlavného mesta SR. Ten určuje pre dané územie malopodlažnú zástavbu. „Prevládajúce funkčné využitie územia je bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 p.). Ako prípustná je tiež výstavba bytových domov do 4. nadzemného podlažia pričom minimálny podiel prevládajúcej funkcie je 70% všetkých nadzemných podlažných plôch.“ Aby navrhovaný gigantický objekt so 7 podlažiami spĺňal podmienku maximálnej podlažnosti aspoň formálne, I.P.P je účelovo osadené do terénu tak, aby bolo na hranici posúdenia tohto podlažia ako podzemného. Kvôli tomu projekt uvažuje s protizákonným zásypom dvoch podlaží v spodnej časti svahovitého pozemku.

Zásyp, čiže upravený terén má však výšku 9,6m (!) v sklone 40° a zasahuje do cudzieho pozemku v šírke 6.6 m dľa PD, Rez A-A (v reze pritom nie je zakreslené výstupné schodisko z garáží a to opäť účelovo, lebo inak by nemohol byť upravený terén nad I.P.P ako je navrhnuté). Podľa stavebného zákona nie je prípustné projektovať a realizovať akékoľvek stavebné úpravy na cudzích pozemkoch. Takže podľa projektu je už objem navrhovaných terénnych úprav protiprávny ale vyjadrujeme tiež pochybnosť, že sa takto aj v skutočnosti zrealizuje a nedôjde v priebehu výstavby k dodatočnej zmene projektu z objektívnych príčin, čím však nebude splnené jediné kritérium, podľa ktorého bol z formálneho hľadiska objekt posúdený ako vyhovujúci z hľadiska maximálneho počtu nadzemných podlaží. V prípade svahovitých území sa totiž maximálna podlažnosť určuje limitovaním počtu nadzemných podlaží najvyššej vizuálne vnímateľnej fasády. Najvyššou vizuálne vnímateľnou je severovýchodná fasáda z pohľadu ktorej je objekt 7 podlažný.

Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v

liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné. Zmeny pri realizácii stavby je možné zo strany stavebníka v súlade s §68 stavebného zákona realizovať výlučne na základe rozhodnutia stavebného úradu po ukončení riadneho stavebného konania.

2. Napriek tomu, že výstavba rodinných domov do 4. nadzemného podlažia je podľa územného plánu v danom území ako prípustná funkcia, vzhľadom na vysokú hustotu bytovej zástavby vrátane vysokopodlažnej bytovej zástavby je takáto výstavba nežiadúca, pretože nevedie k prevládajúcemu funkčnému využitiu územia, ktorým je bývanie v rodinných typoch objektov. Koeficienty DUR: IPP = 1,042 IZP = 0,279, KZ= 0,555 sú zle vypočítané. O tieto koeficienty sa opiera Stanovisko k námietkam účastníkov konania o umiestnení stavby Polyfunkčný dom, ulica Nad lúčkami, k. ú. Karlova Ves vydané pod č. MAGSORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013.

Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné.

3. V záväznom stanovisku listom MAGS ORM 41311/11-169575 zo dňa 22.11.2011 je uvedené: Regulatívy využitia rozvojových území pre vnútorné mesto, tabuľka, ktorá hovorí že **priemerná podlažnosť je 4.** (nie nadzemná podlažnosť) ako potom môže budova zo siedmimi podlažiami vykazovať priemernú podlažnosť 4, pri takom vysokom počte pôvodných výškových panelových objektov v danom území. Žiadame o dokladovanie prepočtu. Žiadame Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, aby sa vyjadril aj k tomuto bodu, ktorý vo svojom stanovisku zo dňa 26.6.2013 opomenul.

Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné. Spôsob získavania podkladov a ich následné aplikácie sú v kompetencii konkrétneho dotknutého orgánu.

4. Architektonicko - urbanistické riešenie navrhovanej stavby nerešpektuje požiadavky územného plánu z hľadiska urbanistickej kompozície severozápadnej časti mesta, „ktorú zásadne ovplyvňuje jedinečná terénna konfigurácia a krajinný reliéf. Rozvoj obytného prostredia na svahoch Devínskych Karpát je navrhovaný v prospech prevahy zelených plôch. Zohľadňuje sa optimálna orientácia južných a juhovýchodne orientovaných svahov, minimalizuje sa rozvoj v náveterných polohách a na severne orientovaných svahoch.“ Stavba je necitlivo osadená a nadrozmerná aj vzhľadom na doterajšie využitie predmetného územia ako záhrady ovocné sady a trvalo trávnaté pozemky. Zo severozápadnej strany ostáva naďalej záhrada a násyp, ktorý je naprojektovaný vo výške 7,2m so sklonom 56° a zasahuje do cudzieho pozemku v šírke 0,5m (porovnanie výkres č.2 a č. 15 PD) Z juhovýchodnej strany je

násyp s výškou 7,2m so sklonom 33° a zasahuje v celej šírke susedný pozemok, pričom násyp zasahuje od budovy do vzdialenosti 16,4m a obytný dom Nad lúčkami 16 je vzdialený od navrhovanej stavby len 14,625m , tým nerešpektuje vlastnícke práva a ani okolitý rastlý terén, (porovnanie výkres č.2 a 15 PD). Je to ďalší dôkaz účelového osadenia polyfunkčného domu do terénu ,tak aby iba formálne spĺňal v danom území územný plán, ktorý stanovuje regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu kód regulácie E, kód funkcie 102.

Stavebný úrad námietku zamieta podľa bodu I na strane 11 tohto rozhodnutia.

5. Nevyhovujúce architektonické riešenie vzhľadom na širšie vzťahy s okolitou zástavbou a okolitým terénom. Vytvorením násypu vo výške 2 podlaží sa na severovýchodnej strane vytvorí dominantná hmota, čo nekorešponduje s terénnym reliéfom a textúrou okolitej zástavby. Objekt na severovýchodnej strane vystupuje do výšky až 24 metrov nad úroveň pôvodného terénu. Strecha navrhovanej stavby nelicuje so strechou susedného bytového domu Nad Lúčkami 16, (ktorý je tiež 4podlažný) naopak ho prevyšuje o 1,6 metra, čo je dôsledok účelového zníženia podlažia, na ktorom sa nachádza vstup do objektu o 1,2 metra pod úroveň pôvodného terénu, aby sa dané podlažie dalo klasifikovať ako podzemné a bola umožnená výstavba ďalšieho nadzemného podlažia. Umiestnenie objektu vzhľadom k okolitej zástavbe vyznieva chaoticky, čo je zjavné aj pri pohľade na vizualizáciu objektu, (ktorá je aj tak zavádzajúca a nepravdivá) a okolitých štruktúr. Stváranie hmoty objektu nerešpektuje reliéf okolitého terénu . Vizualizácie z výkresu č.2 sú zobrazené tak, ako keby novo-navrhovaný polyfunkčný bytový dom bol nižší ako všetky okolité bytové domy, pritom bytový dom Nad lúčkami 16 a na Lackovej 3, majú výškovú kótu strechy nižšiu ako výška strechy dl'a PD 229,34m relatívnej výšky novo-navrhovaného domu. Podotýkame, že bytové domy na Lackovej 3,5,7 sú výškové 10 poschodové bytové domy , ktoré dokážu byť reálne nižšie ako novo-navrhnutý takzvané nízko-podlažný dom so 4.nadzemnými podlažiami.

K bodu č.5 stavebný úrad uvádza, že k umiestneniu stavby sa vyjadril v predchádzajúcom odseku a navrhovaný vzhľad stavby je výlučne v kompetencii navrhovateľa.

6. Polyfunkčný bytový dom je necitlivo zasadený do územia vzhľadom na jestvujúcu bytovú a rodinnú výstavbu. Svojím osadením nerešpektuje pomyselnú uličnú čiaru, už jestvujúcich budov, ktoré boli skolaudované za posledných 9 rokov, ktoré tiež podliehali tomu istému územnému plánu. Hlboko zasahuje do kvality bývania vlastníkov bytov na ul. Nad lúčkami najmä vo vchodoch 39,41,43, kde v jedinej dennej miestnosti sme nikdy nemali slnko do tretiny miestnosti a týmto osadením stavby už nebudeme mať ani svetlo do 5.np. Zároveň je osadený rovnobežne s cestou a tak vzdialenosť 22m s oknami rovnobežnými s našim objektom bude narušovať súkromie v hlavných miestnostiach bytov - obývačkách, všetkých bytov budúcich aj jestvujúcich. Nedávno postavený dom Nad lúčkami 16, aspoň rešpektoval odsun od cesty a pootočením pozdĺžnej osi objektu od cesty. Plánovaná fasáda s balkónmi je orientovaná rovnobežne s našim bytovým domom, čo ešte zvýši nepríjemnú intenzitu prevládajúcich západných vetrov.

VI územnom pláne v textovej časti sa píše, citujeme: Vo vnútornom meste....V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby

Žiadame aby táto veta z územného plánu bola rešpektovaná stavebným úradom.

K bodu č.6 stavebný úrad uvádza, že stavebný úrad v územnom konaní rešpektuje diferencovaný prístup , podľa jednotlivých typov zástavby.

7. Vzhľadom na obrovský objem navrhovaných terénnych úprav a sklon pôvodného terénu máme obavy o stabilitu vytvoreného násypu a následnú erozívnu činnosť. Sklon pôvodného

terénu sa pohybuje od 14 do 30%. Na severovýchodnej strane objektu dosahuje ešte vo vzdialenosti 10 metrov od objektu výška nasypanej zeminy až 9,6 metrov. Sklon násypu je viac ako 40 stupňov, zo severozápadnej strany výška 7,2m so sklonom 56° žiadame o prešetrovanie a vyjadrenie správneho orgánu životného prostredia a ochrany krajiny a prírody o posudok (vyjadrenie) vplyvu na prostredie, hlavne stabilizáciu svahu a jeho možnú erozívnu činnosť, (na stavebný úrad boli dodané stanoviská OU - odbor SoŽP, úsek OPaK, úsek OH, úsek ŠVH, ktoré sa k tejto oblasti nevyjadrovali.

Žiadame, aby boli dodané stanoviská k našim pripomienkam od okresného úradu Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie (prípadne inému orgánu štátnej správy, ktorá má v kompetencii riešiť tieto skutočnosti) na základe nižšie uvedených zákonov a predpisov:

1. Úsek ochrany prírody a krajiny

1. Odbor vykonáva pôsobnosť orgánu ochrany prírody a krajiny podľa § 64 ods.1 písm. d) a v rozsahu ustanovení § 68 zákona č.543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, a to najmä

2. f) vydáva vyjadrenie ku konaniam iných orgánov, v ktorých môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody (k umiestneniu, povoleniu, zmene i odstráneniu stavieb v územiach s 1. až 3. stupňom ochrany, k schváleniu územnoplánovacej dokumentácie zóny, k súhlasu na zmenu druhu poľnohospodárskeho pozemku na ovocný sad, vinicu, chmeľnicu, na zalesnenie poľnohospodárskeho pozemku alebo premenu nepoľnohospodárskej pôdy na poľnohospodársku pôdu, atď.)

3. II. Úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA)

V oblasti posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 127/1994 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení zákona č. 391/2000 Z.z. je dotknutým orgánom štátnej správy (ochrany prírody a krajiny), koordinuje činnosť iných dotknutých orgánov v pôsobnosti obvodného úradu životného prostredia a vydáva súborné stanoviská v konaniach vedených ministerstvom.

K bodu č.7 stavebný úrad uvádza, že v spisovom materiály sa nachádza vyjadrenie Obvodného úradu životného prostredia Bratislava, odboru ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie č.**ZPO/2007/9465-2/DZP-BAIV** zo dňa **07.12.2007**.

8. Stavebný úrad v procese územného konania upustil od miestneho šetrenia zdôvodnením, že „sú mu dobre známe pomery stavby a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby“. Takéto odôvodnenie je ale podľa zákona č. 50/1976 v platnom znení prípustné iba v prípade stavebného konania. V prípade územného konania podľa § 36 ods. (1) uvedeného zákona stavebný úrad nariadi ústne pojednávanie spojené s pravidlami miestnym zisťovaním. Podľa § 36 ods. (2) môže stavebný úrad od ústneho pojednávania upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Keďže nie je spracovaná, čo potvrdilo aj HL.M.SR v liste vydanom pod č. MAGSORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013.a konštatuje že, citujeme: Tieto skutočnosti mal preverovať príslušný stavebný úrad v rámci miestneho zisťovania,

Stavebný úrad námietku zamietla využil zákonnú možnosť uvedenú v ustanovení §36 ods. 2 stavebného zákona nakoľko pre dané územie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia- a to ÚP hl. mesta SR Bratislavy a na jej základe bolo možné posúdiť návrh na územné rozhodnutie.

Žiadame o vykonanie miestneho šetrenia na posúdenie umiestnenia stavby. V rámci miestneho šetrenia požadujeme okrem iného aj posúdenie vzťahných bodov v svetlo-technickom posudku, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie. Návrh vzťahných bodov má totiž podstatný vplyv na výsledky svetlo-technického posudku, pričom z dostupnej dokumentácie nie je možné posúdiť, či zvolené vzťahné body odpovedajú miestam s najnepriaznivejšími svetelnými podmienkami Navyše, doložený svetlo-technický posudok bol spracovaný v roku 2007 na pôvodný, už neplatný projekt s iným názvom. Žiadame o nové vyhotovenie tohto posudku na nový revidovaný projekt.

V rámci miestneho šetrenia ďalej požadujeme posúdenie vplyvu stavby na vzhľad dominantnej hmoty a násypu z pohľadu zo smeru Lackovej ulice (napr. zakreslením navrhovaného objektu do fotografie terénu z pohľadu Lackovej ulice).

Stavebný úrad námietku zamieta. Stavebný úrad v súlade s §36 ods. (2) stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania, pretože pre územie je v súlade s §8 stavebného zákona vypracovaná územnoplánovacia dokumentácia „Územný plán hl.m. SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov“, ktorá bola v súlade s §27 ods. (3) stavebného zákona schválená. Spôsob spracovania svetlotechnického posudku je v kompetencii odborne spôsobilej osoby.

9. Umiestnením predmetnej stavby sa výrazne zhorší jestvujúci, už aj tak kritický stav statickej dopravy pre jestvujúcu zástavbu. Zruší sa 10 parkovacích miest, ktoré nahradia len 6 -imi vonkajšími stojiskami, ktoré rátajú na svoju statickú dopravu nebytových priestorov. Podľa Záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky k investičnej činnosti MAGS ORM 41311/11-169575 zo dňa 22.11.2011 „návrhom oporných múrov, stojiska pre kontajnery a parkovacích miest pred objektom nedôjde k záberu chodníka pre peších“. Magistrát hlavného mesta pravdepodobne ale opomenul, že na predmetnom chodníku je príslušnou dopravnou značkou povolené priečne parkovanie, ktoré po výstavbe objektu bude musieť byť zrušené, pretože by bránilo v prístupe motorovými vozidlami do objektu. Podľa stanoviska príslušného cestného orgánu „vytvorením celkového počtu 55 parkovacích miest, z toho 6 na povrchu ako verejne prístupných, považujeme potreby statickej dopravy pre daný objekt v zmysle STN 73 6110 za dostatočne uspokojené“. Potreby statickej dopravy existujúcej zástavby po zrušení 10 parkovacích miest kvôli výstavbe objektu ale nikto nerieši, a 6 parkovacích miest na povrchu ako verejne prístupných má byť postavených na súkromnom pozemku, takže nie je možné uvažovať o nich pre potreby statickej dopravy existujúcej zástavby.

Máme za to, že 6 novovybudovaných parkovacích miest na doterajších parkovacích miestach sa nesmú brať ako novovybudované a preto nie sú ani splnené podmienky príslušného cestného orgánu. Okrem toho nikto nerieši fakt, že vlastníctvo bytu v navrhovanej stavbe a parkovacieho miesta v podzemnej garáži nie je automatické a je spojené s finančným nákladom, a dopredu nemožno predpokladať, koľko obyvateľov navrhovanej stavby bude parkovať na existujúcich uličných parkovacích miestach namiesto poloprázdnej garáže. Umiestnenie predmetnej stavby je zároveň v protiklade s prijatou koncepciou statickej dopravy v miestnej časti Karlova Ves a snahe o zvyšovanie počtu parkovacích miest svojpomocnou výstavbou nových parkovacích miest (10 zrušených parkovacích miest je priemerná kapacita jedného celého svojpomocne vybudovaného parkoviska, pričom kapacita dostupných plôch v lokalitách Karlova Ves a Dlhé Diely na výstavbu parkovacích miest je vzhľadom na hustú zástavbu značne obmedzená). Žiadame o vyjadrenie Odboru dopravy a cestného hospodárstva miestneho úradu miestnej časti Karlova ves ohľadne statickej dopravy existujúcej zástavby. Žiadame o vypracovanie posudku statickej dopravy jestvujúcich objektov, ktoré samozrejme nikdy nebudú mať kvalitu parkovania novovzniknutých budov, ale zároveň je povinnosťou

štátnych a najmä samosprávnych organizácií, aby dbali na nezhoršovanie kvality života svojich občanov.

K bodu č.9 stavebný úrad uvádza, že v spisovom materiály sa nachádzajú vyjadrenia Mestskej časti Bratislava - Karlova Ves, referát dopravy a cestného hospodárstva č.KV/DCH/ 810/2012/1394/JT zo dňa 07.12.2007 a č.KV/DCH/848/2013/3790/JT zo dňa 18.03.2013, ktorých podmienky sú súčasťou výrokovvej časti tohto rozhodnutia a sú tým pre navrhovateľa záväzné.

10. Na parcele , ktorá sa ocitla pod účelovým násypom bol plánovaný chodník prepájajúci Dlhé Diely s Karlovou Vsou. Pod názvom chodník Nad lúčkami - Lacková bol aj v rozpočte Karlovej Vsi zverejnený a investor bol na to aj upozornený. Podľa paragrafu 38 navrhovateľ nemá k pozemku na ktorom bol plánovaný chodník vlastnícke alebo iné právo, preto nemožno vydať územné rozhodnutie o umiestnení stavby. Žiadame zaviazat' investora k realizácii chodníka vyvolanou investíciou.

K bodu č.10 stavebný úrad uvádza, že podmienka výstavby chodníka spájajúceho ulice Nad Lúčkami a Lackovú je podmienkou č.4 vyjadrenia Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves, referát dopravy a cestného hospodárstva č.KV/DCH/ 810/2012/1394/JT zo dňa 07.12.2007.

11. Na parcele 1674/83 je stavba - oporný múr, ktorý nie je zakreslený v projektovej dokumentácii ale v mieste tejto stavby je vjazd do garáží budúceho domu. Stavebnému úradu nebol dodaný súhlas vlastníka stavby, ktorý by dovoľoval nakladať akýmkoľvek spôsobom s touto stavbou.

Stavebný úrad námietku zamietla. Predmetný oporný múr je súčasťou stavby cestného telesa, ktorá je v zmysle cestného zákona vo vlastníctve obce t.j. hl. mesta SR Bratislavy, ktorá v rámci územného konania vydala súhlasné stanovisko.

12. V projekte pre územné konanie sú chyby v technickej správe: vo výpočte počtu obyvateľov v bytovom dome a zle vypočítané koeficienty z DUR, takže Záväzne stanovisko MAGS ORM 41311/11-169575 zo dňa 22.11.2011 stráca relevantnosť, keďže sa v nej opiera o tieto koeficienty.

Stavebný úrad námietku zamietla vid' bod I.

