

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava

č. 2022/20/A/17/Zm/Ry

V Bratislave dňa 9.2.2022

## ROZHODNUTIE

### O POVOLENÍ ZMENY STAVBY PRED JEJ DOKONČENÍM

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), preskúmal žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením a na základe tohto preskúmania podľa § 68 stavebného zákona a § 46,47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

### p o v o l u j e

*zmenu stavby:* "Novostavba rodinného domu - Obytný súbor - Vlkovka 5 - Záhorská Bystrica", Bratislava - Záhorská Bystrica, Kútska ul. (ďalej len "stavba"),  
*stavebníkovi:* MUDr. Marián Markech, Drieňová 1/H, 821 01 Bratislava,  
JUDr. Jana Markechová, Drieňová 1/H, 821 01 Bratislava (ďalej len "stavebník"),  
*na pozemku:* register "C" parc. č. 1019/114 v katastrálnom území Záhorská Bystrica,  
*popis zmeny:* na stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. 2008/654/G/8/Ry zo dňa 13.06.2008, právoplatné dňa 16.07.2008 pre stavebníka OPERA Vlkovka Development s.r.o., Trenčianska 56/A, 821 09 Bratislava, pričom žiadateľ preukázal postúpenie práv stavebníka vyplývajúce z § 70 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Navrhovaná zmena stavby pred dokončením sa týka zmeny umiestnenia a pôdorysného riešenia rodinného domu. Novostavba rodinného domu je samostatne stojaci dvojpodlažný objekt s ustúpeným podlažím zastrešený plochou strechou. Rodinný dom má dve 4-izbové bytové jednotky s príslušenstvom o obytnej ploche 175,17 m<sup>2</sup> a podlahovej ploche 329,62 m<sup>2</sup>. Zastavaná plocha rodinného domu je 248,51 m<sup>2</sup>. Súčasťou stavby sú spevnené plochy. Súčasťou stavby nie sú prípojky inžinierskych sietí, nakoľko tieto sú povolené už v predchádzajúcom konaní pre stavebníka OPERA Vlkovka Development s.r.o., Trenčianska 56/A, 821 09 Bratislava,  
*účel stavby:* rodinný dom podľa § 43b ods. 1 písm. b) stavebného zákona, určený na bývanie.

**Zmena v polohovom a výškovom osadení stavby rodinného domu:**

Rodinný dom sa umiestňuje na pozemku parc. č. 1019/101 k. ú. Záhorská Bystrica nasledovne:  
Minimálna vzdialenosť fasády rodinného domu od hranice pozemku je :

zo severu: 3,50 m - od pozemku parc. č. 1019/98 k. ú. Záhorská Bystrica,  
zo západu: 7,19 m - od pozemku parc. č. 1019/1 k. ú. Záhorská Bystrica,  
z juhu: 3,55 m - od pozemku parc. č. 1019/114 k. ú. Záhorská Bystrica,  
z východu: 8,64 m - od pozemku parc. č. 1019/147 k. ú. Záhorská Bystrica,

Výškové osadenie stavby rodinného domu je:

celková výška je +7,00 m od ±0,000

úroveň 0,000 = 100,30 (100,00=h.h. existujúcej komunikácie pri vstupe na pozemok) ,

Všetky ostatné ustanovenia a podmienky uvedené v stavebnom povolení č. 2008/654/G/8/Ry zo dňa 13.06.2008, právoplatné dňa 16.07.2008 zostávajú v platnosti.

**Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto ďalšie záväzné podmienky:**

1. Zmena stavby bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie 12/2021 overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracoval Ing. Eva Torišková, Horná 72, 941 06 Komjatice a ktorá je prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavba vrátane povolenej zmeny bude ukončená najneskôr do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Zhotoviteľ stavby bude určený na základe výberového konania. Vybraného dodávateľa stavby, vrátane dokladov oprávňujúcich na príslušný výkon činnosti je stavebník povinný dodatočne oznámiť tunajšiemu stavebnému úradu do 15 dní od výberového konania.

