



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ

Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

Naše číslo  
2022/402-3587/OUKSP/DPS/De2

Bratislava  
02.06.2022

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Lamač, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa §117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s ust. §7a ods.2 písm.i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl.67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na §1 písm.c) zákona č.608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a v nadväznosti na §2 písm.e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, v zmysle §46 a §47 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), zastúpená starostom mestskej časti v zmysle §17 ods.3 zákona o hlavnom meste, a na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

v konaní o dodatočnom povolení stavby preskúmal podľa § 62 stavebného zákona žiadosť o vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením, ktorú dňa 25.04.2022 podal stavebník **Bory Home III s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava – IČO: 51719011** (ďalej len „stavebník“) v z. MADING s.r.o., Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava - IČO: 35938226 a na základe tohto preskúmania podľa § 88 ods.1 písm. b), v nadväznosti na § 88a ods. 4 a 7 a § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

### dodatočne povoľuje

vykonané stavebné práce na rozostavanej zmene stavby s názvom:

**„Bory Home I, Bratislava IV, k.ú. Lamač“,** (ďalej len „stavba“)

v rozsahu stavebného objektu:

**SO B4 – Objekt bytového domu B4**

na pozemkoch C-KN parc. č. 644/745, 644/746, 644/747 v katastrálnom území Bratislava-Lamač.

druh stavby: bytový dom

účel stavby: bytová budova – bytový dom (podľa §43b, ods. 1, písm. a stavebného zákona)

doba trvania stavby: trvalá

Mestská časť Bratislava-Lamač vydala na stavbu s názvom „Bory Home I, Bratislava IV, k.ú. Lamač“, v rozsahu stavebného objektu: SO B4 – Objekt bytového domu B4, stavebné povolenie pod č. 2021-20/1150-3475/OUKSP/SP/De7 zo dňa 08.06.2021, právoplatné dňa 30.06.2021.

### **Stavebný úrad dodatočne povoľuje už vykonané stavebné práce v rozsahu:**

Boli zistené zmeny oproti projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, vypracovanej 15.12.2020, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou stavebného povolenia č. 2021-20/1150-3475/OUKSP/SP/De7 zo dňa 08.06.2021, právoplatného dňa 30.06.2021. Stavba bytového domu B4 je zhotovená na úroveň 5. nadzemného podlažia, na ktorom sú vybetónované časti obvodových stien a 1 vnútorná stena, jedná sa približne o zhotovenie 1/5 podlažia. Ostatné nižšie položené podlažia vrátane 4. nadzemného podlažia sú zrealizované v stave hrubej stavby bez výplní otvorov.

Na 1. podzemnom podlaží bola zmenená hrúbka základovej dosky z pôvodných 600 mm na nových 500 – 570 mm z vodonepriepustného betónu, bola zmenená poloha a rozmery nosných stĺpov v osovom module č. 23, 25, 27, 28; nebol zrealizovaný stĺp pri vstupe do budovy, ktorý mal mať rozmery 300x600 mm; strop nad 1. podzemným podlažím bol doplnený o pozdĺžny prievlak šírky 450 mm a výšky 250 mm; bola zmenená hrúbka obvodovej konštrukcie, zmena rozmerov základových hlavíc pod nosnými stĺpmi, úprava priehlbne výťahovej šachty.

Na 1. nadzemnom podlaží bol zmenený materiál obvodových stien z pôvodných murovaných na nové železobetónové steny, priečne nosné konštrukcie majú zmenené hrúbky (200, 220, 2500, 300 mm).

Na 2. nadzemnom podlaží boli nahradené nosné konštrukcie v priečnom aj pozdĺžnom smere z pôvodných murovaných na nové železobetónové hr. 220 mm. Rovnaké konštrukcie boli nahradené aj na 3., 4. a 5. nadzemnom podlaží.

Otvory na schodišťové okná boli zrealizované na inom mieste (posun).

Stavebné práce boli zrealizované v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou 2022.03 – zodpovedný projektant: Ing. arch. Martin Paško, autorizovaný architekt \*0685AA\*, ktorú stavebník predložil v konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby.

### **Rozsah stavebných prác potrebných na dokončenie stavby:**

Stavba bytového domu B4 je zhotovená na úroveň 5. nadzemného podlažia, na ktorom sú vybetónované časti obvodových stien a 1 vnútorná stena, jedná sa približne o zhotovenie 1/5 podlažia. Ostatné nižšie položené podlažia vrátane 4. nadzemného podlažia sú zrealizované v stave hrubej stavby bez výplní otvorov.