13. Nesúlad medzi technickou správou a projektovou dokumentáciou. Technická správa: Vetranie garáží - Vetranie garážových státí na podzemných podlažiach bude prirodzeným spôsobom. Obvodové steny budú otvorené a tým priečne prevetrávané.

Výkresová časť - celý objekt zasypaý až na úroveň 1,2m nad úroveň podlahy tzv. 1.P.P, čo znamená , že garáže v 2.a 3.P.P. nemôžu mať otvorené obvodové steny. Dľa technickej správy nespĺňa podmienku podlažnosti.

Stavebný úrad námietku zamietla nakoľko projektant oznámil stavebnému úradu, že vetranie garáží bude riešené vetracou šachtou, ktorej technická dokumentácia bude súčasťou projektu pre stavebné povolenie, stavebný úrad toto akceptoval z dôvodu, že v územnom konaní je táto technická záležitosť nepodstatná pre rozhodnutie o umiestnení stavby.

14. Vetranie chránených únikových ciest - vetranie vyúsťuje do átria - vo výkresovej časti žiadne átrium nie je.

Stavebný úrad námietku zamietla nakoľko projektant oznámil stavebnému úradu, že vetranie únikových ciest je riešené prirodzeným spôsobom cez stavebné otvory- okná na obvodových stenách a v podzemných podlažiach oknami do vetracej šachty, stavebný úrad toto akceptoval

z dôvodu, že v územnom konaní je táto technická záležitosť nepodstatná pre rozhodnutie o umiestnení stavby.

15. Technická správa Zakladanie. Základová špára sa bude nachádzať v hĺbke min. 1,5m pod súčasným terénom. Vo výkresovej časti od severozápadnej strany je základová špára 6m pod rastlým terénom, v pozdĺžnej vzdialenosti 10m základová špára prechádza z rastlého terénu do násypu až do výšky 4m. Z čoho vyplýva že giganticky objekt o 7. podlažiach bude z ¹/₄ postavený v násype. V správe sa píše že zakladanie je plošné na základovej doske, pričom základovú zemínu tvorí hornina tr. R4. O riešení násypu pod troma štvrtinami stavby a riešení zakladania na neúnosnej navážke nie je ani zmienka.

Stavebný úrad námietku zamietla spôsob založenia stavby je predmetom stavebného konania. Technická dokumentácia založenia stavby bude súčasťou projektu pre stavebné povolenie. V územnom konaní je táto technická záležitosť nepodstatná pre rozhodnutie o umiestnení stavby.

16. Vizualizácia vo výkrese č. 2 a 16 je úplne zavádzajúca, pôsobí ako keby celé územie bolo v rovinatom teréne a nie na strmom svahovitom území od 13 do 40 (okrem iného si treba všimnúť stenu v ktorej je osadená garážová brána.) Žiadame vizualizáciu alebo zakreslenie navrhovaného objektu do fotografie terénu z viacerých strán. Pre lepšiu predstavivosť vám v prílohe zasielame fotografie skutočného stavu územia z pohľadu Nad lúčkami.

Stavebný úrad námietku zamietla. Stavebný úrad posúdil, že predložená PD pre územné konanie je postačujúca na jej posúdenie.

17. V Technickej správe sa uvádza: Parcela č. 1674/83 je komunikácia.

Táto parcela nie je komunikáciou a investor ju nevlastní a nepoužíva ju iba na prípojky k inžinierskym sieťam. Žiadame o opravu PD vo všetkých bodoch týchto námietok, ktorých sa to týka a predloženie nových vyjadrení dotknutých orgánov, ktorých sa tieto zmeny dotýkajú.

Stavebný úrad námietku zamietla. Predmetný oporný múr je súčasťou stavby cestného telesa, ktorá je v zmysle cestného zákona vo vlastníctve obce t.j. hl. mesta SR Bratislavy, ktorá v rámci územného konania vydala súhlasné stanovisko.

18. Doložené vyjadrenie z BVS je z roku 2007 (opäť k už neplatnému projektu) a nevyjadruje sa k odvodu dažďových vôd, ale iba odpadových vôd. V technickej správe sa píše: Dažďové vody z objektu budú odvedené vonkajšími klampiarskymi prácami a vnútorným dažďovým odpadovým potrubím do verejnej kanalizácie cez novonavrhnutú prípojku. Bude sa jednať o združenú kanalizáciu splaškových a dažďových odpadových vôd. Nesúhlasíme s napojením kanalizácie do zberača na ul. Nad lúčkami, keďže kanalizačný zberač A VIII je už dávno poddimenzovaný, čo nám oznámili z BVS listom č.31507/2011 Mg zo dňa 28.9.2011, keď sme žiadali o napojenie drenáže nášho objektu do kanalizácie. Z tohto dôvodu sa domnievame, že ani dom z 28 bytovými jednotkami a 4 nebytovými priestormi, veľkou strešnou plochou nie je vhodný na napojenie do kanalizácie a vzhľadom na chybné výpočty v projekte žiadame o nové vyjadrenie dotknutého orgánu a prešetrovanie skutočných možností jestvujúcich kanalizačných zberačov. Aj OÚ - BA OSŽP sa vyjadril 15.11.2013, že napojenie na existujúcu verejnú združenú kanalizáciu a existujúci vodovod je potrebné prerokovať so správcom a vlastníkom siete. Žiadame o aktuálne vyjadrenie BVS.

K bodu č.18 stavebný úrad uvádza, že Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., listom č. 9324/2013/Mg zo dňa 29.04.2013 sa vyjadrila, že sa ako dotknutý orgán k navrhovanej stavbe vyjadrila listom č.34019/4022/Mg zo dňa 17.12.2007 a trvá na tomto svojom stanovisku.

19. Všetky vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy z roku 2007 sú neplatné.

Okrem toho, že vyjadrenia sú formálne platné pre inú stavbu - Terasový bytový dom Nad Lúčkami, došlo k zmene stavebníka, ale predovšetkým je zrejmé, že došlo k zmene projektu, ktorá môže mať podstatný vplyv na skutočnosti, na základe ktorých už boli vydané vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy.

Stavebný úrad námietku zamietla.

Stavebný úrad akceptoval vyjadrenia z rokov 2007 až 2013, dňa 18.02.2013 oznámil túto skutočnosť všetkým dotknutým orgánom listom č. KV/SU/1342/2013/ 310/VK a v súlade s § 36 ods.(2) dal dotknutým orgánom možnosť svoje stanoviská príp. vyjadrenia korigovať príp. vydať nové. Keďže dotknuté orgány stanoviská, vyjadrenia nezmenili stavebný úrad ich v konaní akceptoval a podmienky v nich uvedené zapracoval do výroku tohto rozhodnutia.

20. List MAGS SNM 59584/11 zo dňa 16.12.2011 stratil platnosť - vzťah k cudziemu pozemku **Stavebný úrad námietku zamietla** nakoľko stavebník predložil zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č.286505221400/0099.

21. Vyjadrenie Ministerstva obrany SaMaV -1057/2011 stratilo platnosť 18.3.2013.

Stavebný úrad námietku zamietla, pretože navrhovateľ doplnil návrh o nové stanovisko Ministerstva obrany SR č. ASM-90-424/2014 zo dňa 12.03.2014

22. Žiadame, aby magistrát (ak sa rozhodne predať svoje pozemky alebo dlhodobu prenajať) zmluvne zaviazal (dal do podmienky) investora, aby dnes mestské pozemky, ktoré sú určené na parkovanie pre verejnosť, zostali aj po vysporiadaní vzťahov k týmto pozemkom (pred stavebným povolením) ako verejné parkovanie, tak ako sa vyžaduje v stanovisku KRPZ. KRPZ vydal stanovisko pod č. KRZP-BA-KD13-6-153/2013 že súhlasí pričom si uplatňuje nasledovné pripomienky:

2. Všetky parkoviská žiadame navrhnuť na vlastných pozemkoch a zabezpečiť dostatočný počet miest pre imobilných občanov. Všetky vonkajšie parkovacie státa sú navrhnuté na cudzích mestských pozemkoch, ku ktorým žiadateľ nemá ani platné povolenie - vzťah k cudziemu pozemku.

6. KDI KRPZ požaduje v riešenom území vybudovať bezpečné trasovanie komunikácií pre peších s ohľadom na trasovanie liniek MHD v dotyku s riešeným územím a zároveň upozorňujeme, že pri sklone väčšom ako 9% požadujeme uvedené pešie komunikácie zriadiť ako bezbariérové.

V PD táto podmienka vôbec nie je splnená a ani technicky ju nie je možné splniť v ďalšom stupni PD. Keďže požiadavky KDI KRPZ nie sú splnené, máme za to, že vyjadrenie je nesúhlasné.

Stavebný úrad námietku zamietla: Stavebný úrad uvádza, že v spisovom materiály sa nachádzajú vyjadrenia Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves, referát dopravy a cestného hospodárstva č.KV/DCH/ 810/2012/1394/JT zo dňa 07.12.2007 a č.KV/DCH/848/2013/ 3790/JT zo dňa 18.03.2013, ktorých podmienky sú súčasťou výrokovej časti tohto rozhodnutia a sú tým pre navrhovateľa záväzná a podmienkou súhlasu je, že investor za zabraté štyri pozdĺžne parkovacie miesta vybuduje adekvátnu náhradu na mieste určenom Mestskou časťou Bratislava – Karlova Ves.

24. Bratislavská teplárenská listom zo dňa 18.3.2013 upozorňuje, že:

1. Vybudovanie plynovej kotolne považuje za stavbu v rozpore s Koncepciou rozvoja hl. mesta SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky, ktorá bola prijatá uznesením č. 469/2008 zo dňa 25.9.2008 a ktorá deklaruje podporu centralizovanému zásobovaniu teplom a jeho preferenciu.

2. Plynová kotolňa bude novým zdrojom znečistenia ovzdušia situovaným priamo v zastavanej oblasti, čo bude mať bezpochyby negatívny vplyv na životné prostredie obyvateľov M.Č. Bratislava Karlova Ves.

V doložených stanoviskách na Stavebný úrad nie je žiadne stanovisko, ktoré by sa zaoberalo touto pripomienkou Bratislavskej teplárenskej a ani vyjadrenie orgánu zaoberajúcim sa vyjadreniami ku zdrojom znečistenia ovzdušia, ako vyplýva zo zákona. Žiadame doplniť.

Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona vrátane „Koncepcie rozvoja hl. mesta SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky“ a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné. Spôsob získavania podkladov a ich následné aplikácie sú v kompetencii stavebného úradu. Stavebný úrad všetky stanoviská ktoré sú uvedené v tomto rozhodnutí akceptoval ako relevantné.

25. Investor listom z dňa 22.11.2013 doplnil návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, kde píše že príkladá 9 príloh, v pečiatke podateľne je však len 6 príloh. Stavebný úrad nemal ani oznámiť opätovné prejednanie v územnom konaní o umiestnení stavby, keďže nemal všetky vyjadrenia od dotknutých štátnych orgánov, a základný doklad o vzťahu k cudziemu pozemku. (§ 36 odsek 1. Stavebného zákona)

Stavebný úrad námietku zamietá. Počet príloh uvedených v pečiatke podateľne je ich skutočný počet a nemusí byť totožný s počtom príloh ktoré v návrhu uvádza navrhovateľ. Ku vzťahu k cudziemu pozemku stavebník predložil zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č.286505221400/0099.

26. Máme za to, že nebol dodržaný Správny poriadok. Predpis 71/1967 §3 odsek 1 a 6.

(6) Správne orgány sú povinné na úradnej tabuli správneho orgánu, na internete, ak majú k nemu prístup, prípadne aj iným vhodným spôsobom zrozumiteľne a včas informovať verejnosť o začatí, uskutočňovaní a o skončení konania vo veciach, ktoré sú predmetom záujmu verejnosti alebo o ktorých to ustanovuje osobitný zákon. Pritom sú povinné ochraňovať práva a právom chránené záujmy účastníkov konania a iných osôb. Úradná tabuľa správneho orgánu musí byť nepretržite prístupná verejnosti.

Verejnosť bola informovaná len na úradnej tabuli na MÚ KV. Miestny úrad má svoju webovú stránku, takže mal informovať občanov aj cez ňu, prípadne mal zriadiť dočasnú úradnú tabuľu priamo v blízkosti pozemkov, na ktorých má byť stavba umiestnená. Ak stavebný úrad nechce porušiť zákon o ochrane osobných údajov, mohol identitu osôb vymazať z dokumentu, dôležité je, aby občania susedných pozemkov boli oboznámení, že na predmetnom pozemku sa začína správne konanie.

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad postupoval v súlade s ustanoveniami správneho poriadku týkajúcimi sa doručovania písomností účastníkom konania.

27. Žiadame stavebný úrad o predloženie termínu, v ktorom je možné predložiť stavebnému úradu oponentský svetlo-technický posudok a zapožičanie poslednej revízie projektu, ak nebude vyhovieť našej požiadavke z námietky č. 8.

Stavebný úrad námietku zamietla. V tomto správnom konaní mali účastníci konania dostatok času na predloženie svojich námietok a teda aj predložiť svetlotechnický posudok, ktorý by spochybnil svetlotechnický posudok navrhovanej stavby.

28. V oznámení Č.j.: KV/SU/1342/2013/17660/VK sú na strane 2, nesprávne vyznačené odstupové vzdialenosti od pozemkov, a maximálna výška stavby od Majerníkovej ul 12,2m. (Taká ulica v blízkosti stavby neexistuje a podľa projektu je výška 15m, čo pri trojmetrovej konštrukčnej výške naznačuje 5 nadzemných podlaží, ak je správne naše uvažovanie, že Majerníkova ul. mala byť Nad lúčkami.)

K bodu č.28 stavebný úrad uvádza: v oznámení o novom prejednaní veci boli tieto písárske chyby odstránené.

29. Žiadame, aby stavebný úrad zahrnul do účastníkov územného a stavebného konania aj vlastníkov bytov na Lackovej 3,5,7 a rodinného domu na Lackovej ul.č.3308/9 na par.č. 1900/2 z dôvodu opory v stavebnom zákone: právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov, ktoré môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté (podľa projektu boli tieto domy zahrnuté v svetlo-technickom posudku, a teda sám investor ich pokladá za dotknuté stavby).

K bodu č.29 stavebný úrad uvádza: Stavebný úrad postupoval v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a má za to, že okruh účastníkov vymedzil správne.

30. Hlavné Mesto v závere svojho stanoviska k námietkam účastníkov konania zo dňa 26.6.2013 píše, že stavebný úrad má právo návrh k umiestneniu stavby zamietnuť aj keď má kladné Záväzné stanovisko Magistrátu, pokiaľ PD nie je v súlade s podkladmi podľa § 37 odseku 1 Stavebného zákona, s predchádzajúcimi rozhodnutiami, so všeobecno-technickými požiadavkami alebo predpismi uvedenými v odseku 2.

Citácia zákona:

Podklady územného rozhodnutia

§ 37

(1) 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.

(2) Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

(3) 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.

(4) 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.

Stavebný úrad námietku zamietla: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzný stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzný. Spôsob získavania podkladov a ich následné aplikácie sú v kompetencii stavebného úradu. Stavebný úrad všetky stanoviská ktoré sú uvedené v tomto rozhodnutí akceptoval ako relevantné a súhlasné s podmienkami.

31. Žiadame a apelujeme na kompetentné úrady, aby zvážili a hľadali podporu v zákone ako udržať aspoň doterajšiu kvalitu bývania a dopravnú nepohodu na takej úrovni, aby výrazne nezasahovala do života občanov. Jedná sa minimálne o dopad na obyvateľov 5 veľko-podlažných bytových domov a niekoľkých rodinných domov, čo už považujeme za dostatočný verejný záujem oproti dvom vlastníkom pozemkov, ktorý si pozemok už kupovali s vedomím, že je to nevhodný pozemok s nízkym preslením a nikdy ho nekupovali pre vlastné bývanie, ale pre biznis. Apelujeme na vás, aj za budúcich vlastníkov bytov v navrhovanej stavbe, ktorí vo svojich bytoch nikdy nebudú mať viac slnka ako 2 hod denne a to vždy len v jednej izbe na byt, aj to len teoreticky podľa výpočtov, v ktorých je vždy vysoká tolerancia. Na druhej strane je potrebné zvážiť, či vôbec je nutné takéto nevkusné zahustenie objektom s takto tmavými a neslnečnými bytmi, ak na Dlhých dieloch je momentálne niekoľko novostavieb, ktoré zívajú prázdnotou. A je vysoko pravdepodobné, že v tejto rokline zatienennej 5 výškovými budovami nebude mať kto tieto byty kúpiť a obývať. Chceme veriť, že žijeme v právnom štáte so štátnymi úradníkmi so zdravým rozumom, kde verejný záujem a citlivé posúdenie daných okolností, preváži nad domnelým záujmom jednotlivca (ak ich nepredá, je to aj v jeho záujme).

K bodu č.31 stavebný úrad uvádza: Stavebný úrad postupoval v súlade so zákonmi a má za to, že každý účastník konania mohol svoje práva účinne obhajovať .

32. Zároveň by sme chceli upozorniť, že nemáme záujem brániť vlastníkovi pozemku užívať jeho majetok, ale radi by sme, aby sa zamyslel nad svojim zámerom tak, aby jeho záujmy nesmerovali len k budúcemu zisku, lebo je jasné, že v tejto neslnečnej diere nikdy bývať nebude, ale aby sa zamyslel aj nad možným znehodnotením užívania majetku iných, ktorí v tejto lokalite aj v skutočnosti bývajú. Žiadame investora, aby navrhol stavbu ktorá korešponduje s okolitou zástavbou a je vhodná do svahovitého terénu ako je napr. kaskádovitá budova, alebo viac bytová vila. Konzultovať o možných riešeniach je možné aj na miestnom zisťovaní o umiestnení stavby.

K bodu č.32 stavebný úrad uvádza: Návrh stavby je výlučne v kompetencii navrhovateľa, pričom podsttným kritériom je dodržanie STN a všeobecne záväzných právnych predpisov.

33. Žiadame aby stavebný úrad bol súčinný, tak ako mu ukladá stavebný zákon a správny poriadok a tlmočil naše pripomienky a požiadavky všetkým dotknutým štátnym a správnym orgánom, ktoré sa už vyjadrili a aj tým, ktorý sa ešte len vyjadrovať budú.

K bodu č.33 stavebný úrad uvádza: Stavebný úrad postupoval v súlade so zákonmi a má za to, že každý účastník konania ako aj dotknutý orgán štátnej správy mohol svoje práva a oprávnené záujmy účinne obhajovať.

Námietky majiteľov bytov domu na Lackovej ul. č.5, zo dňa 07.01.2014.

1/ Navrhovaná výstavba nerešpektuje požiadavku ÚP umiestniť do svahovitého terénu iba takú málo podlažnú bytovú stavbu, ktorá má tvoriť prechodovú formu medzi vysokou bytovou zástavbou /VBZ/ a rodinnými domami /RD/. V takomto teréne môžu túto požiadavku spĺňať len terasové domy. Navrhovaná "málo podlažná výstavba BD" spĺňa túto požiadavku len od ul. Nad lúčkami, aj to len z kratšej strany tohto kubusu. Z troch strán je to 7- podlažná VBZ, kde výška strechy dokonca presahuje i výšku nášho vežiaku. Aby tento "čínsky múr" rútiaci sa dole svahom /absurdne kolmo na vrstevnice/, mohol byť zvýšený o ďalšie podlažie, bolo mu pridané podlažie s polyfunkčnou funkciou.

Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné. Spôsob získavania podkladov a ich následné aplikácie sú v kompetencii stavebného úradu. Stavebný úrad všetky stanoviská ktoré sú uvedené v tomto rozhodnutí akceptoval ako relevantné.

2/ Navrhovaná stavba nespĺňa základné kritérium požiarnej ochrany obyvateľov pred požiarom, pretože k obyvateľom vo vyšších podlažiach navrhovaného PBD nie je možné dostať sa s mobilnou požiarou technikou a požiar vzhľadom k malej odstupnej vzdialenosti od nášho domu sa cez stromy rýchlo môže preniesť aj na náš dom a ohroziť tak i našich obyvateľov. Aj kvôli tomuto hľadisku je nutné terasovou výstavbou PBD sledovať terén a dodržiavať rovnakú podlažnosť od rastlého terénu v každej časti stavby.

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad obdržal dňa 21.01.2014 vyjadrenie Hasičského a záchranného útvaru hl. mesta SR Bratislavy č. KRHZ-BA-HZUB6-3989/2013-001 zo dňa 26.11.2013, ktorým tento potvrdil platnosť súhlasného stanoviska Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bratislave č. ORHZ-4385/2007 zo dňa 05.12.2007, preto stavebný úrad považuje navrhovanú stavbu z požiarneho hľadiska za realizovateľnú.

3/ Z hľadiska osvetlenia zamedzí navrhovaný objekt - kvôli svojej výške a krátkej odstupnej vzdialenosti - dostatočné presvetlenie a predpísanú dĺžku slnečného svitu v bytoch v spodnej časti nášho domu na Lackovej ul. č.5

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad na základe svetlotechnického posudku posúdil, že navrhovaná stavba nemá vplyv na stavby bytových domov na Lackovej ulici č.3,5,7 ani na stavbu RD na Lackovej ulici č.9.

4/ Prepojenie ulice Nad lúčkami s Lackovou ulicou bude väčšina nových obyvateľov a ich návštev využívať ako prístupovú komunikáciu do svojho domu a zaparkujú svoje vozidlá na Lackovej ulici, ktorá má už teraz, podľa dopravnej normy, vysoko podhodnotený počet parkovacích miest.

Stavebný úrad námietku zamietá. Vyššie uvedené konštatovanie neumožňuje stavebnému úradu zamietnuť tento návrh na vydanie územného rozhodnutia.

5/ Navrhovaný prepožiovací chodník a viacramenné terénne schodiská, osadené na mohutných oporných múroch, budú nebezpečné najmä vo večerných hodinách a vytvoria podmienky pre neprehľadné zákutia na ukrývanie sa nebezpečných indivíduí, nehovoriac o ich údržbe, najmä v zimných mesiacoch, o ktoré mimo pozemku PBD sa nebude mať kto starať.

Stavebný úrad námietku zamietá. Vyššie uvedené konštatovanie neumožňuje stavebnému úradu zamietnuť tento návrh na vydanie územného rozhodnutia.

6/ Pri návrhu statického riešenia navrhovanej budovy PBD je nutné posúdiť ako táto stavba ovplyvní už narušenú statiku nášho domu na Lackovej ul. č.5. Statické úpravy sme museli riešiť už v roku 1999. /viď. príloha/, pretože dom kvôli veľkým prasklinám na fasáde, aj v interiéroch bytov, sme museli spevňovať. Samozrejme, že nového investora naše problémy nezaujímajú, pretože nová budova PBD bude mať doriešené i zhoršené podmienky pre zakladanie do skalnatého svahu. Ale pre náš panelový dom so zhoršenou statikou ako aj pre susedné panelové domy /taktiež osadené vo svahu/, ktoré po 50-tich rokoch už majú deformované panelové spoje a sú v poslednej tretine predpokladanej životnosti - môže výstavba megalomanskej budovy v sťažených základacích podmienkach /tektonické zlomy/ kvôli podmáčaniam starých základov - mať katastrofálne dôsledky. Pri osadzovaní týchto panelových domov v roku 1967 sa vôbec nepredpokladala výstavba v zelenom pásme svahovitých záhrad. Tlakové sily dažďových vôd, ktoré sa teraz rovnomerne dostávajú po zatrávnenom svahu do spodných vrstiev a ich tlak sa rovnomerne rozkladá, budú po výstavbe nového obrovského PBD prerušované základmi, podzemnými garážami a vysokými opornými múrmi vonkajšieho schodiska, ktoré má končiť na Lackovej ulici. Tieto problémy má nový BD na Lackovej ul.č.1 doteraz nevyriešené, kde kvôli prerezaniu skalnatého svahu základmi a podzemnými garážami takého istého nového BD, osadeného nad ním na ulici Nad lúčkami sa prerušil prirodzený odtok spodných vôd a do suterénu doteraz presakuje voda. Podmáčanie základov na našom panelovom dome ešte viac ohrozia jeho statiku a vyvolajú následne finančne náročné stavebné úpravy /ak budú vôbec možné/, ktoré si nemôžeme dovoliť a budeme požadovať súdnou cestou náhradu škôd nielen od tých, ktorí tento nezmyselný projekt zrealizovali, ale aj od tých, ktorí napriek upozornovaniu túto výstavbu schválili.

Stavebný úrad námietku zamietá. Vyššie uvedené konštatovanie neumožňuje stavebnému úradu zamietnuť tento návrh na vydanie územného rozhodnutia. Spôsob založenia stavby prípadne jej odvodnenia je výsledkom činnosti odborne spôsobilých projektantov a predmetom stavebného konania.

Spoločné námietky Ing. Martiny Kužmovej, Sv. Vincenta 4, 821 03 Bratislava a Ladislava Sternmüllera, Púpavová 36, 841 04 Bratislava zo dňa 19.12.2013.

1) Stavba je riešená v rozpore s regulatívami intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto Karlova Ves (E 102), ktoré sú určené v schválenom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislava vrátane jeho zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán“) - nerešpektuje všetky požiadavky určené v územnom pláne.

V dokumentácii pre územné rozhodnutie a stanovisku Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS ORM 41311/11-169575 zo dňa 22.11.2011 sa síce uvádza, že ide o realizáciu objektu so 4 nadzemnými podlažiami, za týmto účelom je však pôvodný terén navýšený do takej miery (navrhnutý ako umelý svah), aby bolo možné zrealizovať ďalšie 3 podzemné podlažia, tzn. v skutočnosti je stavba navrhovaná o výške 7 nadzemných podlaží voči existujúcemu terénu a okolitým stavbám (t.j. 3 podzemné podlažia v umelom svahu nad existujúcim terénom + 4 podlažia stavby), čím nerešpektuje požiadavku územného plánu, že v tomto priestore je možné umiestňovať len rodinné domy a malopodlažnú bytovú zástavbu do 4 NP, ktorá tvorí prechodovú formu medzi VBZ a rodinnými domami. Pri predmetnej stavbe výška polyfunkčného bytového domu nad pôvodným terénom, v úrovni ktorého sú umiestnené

už existujúce rodinné domy (a taktiež ešte len uvažovaný rodinný dom na pozemkoch parc. č. 1896 a 1899) nespĺňa požiadavku prechodovej formy, nakoľko dosahuje výšku okolitých bytových domov, ktoré sú zaradené medzi vysokopodlažnú zástavbu (napr. bytový dom Lackova ul. - 10 NP + strojovňa výťahu).

Vzhľadom na skutočnosť, že stavba je navrhnutá v páse rodinných domov a vzhľadom na blízkosť existujúcich rodinných domov a navrhovaného rodinného domu na pozemkoch parc. č. 1896 a 1899, ktoré sú vzdialené len cca 5,3 m a 10,2 m od riešeného územia, polyfunkčný bytový dom s navrhovanou výškou 229,34 m n.m. nie je možné považovať za prechodovú formu zástavby. Táto skutočnosť mala byť preverená aj na miestnom zisťovaní, ktoré malo byť vykonané aj podľa stanoviska Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava MGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013. V prípade, že územný plán takúto výstavbu vo vnútornom meste pripúšťa, môže byť táto realizovaná len v prípade splnenia ďalšej požiadavky - a to „F dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby“. Pri navrhovanej stavbe tento princíp uplatnený nebol. Žiadame, aby táto skutočnosť z územného plánu bola rešpektovaná stavebným úradom a boli tak splnené všetky požiadavky určené územnoplánovacou dokumentáciou.

Prvé podzemné podlažie presahuje úroveň upraveného terénu len minimálne a je nutné ho podľa definície uvedenej v Zmenách a doplnkoch 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (platné od 01.02.2012) považovať už za nadzemné podlažie. „Za nadzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príľahlého terénu. V prípade pravouhlého pôdorysu sa na výpočet aritmetického priemeru uvažujú jeho vrcholy“ (str. 24 záväznej časti ZaD 02). Prvé podzemné podlažie v plnom rozsahu spĺňa definíciu nadzemného podlažia.

Nie je mi známe, že by stavebný úrad preveril napadnuté technické parametre, keďže podkladom pre vydanie nových stanovísk (okrem KRPZ) bola pôvodná dokumentácia spracovaná zámerné tak, aby vyvolávala dojem rešpektovania požiadaviek územnoplánovacej dokumentácie!

V novom stanovisku Hlavného mesta SR Bratislava nie je vysvetlený pojem prechodová forma, ktorý je dôležitý pri umiestnení predmetnej stavby a o ktorý sa opieram už v mojom prvom stanovisku k oznámeniu o začatí územného konania. Podľa znenia nového vyjadrenia Hlavného mesta SR Bratislava nadobúdam dojem, že predmetom opätovného posúdenia neboli aj moje námietky podané v územnom konaní, ale ako Hlavné mesto SR Bratislava uvádza, len námietky č. 1-20 stanoviska vlastníkov bytov bytového domu Nad lúčkami.

Stavebný úrad námietku zamietla: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné. Spôsob získavania podkladov a ich následné aplikácie sú v kompetencii stavebného úradu. Stavebný úrad všetky stanoviská ktoré sú uvedené v tomto rozhodnutí akceptoval ako relevantné.

2) Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách (uvedené aj v samotnom svetlotechnickom posudku!).

V prípade zachovania súkromia pri samotnom navrhovanom rodinnom dome na parc. č. 1899 a 1896, tak aj pri existujúcom rodinnom dome na susediacej parcele č. 1900/2 a za účelom dosiahnutia priaznivých svetlotechnických pomerov, by bolo možné hlavné osvetľovacie

otvory navrhovaného rodinného domu orientovať jedine na stranu navrhovaného polyfunkčného bytového domu. Realizáciou polyfunkčného bytového domu v navrhovanom rozsahu však bude realizácia rodinného domu na parc.č. 1899 a 1896 s hlavnými osvetľovacími priestormi smerovanými na východ znemožnená. Polohu navrhovaného domu nie je možné posunúť smerom k bytovému domu na Lackovej ulici, nakoľko obyvatelia tohto bytového domu neustále vyhadzujú z okien odpad takého charakteru, ktorým by bola neustále poškodzovaná strešná krytina uvažovaného rodinného domu a ani iným smerom orientovať hlavné osvetľovacie otvory.

Ekvivalentný uhol tienenia hlavných bočných osvetľovacích otvorov ostatných existujúcich alebo navrhovaných vnútorných priestorov s trvalým pobytom ľudí sa odporúča do 25°, nesmie však prekročiť 30°.

Pri bytovom dome A, kontrolný bod A je ekvivalentný uhol tienenia podľa údajov vo svetlotechnickom posudku 29°, tzn. je značne presiahnutá odporúčaná hodnota, zároveň je nesprávne uvedené, že ekvivalentný uhol pri tomto kontrolnom bode nepresiahne 35°. Podľa skúseností s vlastníkom predmetného bytu, ktorý bol zvolený ako kontrolný bod A vieme, že už súčasná situácia týkajúca sa osvetlenia bytu je nedostatočná, keďže na základe požiadavky vlastníka tohto bytu sme museli odstrániť časť stromového porastu nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 1899, aby nebolo v uvedenom byte nevyhnutné celodenné osvetlenie vykonávať len prostredníctvom umelého zdroja.

Pri kontrolnom bode D bol vypočítaný ekvivalentný uhol tienenia na 25°, čo je hranica odporúčanej hodnoty. V prípade plánovaného rodinného domu na parc. č. 1899 a 1896 by sa nemusela dosiahnuť hodnota požadovaná normou v prípade, že už bola táto hodnota znížená na túto hranicu realizáciou navrhovaného polyfunkčného bytového domu a značne by sa tak skomplikovalo riešenie plánovaného rodinného domu.

Realizáciou polyfunkčného bytového domu jednoznačne nebude splnená požiadavka, že pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili Na základe uvedených skutočností opätovne žiadam svetlotechnický posudok prepracovať a doplniť o posúdenie so zohľadnením navrhovaného rodinného domu.

Ku dňu nahliadnutia do spisu dňa 16.12.2013 nebol stavebníkom žiadny nový svetlotechnický posudok doložený. Doložené nie je ani nové stanovisko Regionálneho úradu vereného zdravotníctva Bratislava. Stavebný úrad opätovne žiadame vykonať navrhované dôkazy.

Stavebný úrad námietku zamietá: Stavebný úrad obdržal dňa 21.01.2014 vyjadrenie Regionálneho úradu vereného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto č. **HŽP/16659/2013** zo dňa **22.11.2013**, ktorým tento vyjadril súhlas s navrhovanou stavbou, preto stavebný úrad považuje navrhovanú stavbu z hygienického pohľadu za realizovateľnú aj vzhľadom na okolitú zástavbu. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., listom č. **9324/2013/Mg** zo dňa **29.04.2013** potvrdila, že sa ako dotknutý orgán k navrhovanej stavbe vyjadrila listom č. **34019/4022/Mg** zo dňa **17.12.2007** a trvá na tomto svojom stanovisku. Spôsob získavania podkladov a ich následné aplikácie sú v kompetencii stavebného úradu. Stavebný úrad všetky stanoviská ktoré sú uvedené v tomto rozhodnutí akceptoval ako relevantné.

3) Ku dňu nahliadnutia do spisu nebolo jeho súčasťou nové stanovisko Regionálneho úradu vereného zdravotníctva Bratislava, Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru, napriek skutočnosti, že v sprievodnom liste stavebníka sú uvedené ako prílohy. Aktualizované nebolo ani stanovisko Bratislavskej vodárenskej spoločnosti. Neplatné stanoviská nemôžu byť podkladmi k rozhodovaniu stavebného úradu.

Na základe uvedeného a v súlade s § 32 a § 33 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov opätovne navrhujeme, aby si stavebný úrad vyžiadal tieto nové stanoviská, prípadne požiadal o vydanie potvrdení o platnosti pôvodných stanovísk.

Stavebný úrad námietku zamietá: Stavebný úrad obdržal dňa 21.01.2014 vyjadrenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto č. **HŽP/16659/2013** zo dňa **22.11.2013**, vyjadrenie Hasičského a záchranného útvaru hl. mesta SR Bratislavy č. **KRHZ-BA-HZUB6-3989/2013-001** zo dňa **26.11.2013**, ktorým tento potvrdil platnosť súhlasného stanoviska Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bratislave č. **ORHZ-4385/2007** zo dňa **05.12.2007**, Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., listom č. **9324/2013/Mg** zo dňa **29.04.2013** potvrdila, že sa ako dotknutý orgán k navrhovanej stavbe vyjadrila listom č. **34019/4022/Mg** zo dňa **17.12.2007** a trvá na tomto svojom stanovisku. Spôsob získavania podkladov a ich následné aplikácie sú v kompetencii stavebného úradu. Stavebný úrad všetky stanoviská ktoré sú uvedené v tomto rozhodnutí akceptoval ako relevantné. K svetlotechnickému posudku uvádzame, že navrhovateľ doplnil svoj návrh a v čase oznámenia opätovného prejednania veci (t.j. 16.06.2014) bol riadnou súčasťou spisového materiálu.

4) Podkladom pre vyjadrenie Krajského riaditeľstva policajného zboru v Bratislave č.p. **KRPZ-BA-KD13-6-153/2013** zo dňa 20.11.2013 bola dokumentácia (revízia október 2013) zavádzajúco spracovaná, nakoľko sa v nej uvádza, že 6 parkovacích miest je navrhnutých na vlastnom pozemku. Pozemok, kde sú miesta navrhnuté je však vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a nie vo vlastníctve stavebníka. V spise nie je dokonca dokladovaný ani iný vzťah stavebníka k tomuto pozemku. Zároveň je zavádzajúce konštatovanie, že v rámci stavby bude vytvorených šesť nových parkovacích miest na povrchu, pričom v skutočnosti boli za účelom splnenia požiadaviek STN 736110/Z1 použité len existujúce parkovacie miesta, ktoré už v súčasnosti využívajú obyvatelia bytového domu Nad lúčkami (pričom ich súčasný počet je ešte redukovaný!). Je nepripustné, aby sa predmetné parkovacie miesta považovali za novovytvorené a započítavali sa k parkovacím miestam, ktoré je potrebné vytvoriť v rámci realizácie novej stavby.

Takéto riešenie statickej dopravy odporuje súlade s platnou legislatívou. Podľa čl. 2 ods. 2 zákona 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky „(2) Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon“.

Podmienka realizácie parkovacích miest na povrchu na vlastných pozemkoch je určená aj ako podmienka č. 2 aj v novom stanovisku Krajského riaditeľstva policajného zboru v Bratislave. Na základe už uvedenej skutočnosti nie je podmienka splnená a konštatovanie, že počet parkovacích miest spĺňa požiadavky STN 736110/Z1 je založené na klamlivých údajoch.

Zároveň žiadame o presné zadefinovanie spôsobu využitia parkovacích miest v podzemných garážach a to tak, aby boli v maximálnej možnej miere využité, a tým aby nedošlo k zhoršeniu statickej dopravy na povrchu, napr. zaviazaním stavebníka, aby bol predaj bytu realizovaný výhradne spolu s parkovacími miestami. Stav statickej dopravy na sídlisku Dlhé diely je k dnešnému dňu neúnosný a nie je ho možné naďalej zhoršovať.

Stavebný úrad námietku zamietá: Stavebný úrad uvádza, že v spisovom materiály sa nachádzajú vyjadrenia Mestskej časti Bratislava - Karlova Ves, referát dopravy a cestného hospodárstva č. **KV/DCH/ 810/2012/1394/JT** zo dňa **07.12.2007** a č. **KV/DCH/848/2013/3790/JT** zo dňa **18.03.2013**, ktorých podmienky sú súčasťou výrokovej časti tohto rozhodnutia a sú tým pre navrhovateľa záväzné. Čo sa týka vzťahu k pozemku vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy, stavebník predložil zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. **286505221400/0099**.

5) Na str. 14 dokumentácie je pri energetickej bilancii uvedený údaj, že predmetom riešenia je 16x bytová jednotka - stupeň B, kategória II. a 7 kW a 15x bytová jednotka - stupeň B,

kategória I. á 5,5 kW, čo je spolu **31 bytových jednotiek**, nie 28 ako je to uvedené v oznámení o začatí územného konania o umiestnení stavby.

K bodu č.5 stavebný úrad uvádza: v oznámení o novom prejednaní veci sú tieto chyby odstránené.

6) Čo sa týka údajov v situácii s vyznačením nadmorských výšok samotnej stavby a okolitých objektov je predpoklad, že nie sú správne. Pri rodinnom dome na parc. č. 1900/2 je táto nadmorská výška omnoho vyššia ako úroveň oporného múru ulice Nad lúčkami. V skutočnosti však najvyšší bod strechy rodinného domu nepresahuje úroveň múru v uvedenom rozsahu.

Pri nazretí do spisu dňa 16.12.2013 nebolo zistené, že by stavebný úrad podnikol kroky smerujúce k prevereniu pravdivosti údajov v dokumentácii.