**Stanoviská oznámili:**

**Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, referát výstavby, dopravy, ÚPI, verejného obstarávania a IČ stanovisko dňa 14.1.2022 č. MUZB -36/775/2022/JAL**

- Parkovanie musí byť riešené v počte 3 parkovacie miesta na 1 bytovú jednotku podľa príslušných STN na pozemku investora.
- Podľa vyhlášky č. 453/200 Z.z. § 9 ods. 1 písmeno i) Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica požaduje vypracovanie POV do SP s povinnosťou na čistenie dopravných mechanizmov pred výjazdom zo staveniska.
- Podľa § 27 ods. 1 zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov ako aj v zmysle § 127 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, upozorňujeme stavebníka, že uskutočňovanie hluku v čase od 22:00 do 6:00, ako aj v nedeľu a v dňoch štátnych a cirkevných sviatkov je neprípustné.
- Ak mestská časť príde na takúto skutočnosť, tento priestupok bude riešený podľa § 41 ods. 1 písm. b) zák. č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.
- Upozornenie:  
Stanovisko je platné dva roky od jeho vydania. Stanovisko Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica nenahrádza záväzné stanovisko Magistrátu hl. mesta SR Bratislava.

**Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Správa povodia Moravy stanovisko dňa 24.11.2021 č. CS SVP OZ BA 2965/2021/2**

- Listom ste nás požiadali o stanovisko k stavbe „RD s dvoma bytovými jednotkami na pozemku Č. 1019/101 v k.ú. Záhorská Bystrica, Kútska ulica" pre zmenu stavby pred dokončením. Pozemok sa nachádza v blízkosti koryta vodného toku Grmolinský potok, r. km 0,05, pričom samotné objekty stavieb budú situované brehovej čiare koryta vo vzdialenosti viac ako 13 m, Stavba bude prípojkami napojená na jestvujúce inžinierske siete (vodovod, splašková kanalizácia, elektrika, plyn) na Kútskej ulici. Dažďové vody budú odvádzané do vsaku na pozemku,
- K umiestneniu stavebných objektov nemáme námietky. Pri situovaní prípadného oplotenia pozemku je potrebné rešpektovať pobrežné pozemky vodného toku Grmolinský potok, ktoré sú definované v zákone č. 364/2004 Z.z. (Vodný zákon), § 49. odst.2 vo vzdialenosti do 5 metrov od brehovej čiare potoka.
- Nakladanie s dažďovými vodami je potrebné riešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na cudzie pozemky,
- Stavebné práce požadujeme realizovať v súlade so zákonom č. 364/2004 Z.z. (Vodný zákon) v znení neskorších predpisov. Počas nich nesmie dôjsť k poškodeniu majetku v správe SV P š.p. OZ Bratislava, Správa povodia Moravy - Malacky (úprava koryta Grmolinského potoka), k zhoršeniu odtokových pomerov vodného toku a k úniku znečisťujúcich látok alebo znečisteniu povrchových a podzemných vôd.
- Predmetná lokalita je v zmysle zákona č.7/2010 Z.z. (Zákon o ochrane pred povodňami), § 2, odst.5 povodňou ohrozeným územím, čo znamená že môže byť zaplavená dôsledkom intenzívneho povrchového odtoku z povodia a vytvorenia povodňovej viny vo vodnom toku. resp. pri vzniknutí prekážok v koryte, ktoré obmedzujú plynulý odtok vôd. Naša organizácia nezodpovedá za prípadné vzniknuté škody na objektoch stavby spôsobené povodňovými prietokmi vo vodnom toku.