Je potrebné dokončiť práce v zmysle projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v dodatočnom stavebnom konaní vypracovanej 2022.03 – zodpovedný projektant: Ing. arch. Martin Paško, autorizovaný architekt \*0685AA\*.

Stavba bude pozostávať celkovo z 5 nadzemných podlaží a 1 podzemného podlažia.

Odstupy stavby od susedných pozemkov zostávajú zachované. Počet bytov sa nemení. Pôdorysný rozmer ani výškové usporiadanie stavby sa nemení a zostáva zachované v zmysle stavebného povolenia č. 2021-20/1150-3475/OUKSP/SP/De7 zo dňa 08.06.2021, právoplatného dňa 30.06.2021.

Na streche bude upravený rozmer požiarneho výlezu. Budú zrealizované zmeny vo vetraní jednotlivých priestorov objektu. Zmeny sa dotýkajú aj delenia požiarneho úseku šacht na chodbe. Bude upravená technológia kotolne s vylúčením ohrevu TÚV prostredníctvom solárnych kolektorov umiestnených na streche. Vykurovanie bude zabezpečené dvomi plynovými kondenzačnými kotlami Buderus Logamax Plus GB192-50iW o výkone 46,5 kW.

### **Pre dokončenie stavby s názvom „Bory Home I, Bratislava IV, k.ú. Lamač, objekt: SO B4 – Objekt bytového domu B4“ stavebný úrad určuje tieto podmienky:**

1. Predmetná stavba bude dokončená a uskutočňovaná podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v dodatočnom stavebnom konaní vypracovanej 2022.03 – zodpovedný projektant: Ing. arch. Martin Paško, autorizovaný architekt \*0685AA\*. Projektová dokumentácia tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. **Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.**
2. Stavba bude realizovaná zhotoviteľom ASSYX, spol. s r.o., Karadžičova 9, 811 09 Bratislava, IČO: 36388807.

3. So stavebnými prácami na stavbe možno pokračovať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Stavba bude ukončená najneskôr do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.
5. **Stavebník je povinný splniť nasledovné podmienky a rešpektovať uvedené stanoviská dotknutých orgánov:**

5.1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS OZP 52074/2022-126712/Jak zo dňa 10.05.2022.

- Preukázať v kolaudačnom konaní vykonávacím projektom (rez, pohľad) odvádzanie znečisťujúcich látok zo spaľovania zemného plynu spoločným dymovodom s ústím vo výške 17,105 m nad úrovňou  $\pm 0,000$  m s prevýšením 1,225 m nad atikou strechy.
- Obmedziť pri realizácii stavby maximálne znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu. Zariadenia, v ktorých sa manipuluje s prašnými látkami zakapotovať.
- Zohľadniť v stavebnom konaní z dôvodu možnosti dočasného zhoršenia organoleptických vlastností ovzdušia (zadymovanie, zápach, obťažovanie susedov) vzdialenosť komínov od hranice susedného pozemku v súlade s § 4 ods. 2 a § 6 ods. 1, 2 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z.
- Tento súhlas dopĺňa stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy vydané pod č. MAGS OZP 41686/2016-57662/Be zo dňa 11.04.2016

5.2. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy stanovisko č. HZUBA3-2022/000166-002 zo dňa 21.01.2022

- súhlasí bez pripomienok

5.3. Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2022/103327-002 zo dňa 30.05.2022

- Návrh je koncepčne v zásade v súlade so zákonom o posudzovaní, s vydaným rozhodnutím OU-BA-OSZP3-2015/047019/SIA/IV-EIA zo dňa 02.09.2015, právoplatným dňa 06.10.2015 a s jeho podmienkami.

6. Dokončenú stavbu možno užívať na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Návrh na kolaudačné konanie podá stavebník v zmysle §79 stavebného zákona.
7. Všetky ostatné podmienky určené stavebným povolením č. 2021-20/1150-3475/OUKSP/SP/De7 zo dňa 08.06.2021, právoplatným dňa 30.06.2021, zostávajú nezmenené a v platnosti.