K bodu č.6 stavebný úrad uvádza: v oznámení o novom prejednaní veci sú tieto chyby odstránené na základe geodetického elaborátu vypracovaného odborne spôsobilou osobou.

7) Upozorňujeme na možné porušenie § 4 ods. 2 správneho poriadku a to najmä z dôvodu, že priznaním práva udeleného v možnom územnom rozhodnutí podľa požiadaviek navrhovateľa, by som ja ako podielová vlastníčka nehnuteľnosti parc. č. 1899, k.ú. Karlova Ves a taktiež aj vlastník susednej nehnuteľnosti parc. č. 1896 - Ladislav Sternmuller, boli ukrátení na rovnocenných podmienkach pri možnej zástavbe doposiaľ nezastavaných pozemkov (viď priložená situácia). Na daných pozemkoch uvažujeme s výstavbou rodinného domu, čo platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislava umožňuje.

Prikladám vyjadrenie Krajského stavebného úradu v Bratislave ako nadriadeného orgánu, ktorého právny názor je záväzný pre príslušný stavebný úrad, kde práve upozorňuje na rovnaké rovnocenné práva účastníkov konania - rozhodnutie č. A-2011/1668-DLD právoplatné zo dňa 18.08.2011. V rozhodnutí sa uvádza „...navrhovateľovi nemožno priznať také práva, ktoré by naopak v neprímeranom rozsahu obmedzovali práva ostatných vlastníkov susedných pozemkov a tieto práva mu nemožno priznať ani z toho titulu, že z časového hľadiska podal návrh na vydanie územného rozhodnutia medzi prvými, keďže táto stavba bude v území vytvárať status quo, ktoré bude potrebné v ďalších konaniach zohľadniť. Možnosť zastavania susedných v súčasnosti nezastavaných, ale potencionálne zastavateľných pozemkov, je z uvedených dôvodov potrebné odborne preskúmať“.

K bodu č.7 stavebný úrad uvádza: Stavebný úrad námietku zamietla nakoľko stavebník predložil zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č.286505221400/0099.

8) Závažným faktom je, že umiestnenie stavby nezodpovedá požiadavkám na zachovanie pohody bývania v zmysle § 4 ods. 2 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Umiestnením stavby v navrhovanom rozsahu v takej tesnej blízkosti susedných parciel ako v tomto prípade, značne zníži cenu stavebnej parcely a závažným spôsobom naruší súkromie ako v súčasnosti (obytné miestnosti bytového domu sú navrhnuté s výhľadom na vchod do záhradnej chatky a oddychové zóny záhrady, a to v jeho bezprostrednej blízkosti), tak aj v prípade, že na predmetných parcelách bude zrealizovaný uvažovaný rodinný dom. Na pozemkoch nebude možné umiestniť ani užívať rodinný dom tak, aby nebola značne obmedzená pohoda bývania, prípadne neboli spôsobované škody na majetku vzhľadom na bezprostrednú blízkosť stavby (napr. vyhadzovaním predmetov z okien).

Stavebný úrad námietku zamietla: Stavebný úrad uvádza, že súlad navrhovanej stavby s požiadavkami na zachovanie pohody bývania v zmysle § 4 ods. 2 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

O

a orientácie je preukázaný kladnými stanoviskami dotknutých orgánov uvedenými v tomto rozhodnutí a priloženým svetlotechnickým posudkom vypracovaným odborne spôsobilou osobou.

9) Požadujeme, aby v rámci stavby polyfunkčného domu bolo zrealizované nové oplatenie pozemkov parc. č. 1899, 1896 a 1894, keďže odstránením časti pôvodného spoločného oplatenia (okraj na parcele č. 1887 a pozdĺž ostatných pozemkov riešených v rámci stavby a pozemku vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava č. 1894), sa naruší celá jeho ochranná funkcia, nakoľko pôvodné oplatenie malo charakter spoločného oplatenia viacerých pozemkov. Odstránením časti predmetného oplatenia sa otvorí priestor pre vstup cudzích osôb na susediace parcely. Nové oplatenie požadujem zrealizovať ešte pred odstránením pôvodného oplatenia a zriadením samotného staveniska a jeho riešenie žiadame vopred prerokovať.

K bodu č.9 stavebný úrad uvádza: Oplatenie staveniska je povinnou súčasťou stavebného konania v súlade s ustanovením §43i ods. (3) písm. a) stavebného zákona.

10) Nesúhlasíme s navrhovaným svahom, nakoľko vzhľadom na jeho výšku a sklon môžu byť ohrozené susedné nehnuteľnosti.

K bodu č.10 stavebný úrad uvádza: Technické riešenie navrhovanej stavby je predmetom stavebného konania.

11) Nesúhlasíme s prípadným vyústením odvodu spalín z podzemných garáží v časti stavby na strane smerujúcej k pozemkom na parc. č. 1899 a 1896.

K bodu č.11 stavebný úrad uvádza: Technické riešenie navrhovanej stavby je predmetom stavebného konania.

12) Nesúhlasíme so spôsobom spracovania vizualizácií v dokumentácii pre územné rozhodnutie vrátane jej revízie (október 2013), ktoré sú zmatečné - stavba je podľa nich osadená v rovinatom teréne a vôbec nevystihuje skutočné riešenie podzemných podlaží, čo je zavádzajúce aj pre dotknuté orgány, ktorých stanoviská sú podkladom pre rozhodovanie stavebného úradu

Stavebný úrad námietku zamietá. Stavebný úrad posúdil, že predložená PD pre územné konanie je postačujúca na jej posúdenie a za súlad s príslušnými STN zodpovedá projektant.

13) Žiadame preveriť všetky dôležité výpočty, ktoré boli podkladom pre vydanie stanovísk dotknutých orgánov a mohli ovplyvniť ich vyjadrenia, nakoľko je predpoklad, že nie sú správne. S realizáciou stavby v navrhovanom rozsahu nesúhlasíme hlavne z dôvodu, že nie je navrhnutá v súlade so všetkými požiadavkami určenými Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, pri spracovaní dokumentácie nebol dostatočne zhodnotený vplyv stavby na okolitú možnú výstavbu z hľadiska rešpektovania svetlotechnických požiadaviek a požiadaviek na zachovanie pohody bývania a prípadnou realizáciou takejto stavby bude zásadným spôsobom zasiahnuté do práv vlastníkov okolitých pozemkov, bytov a bytových domov garantovaných Ústavou Slovenskej republiky, predovšetkým práva vlastníckeho (zníženie ceny nehnuteľnosti z dôvodu jeho obmedzeného využitia, diskomfortu bývania v prípade realizácie plánovaného rodinného domu z hľadiska osvetlenia, značného narušenia súkromia blízkosťou a charakterom navrhovanej stavby, zhoršením možnosti parkovania, odstránením existujúcej zelene a pod.).

Zároveň Vás opätovne upozorňujem na skutočnosť, že opätovné prejednanie konania nebolo oznámené prostredníctvom dočasnej tabule mestského úradu ani na webovej stránke mestského úradu ani Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, čo je v rozpore so základnými pravidlami konania v zmysle § 3 ods. 6 správneho poriadku.

Taktiež Vás ako známy účastník konania naďalej žiadam doručovanie ďalších písomností priamo na moju adresu (nie verejnou vyhláškou).

Stavebný úrad námietku zamietá: súlad navrhovanej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bol potvrdený v liste hlavného mesta SR Bratislavy „stanovisko k námietkam“ č. MAGS ORM 46159/13-264992 zo dňa 26.06.2013, ktorý je dotknutým orgánom chrániacim verejné záujmy na území Hl. mesta SR Bratislavy v zmysle § 140a ods.2 stavebného zákona a ktorého záväzné stanovisko je podľa §140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzné. Spôsob získavania podkladov a ich následné aplikácie sú v kompetencii stavebného úradu. Stavebný úrad všetky stanoviská ktoré sú uvedené v tomto rozhodnutí akceptoval ako relevantné. Opätovné prejednanie veci bolo oznámené zákonným spôsobom.

Nakoľko námietky účastníkov konania smerovali k nepresnostiam v projektovej dokumentácii ako aj istým nejasnostiam vo vyjadreniach dotknutých orgánov stavebný úrad konanie prerušil a vyzval listom č KV/SU/1218/2014/1176/VK zo dňa 07.02.2014 navrhovateľa na odstránenie nedostatkov podania. Navrhovateľ dňa 24.04.2014 doplnil podanie a stavebný úrad listom č. KV/SU/1218/2014/6314/VK zo dňa 16.06.2014 oznámil opätovné prejednanie veci a určil lehotu na podanie námietok.

V stanovenej lehote podali účastníci konania nasledujúce námietky, ktoré stavebný úrad zamietá z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Spoločné námietky: Ing. Martina Kužmová, Sv. Vincenta 4, 821 03 Bratislava, Ladislav Sternmuller, Púpavová 36, 841 04 Bratislava v zastúpení Ing. Kužmovou doručené dňa 23.07.2014

Ako riadny účastník konania - podielová vlastníčka pozemku pare. č. KN „C“ 1899, k.ú. Karlova Ves a súčasne splnomocnený zástupca vlastníka pozemku pare.č. KN „C“ 1896 - Ladislava Sternmullera, po opakovanom oboznámení sa s novými podkladmi doplnenými k žiadosti o vydanie územného rozhodnutia pre stavbu „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“ navrhovateľa - Ing. Rudolf Burdy, Hrušovská 60, 821 07 Bratislava 214, naďalej trváme na všetkých vznesených námietkach, podaných v dvoch predchádzajúcich listoch, ktoré boli reakciou na oznámenie územného konania. Vyjadrenie stavebníka na požadované doplnenie žiadosti o vydanie územného rozhodnutia v zmysle výzvy stavebného úradu nie je možné akceptovať. Z podkladov, ktoré boli v spise doložené zástupcom stavebníka po poslednom prejednaní stavby v územnom konaní nám nie je jasné, na základe akých skutočností prišlo k zmene odstupových vzdialeností budovy od susedných pozemkov, ktoré sú uvedené v najnovšom oznámení.

Stavebný úrad námietku zamietá: Námietky uvádzané v dvoch predchádzajúcich listoch sú vyhodnotené v predchádzajúcej časti odôvodnenia tohto rozhodnutia. Spôsob získavania podkladov a ich následné aplikácie sú v kompetencii stavebného úradu. Stavebný úrad všetky stanoviská ktoré sú uvedené v tomto rozhodnutí akceptoval ako relevantné. Zmeny v odstupoch v stavby vyplynuli s prepracovanej dokumentácie pre územné konanie „Revízia október 2013“

Spoločné námietky: Vlastníci bytov bytového domu Nad lúčkami 33-43, zastúpení Ing. Daša Kubešová, Nad lúčkami 41, 841 05 Bratislava a RNDr. Miroslav Kubeš, Banskobystrická 16 811 06 Bratislava, doručené dňa 28.7.2014:

Stanovisko účastníkov konania o umiestnení stavby č.j. :KV/SU 1218/2014/ 6314 VK
Polyfunkčný bytový dom na par.č. 1887,1888,1892,1674/83,1674/70 v katastrálnom území Karlova Ves, miesto stavby ul. Nad lúčkami

My ako účastníci konania o umiestnení stavby č.j. :KV/SU 1218/2014/6314 VK, týmto podávame nasledovne stanovisko a pripomienky k umiestneniu hore uvedenej stavby v rámci prebiehajúceho územného konania z nasledovných dôvodov:

Stanovisko:

Nesúhlasíme s umiestnením stavby Polyfunkčný bytový dom na par.č. 1887,1888,1891/2,1892,1674/83,1674/70 , 2005/1 v katastrálnom území Karlova Ves, miesto stavby ul. Nad lúčkami, spracovateľ dokumentácie Ing.arch. Emanuel Murín, investor Ing.Rudolf Burdy, Bratislava

Pripomienky:

Stavebník po výzve Stavebného úradu, Mestskej časti Bratislava Karlova Ves, č.j.: KV/SU/1218/2014/1176/VK,zo dňa 7.2.2014 nedoplnil žiadne doklady, a nesplnil ani jednu z požadovaných podmienok, ku ktorým ho vyzval Stavebný úrad.

Stavebný úrad námietku zamietla nakoľko navrhovateľ požadované doklady predložil, tieto sú súčasťou spisového materiálu a účastníci konania mali možnosť sa s nimi oboznámiť, o čom boli upovedomení oznámením o začatí konania.

My ako účastníci konania opätovne trváme na našom stanovisku zo dňa 16.12.2013, podané do podateľne na Miestnom úrade Mestskej časti Bratislava - Karlova Ves 7.1.2014. Kópiu prikleďujeme ako neoddeliteľnú prílohu k stanovisku na opätovné prejednanie v územnom konaní o umiestnení stavby č.j.:KV/SU/1218/2014/6314/VK.

Stavebný úrad vyhodnotil vyššie uvedené námietky zo dňa 16.12.2014 a zamietol ich z dôvodov uvedených v tomto odôvodnení.

Spoločné námietky: Vlastníci bytov bytového domu na Lackovej ul. č. 5, 841 04 Bratislava v zastúpení Ing. arch. Anny Priečinskej a Kamila Kaminského doručené dňa 5.08.2014

Stanovisko účastníkov konania k oznámeniu opätovného prejednávania o umiestnení stavby: Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami, parcela: 1887, 1888, 1892, 1674/83, 1674/70 v katastrálnom území Karlova Ves, Bratislava

Ako účastníci konania o umiestnení stavby č. j.: KV/SU 1218/2014/6314 VK týmto podávame nasledovné stanovisko a pripomienky k umiestneniu hore uvedenej stavby:

Nesúhlasíme s umiestnením stavby Polyfunkčný bytový dom, miesto stavby ul. Nad lúčkami, spracovateľ PD Ing. arch. Emanuel Murín, investor Ing. Rudolf Burdy, Bratislava

Pripomienky:

Stavebník po výzve Stavebného úradu MČ Bratislava Karlova Ves, č.j.: KV/SU/1218/2014/1176/VK, zo dňa 07.02.2014 nedoplnil žiadne doklady a nesplnil ani jednu z požadovaných podmienok, ku ktorým ho vyzval Stavebný úrad.

Stavebný úrad námietku zamietla nakoľko navrhovateľ požadované doklady predložil, tieto sú súčasťou spisového materiálu a účastníci konania mali možnosť sa s nimi oboznámiť, o čom boli upovedomení oznámením o začatí konania.

Projektová dokumentácia je nedostatočná a nespĺňa hlavné kritériá, aby mohla byť podkladom pre vydanie územného rozhodnutia.

Napríklad:

Časť objektu -2PP určené pre podzemné garáže, ktoré zo strany Lackovej ulice vo svažitom teréne v skutočnosti "visia" ešte jedno podlažie nad rastlým terénom - nie je podľa STN 734301/ZI "Budovy na bývanie" možné definovať ako podzemné, pretože je každému jasné, že takýto obrovský násyp na svahu nie je možné vytvoriť. Jasné je to aj investorovi, pretože v

textovej časti sa píše, že garáže budú priečne odvetrané. To znamená, že miesto svahu tam v skutočnosti bude betónová stena o výške 3. NP s vonkajším protipožiarnym schodiskom s ďalšími opornými betónovými múrmi až do výšky 4. NP - dokonca ústiacom na cudzom pozemku

Vzhľadom k zapusteniu vstupného parteru do "polosuterénu" budú okenné otvory na fasáde 1. NP bytovej časti zo strany ulice Nad lúčkami riešené vo výške približne 2 m priamo nad zaparkovanými autami, čo taktiež vo výkresovej časti PD nie je zdokumentované a z bezpečnostného a požiarného hľadiska je absolútne vylúčené. (Nehovoriac o tom, že pri náhlych búrkach sa cez zapustený parter bude rinúť do objektu cez vchod do bytovej časti a podzemných garáží i voda z kopca nad ulicou Nad lúčkami.)

Z vyššie uvedených dôvodov asi chýba v koordinačnej situácii zakreslená a okótovaná hlavná časť objektu so štyrmi nadzemnými podlažiami. Výkres situácie so sadovými úpravami neposkytuje pravdivé skutočnosti a navodzuje dojem osadenia malého objektu do skoro rovinatého terénu.

Vo výkresoch (rezy pohľady) chýba návaznosť na okolitý terén a celkove vo výkresovej časti chýbajú širšie vzťahy. Klamlivé údaje vo výkresoch zavádzajú tých, čo terén nepoznajú a ovplyvňujú aj ostatných posudzovateľov PD.

Stavebný úrad námietku zamietla nakoľko predložená projektová dokumentácia vyhovuje pre dostatočné posúdenie umiestnenia stavby.

Z vašej strany odvolávať sa na rozhodnutie HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVA zo dňa 26.06.2013 je nekompetentné nielen preto, že naše pripomienky nedostalo, ale najmä preto, že v tomto vyjadrení sa na poslednej strane píše - citujem: "Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nebola spracovaná územnoplánovacia dokumentácia zóny, bolo potrebné v následnej príprave zámeru investora overiť, či predmetná parcela je zastaviteľná, aká je miera zastavenia a aké sú celkové podmienky jej využitia. Tieto skutočnosti mal preverovať príslušný stavebný úrad v rámci miestneho zisťovania!"

Stavebný úrad námietku zamietla využil zákonnú možnosť uvedenú v ustanovení §36 ods. 2 stavebného zákona nakoľko pre dané územie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia a na jej základe bolo možné posúdiť návrh na územné rozhodnutie.

My, ako účastníci konania opätovne trváme na našom stanovisku zo dňa 07.01.2014. Kópiu prikladáme ako neoddeliteľnú prílohu k stanovisku na opätovné prejednanie v územnom konaní o umiestnení stavby č.j.: KV/SU/1218/2014/6314/VK.

Stavebný úrad vyhodnotil vyššie uvedené námietky zo dňa 07.01.2014 a zamietol ich z dôvodov uvedených v tomto odôvodnení.

V územnom konaní navrhovateľ predložil doklad o zaplatení správneho poplatku podľa sadzobníka správnych poplatkov zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 6,5 € do pokladne MČ Karlova Ves, projektovú dokumentáciu vypracovanú odborne spôsobilou osobou, kópiu katastrálnej mapy, výpisy z listov vlastníctva, výpis z obchodného registra, súhlasné stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov: Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. **MAGS ORM 41311/11-169575** zo dňa **22.11.2011**, vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu Bratislava č. **BA/11/734-2/2764/Buk** zo dňa **09.05.2011**, Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, vyjadrenie č. **OU-BA-OKR1-2013/12250/2** zo dňa **07.11.2013**, vyjadrenie Slovenského zväzu telesne postihnutých, č. **076/2011** zo dňa **15.04.2011**, vyjadrenie Ministerstva obrany SR, Agentúra správy majetku Bratislava č. **ASM-90-424/2014** zo dňa **12.03.2014**, vyjadrenie Hlavného mesta SR Bratislavy č. **MAGSD SNM 59584/11-424159** zo dňa **16.12.2011**, vyjadrenie Hlavného

mesta SR Bratislavy č. **MAGS ORM 46159/13-264992** zo dňa **26.06.2013**, vyjadrenie OLO, a.s., č. **Zak/397/11-Šá** zo dňa **02.05.2011**, Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o ŽP, vyjadrenie č. **OU-BA-OSZP3-2013/002241/JAJ/IV.vyj.** zo dňa **15.11.2013**, vyjadrenie **OU-BA-OSZP3-2013/2240/BLM/IV** zo dňa **15.11.2013**, vyjadrenie **OU-BA-OSZP3-2013/2242/ROP** zo dňa **11.11.2013**; Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave KDI Dopravno-inžinierske oddelenie, vyjadrenie č. **KRPZ-BA-KDI3-6-153/2013** zo dňa **20.11.2013**; Západoslovenská energetika, a.s., vyjadrenie zo dňa **01.04.2011**; Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie č. **9324/2013/Mg** zo dňa **29.04.2013**; Hasičského a záchranného útvaru hl. mesta SR Bratislavy, vyjadrenie č. **KRHZ-BA-HZUB6-3989/2013-001** zo dňa **26.11.2013**; SPP – Distribúcia, a.s., vyjadrenie č. **TDa GIS- Vi-644/2011** zo dňa **20.04.2011**; RÚVZ Bratislava hlavné mesto, vyjadrenie č. **HŽP/16659/2013** zo dňa **22.11.2013**.