**Západoslovenská distribučná a.s. vyjadrenie dňa 24.2.2021**

- spoločnosť Západoslovenská distribučná, a. s., so sídlom Čulenova 6,81647 Bratislava, IČO: 36 3615818, ako prevádzkovateľ distribučnej sústavy podľa zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení v znení neskorších predpisov na základe žiadosti zo dňa 01.02.2021 vydáva toto vyjadrenie k možnosti pripojenia pre 2x nové odberné miesta na parcele č. 1019/101 v k.ú. Bratislava -Záhorská Bystrica s predpokladanou maximálnou rezervovanou kapacitou 2x (3f x 25A).
- Pripojenie nových odberných miest s celkovou MRK 2x (3f x 25A) bude možné realizovať z existujúceho káblového vedenia nachádzajúceho sa pred predmetnou parcelou za predpokladu vybudovania novej zemnej káblovej NN prípojky na vlastné náklady žiadateľa a splnenia nasledovných technických podmienok pripojenia.
- Bod napojenia prípojky NN bude istiača a rozpojovacia skriňa 72-0229, ktorá je umiestnená pred parcelou č.1019/114,
- Prípojka NN bude privedená do skupinového elektromerového rozvádzača vyhotoveného pre dve odberné miesta. Elektromerový rozvádzač musí byť osadený a umiestnený na verejne prístupnom mieste, prístupný pracovníkom Západoslovenská distribučná každú dennú i nočnú hodinu - zodpovedný investor stavby. Umiestnenie elektromera a ostatných prístrojov tvoriacich meráciu súpravu, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom "Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie" dostupnom aj na portáli [www.zsdis.sk](http://www.zsdis.sk).
- Pripojenie odberného miesta bude možné realizovať až na základe Zmluvy o pripojení odberného zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a. s. Pre pripojenie dvoch odberných miest je potrebné si podať žiadosť o hromadné pripojenie, resp. podať si dve samostatné žiadosti pre jeden odber.

### Odôvodnenie

Dňa 13.12.2021 podal stavebník žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením; týmto dňom bolo začaté stavebné konanie. Zmena stavby sa dotýka stavby, na ktorú stavebný úrad vydal stavebné povolenie č. 2008/654/G/8/Ry zo dňa 13.06.2008, právoplatné dňa 16.07.2008 dňa 14.6.2021.

Stavebný úrad oznámil začatie konania o zmene stavby pred dokončením všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Stavebný úrad podľa ustanovení § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska mu boli dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej zmeny stavby. Zároveň stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány svoje stanoviská.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že realizáciou zmeny stavby nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi.

Zmena stavby je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Tunajší príslušný stavebný úrad I stupňa si svoj výklad územného plánu dal podložiť stanoviskom Miestneho úradu MČ Bratislava-Záhorská Bystrica, referát výstavby, dopravy, ÚPI, verejného obstarávania a IČ, ktorý ako miestny orgán územného rozvoja, vydávajúci pre žiadateľov aj výklad platného územného plánu Hl. m. SR Bratislavy formou územnoplánovacích informácií, potvrdil vyjadrením č. MUZB -36/775/2022/JAL zo dňa 14.1.2022 názor stavebného úradu o súlade predloženej projektovej dokumentácie s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Hlavného mesta SR Bratislavy a odporučil súhlasiť so zmenou stavby.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov požadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov pre napojenie do sietí technického vybavenia a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Projektová dokumentácia zmeny stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a podmienky územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby. Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia na zmenu stavby. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

### Upozornenie:

So zmenou stavby nesmie byť začaté, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov).

### Poučenie o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie (podľa § 54 správneho poriadku) do 15 dní odo dňa oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal - Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Jozef Krúpa  
starosta

**Toto rozhodnutie musí byť vyvesené****1. na úradnej tabuli MČ Bratislava-Záhorská Bystrica po dobu 15 dní:****14. 02. 2022**

Vyvesené dňa: .....

Zvesené dňa: *18.2.2022* .....**2. internet – stránka MČ Bratislava-Záhorská Bystrica ([www.zahorskabystrica.sk](http://www.zahorskabystrica.sk))  
po dobu 15 dní:****14. 02. 2022**

Začiatok zverejnenia dňa: .....

koniec zverejnenia dňa: *18.2.2022* .....

MESTSKÁ ČASŤ  
BRATISLAVA ZÁHORSKÁ BYSTRICA  
Námestie Rodiny č. 1  
842 57 BRATISLAVA 48

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia.

**Poplatok:**

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 60 písm. a ods. 1 vo výške 50.00 € bol zaplatený dňa 12.12.2021.