#### **Zoznam účastníkov konania podľa §59 ods. 1 stavebného zákona:**

- Bory Home III s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v zastúpení splnomocneným zástupcom MADING s.r.o., Drieňová 1H, 821 01 Bratislava (stavebník)
- DF CREATIVE GROUP spol. s.r.o., Bottova 2, 811 09 Bratislava (projektant)
- ASSYX spol. s.r.o., Karadžičova 9, 811 09 Bratislava (zhotoviteľ)
- Združenie domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava (účastník konania z osobitného predpisu)
- Cyklokoalícia, Partizánska 2, 811 03 Bratislava (účastník konania z osobitného predpisu)

#### **Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:**

K oznámeniu o začatí konania boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania: **Združenie domových samospráv, so sídlom Rovniankova 14, 851 02 Bratislava.** Účastník konania doručil svoje námietky dňa 19.05.2022 prostredníctvom elektronickej pošty so zaručeným el. podpisom na nepríslušný stavebný úrad MČ Bratislava-Devínska Nová Ves. Stavebný úrad MČ Bratislava-Devínska Nová Ves odstúpil vyjadrenie účastníka konania tunajšiemu stavebnému úradu dňa 24.05.2022.

Námietky sú označené písmenami A - F.

Stavebný úrad uvádza námietky účastníka konania: Združenie domových samospráv, so sídlom Rovniankova 14, 851 02 Bratislava (ďalej v texte len ako „účastník“) v plnom znení:

**A)** Žiadame, aby v stavebnom rozhodnutí (v odôvodnení) bolo uvedené akým presne spôsobom stavebný úrad zabezpečil overenie verejných záujmov životného prostredia, ktoré bol v zmysle §62 ods.1 písm. b) Stavebného zákona povinný preskúmať a to uvedením konkrétnych spôsobov a to v súlade s §47 ods.3 Správneho poriadku tak, že uvedie vecné a právne posúdenie verejných záujmov ochrany životného prostredia v zmysle hmotno-právnych predpisov podľa osobitných zákonov chrániacich jednotlivé zložky životného prostredia. Vzhľadom na skutočnosť, že podľa §126 Stavebného zákona pri tom vychádza zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, je potrebné, aby stavebný úrad zabezpečil, že toto zdôvodnenie budú obsahovať tieto záväzné stanoviská dotknutých orgánov.

**B)** Súčasne žiadame, aby bolo osobitne preukázané akým presne konkrétnym spôsobom stavebník splnil záväzné podmienky rozhodnutia EIA a akým spôsobom bol tento súlad v územnom konaní overený (viď §140c ods.2 Stavebného zákona a §38 zákona EIA). V rámci konania má stavebný úrad podľa §38 ods.2 zákona EIA č.24/2006 Z.z. povinnosť: „vo vzťahu k povoľovaniu navrhovanej činnosti bezodkladne zverejniť na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle

a) žiadosť o začatie povoľovacieho konania, (absentuje)

b) miesto, kde je rozhodnutie vydané v povoľovacom konaní k nahliadnutiu verejnosti, (nesplnené, myslí sa tým rozhodnutie EIA)

c) podmienky na realizáciu navrhovanej činnosti uvedené v povolení, (nesplnené, myslí sa tým podmienky z rozhodnutie EIA)

d) hlavné opatrenia na predchádzanie, zníženie, a ak je to možné, kompenzácie významných nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny, ak bolo udelené povolenie, (nesplnené, ďalšie legitímne opatrenia mimo podmienok rozhodnutia EIA)

e) informáciu o účasti verejnosti v povoľovacom konaní a (absentuje)

f) dátum nadobudnutia právoplatnosti povolenia. (absentuje, myslí sa tým rozhodnutie EIA)

Žiadame stavebný úrad, aby nám oznámil internetovú adresu alebo odkaz na webovú stránku, kde sú vyššie uvedené zákonom vyžadované informácie zverejnené, nakoľko tieto informácie neboli súčasťou ani upovedomenia o začatí konania ani výzvy na vyjadrenie.

**C)** Rozhodnutie EIA okresného úradu Bratislava č. OU-BA-OSZP3-2015/047019/SIA/IV-EIA (<https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/bory-home-i->) obsahuje nasledovné podmienky, ktoré sú v zmysle §40 ods.1 správneho poriadku záväznými podmienkami:

1. Množstvo a spôsob odvádzania dažďových vôd do toku pred realizáciou stavby odsúhlasí so správcom toku.

2. Pri žiadosti o povolenie stavby rešpektovať platné predpisy z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy uvedené v bode 5 tohto rozhodnutia.

3. V rámci dokumentácie pre územné rozhodnutie podrobne rozpracovať dopravné, urbanistické a architektonické riešenie, ako je uvedené v stanovisku Hlavného mesta SR Bratislava – z hľadiska dopravného inžinierstva.