Stavebný úrad územnom konaní o umiestnení stavby v zmysle §39a stavebného zákona preskúmal podanie a predloženú projektovú dokumentáciu v súlade s § 37 stavebného zákona, v nadväznosti na vyhlášku Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, a podľa vyhlášky Ministerstva životného prostredia č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a keďže nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na Mestskú časť Bratislava - Karlova Ves, Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Iveta Hanulíková
starostka

Príloha: situačný výkres

Doručí sa účastníkom konania:

1. Ing. Rudolf Burdy,
2. Ing. arch. Danica Flimelová,
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
4. Ing. Martina Kužmová,
5. Ladislav Sternmüller,
6. Ing. Dáša Bučková,
7. Ing. arch. Anna Priečinská,
8. Kamil Kaminský,

Doručí sa verejnou vyhláškou:

9. Z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Nad lúčkami č.33 -- 43, v bytovom dome Lackova 5 a v bytovom dome na ulici Nad lúčkami č. 16, ako aj vlastníkom susedného pozemku parc.č. 1881/2 sa **doručuje toto rozhodnutie verejnou vyhláškou** (v zmysle § 36 ods. (4) stavebného zákona).

10. Magistrát hl. mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, **so žiadosťou o zverejnenie verejnej vyhlášky**

11. Miestny úrad MČ Bratislava – Karlova Ves, Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4

Na vedomie:

12. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, Karloveská 2, 842 33 Bratislava 4

13. Okresný úrad Bratislava, Staromestská 6, 814 40 Bratislava - odd. krízového riadenia

14. RÚVZ Bratislava hl.m. SR, P.O.Box 26, 820 09 Bratislava 29

15. Hasičský a záchr. Útvar hl. mesta SR Bratislavy, Staromestská 6, 811 03 Bratislava

16. Krajské Riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI, Špitálska 14, 81228 Bratislava

17. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava

18. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 2

19. ZE a.s., Čulenová 6, 816 47 Bratislava 1

20. BVS a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 2

21. Bratislavská teplárenská a.s., Bajkalská 21/A, 829 05 Bratislava

22. Letecký úrad SR, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava

23. Orange a.s., Prievozská 6/a, 821 09 Bratislava

24. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku Bratislava, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava

25. Siemens, s.r.o., Lamačská cesta 6257/3, 841 04 Bratislava

26. UPC Broadband Slovakia, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava

27. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava

28. Transpetrol, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava

29. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava

30. BLAHO – BYT, s.r.o., Mierová 52/A, 821 05 Bratislava, **so žiadosťou o zverejnenie verejnej vyhlášky**

31. Karloveská realizačná spoločnosť, s.r.o., Matejkova 20, 841 05 Bratislava, **so žiadosťou o zverejnenie verejnej vyhlášky**

32. Stavebné bytové družstvo BA IV, Polianky 9, 844 37 Bratislava, **so žiadosťou o zverejnenie verejnej vyhlášky**

33. MČ Bratislava Karlova Ves – referát ekológie a zelene

34. MČ Bratislava Karlova Ves – referát dopravy a cestného hospodárstva

35. MČ Bratislava Karlova Ves – referát územného plánu a investícií

36. spis

37. 2x a/a

Verejná vyhláška:

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu **15 dní** na úradnej tabuli Miestneho úradu MČ Bratislava - Karlova Ves. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia rozhodnutia. Zároveň sa rozhodnutie zverejňuje na úradnej tabuli Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava. Po uplynutí lehoty na vyvesenie žiadame zaslať potvrdenú verejnú vyhlášku späť.

Dátum vyvesenia:

pečiatka a podpis:

Vybavuje: Ing. Kráľovič

Dátum zvesenia:

pečiatka a podpis:

Každú zmenu voči projektu treba konzultovať s projektantom.
 $\pm 0,000 = 217,120$ m.n.m.



názov stavby:	Novostavba Polyfunkčného bytového domu	20,000,- z 17,120 maline
miesto stavby:	Nad Lúčkami, Karlová Ves, p.č.: 1887, 1888, 1891/2, 1892, 1674/83, 1674/70	
investor:	Ing. Rudolf Burty, Hrušovská 60 Bratislava	
spracovateľ:	Architekti Kahay a Murín spol.s r.o. Krížna 52 Bratislava	
autor:	Ing arch. E. Murín, Ing arch. M. Kahay	
zodp. projektant:	Ing arch. E. Murín	
spolupráca:	autorizovaný architekt SKA - r.č.: 1536 AA	
názov výkresu:	Zákreš do kópie z kat. mapy	

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
odbor výstavby a bytovej politiky
Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava 45

č. OU-BA-OVBP2-2015/30415-KOL

Bratislava, 18. 05. 2015

ROZHODNUTIE



Toto rozhodnutie nadobudlo
pravoplatnosť
dňa: 10. 06. 2015
Podpis: _____

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v znení zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc o odvolaniach účastníkov konania Ing. Dáše Kubešovej, a RNDr. Miroslava Kubeša,

Ladislava Sternmüllera,

v zastúpení Ing. Martinou Kužmovou,
Priečinskej,

, Ing. arch. Anny

a Ing. Martiny Kužmovej,

, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č.: KV/SU/1218/2014/6314/VK zo dňa 14. októbra 2014, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku, ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku a podľa príslušných ustanovení stavebného zákona

m e n í

odvolaniami účastníkov konania napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č.: KV/SU/1218/2014/6314/VK zo dňa 14. októbra 2014 takto:

V príslušnej časti výroku napadnutého rozhodnutia na strane 2. mení Podmienky pre umiestnenie stavby a projekt stavby tak, že za podmienku pod 5. odrážkou dopĺňa novú podmienku v znení:

„- V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie, resp. v projekte organizácie výstavby stavebník zabezpečí, aby žiadna časť násypu resp. terénnych úprav nezasahovala na pozemok, ku ktorému stavebník nebude mať vlastnícke alebo iné právo.“

d'alej za podmienku pod 6. odrážkou dopĺňa novú podmienku v znení:

„- *Stavebník musí v stavebnom konaní preukázať, že má právny vzťah (iné právo) k po zemku dotknutému stavbou. Bez preukázania uvedeného právneho vzťahu (iné právo) nie je možné na stavbu vydať stavebné povolenie.*“

d'alej za podmienku pod 7. odrážkou dopĺňa novú podmienku v znení:

„- *V stavebnom konaní je potrebné vykonať posúdenie hydrogeologických pomerov vplyvu navrhovanej stavby na BD na Lackovej ulici.*

Tohto rozhodnutie s pripojeným situačným výkresom je neoddeliteľnou súčasťou rozhodnutia stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č.: KV/SU/1218/2014/6314/VK zo dňa 14. októbra 2014, ktorého ostatné časti s výnimkou situačného výkresu ostávajú nezmenené a v platnosti.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím č.: KV/SU/1218/2014/6314/VK zo dňa 14. 10. 2014 po vykonanom územnom konaní vydala územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“, s členením stavby na príslušné stavebné objekty, navrhovanej umiestniť na pozemkoch p. č. 1887, 1888, 1891/2, 1892, 1674/70, 1674/83, s prípojkami aj na pozemkoch p. č. 1674/154 a 1674/157 a chodníkom na pozemku p. č. 2005/1 v k. ú. Karlova Ves, podľa dokumentácie spracovanej Architekti Kahay a Murín, spol. s r.o., so sídlom Križna 52, 821 08 Bratislava, zodpovedný projektant: Ing. arch. Emanuel Murín – autorizovaný architekt (*1536 AA*), pre navrhovateľa Ing. Rudolfa Burdyho, v zastúpení Ing. arch. Danicou Flimelovou, Pre umiestnenie a projektovú prípravu boli stavebným úradom určené príslušné podmienky – polohové a výškové umiestnenie, odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov, ako aj požiadavky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí. Stavebný úrad zároveň rozhodol o príslušných vznesených námietkach účastníkov konania s podrobnejším odôvodnením v časti odôvodnenia rozhodnutia a určil čas platnosti územného rozhodnutia.

Proti uvedenému rozhodnutiu podali odvolania Ing. Daša Kubešová, a RNDr. Miroslav Kubeš, Ladislav Sternmüller, Kužmovou, v zastúpení Ing. Martinou Ing. arch. Anna Priečinská, a Ing. Martina Kužmová, v ktorých čo sa týka merita veci je uvedené v podstate nasledovné:

Zo spoločného odvolania Ing. Dáše Kubešovej, a RNDr. Miroslava Kubeša, (v ďalšom aj „odvolatelia I“) v zásade vyplýva, že nesúhlasia s odôvodnením stavebného úradu na väčšinu ich pripomienok. Stavebný úrad podľa odvolateľov I nerešpektoval podmienky záväzného stanoviska hl. mesta z hľadiska riešenia dopravného vybavenia; porušil stavebný zákon, keď nevykonal miestne zisťovanie. Ďalej nesúhlasia so zamietnutím ich námietky s odvolaním sa na list zo dňa 07. 12. 2007 vzťahujúci sa k inej stavbe a stavebníkovi. Taktiež namietajú riešenie statickej dopravy, ktoré považujú za rozporné so stanoviskami KR PZ v BA a HL. mesta SR Bratislavy. Vo veci prístupového chodníka spájajúceho ulice Nad lúčkami a Lackova považujú

rozhodnutie za vnútorne rozporné. Odvolatelia 1 ďalej nesúhlasia s odôvodnením zamietnutia ich námietok stanoviskom Hl. mesta SR Bratislavy; postrádajú vyjadrenie k odvodu dažďových vôd. Podľa názoru odvolateľov 1 stavebník nedisponuje právom k cudziemu pozemku na uloženie inžinierskych sietí; budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena nepovažujú za dostatočnú. Stavebný úrad podľa odvolateľov 1 porušil viaceré zákony SR a nespĺnil požiadavky Hl. mesta SR Bratislavy. V ďalšej časti spoločného odvolania sa odvolatelia 1 vyjadrujú k vyhodnoteniu námietok vlastníkov bytov BD Nad lúčkami 16, konkrétne nesúhlasia, aby násyp podľa PD zasahoval do cudzieho pozemku. Rovnako majú výhrady k vyhodnoteniu námietok vlastníkov bytov BD Nad lúčkami 33-43 v podstate z rovnakých dôvodov; navyše namietajú vybudovanie 4 náhradných PM; absenciu povolenia malého zdroja znečistenia ovzdušia; nesprávny spôsob doručovania, opomenutie správcu BD pri doručovaní. V ďalšej časti odvolania odvolatelia 1 zdôvodňujú nespĺnenie požiadaviek staveného úradu a sú názoru, že stavebný úrad mal územné konanie zastaviť. Odvolanie odvolateľov 1 bolo následne doplnené Ing. Vierou Mihalkovou, ktorá v zásade uviedla, že svetlo-technický posudok je neaktuálny z dôvodu zmeny legislatívy v r. 2008 vo vzťahu k vyhláške č. 259/2008; že prepracovanie PD bolo nedostatočné; a že dokumentácia postráda hydrogeologický a statický posudok.

Z odvolania Ladislava Sternmüllera, (v d'alšom aj „odvolateľ 1“) v zastúpení Ing. Martinou Kužmovou, (v d'alšom aj „odvolateľ 2“) v zásade vyplýva, že odvolateľ 2 namieta, že dodatok č. 1 k svetlo-technickému posudku bol spracovaný až po termíne na doplnenie návrhu, pričom mu vyčíta, že sa neopiera o výpočty, ale vyhodnotenie je len v teoretickej rovine; taktiež podľa neho nebolo vzaté do úvahy, či na susedných pozemkoch (napr. po ich zlúčení) bude možnosť rovnakého využitia ako pri navrhovanej stavbe. Odvolateľ 2 vo svojom odvolaní ďalej namieta vytvorenie nerovnocenných podmienok pre zástavbu na susedných pozemkoch; tvrdí, že napadnutým rozhodnutím je znemožnené vlastníkom pozemkov p. č. 1894, 1896 a 1899 v k. ú.: Karlova Ves využiť svoje pozemky na účel, na ktorý sú určené za obdobných podmienok, pričom poukazuje na iné rozhodnutie KSÚ v BA. Odvolateľ 2 taktiež namieta zamietnutie jeho požiadavky realizácie trvalého oplotenia pozemkov p. č. 1899, 1896 a 1894. Záverom odvolania odvolateľ 2 žiada predmetné územné rozhodnutie o umiestnení stavby zrušiť.

Z odvolania Ing. arch. Anny Priečinskej, (v d'alšom aj „odvolateľka 3“) v zásade vyplýva, že v mene vlastníkov BD na Lackovej ulici 5 nesúhlasí so zamietnutím ich pripomienok, pretože projektová dokumentácia je podľa nej nedostatočná pre vydanie ÚR; žiadajú prepracovanie výkresov vrátane doplnenia technického riešenia spojovacieho chodníka, pričom sa obávajú zatekania dažďových vôd a ohrozenia statiky ich BD. Záverom požadujú doplniť objektívú sústavu o dažďovú kanalizáciu a spojovací chodník a vyhodnotenie geologického posudku už v tomto stupni.

Z odvolania Ing. Martiny Kužmovej, (v d'alšom aj „odvolateľka 4“) v úvode vyplýva, že vo vzťahu k nej namieta uplatnenie fikcie doručenia a svoje odvolanie považuje včasné. Za dôvody svojho odvolania odvolateľka 4 označila nesprávny spôsob doručovania písomností, keď postrádala zverejnenie rozhodnutia na internete, na základe čoho sa domnieva, že boli porušené základné pravidlá konania. Odvolateľka 4 ďalej tvrdí, že jej nebolo doručené rozhodnutie o prerušení konania, čím boli jej práva dotknuté. Za ďalší dôvod odvolania označila nesprávne stanovený okruh účastníkov konania, konkretizuje BD na Lackovej 3 a 7 a označuje ich za susedné stavby, ako aj RD na pozemku p. č. 1900/2 a vyčíta to podanému návrhu na vydanie územného rozhodnutia. Dopracovaním trasy chodníka sa podľa nej taktiež mali zmeniť účastníci konania. Stavebnému úradu ďalej vyčíta, že oznámenie o začatí konania (aj opätovné) a rozhodnutie vydal bez potrebných podkladov; návrh

podľa nej neobsahoval potrebné náležitosti a doklady požadované stavebným úradom. Odvolateľka 4 ďalej namieta, že rozhodnutie je vydané v rozpore s § 38 stavebného zákona; že stavebný úrad si nevyžiadal stanoviská RÚVZ BA a ORHaZZ v BA k námietkam účastníkov; že spis pri nahliadnutí do spisu bol nekompletný; že stavebný úrad spôsobil neodôvodnené prietahy v konaní; že nesprávne sformulovanou žiadosťou SÚ nebolo Hl. mestom SR Bratislava vydané stanovisko k námietkam všetkých účastníkov konania; že stavebný úrad nevykonal miestne zisťovanie, pričom odkazuje na stanovisko Hl. mesta SR Bratislava. Podľa názoru odvolateľky 4 napadnuté rozhodnutie neobsahuje všetky náležitosti rozhodnutia podľa správneho poriadku, podrobnejšie konkretizuje a napáda dôvodovú časť rozhodnutia a nesúhlasí so zamietnutím vznesených námietok; stavebný úrad podľa nej konal v rozpore s § 33 ods. 1 správneho poriadku. Odvolateľka 4 zároveň namieta situáciu M 1:500 priloženú k rozhodnutiu, ktorá nie je v súlade s výrokovou časťou rozhodnutia, čo sa týka parkovacích miest, odstupových vzdialeností, výškových kót; taktiež namieta neaktuálne stanoviská dotknutých orgánov, neaktuálne časti dokumentácie. Podľa názoru odvolateľky 4, stanovisko KR PZ v BA bolo vydané na základe nepravdivých údajov a riešenie statickej dopravy podľa nej odporuje súladu s platnou legislatívou. Namieta taktiež dodatočné doloženie podkladov rozhodnutia do spisu bez možnosti sa k nim vyjadriť, resp. stanoviská ktoré neboli súčasťou spisu; namieta zamietnutie požiadavky realizácie trvalého oplotenia, ako aj možnosť rovnocenného zastavania susedných pozemkov, ako to namietal odvolateľ 2. Odvolateľka 4 nesúhlasí ani s navrhovaným svahom, nakoľko podľa nej môžu byť ohrozené susedné nehnuteľnosti a nie je dokladovaná skutočná možnosť realizácie stavby. Rovnako namieta zamietnutie prepracovania dokumentácie, porušenie povinností zo strany mestskej časti. Záverom svojho odvolania uvádza, že nesúhlasí s povolením umiestnenia stavby a je názoru, že stavebný úrad porušil zásadu zákonnosti, materiálnej pravdy a rovnosti účastníkov konania; na základe toho žiada napadnuté územné rozhodnutie o umiestnení stavby zrušiť.

Stavebný úrad následne podľa § 56 správneho poriadku ostatných účastníkov konania upovedomil o podaní odvolaní a vyzval ich, aby sa k nim v lehote do 5 dní odo dňa doručenia vyjadrili.