**Doručí sa:**

účastníci (doručenky)

1. MUDr. Marián Markech, Drieňová 1/H, 821 01 Bratislava
2. JUDr. Jana Markechová, Drieňová 1/H, 821 01 Bratislava
3. Mgr. Valéria Hudec, Ružová dolina 25, 821 09 Bratislava – adresát neznámy doručované verejnou vyhláškou
4. Ing. Radoslav Simon, Miletičova 32, 821 09 Bratislava
5. Blažena Simonová, Miletičova 32, 821 09 Bratislava
6. Ing. Eva Torišková, Horná 72, 941 06 Komjatice
7. Bc. Petra Tóthová, Podkerepušky 85, 840 08 Bratislava
8. BEST Service s.r.o., A. Gwerkovej 17, 851 04 Bratislava
9. Hl. mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
10. OPERA Vlkovka Development s.r.o., Trenčianska 56A, 821 09 Bratislava

dotknuté orgány

11. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava

12. Hl. mesto SR Bratislava, Odd. usmerňovania investičnej činnosti, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava

13. Hl. mesto SR Bratislava, Odd. životného prostredia, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava

14. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

15. Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

16. Slovak telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

17. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Správa povodia Moravy, Pri Maline 1, 901 01 Malacky

18. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44b, 825 19 Bratislava

19. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

# Export

Bratislavský > Bratislava-Žahorňská Bystrica > k.ú. Žahorňská Bystrica



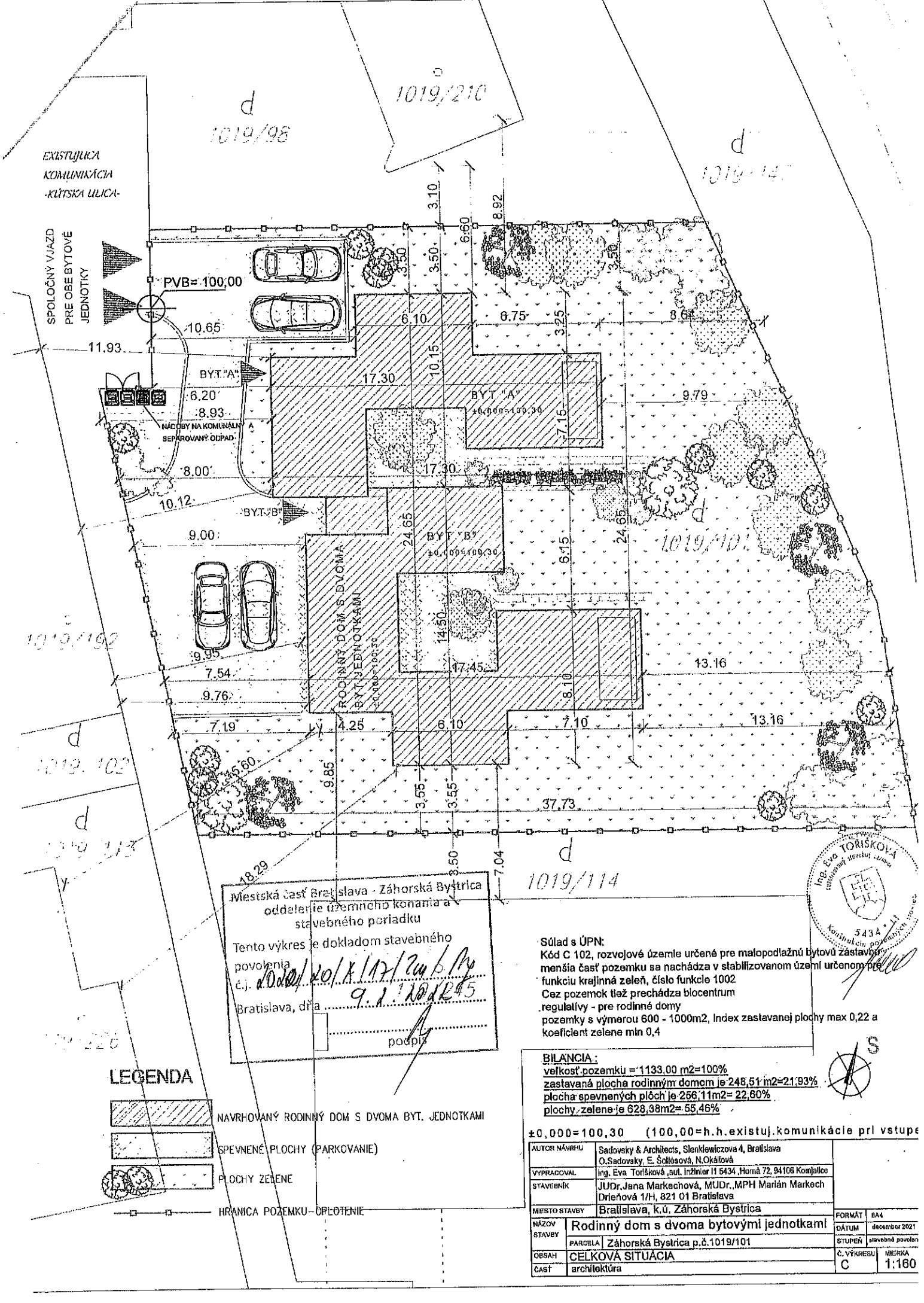
926135  
 Miestna časť Bratislava - Žahorňská Bystrica  
 oddelenie územného plánovania a  
 stavebného poradenstva  
 Tento výkres je dokladom stavebného  
 povolenia  
 č.j. *101/17/2019/19225*  
 Bratislava, dňa *13.12.20*

Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne účely.

Merné a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na výpočte hraníc pozemkov a oradenie stavieb a pozemky môže vykonať len odborná

± 0,000 = 100,30 (100,00 = h<sub>1</sub>) existujú.

Sadovsky & Architects, Sienkiewiczova 4, Bratislava  
 O.Sadovsky, E. Šoltésová, N.Okáľová  
 VYPRACOVAL Inž.Eva Topišková aut.inžinier 11.54.34\_Horná 72, 94



Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica  
 oddelenie územného konania a  
 stavebného poriadku  
 Tento výkres je dokladom stavebného  
 povolenia  
 č.j. *2022/201/K/17/2016/Py*  
 Bratislava, dňa *9.1.2016*  
 podpis *[Signature]*


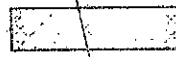

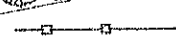
Súlad s ÚPN:  
 Kód C 102, rozvojové územie určené pre malopodlažnú bytovú zástavbu  
 menšia časť pozemku sa nachádza v stabilizovanom území určenom pre  
 funkciu krajinná zeleň, číslo funkcie 1002  
 Cez pozemok tiež prechádza biocentrum  
 regulatívy - pre rodinné domy  
 pozemky s výmerou 600 - 1000m<sup>2</sup>, Index zastavanej plochy max 0,22 a  
 koeficient zelene min 0,4

**BILANCIA:**  
 veľkosť pozemku = 1133,00 m<sup>2</sup> = 100%  
 zastavaná plocha rodinným domom je 248,51 m<sup>2</sup> = 21,93%  
 plocha spevnených plôch je 266,11 m<sup>2</sup> = 22,60%  
 plochy zelene je 628,38 m<sup>2</sup> = 55,46%

± 0,000 = 100,30 (100,00 = h.h. existuj. komunikácie prl vstupe)

AUTOR NÁVRHU	Sadovský & Architects, Slenkaviczova 4, Bratislava O.Sadovský, E. Šoltéssová, N.Okálková	FORMÁT	BA4
VYPRACOVAL	Ing. Eva Torišková, aut. Inžinier I1 6434, Horná 72, 94106 Komjance	DÁTUM	december 2021
STAVEBNÍK	JUDr. Jana Markechová, MUDr. MPH Marián Markech Drieňová 1/H, 821 01 Bratislava	STUPEŇ	stavebné povolenie
MIESTO STAVBY	Bratislava, k.ú. Záhorská Bystrica	Č. VÝKRESU	MERIKA
NÁZOV STAVBY	Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami	C	1:160
PARCELA	Záhorská Bystrica p.č. 1019/101		
Obsah	CELKOVÁ SITUÁCIA		
Časť	architektúra		

**LEGENDA**

-  NAVRHOVANÝ RODINNÝ DOM S DVOMA BYT. JEDNOTKAMI
-  SPEVNEJÉ PLOCHY (PARKOVANIE)
-  PLOCHY ZELENÉ
-  HRANICA POZEMKU - OPLÔTENIE