V spisom materiáli je zaevidované vyjadrenie navrhovateľa v zastúpení Ing. arch. Danicou Flimelovou, ktorá v podstate uviedla, že sa stotožňuje s vydaným rozhodnutím. K odvolaniu odvolateľov 1 uvádza, že predmetná stavba spĺňa záväzné regulatívy pre výstavbu, čo potvrdzuje záväzné stanovisko Hl. mesta SR Bratislavy; zároveň tvrdí, že nakoľko pre dané územie nebola spracovaná podrobnejšia UPD, je urbanisticko-architektonické riešenie stavby výhradne vecou projektanta a investora stavby. Vo otázke odkazu SÚ na vyjadrenie z r. 2007 uvádza, že ide o administratívnu chybu, keďže investor predložil novšie vyjadrenie dotknutého orgánu. Ako ďalej uvádza, riešenie statickej dopravy bolo odsúhlasené dotknutými orgánmi; z majetkoprávneho hľadiska bol vydaný súhlas s umiestnením stavby s podmienkou zmluvne usporiadať vzťah k pozemkom v trvalom aj dočasnom zábere pred vydaním SP; v súčasnosti disponujú platnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na inžinierske siete, pričom v časti vyvolanej investície chodníka a parkovísk majú podanú žiadosť o nájomné zmluvy, ktoré doložia do stavebného konania. Zároveň poukazujú na neexistujúci zmluvný vzťah k pozemku pod parkoviskom BD Nad lúčkami 16; ďalej popisujú aktuálnu dopravnú situáciu a tvrdia, že výstavbou parkoviska nedôjde k záberu chodníka, ktorý neexistuje. Zástupkyňa navrhovateľa ďalej tvrdí, že k stavbe sa kladne vyjadrili všetky dotknuté orgány a organizácie a že boli doložené všetky potrebné posúdenia. K odvolaniu odvolateľa 2 sa uvádza, že stavebník doložil ku konaniu svetlo-technický posudok vrátane dodatku posúdenia možnosti výstavby na susedných pozemkoch; ďalej uvádza, že odvolateľ bližšie nelokalizoval svoj zámer a preto nebolo možné posudzovať hypotetickú stavbu. Vo veci požiadavky na

oplotenie uvádza, že navrhovaná stavba nevyžaduje odstránenie žiadneho cudzieho oplotenia okrem vlastného. K odvolaniu odvolateľky 3 uvádza, že DÚR spĺňa požiadavky vyhlášky a že stavba si nevyžaduje budovanie dažďovej kanalizácie na odvodnenie príľahlého územia. K odvolaniu odvolateľky 4 prv odkazuje na svoje predošlé vyjadrenia a potom uvádza, že stavebník doložil aktuálne stanoviská dotknutých orgánov na úseku ochrany zdravia. Ďalej uvádza, že stavebný úrad administratívnou chybou pripojil k územnému rozhodnutiu inú situáciu stavby, hoci zakres stavby v kópii z KM bol doložený aj so zakresom pešieho chodníka. Záverom, čo sa týka inžinierskych sietí, odkazuje na ustanovenie § 58 ods. 4 stavebného zákona.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán v celom rozsahu preskúmal odvolaniami napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj postup stavebného úradu, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie, aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom a jeho vykonávacími vyhláškami a dospel k záveru, že stavebný úrad Mestská časť Bratislava – Karlova Ves v tomto konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia nepostupoval v rozpore so zákonom v miere, pre ktorú by bolo nevyhnutné napadnuté rozhodnutie zrušiť. Stavebný úrad materiálnym spôsobom neporušil procesné práva účastníkov konania a vo veci meritórne rozhodol. Tunajší odvolací orgán akceptujúc niektoré relevantné námietky účastníkov konania (ktoré boli dôvodom pre zmenu rozhodnutia) nezaznamenal dostatok dôvodov na to, aby napadnuté rozhodnutie ostalo bez pokusu o jeho zmenu zrušené – čo by bolo nepochybne v rozpore s princípmi správneho konania.

Odvolací orgán po preskúmaní veci v odvolacom konaní zistil nedostatky vo výrokovej časti napadnutého rozhodnutia, konkrétne nedostatočné uvedenie podmienok pre ďalšiu fázu povoľovacieho procesu alebo zaiste správne namietanú neaktuálnu kópiu z katastrálnej mapy, ktorá je prílohou napadnutého rozhodnutia. Pri rozhodovaní však musel vychádzať z ustálenej správnej aj súdnej praxe, podľa ktorej zmena rozhodnutia, pokiaľ je možná, má vždy prednosť pred zrušením rozhodnutia a vrátením veci na nové prejednanie a rozhodnutie a teda, aby odvolací orgán rozhodol v merite jemu predloženej veci. V súlade s tým boli zistené nedostatky napadnutého rozhodnutia odstránené zmenou rozhodnutia so súčasným prehĺbením dôvodovej časti smerujúcej k námietkam, ktoré vo vzťahu ku konkrétnym zákonným ustanoveniam nebolo možné uznať za opodstatnené. Priložením správnej situácie stavby opatrenej pečiatkou a podpisom zodpovedného projektanta k tomuto rozhodnutiu učinil tunajší úrad zásluhu na materiálnej pravde.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci a reagujúc na námietky odvolateľov v odvolaniach Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán uvádza a konštatuje nasledovné:

Dňa 23. 11. 2011 podal navrhovateľ Ing. Rudolf Burdy, Bratislava v zastúpení Ing. arch. Danicou Flimelovou, na príslušný stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“ podľa dokumentácie vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. arch. Emanuelom Murínom – autorizovaným architektom, pričom s návrhom boli doložené príslušné stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií.

Následne stavebný úrad listom zo dňa 18. 02. 2013 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania a poučil ich o ich procesných právach a povinnostiach. V reakcii na toto oznámenie zasiali stavebnému úradu svoje stanoviská Dopravný podnik Bratislava, a.s. a Bratislavská teplárenská, a.s.. Zároveň sa do prebiehajúceho konania ako účastníci konania prihlásili Odvolateľ 2 a Odvolateľka 4, ktorí stavebnému úradu dňa 12. 04. 2013 predložili svoje stanovisko k oznámeniu o začatí konania. Svoje stanovisko ku konaniu taktiež predložili dňa 16. 04. 2013 vlastníci bytov BD Nad lúčkami 33-43 podľa zoznamu.

V ďalšom priebehu konania stavebný úrad územné konanie rozhodnutím zo dňa 15. 05. 2013 prerušil za účelom doriešenia námietok účastníkov konania proti záväznému stanovisku Hl. mesta SR Bratislavy, ktoré osobitným listom požiadal o stanovisko k námietkam, ktoré bolo stavebnému úradu doručené dňa 05. 08. 2013. Dňa 22. 11. 2013 zástupkyňa navrhovateľa doplnila návrh na vydanie ÚR o prepracované riešenie statickej dopravy z dôvodu zmeny STN a aktualizované stanoviská dotknutých orgánov.

Stavebný úrad listom zo dňa 27. 11. 2013 opätovne oznámil územné konanie účastníkom konania a dotknutým orgánom a poučil ich o ich procesných právach a povinnostiach. Svoje pripomienky ku konaniu stavebnému úradu predložili všetci odvolatelia. Po tom, čo zástupkyňa navrhovateľa doplnila stavebnému úradu ďalšie stanoviská dotknutých orgánov, stavebný úrad navrhovateľa listom zo dňa 07. 02. 2014 vyzval na doplnenie dokladov a konanie vo veci prerušil. V reakcii na to zástupkyňa navrhovateľa adresovala stavebnému úradu stanovisko k výzve (dňa 13. 03. 2014) a následne doplnenie návrhu (dňa 24. 04. 2014).

Stavebný úrad následne listom zo dňa 16. 06. 2014 opätovne oznámil územné konanie účastníkom konania a dotknutým orgánom a poučil ich o ich procesných právach a povinnostiach, na čo svojim stanoviskom zareagovali Dopravný podnik Bratislava, a.s. aj odvolatelia. Na základe vykonaného konania pristúpil stavebný úrad dňa 14. 10. 2014 k vydaniu územného rozhodnutia o umiestnení stavby č.: KV/SU/1218/2014/6314/VK, ktorým navrhovanú stavbu umiestnil. Vo výroku rozhodnutia rozhodol o vznesených námietkach účastníkov konania, čo následne odôvodnil v časti odôvodnenia rozhodnutia.

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

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku, správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva 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 § 3 ods. 4 správneho poriadku, správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

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

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.

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 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami v území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným 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 a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia 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.

Podľa ustanovenia § 39 stavebného zákona, v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie 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 ustanovenia § 39a ods. 1 stavebného zákona, rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 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.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán po preskúmaní veci konštatuje, že odvolaniami napadnuté rozhodnutie stavebného úradu z hľadiska vyššie uvedených zákonných ustanovení obstoí.

Odvolací orgán úvodom svojho dôvodu upozorňuje, že vzhľadom na pomerne dlhý proces celého územného konania, kedy od podania návrhu navrhovateľom uplynulo takmer tri a pol roka, odvolací orgán v súčasnosti, keď rozhoduje o tom, či navrhované umiestnenie predmetnej stavby obstoí z hľadiska požiadaviek stavebného práva a správneho práva, po tom, čo komplexne zhodnotil výhrady odvolateľov a porovnal ich s jednotlivými relevantnými zákonnými ustanoveniami a v ich súvislosti, nemôže opomenúť ten aspekt, že navrhovateľ (ale aj ostatní účastníci konania) z hľadiska princípu právnej istoty disponuje/ú legitímny očakávaním na meritórnom ukončení konania. Odvolací orgán z uvedených dôvodov po vzhliadnutí všetkých podkladov konania pristúpil k predmetnému preskúmaniu v súlade so zákonom komplexne a aj v korelácii so zásadami správneho konania a zásadami jednotlivých konaní podľa stavebného zákona.

Tunajší odvolací orgán vyslovuje právny názor, že skutková ako aj právna situácia v predmetnej veci poskytovala stavebnému úradu podklad na posúdenie predmetu konania v intenciách ustanovení §§ 37 ods. 1 až 3, § 39 a 39a stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov. V tejto súvislosti nemožno konštatovať, že správna úvaha prvostupňového správneho orgánu o tom, že predložený návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby s priloženou projektovou dokumentáciou splnil podmienky pre vydanie meritórneho rozhodnutia a že stavebný úrad nezistil dôvody brániace vydaniu požadovaného rozhodnutia, vybočila z medzí a hľadísk ustanovených zákonom pre jej použitie. Odvolací orgán po komplexnom preskúmaní veci nezaznamenal zákonné dôvody pre zamietnutie predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia (§ 37 ods. 4 stavebného zákona).

Odvolací orgán, rovnako ako všade inde pripomína, že je zákonnou povinnosťou správneho orgánu (stavebného úradu) o podanej žiadosti (návrhu) o (na) vydanie správneho rozhodnutia (územného rozhodnutia, stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia a pod.) rozhodnúť niektorou z možností, ktoré predpokladá príslušný právny predpis (§ 3 ods. 1 a § 46 správneho poriadku). V prípade, že na vydanie požadovaného rozhodnutia sú splnené zákonom stanovené podmienky a na jeho vydanie sú dané zákonné dôvody, správny orgán (stavebný úrad) nemá inú možnosť, ako podanú žiadosť (návrh) posúdiť kladne a vydať príslušné správne

rozhodnutie. To isté, i keď s vyššími nárokmi na odôvodnenie takého procesu, platí aj v prípade (negatívneho vymedzenia), ak v správnom orgáne predloženej veci absentuje zákonná možnosť rozhodnúť inak, ako je požadované. Z hľadiska princípov odvolacieho konania zároveň platí, že všade tam, kde je to možné a účelné, najmä z dôvodov rýchlosti a hospodárnosti konania, by sa mal odvolací orgán pokúsiť o vyriešenie merita veci, či už zmenou rozhodnutia alebo jeho potvrdením po prípadnom doplnení konania.

Odvolací orgán ďalej zdôrazňuje, že meritom územného konania o umiestnení stavby je hmotno-priestorové umiestnenie navrhovanej stavby v území a jej napojenie na technické vybavenie územia a to všetko v súlade s osobitnými predpismi tak, aby sa zabezpečili záujmy spoločnosti v území (najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a starostlivosť o životné prostredie - § 39 stavebného zákona) vo väzbe na právomoci a kompetencie príslušných dotknutých orgánov, ktoré tieto záujmy reprezentujú (§ 126 ods. 1 stavebného zákona) a ktorých stanoviská (140a stavebného zákona) sú podkladom pre územné rozhodnutie o umiestnení stavby. Z ustanovenia § 37 ods. 4 stavebného zákona vyplývajú podmienky, kedy stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia zamietne. Argumentom a contrario dospejeme k záveru, kedy stavebný úrad predložený návrh nezamietne a teda je povinný vydať príslušné územné rozhodnutie. Bude tomu tak vtedy, ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa ustanovení § 37 ods. 1 až 3 stavebného zákona zistí, že predložený návrh alebo predložená dokumentácia je v súlade s podmienkami podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona (teda s príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou), s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami (ak existujú), so všeobecnými technickými požiadavkami (ktoré definuje predovšetkým vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.) alebo s predpismi uvedenými v § 37 ods. 2 stavebného zákona. Uvedené posúdenie prináleží konajúcemu správnomu orgánu (stavebnému úradu) na základe použitia správnej úvahy.

Odvolací orgán zároveň konštatuje, že v zmysle ustanovenia § 140b ods. 1 SZ je obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu pre správny orgán záväzný. Nezriedka však z rôznych dôvodov môže vzniknúť situácia, keď sa obsah záväzného stanoviska, príp. jeho časť, či konkrétna podmienka stanú zjavne nevykonateľnými, či dokonca problematicky obhájiteľnými z pohľadu iných všeobecne záväzných právnych predpisov. V tejto situácii je potom úlohou konajúcich správnych orgánov s rozhodovacou právomocou a kompetenciou v medziach legislatívy a preskúmateľne citlivo zvážiť a vyhodnocovať podklady pre svoje rozhodnutie (jednotlivo a všetky v ich vzájomnej súvislosti) tak, ako mu to káže § 34 ods. 5 správneho poriadku, aby tým dal zadosť všeobecnej zásade zákonnosti.

V predmetnom prípade územného konania o umiestnení predmetnej stavby bol podkladom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov (§ 37 ods. 1 stavebného zákona). Vysloviť súlad s uvedenými podkladmi, ktorý je v zmysle účelu celého územného konania dôležitým kritériom (pretože deklaruje súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania), podľa príslušných kompetenčných noriem prináleží Hl. mestu SR Bratislave, ktoré v konkrétnom prípade vydáva záväzné stanovisko k investičnej činnosti. V predmetnom prípade bolo Hl. mestom SR Bratislavou k navrhovanej stavbe vydané Záväzné stanovisko k investičnej činnosti, z ktorého vyplýva, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov a Hl. mesto SR Bratislava s umiestnením navrhovanej stavby súhlasí. Vzhľadom k tomu, že účastníci konania vyjadrili nespokojnosť s posúdením návrhu voči ÚPD, stavebný úrad si správne vyžiadal stanovisko dotknutého orgánu k námietkam účastníkov, aby tak z definitívnou platnosťou vyriešil ich pochybnosti o súlade navrhovanej stavby s územným plánom mesta. Hl. mesto SR Bratislava ako dotknutý orgán posúdilo výhrady účastníkov konania o údajnom rozpore s územným plánom a vydalo stanovisko k námietkam,

podľa ktorého svoje záväzné stanovisko nezmenilo, nakoľko bolo vydané v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov. Podotýkame, že v zmysle ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona, je obsah záväzného stanoviska (aj Hl. mesta SR Bratislavy) pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona (teda aj pre tunajší odvolací orgán) záväzný. Týmto stanoviskami dotknutého orgánu bol dostatočne zabezpečený a preukázaný súlad navrhovanej stavby s príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou a preto všetky námietky odvolateľov tohto charakteru a v tejto súvislosti odvolací orgán nemôže uznať za opodstatnené. Ochrana verejného záujmu z hľadiska územného plánovania bola týmto v predmetnom konaní dostatočne a definitívne preukázaná.

V okruhu námietok týkajúcich sa ochrany vlastníckych práv k pozemkom dotknutých navrhovanou stavbou odvolací orgán nemá za dostatočne preukázané, že by tieto práva vzhľadom na povahu vydaného rozhodnutia boli vo vzťahu k subjektu, ktorý nimi disponuje, materiálnym spôsobom porušené. K tomuto právnomu názoru viedla odvolací orgán séria dôvodov: V prvom rade je podstatným faktom to, že vlastníkom príslušného záberu dotknutých parciel (časti verejného priestranstva a ul. Nad lúčkami) Hl. mesto SR Bratislava s umiestnením navrhovanej stavby svojim listom zo dňa 16. 12. 2011 súhlasí, hoci svoje stanovisko časovo obmedzuje (*majúc zrejme za to, že územné konanie bude do toho času ukončené, čo potvrdzuje i jeho podmienka, keď upozorňuje, že „pred vydaním stavebného povolenia si zmluvne usporiadať vzťah k pozemkom v trvalom i dočasnom zábere stavby“*). Odvolací orgán je názoru, že striktné formálnym pohľadom na predmetné súhlasné stanovisko vlastníka pozemku by ostal popretý účel a zmysel ochrany vlastníckeho práva tak, ako ho vyžaduje stavebný zákon v územnom konaní za preukázateľnej situácie, keď vlastníkom dotknutých parciel Hl. mesto SR Bratislava v žiadnom okamihu konania (oznámenia o konaní, ako aj územné rozhodnutie mu boli riadne doručené) nenamieta porušenie svojich vlastníckych práv, ani svoj súhlas nezobral späť alebo nezrušil a na základe ďalších dokladov v spise je jasné, že v aktuálnom procese na Hl. meste je požiadavka investora o uzatvorenie nájomnej zmluvy na časť dotknutých častí pozemkov pre účely automobilového vjazdu, pešieho vstupu, 6 parkovacích miest ako aj vyvolanej investície – chodníka pre peších. Odvolací orgán v tejto súvislosti upozorňuje, že v stavebnom konaní nebude môcť byť stavebníkovi (doteraz navrhovateľovi) povolené nič z rozsahu, ktorý by nebol krytý naplnením § 58 ods. 2 event. 4 stavebného zákona, nakoľko bolo potrebné vzhliadnuť aj na to, že zákonné nároky na ochranu vlastníckych práv v územnom a stavebnom konaní sú rôzne. Za tým účelom odvolací orgán precizoval podmienky v napadnutom rozhodnutí tým, že doplnil ďalšiu podmienku do rozhodnutia, podľa ktorej *stavebník musí v stavebnom konaní preukázať, že má právny vzťah (iné právo) k pozemku dotknutému stavbou; bez preukázania uvedeného právneho vzťahu (iné práva) nie je možné na stavbu vydať stavebné povolenie*. Už uzatvorenou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na uloženie IS išiel navrhovateľ nad rámec požiadaviek ustanovení o územnom konaní a rovnako snahou o uzatvorenie nájomnej zmluvy pre uvažovaný vstup a 6 PM a vyvolanej investície stavebník saturuje požiadavku už stavebného konania v kontexte ustanovení § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 stavebného zákona. Odvolací orgán v tejto súvislosti upozorňuje na ďalší fakt, ktorý vyplýva z listu Hl. mesta SR Bratislavy zo dňa 10. 04. 2013, v ktorom Hl. mesto investorovi k žiadosti o predĺženie súhlasu ku konaniu oznámilo zmenu spôsobu nakladania s majetkom mesta, pričom ho usmernilo na potrebu podania žiadosti o vytvorenie právneho vzťahu k pozemku Hl. mesta – uzatvorenia zmluvy o nájme pozemkov. Odhliadnuc od zjavného nesúladu, či nekompatibility medzi predpismi o nakladaní s majetkom mesta a ustanoveniami stavebného zákona si odvolací orgán nemohol nevšimnúť, že ak navrhovateľ disponuje hoci časovo obmedzeným súhlasom vlastníka časti pozemku Hl. mesta SR Bratislavy a stavebný úrad v danom časom rámci nevydal požadované rozhodnutie, čo v dôsledku zmeny predpisov o nakladaní s majetkom mesta následne viedlo k sťaženej

procedúre pri získaní daného súhlasu (resp. po novom už právneho vzťahu), mohol byť tento investor diskriminovaný voči iným, ktorým stavebný stíhol vydať rozhodnutie počas platnosti súhlasu resp. pred zmenou predpisov o nakladaní s majetkom mesta. Všetky vyššie uvedené skutočnosti viedli odvolací orgán k presvedčeniu, že ochrana vlastníckych práv hl. mesta v kontexte jej gradácie z ustanovení o územnom konaní (§ 38 SZ) do ustanovení o stavebnom konaní (§ 58 SZ) za súčasného skutkového stavu a pozície hl. mesta, ktoré porušenie svojich práv nenamietajú, nebola v danom prípade materiálnym spôsobom porušená. Ich adekvátnu ochranu zabezpečil odvolací orgán doplnením podmienky do vydaného územného rozhodnutia.

K námietkam odvolateľov, ktorí v odvolacom konaní prezentovali zväčša podobné námietky, ako boli ich námietky uplatnené v územnom konaní, odvolací orgán po tom, čo sa oboznámil s ich obsahom, ako aj s obsahom ich vyhodnotenia stavebným úradom uvádza, že zamietnutie námietok stavebný úrad nevyhodnotil v rozpore s platnou legislatívou, hoci sa v jeho dôvodí vyskytujú obsahové, či významové nezrovnalosti (napr. nesprávne odvolávanie sa na stanovisko z r. 2007, hoci v spisovom materiáli sú doložené aktuálne stanoviská). Odvolací orgán sa s vyhodnotením námietok účastníkov konania stavebným úradom v zásade stotožnil a posúdil ich rovnako. K okruhu námietok týkajúcich sa dopravného riešenia, resp. statickej dopravy, odvolací orgán konštatuje, že k navrhovanému riešeniu sa súhlasným spôsobom vyjadril rozhodujúci orgán štátnej správy – KR PZ v BA, KDI svojim stanoviskom zo dňa 20. 11. 2013. Aspekty statickej dopravy budú pritom z definitívnu platnosťou doriešené v stavebnom konaní, v ktorom bude potrebné o i. zabezpečiť aj stanovisko KR PZ v BA, ako aj stanovisko príslušného cestného správneho orgánu. Odvolací orgán ďalej nemôže uznať výčitku odvolateľov, že stavebný úrad nevykonal miestne zisťovanie, ak prihliadneme na ustanovenie § 36 ods. 2 stavebného zákona, ktorého možnosť upustenia od miestneho zisťovania stavebný úrad v danom prípade využil. Bez rozsiahleho kompetenčného diskurzu však odvolací orgán v súvislosti s avizovaným stanoviskom Hl. mesta k námietkam vo väzbe na tam spomínané miestne zisťovanie uzaviera, že dotknutému orgánu neprináleží hodnotiť postup konajúceho stavebného úradu alebo inak zasahovať do jeho činnosti. V súvislosti s námietkou vo veci odvodu dažďových vôd je potrebné odkázať na stanovisko OÚ BA OSŽP ako orgánu štátnej vodnej správy zo dňa 15. 11. 2013; vo veci namietanej budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena na uloženie IS, odvolací orgán konštatuje, že táto je nad rámec požiadaviek predpisov o územnom konaní. K vybudovaniu 4 náhradných PM a absencii povolenia malého zdroja znečistenia ovzdušia je odvolací orgán názoru, že tieto požiadavky budú saturované v stavebnom konaní; v prvostupňovom konaní bol o začatí konania upovedomený aj rozhodujúci orgán štátnej ochrany ovzdušia, ktorého súhlas so stavbou z hľadiska záujmov, ktoré podľa svojich predpisov chráni, bol v súlade s ustanovením § 36 ods. 3 stavebného zákona prezumovaný.

V otázkach doplneného odvolania odvolateľov 1 týkajúcich sa svetlo-technického posudku, nedostatočnej PD, ako aj hydrogeologického, či statického posudku odvolací orgán uvádza, že navrhované riešenie disponuje súhlasným záväzným stanoviskom RÚVZ BA zo dňa 22. 11. 2013, ktorý návrh posúdil z hľadiska záujmov, ktoré podľa osobitných predpisov chráni, a v ktorom sa mimo iného v PD pre stavebné konanie požaduje predložiť hluková štúdia a z tohto stanovisko taktiež vyplýva, že „*nakoľko došlo k zníženiu stavby platí pôvodné svetlotechnické posúdenie vplyvu navrhovanej stavby na denné osvetlenie a presnenie jestvujúcich okolitých priestorov s dlhodobým pobytom ľudí – Ing. Zolt Straňák, zo dňa 16. 11. 2007, ktoré preukázalo súlad s požiadavkami STN 73 0580 Denné osvetlenie budov a STN 73 4301 Budovy na bývanie. Denné osvetlenie. ... Predložený návrh, pri rešpektovaní uložených povinností, nebude v rozpore s platnými právnymi predpismi určenými na ochranu verejného zdravia.*“. Uznaniu námietok o nedostatočnosti PD bráni skutočnosť, že z dikcie ustanovenia §

46 stavebného zákona vyplýva, že projektant stavby, ktorý vykonáva projektovú činnosť, je plne zodpovedný za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie stavby a aj za jej realizovateľnosť v súlade so všetkými platnými právnymi predpismi a požiadavkami v nich stanovenými, nakoľko projektant stavby je na túto vybranú činnosť vo výstavbe oprávnený podľa osobitných predpisov (zákon č. 138/1992 Zb.) a tým je zabezpečená ochrana verejných záujmov vo výstavbe z hľadiska kvality spracovania dokumentácie stavby. Námietky v uvedených intenciách, ktoré smerujú voči spôsobu vykonávania regulovaného povolania autorizovaným architektom, jeho odbornosti alebo odbornej kvalite vypracovaného projektu patria do pôsobnosti Slovenskej komory architektov, ako orgánu oprávnenému na príslušný postup podľa osobitného predpisu (zákon č. 138/1992 Zb.), a nie do pôsobnosti povolovacích orgánov na úseku stavebného poriadku. Požiadavka hydrogeologického posudku bola odvolacím orgánom uznaná dôvodnou a odvolací orgán doplnením podmienky do územného rozhodnutia zaviazal stavebníka v stavebnom konaní vykonať posúdenie hydrogeologických pomerov vplyvu navrhovanej stavby na BD na Lackovej ulici. Statické posúdenie stavby je súčasťou projektovej dokumentácie stavby k stavebnému konaniu, vid' § 9 ods. 1 písm. f) vyhlášky 453/2000 Z.z..

Pokiaľ sa týka odvolania odvolateľa 2 vo veci posúdenia možnosti výstavby na susedných pozemkoch, odvolací orgán konštatuje, že uvedenou možnosťou sa zaoberal dodatok č. 1 svetlo-technického posudku, v ktorom osoba na to oprávnená – autorizovaný stavebný inžinier posudzoval možnosti výstavby na dvoch nasledujúcich susedných parcelách, pričom vyhodnotil, že napadnutým rozhodnutím navrhovaná výstavba PBD „nie je v rozpore s požiadavkami stavebných predpisov na dostupnosť denného svetla a priameho slnečného žiarenia na okolitých nezastavaných parcelách“. Berúc do úvahy skutočnosť, že odvolateľ 2 nekonkretizoval svoj budúci stavebný zámer, nemožno podľa názoru odvolacieho orgánu svetlo-technickému posudku vyčítať, že sa neopiera o konkrétne výpočty a navyše za skutočnosti, že susedná parcela nie je vo vlastníctve odvolateľa 2. Odvolací orgán v danom prípade nemá za preukázané vytvorenie nerovnocenných podmienok, nakoľko odvolateľ 2 preukázateľne nedisponuje porovnateľným susedným pozemkom (iba event. uvažuje o možnom zlúčení pozemkov s iným vlastníkom) a do úvahy je potrebné zobrať aj konfiguráciu terénu, ktorá v danom prípade rozhodujúcim spôsobom determinuje možnosti akejkoľvek zástavby. Vo veci požiadavky odvolateľa 2 na vybudovanie oplotenia, odvolací orgán uvádza, že nie je v kompetencii stavebného úradu ani odvolacieho orgánu uložiť navrhovateľovi (resp. potencionálnemu stavebníkovi) povinnosť oplotiť susedný pozemok; uvedená požiadavka vykazuje občiansko-právne príznaky a preto si ju odvolateľ 2 môže event. uplatňovať prostredníctvom občianskoprávných predpisov. Charakter územného rozhodnutia navyše navrhovateľovi nedovoľuje vykonať na stavebnom pozemku akýkoľvek fyzický úkon, tzn. ani odstrániť súčasne existujúce oplotenie svojho pozemku.

K námietkam odvolateľky 3 odvolací orgán opakuje, že projektant stavby, ktorý vykonáva projektovú činnosť, je plne zodpovedný za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie stavby a aj za jej realizovateľnosť v súlade so všetkými platnými právnymi predpismi a požiadavkami v nich stanovenými a preto túto námietku nemohol tunajší úrad uznať. Naopak odvolací orgán akceptoval pripomienku odvolateľky 3 vo veciach obavy z dažďových vôd v lokalite, keď doplnením podmienky do rozhodnutia zaviazal stavebníka v stavebnom konaní vykonať posúdenie hydrogeologických pomerov vplyvu navrhovanej stavby na BD na Lackovej ulici; podobne už stavebný úrad vo vydanom rozhodnutí stanovil záväznú podmienku vykonať inžiniersko-geologické posúdenie základových pomerov pre stavbu. Zároveň je potrebné pripomenúť, že k navrhovanému riešeniu stavby sa súhlasnými stanoviskami vyjadrili príslušné dotknuté orgány aj z hľadiska starostlivosti o životné prostredie.

Reagujúc na námietky odvolateľky 4, ktoré neboli zodpovedané v rámci vyhodnotenia predchádzajúcich odvolaní, odvolací orgán konštatuje, že doručovanie písomností stavebným úradom neukrátilo žiadneho účastníka konania pri uplatňovaní svojich procesných práv. Zásada informovanosti tak, ako ju majú na mysli ustanovenia správneho poriadku nebola v danom prípade porušená; vo veciach zverejňovania rozhodnutí na internetovej stránke mestskej časti sa bude potrebné obrátiť na orgány samosprávy. Odvolací orgán preveril taktiež ďalšie námietky odvolateľky vo veciach doručovania a stanovenia okruhu účastníkov konania, pričom zistil, že postup stavebného úradu nemal vplyv ani na uplatňovanie procesných práv odvolateľky 4, ktorá mala možnosť sa ku konaniu vyjadriť (nahliadala do spisového materiálu), ani iných účastníkov konania. Ktokoľvek, kto sa cítil byť konaním stavebného úradu dotknutý, mal možnosť sa do konania prihlásiť a uplatňovať svoje práva – stavebný úrad akceptoval prihlásenie sa odvolateľky 4, ako aj odvolateľa 2 do konania. V otázkach, v ktorých odvolateľka 4 vyčíta návrhu na vydanie územného rozhodnutia nekompletnosť, odvolací orgán konštatuje, že navrhovateľ v priebehu celého konania dopĺňal svoj návrh a súhrn podkladov pre rozhodnutie stavebnému úradu postačoval na to, aby vo veci meritórne rozhodol. Upozorňujeme, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. KDI, KR PZ v BA ako aj HaZÚ hl.m.SR BA oprávnenou osobou potvrdili, že ich stanoviská boli vydané pre konečnú revíziu PD z 10/2013. Pokiaľ ide o odvolateľkou 4 namietané nedostatky odôvodnenia napadnutého rozhodnutia konštatujeme, že podľa nášho právneho názoru dané rozhodnutie ako celok nie je nepreskúmateľné; zaiste by každé správne rozhodnutie (najmä z pohľadu účastníka, ktorý rozhodnutie napáda) mohlo vykazovať vyššie kvalitatívne i kvantitatívne parametre, avšak z aspektu minimálnych nárokov na preskúmateľnosť rozhodnutia odvolací orgán napadnuté rozhodnutie nepovažujeme za rozhodnutie, ktorým by bol porušený zákon - § 47 ods. 3 správneho poriadku. Námietku odvolateľky 4 vo veci neaktuálnej situácie stavby, ktorú stavebný úrad (zrejme z nepozornosti) pripojil k územnému rozhodnutiu, odvolací orgán uznal za opodstatnenú a za účelom odstránenia tohto nedostatku pripojil k tomuto rozhodnutiu aktuálnu situáciu stavby potvrdenú pečiatkou a podpisom zodpovedného projektanta, ktorá sa nachádzala v spisovom materiáli.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že podmienky zo zabezpečených stanovísk dotknutých orgánov, ktoré deklarovali súlad navrhovanej stavby z hľadiska záujmov, ktoré podľa osobitných predpisov chránia, boli zahrnuté do výrokovvej časti napadnutého rozhodnutia a ich splnenie bude skúmané stavebným úradom v stavebnom konaní, resp. ich splnenie bude úlohou projektanta v rámci spracovania projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.

Odvolací orgán v súvislosti s viacerými námietkami odvolateľov pripomína, že tieto sú limitované meritom územného konania a preto nemožno s očakávaním právnej relevancie namietat' niečo, čo nie je predmetom územného konania, resp. je predmetom ďalšieho povoľovacieho procesu stavby – stavebného konania, pretože povoľovací proces je podľa stavebného zákona rozdelený do fáz, z ktorých každá vyžaduje rozdielne kritéria, či už v podkladoch, hodnotení alebo v prístupe. Z uvedeného dôvodu nemožno považovať za chybný prístup stavebného úradu, ktorý jednotlivé otázky presunul do stavebného konania aj preto, že k samotnej realizácii stavebnej činnosti môže dôjsť až na základe právoplatného stavebného povolenia, ktorému predchádza stavebné konanie, v ktorom budú mať všetci účastníci konania právo uplatňovať svoje procesné práva v súlade so zákonom.

V namietaných súvislostiach je podstatným si taktiež uvedomiť, že platný územný plán a jeho regulatívy predstavujú právnu istotu pre všetkých účastníkov konania (navrhovateľa aj odvolateľov), že stavebná činnosť v konkrétnom území bude v jeho medziach nielen regulovaná, ale aj možná a v prípade, že konkrétny investičný zámer rešpektuje platnú ÚPD,

logicky nemôže dôjsť k akokoľvek domnievanému znehodnoteniu okolitých nehnuteľností, či zásahu do pohody bývania nad mieru prípustnú VZPP, hoci odvolatelia pociťujú opak.

Sumarizujúc rámec predmetného územného konania daný §§ 37 stavebného zákona odvolací orgán konštatuje, že príslušné dotknuté orgány sa k podanému návrhu na umiestnenie predmetnej stavby vyjadrili kladnými písomnými stanoviskami a nimi uplatnené podmienky boli zahrnuté do podmienok územného rozhodnutia a ich splnenie sa bude overovať v ďalších stupňoch povolenieho procesu. Názory účastníkov konania, ktorí majú bezpochyby právo a možnosť prednášať svoje výhrady, námietky a pripomienky k procesom vo verejnej správe (aktuálne k územnému konaniu) a disponujú legitímnym nárokom dostať na ne adekvátnu odpoveď, nemôžu podľa odvolacieho orgánu predstavovať podstatnú zložku pojmu verejný záujem, ak si navyše uvedomíme skutočnosť, že v procese predmetného územného konania, ako to vyplýva z obsahu spisového materiálu, participuje veľké množstvo štátnych aj neštátnych orgánov a organizácií, odborne spôsobilých osôb z rôznych odborov s kvalifikáciou a pod., ktorí vo svojich výstupoch (stanoviská, posudky, projekty, atď.) skonštatovali resp. z týchto výstupov vyplýva, že navrhovaná výstavba je podľa legislatívy a príslušných predpisov možná.

Z obsahu spisového materiálu je odvolaciemu orgánu zrejmé, že odvolatelia s navrhovanou stavbou nesúhlasia resp. snažia sa oddialiť jej realizáciu, avšak úlohou správnych orgánov na úseku stavebného poriadku je posúdiť investičný zámer tak, ako bol predložený a v prípade, že sú splnené podmienky pre vydanie meritórneho rozhodnutia, sú povinné rozhodnúť spôsobom, ktorý predpokladá zákon. Odvolací orgán ozrejmuje, že územným rozhodnutím ešte nedochádza k realizácii stavby, vytvára sa ním len právny predpoklad pre ďalšie konanie – stavebné konanie, ktoré môže ale aj nemusí byť iniciované o čom svedčí aj časová obmedzenosť platnosti územného rozhodnutia - § 40 ods. 1 stavebného zákona. Územným rozhodnutím sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia, čím ako vyplýva zo súdnej praxe nemôže dôjsť k reálnemu zásahu do práv a právom chránených záujmov účastníkov konania.

Odvolací orgán súc si vedomí určitých nezrovnalostí ohľadom predmetu konania (významové ako aj obsahové chyby vydaného rozhodnutia, vrátane pripojenia nesprávnej situácie stavby a pod.), na ktoré vzhľadom, konštatuje, že tieto nepovažoval za vady, ktoré by mali priamy vplyv na zákonnosť vydaného rozhodnutia. Konkrétne nedostatky vydaného rozhodnutia sa odvolací orgán pokúsil eliminovať zmenou napadnutého rozhodnutia a iné budú definitívne a precízne doriešené stavebným úradom v rámci stavebného konania, nakoľko splnenie esenciálnych podmienok pre vydanie daného územného rozhodnutia spočívajúce v ochrane verejného záujmu z hľadiska územného plánovania bolo v konaní dostatočne preukázané. Odvolací orgán navyše nemohol pri preskúmaní neprihliadať na to, že v predmetnom územnom konaní bola stavebným úradom porušená najmä zásada bezprietahovosti správneho konania, ktorá v konečnom dôsledku spôsobila neakceptovateľnú nerovnosť v postavení účastníkov konania v neprospech navrhovateľa pred správnym orgánom. Práve a najmä z týchto dôvodov pristúpil odvolací orgán k predmetnému preskúmaniu aj v korelácii s jednotlivými zásadami správneho konania tak, aby boli vyvážené a v rovnováhe.

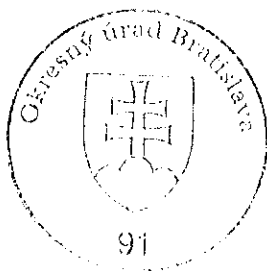
Odvolací orgán záverom opätovne konštatuje, že v predmetnom prípade podaný návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby spolu s ďalšími podkladmi pre rozhodnutie poskytovali stavebnému úradu podklad na posúdenie predmetu konania v intenciách príslušných zákonných ustanovení, a preto stavebný úrad vo veci meritórne rozhodol.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán po tom, čo komplexne preskúmal napadnuté územné rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby príslušného stavebného úradu, celý spisový materiál, odvolania odvolateľov, ako aj postup stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves konštatuje, že vydané meritórne rozhodnutie netrpí vadou nezákonnosti, pre ktorú by bolo nevyhnutné napadnuté rozhodnutie zrušiť. Odvolací orgán v predmetnom prípade vzhliadol na možnosť zmeny napadnutého rozhodnutia a v snahe meritórneho ukončenia konania rozhodol v súlade s ustanovením § 59 ods. 2 správneho poriadku.

Na základe všetkých horeuvedených skutočností nemohol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnúť inak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

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



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

Príloha:

Situácia stavby

Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou:

1. Ing. Rudolf Burdy,
2. Ing. arch. Danica Flimelová,
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
4. Ing. Martina Kužmová,
5. Ladislav Sternmüller,
6. Ing. Dáša Bučková,
7. Ing. arch. Anna Priečinská,
8. Kamil Kaminský,
9. Ing. Dáša Kubešová,
10. RNDr. Miroslav Kubeš,
11. Ing. Viera Mihalková,

12. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Nad lúčkami č. 33 – 43, v bytovom dome Lackova 5 a v bytovom dome na ulici Nad lúčkami č. 16, ako aj vlastníkom susedného pozemku parc. č. 1881/2
13. Ostatným známym a neznámym účastníkom konania, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

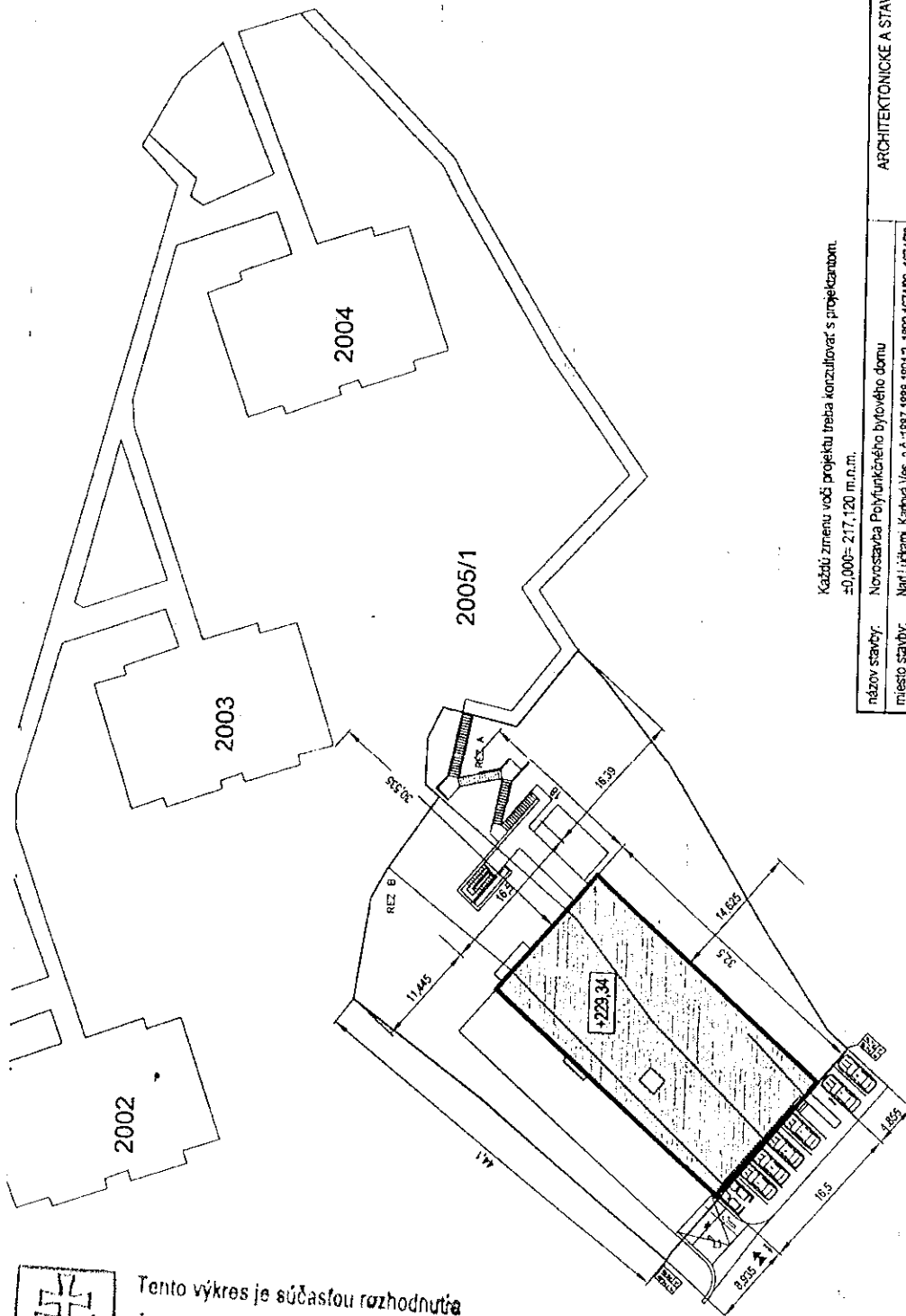
Na vedomie:

14. Ing. Rudolf Burdy,
15. Ing. arch. Danica Flimelová,
16. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
17. Ing. Martina Kužmová,
18. Ladislav Sternmüller,
19. Ing. Dáša Bučková
20. Ing. arch. Anna Priečinská,
21. Kamil Kaminský,
22. Ing. Dáša Kubešová,
23. RNDr. Miroslav Kubeš,
24. Ing. Viera Mihalková,
25. Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, Stavebný úrad, Nám. Sv. Františka č. 8, 842 62 Bratislava 4 – so žiadosťou o zverejnenie písomnosti a následné vrátenie tunajšiemu úradu

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia:
Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:
Pečiatka a podpis:



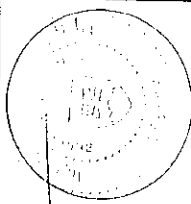
Tento výkres je súčasťou rozhodnutia

Číslo: 00-BA-0002-101/30.4.11/101

Zo dňa: 18.05.2011



Každú zmenu voči projektu treba konzultovať s projektantom.
±0,000= 217,120 m.n.m.

názov stavby:	Novostavba Polyfunkčného bytového domu	ARCHITEKTONICKE A STAVEBNÉ RIEŠENIE	
miesto stavby:	Nad Lúčkami, Karova Ves, p.č.1887,1888,1891/2, 1892,187483, 167470		
investor:	Ing. Rudolf Burdy, Hrušovská 60 Bratislava		
spracovateľ:	Architekti Kahay a Murin spol.s r.o. Krížna 52 Bratislava		
autor:	Ing.arch. E. Murin, Ing.arch. M. Kahay		
zodp. projektant:	Ing.arch. E. Murin	stupeň PD:	k UR
spolupráca:	autorizovaný architekt SKA - r.č.: 1536 AA	A4 formáty:	
		dátum:	október 2013
		merať:	1:500
názov výkresu:	Situácia stavby	číslo výkresu:	2a



MAG0P00FKI28

**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - KARLOVA VES**

Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4

729

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVA

- 9 - 11 - 2015

Podacia číslo: 25872	Číslo spisu: 25842/2015
Miesto: Bratislava	Vybavuje: Mgr. Mária Kováčová

Vážený pán
 JUDr. Ivo Nesrovnal LL.M.
 primátor hl. mesta SR Bratislavy
 Primaciálne nám. č. 1
 814 99 Bratislava

Vaše číslo
 MAGS SNM 25872/2015

Naše číslo
 KV/PM/2441/2015/13724/MK

Vybavuje/linka
 Mgr. Mária Kováčová
 02/60259221

Bratislava
 23.10.2015

VEC:

Žiadosť o prehodnotenie a aktualizáciu stanoviska k nájmu pozemku registra C-KN časti p.č. 2005/1 na Lackovej ul. spoločnosti LÚČKY Development s.r.o. – dožiadanie.

Vážený pán primátor,

listom č.j. MAGS SNM 25872/2015 zo dňa 3.9.2015, ktorý sme obdržali 24.9.2015, ste ma požiadali o prehodnotenie a aktualizáciu môjho stanoviska zo dňa 12.5.2015 k nájmu pozemku registra C-KN časti parcely č. 2005/1, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 172 m², k.ú. Karlova Ves na Lackovej ulici. Podľa Pozemkovej knihy sú to časti parciel č. 3747, 3750/2, 3751/2, 3754, k.ú. Devín. O nájom pozemku požiadala spoločnosť LÚČKY Development s.r.o. Bratislava za účelom vybudovania chodníka pre peších v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný bytový dom na ulici Nad lúčkami“ na pozemkoch registra C-KN parc.č. 1887, 1888, 1891/2, 1892, ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa.

K Vašej žiadosti uvádzam nasledovné skutočnosti: na základe požiadaviek obyvateľov Karlovej Vsi žijúcich na území Dlhých dielov jednou z priorit mestskej časti je vybudovanie spojovacieho chodníka medzi Dlhými dielmi a Karloveskou ulicou, čím sa skráti prístup osôb k električkám MHD ako aj na miestny úrad Bratislava – Karlova Ves. Tak ako som uviedla v žiadosti č.j. KV/MGI/1222/2015/MK o zverenie pozemku registra C-KN parc.č. 1674/280 zo dňa 8.1.2015, mestská časť v spolupráci s oddelením správy nehnuteľností Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy dala vypracovať geometrický plán na odčlenenie pozemku pre vybudovanie tohto spojovacieho chodníka. Novovytvorená parcela č. 1674/280 o výmere 188 m² bola zapísaná na list vlastníctva v prospech hl. mesta SR Bratislavy v mesiaci novembri 2013.

Aby mestská časť mohla zrealizovať svoj plánovaný zámer, na ktorý budú vynaložené značné finančné prostriedky je potrebné, aby predmetný pozemok mala zverený do správy. O zverenie vyššie uvedenej parcely býv. starostka mestskej časti požiadala vtedajšieho primátora hl. mesta SR Bratislavy Doc.RNDr. Milana Ftáčnika, CSc. listom zo dňa 25.11.2013 a opätovne listom zo dňa 22.9.2014. Ani do konca volebného obdobia Návrh na zverenie pozemku novovytvorenej parcely č. 1674/280 do správy mestskej časti Bratislava –

Telefón
 02/ 602 59 111

Fax
 02/654 26 469

Bankové spojenie
 1804143001/5600

IČO
 603 520

E-mail
 starostka@karlovaves.sk

Karlova Ves do programu rokovania Mestského zastupiteľstva nebol zaradený, ani mestská časť neobdržala k uvedeným žiadostiam žiadne vyjadrenie. Fotokópie žiadostí Vám v prílohe zasielam.

Po mojom nástupe do funkcie starostky mestskej časti som Vás listom zo dňa 8.1.2015 taktiež požiadala o zverenie vyššie uvedeného pozemku do správy mestskej časti Bratislava – Karlova Ves (viď. fotokópiu listu). Predpokladala som, že spojovací chodník bude vybudovaný ešte v tomto roku. Bohužiaľ, ani ja doposiaľ nemám žiadnu informáciu o tom, či v tejto veci hl. mesto SR Bratislava resp. magistrát hl. mesta SR Bratislavy niečo urobil.

Nakoľko nám na spokojnosti obyvateľov mestskej časti záleží a neviem, či hl. mesto SR Bratislava má záujem zveriť parc.č. 1674/280 do správy mestskej časti Bratislava – Karlova Ves alebo nie a či spojovací chodník bude alebo nebude vybudovaný na tejto parcele, pre ktorý účel bola vytvorená, k nájmu častí pozemkovoknižných parciel čísl. 3747, 3750/2, 3751/2 a 3754 spoločnosti LÚČKY Development s.r.o. za účelom vybudovania prístupového chodníka pre peších v súvislosti s výstavbou uvedeného polyfunkčného bytového domu sa nemôžem vyjadriť. V prípade, že nám uvedený pozemok nebude zverený do správy, mestská časť sa pokúsi spojovací chodník medzi Karloveskou ul. a ul. Nad lúčkami zabezpečiť iným spôsobom, kde jednou z alternatív bude aj rokovanie so súčasným žiadateľom o nájom pozemku tak, že by tento chodník pre peších z Lackovej ul. vybuvoval nielen po plánovaný bytový dom, ale ďalej po svojom pozemku až na ulicu Nad lúčkami.

S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti Vás žiadam, vážený pán primátor, o informáciu, kedy predpokladáte že žiadosť Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves bude zaradená do programu rokovania Mestského zastupiteľstva. Na základe výsledkov rokovania Mestského zastupiteľstva v predmetnej veci sa budem môcť k nájmu pozemku spoločnosti LÚČKY Development s.r.o. vyjadriť.

S pozdravom



Dana Čahojová
starostka

Prílohy: 3

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 83 0... 15 00

Zmluvné strany:

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava,

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Zastúpené : JUDr. Ivo Nesrovnal, primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Peňažný ústav : Československá obchodná banka, a.s.

Číslo účtu (IBAN): SK587500000000025828453

BIC (SWIFT) : CEKOSKBX

IČO : 00 603 481

DIČ : 2020372596

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Obchodné meno : LÚČKY Development s.r.o.

Sídlo : Ľudovíta Fullu 7, 841 05 Bratislava

V zastúpení : Martin Horváth – konateľ spoločnosti

Mgr. Dušan Vnenčák – konateľ spoločnosti

podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 84464/B,

Peňažný ústav :

Číslo účtu (IBAN):

BIC (SWIFT) :

IČO : 46 843 256

DIČ :

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme pozemku :

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov reg. „E“ k.ú. Karlova Ves parc. č. 3747, druh pozemku – vinice, o celkovej výmere 911 m², parc. č. 3750/2, druh pozemku – ostatné plochy, o celkovej výmere 36 m², parc. č. 3751/2, druh pozemku – záhrady, o celkovej výmere 71 m² a parc. č. 3754, druh pozemku – vinice, o celkovej výmere 579 m², ktoré sú zapísané na LV č. 4971 k.ú. Karlova Ves. Časť pozemku registra „C“ v Bratislave, k. ú. Karlova Ves, parc. č. 2005/1, druh pozemku – ostatné plochy, o celkovej výmere 5448 m², ktorý je predmetom nájmu, je vytvorený z uvedených pozemkov reg.

„E“ a evidovaný v údajoch Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, bez založeného listu vlastníctva.

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve časť pozemku reg „C“ parc. č. 2005/1 v k.ú. Karlova Ves, uvedeného v ods. 1 tohto článku, **vo výmere 172 m²**, nachádzajúci sa v lokalite medzi ulicou Nad lúčkami a Lackovou ulicou tak, ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „pozemok“ alebo „predmet nájmu“). Kópia z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č.1.
3. Účelom nájmu je vybudovanie chodníka pre peších v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“.
Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 a nasl. OZ zmluvnú pokutu, ktorú je prenájomca oprávnený požadovať od nájomcu vo výške 17 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenájomca zaslanej faktúry.
4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

Článok II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku VII odseku 8 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu, alebo
 - b) výpoveďou prenájomca, a to i bez udania dôvodu, alebo
 - c) výpoveďou nájomcu s tým, že nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu len do doby ukončenia stavebných prác na predmete nájmu. Po termíne ukončenia prác je nájomca oprávnený od nájomnej zmluvy len jednostranne odstúpiť v súlade s písm. e) ods.2 tohto článku, alebo
 - d) odstúpením od tejto zmluvy prenájomca :
 - da) v prípade nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v čl. III ods. 2 a 3 tejto zmluvy, alebo
 - db) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenájomca v súlade s ods. 3 čl. IV tejto zmluvy, alebo
 - e) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Dôvod odstúpenia od zmluvy musí byť výslovne uvedený v tejto zmluve alebo špecifikovaný konkrétnym ustanovením Občianskeho zákonníka. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
3. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany výpovednú lehotu 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok III

Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. .../2015 zo dňa vo výške 14,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 172 m² predstavuje sumu **vo výške 2 408,00 Eur ročne** (slovom dvetisícštyristoosem eur),
2. Ročné nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v zmysle článku VII odseku 8 v pravidelných štvrtročných splátkach vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka podľa odseku 1 tohto článku vo výške 602,00 Eur, na účet prenajímateľa číslo (IBAN): SK587500000000025828453, variabilný symbol VS 8830...15 v ČSOB, a.s.
3. Pomerná časť nájomného podľa ods. 2 tohto článku sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho štvrtroka, v ktorom sa zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v súlade s čl. II ods. 2 písm. d).
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtroku príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve.
V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 17 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonať na predmete nájmu stavebné úpravy výlučne na svoje náklady a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
5. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Karlova Ves v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
6. Nájomca je povinný v zmysle VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň, v spolupráci s oddelením životného prostredia a mestskej zelene Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a mestskou časťou Bratislava – Karlova Ves zriadiť novú zeleň minimálne v rozsahu zodpovedajúcom ploche zrušenej zelene najneskôr do kolaudácie stavby na predmete nájmu. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť sankcie v zmysle VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
7. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu sankcie v zmysle VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
8. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať podzemné siete verejného osvetlenia, ktoré budú križovať stavbu chodníka, a ktoré sú v správe oddelenia správy komunikácií magistrátu.

9. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi (prostredníctvom oddelenia nájomov majetku magistrátu) kópiu právoplatného stavebného povolenia na stavbu na predmete nájmu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenie tejto povinnosti.
10. V prípade, že právoplatné stavebné povolenie nebude vydané do je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300 Eur, a to v prípade ak táto lehota uplynula v dôsledku subjektívneho zavinenia nájomcu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
11. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi (prostredníctvom oddelenia nájomov majetku magistrátu) kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu na predmete nájmu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenie tejto povinnosti.
12. V prípade, že právoplatné kolaudačné rozhodnutie nebude vydané do je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300 Eur, a to v prípade ak táto lehota uplynula v dôsledku subjektívneho zavinenia nájomcu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
13. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
14. V prípade, že ku skončeniu nájmu príde pred vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu, je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, v prípade skončenia nájmu po vydaní kolaudačného rozhodnutia je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu resp. stavu zodpovedajúceho dohodnutému užívaniu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
15. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti majúce vplyv na predmetný nájom (zmena obchodného mena, zmena adresy sídla spoločnosti, prevod vlastníckych práv a pod.). Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

16. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu :
- a) sídlo nájomcu uvedené v obchodnom registri,
 - b) adresa trvalého pobytu štatutárneho zástupcu nájomcu,
 - c) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
18. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 17 tohto článku bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 17 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok V

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvnými stranami bolo v súlade s ust. § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodnuté, že k zániku nájmu môže dôjsť aj dňom podpísania Zmluvy o bezodplatnom prevode chodníka do majetku prenajímateľa okrem ustanovenia čl. VII ods. 9, ktorý zostane naďalej v platnosti. Za prenajímateľa bude pre potreby naplnenia tohto ustanovenia v takomto prípade konať oddelenie geodetických činností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.
2. Predpokladom na prevzatie novovybudovaného chodníka do majetku prenajímateľa podľa odseku 1 tohto článku je súčasné podpísanie protokolu medzi prenajímateľom a mestskou časťou Bratislava – Karlova Ves o prevzatí chodníka do správy mestskej časti.
3. Pre zánik nájmu podľa ods. 1 a ods. 2 tohto článku je rozhodujúce podpísanie Zmluvy o bezodplatnom prevode.
4. V prípade, že nepríde k uzatvoreniu Zmluvy o bezodplatnom prevode chodníka podľa ods. 1 tohto článku, táto nájomná zmluva zostáva naďalej v platnosti.

Článok VI

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy :
 - 1.1 nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu a nájomca nemá žiadne dcérske spoločnosti,

- 1.2 nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - 1.3 nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - 1.4 proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Nájom pozemku schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy ako prípad hodný osobitného zreteľa uznesením č./2015 zo dňa v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 258/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Uznesenie mestského zastupiteľstva podľa predchádzajúcej vety je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.
4. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v nich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neopakovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplánovaného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
6. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 5 a nájomca 2 vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ :

Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca :

LÚČKY Development s.r.o.

.....
JUDr. Ivo Nesrovnal

primátor hlavného mesta SR Bratislavy

.....
Martin H o r v á t h

konateľ spoločnosti

.....
Mgr. Dušan V n e n ě á k

konateľ spoločnosti

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 23.11.2015

K bodu č. 13

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu časti pozemku v Bratislave, k. ú. Karlova Ves, parc. č. 2005/1, spoločnosti LÚČKY Development s.r.o., so sídlom v Bratislave

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ po prerokovaní materiálu **odporúča MsZ schváliť** ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom časti pozemku registra „C“ v Bratislave, k. ú. Karlova Ves, parc. č. 2005/1 – ostatné plochy vo výmere 172 m², spoločnosti LÚČKY Development s.r.o., so sídlom na Ľudovíta Fullu 7 v Bratislave, IČO 46 843 256, za účelom vybudovania chodníka pre peších v súvislosti s realizáciou stavby „Polyfunkčný bytový dom na ul. Nad lúčkami“, na dobu neurčitú, za nájomné **30,00 Eur/m²/rok**, čo predstavuje ročne sumu vo výške **5 160,00 Eur**,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 45 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Hlasovanie:

prítomní: 8, za: 8, proti: 0, zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.
V Bratislave, 23.11.2015