4. Prekonzultovať a o záväzné stanovisko požiadať správcov dotknutých komunikácií ovplyvnených navrhovanou činnosťou a ich požiadavky rešpektovať v plnom rozsahu.

5. Zredukovať počet pripojení automobilovej dopravy územia na nadradený komunikačný systém na dve – ak je to technicky realizovateľné a na základe konzultácií s dotknutým cestným orgánom.

6. Odporúčame časť prečistených dažďových vôd použiť na zalievanie zelene.

7. Sadové úpravy realizovať s prihliadnutím na zlepšenie lokálnej mikroklimy.

8. Na základe stanoviska doručeného od združenia Cyklokoalícia, upraviť/doplniť prechody a polohy cestíčiek pre cyklistov tak, ako s tým navrhovateľ súhlasil a uviedol v časti Doplnujúce informácie v súlade s §29 ods. 10 zákona o posudzovaní pod písm. D tohto rozhodnutia.

9. Zaoberať sa aj ostatnými pripomienkami dotknutej verejnosti uplatnenými v rámci zisťovacieho konania a opodstatnené pripomienky, ktoré majú oporu v zákone zohľadniť v ďalších stupňoch povoľovacieho konania. Dotknutá verejnosť uvedená v §24 zákona

o posudzovaní disponuje právami definovanými v súlade s §24 ods.2 tohto rozhodnutia. (Cyklokoalícia a ZDS)

10. Dodržať a realizovať opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie navrhnuté v kapitole IV.10 zámeru.

Žiadame, aby už súčasťou oznámenia o stavebnom konaní zverejneného na webe podľa §38 ods.2 zákona EIA boli uvedené opatrenia, ktorými sa tieto podmienky plnia; v rozhodnutí žiadame vyhodnotiť splnenie každej podmienky osobitne jej vecným vyhodnotením. Vyhodnotenie formalistickým odkazom na záväzné stanovisko považujeme za nedostatočné.

D) Osobitne nás vo vydanom stavebnom povolení zaujíma určenie prvkov zelenej infraštruktúry podľa §2 písm. zh až písm. zj zákona OPK č.543/2002 Z.z., ktoré bol projektant podľa §3 zákona OPK povinný zapracovať do projektu. V prípade ak projekt uvedené prvky zelenej infraštruktúry neobsahuje, žiadame, aby bola táto povinnosť uvedená ako záväzná podmienka stavebného povolenia (§66 ods.3 písm.b Stavebného zákona). Taktiež nás osobitne zaujíma splnenie verejných záujmov ochrany vôd podľa §5 až §11 Vodného zákona a Rámcovej smernice EÚ o vode, ktoré sa preukazujú najmä rozhodnutím podľa §16a Vodného zákona. Neposlednou osobitnou náležitosťou, ktorá nás zaujíma je obnova prirodzenej biodiverzity dotknutého územia.

E) V stavebnom konaní sa riadime zásadou zdržanlivosti, kedy si neuplatňujeme vlastné návrhy ale očakávame od stavebníka, stavebného úradu a dotknutých orgánov, aby dôsledne vyžadovali plnenie verejných záujmov životného prostredia podľa osobitných právnych predpisov (najmä zákona EIA), čo je ich povinnosť podľa §3 ods.1 Správneho poriadku. Vo výslednom rozhodnutí nás zaujíma, akým presne spôsobom si túto úlohu splnili. V tejto súvislosti poukazujeme na povinnosť projektanta podľa §6 ods.2 zákona o autorizovaných stavebných inžinieroch (<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/138/20210101#paragraf-6.odsek-2>), podľa ktorého má povinnosť napomáhať realizácii ústavného práva verejnosti na priaznivé životné prostredie, preto žiadame aby sa explicitne v rozhodnutí uviedlo akým konkrétnym spôsobom projekt reflektuje oprávnené záujmy verejnosti na životnom prostredí vyplývajúce z rozhodnutia EIA ak aj ďalších legitímnych environmentálnych záujmov verejnosti riešených v tomto konaní.

F) Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí. • S podkladmi rozhodnutia žiadame byť oboznámení pred samotným vydaním rozhodnutia a následne sa k nim podľa §33 ods.2 Správneho poriadku vyjadríme. • Rozhodnutie ako aj ostatné písomnosti žiadame doručovať v zmysle §25a Správneho poriadku do elektronickej schránky nášho združenia na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk; listiny v papierovej forme nezasielať. • Toto podanie písomne potvrdíme podľa §19 ods.1 Správneho poriadku cestou elektronickej podateľne na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk.

Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a po posúdení námietkam v celom rozsahu vyhovel. Podrobnejší popis námietok a ich vyhodnotenia je v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Ostatní účastníci konania nevzniesli žiadne námietky ani pripomienky k vydaniu dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením.

### **Odôvodnenie:**

Mestská časť Bratislava – Lamač, stavebný úrad, obdržala dňa 25.04.2022 od stavebníka Bory Home III s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava – IČO: 51719011 (ďalej len „stavebník“), v zastúpení spol. MADING s.r.o., Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava - IČO: 35938226 žiadosť na vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením na stavbu „Bory Home I, Bratislava IV, k.ú. Lamač“, v rozsahu stavebného objektu: SO B4 – Objekt bytového domu B4, na pozemkoch C-KN parc.č. 644/745, 644/746, 644/747 v k.ú. Bratislava-Lamač. Pozemky sú podľa listu vlastníctva č. 4383 vo vlastníctve stavebníka.

Stavba v rozsahu povoloňovaného stavebného objektu, bola povolená stavebným povolením č. 2021-20/1150-3475/OUKSP/SP/De7 zo dňa 08.06.2021, právoplatným dňa 30.06.2021 pre pôvodného stavebníka – Bory a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava. Stavebnému úradu bol oznámený prevod práv a povinností z uvedeného stavebného povolenia na stavebníka Bory Home III s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava – IČO: 51719011.

Dňa 11.04.2022 stavebný úrad listom č. 2022/373-2328/OUKSP/De oznámil stavebníkovi výkon štátneho stavebného dohľadu. Poverení zamestnanci stavebného úradu ako orgán štátneho stavebného dohľadu podľa § 99 ods. b) stavebného zákona vykonali na pozemkoch C-KN p.č. 644/745, 644/746, 644/747 v katastrálnom území Bratislava-Lamač, na rozostavanej stavbe dňa 22.04.2022 štátny stavebný dohľad (ďalej v texte len ako „ŠSD“), aby preverili skutkový stav stavby.

Počas výkonu ŠSD bolo zistené:

- Stavenisko bolo riadne označené a zabezpečené voči vniknutiu cudzích osôb
- Stavebný materiál je skladovaný na pozemkoch stavebníka
- Bol predložený stavebný denník aj projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom
- Na pozemkoch C-KN p.č. 644/745, 644/746, 644/747 k.ú. Lamač sa nachádzala rozostavaná stavba bytového domu s označením B4
- Stavba bola v čase výkonu ŠSD zrealizovaná na úroveň 3. nadzemného podlažia v stave hrubej stavby
- Boli zistené zmeny oproti projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, vypracovanej 15.12.2020
- Na 1. podzemnom podlaží bola zmenená hrúbka základovej dosky z pôvodných 600 mm na nových 500 – 570 mm, bola zmenená poloha a rozmery nosných stĺpov v osovom module č. 23, 25, 27, 28; nebol zrealizovaný stĺp pri vstupe do budovy, ktorý mal mať rozmery 300x600 mm; strop nad 1. podzemným podlažím bol doplnený o pozdĺžny prievlak šírky 450 mm a výšky 250 mm; bola zmenená hrúbka obvodovej konštrukcie
- Na 1. nadzemnom podlaží bola zistená zmena materiálu obvodových stien z pôvodných murovaných na nové železobetónové steny, priečne nosné konštrukcie majú zmenené hrúbky
- Na 2. nadzemnom podlaží boli nahradené nosné konštrukcie v priečnom aj pozdĺžnom smere z pôvodných murovaných na nové železobetónové hr. 220 mm
- Boli zistené posuny umiestnenia schodišťových okien
- Boli uskutočnené zmeny v nosných konštrukciách stavby.

Orgán ŠSD vykonal zápis do stavebného denníka, ktorým bezodkladne zastavil stavebné práce na stavbe, nakoľko boli realizované v rozpore so stavebným povolením č. 2021-20/1150-3475/OUKSP/SP/De7 zo dňa 08.06.2021, právoplatným dňa 30.06.2021 a projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní. Týmto povolením bola povolená stavba bytového domu Bory Home I, v rozsahu stavebného objektu: bytový dom B4.

Stavebný úrad vyzval stavebníka Bory Home III s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 51719011 a zhotoviteľa stavby ASSYX spol. s.r.o., Karadžičova 9, 811 09 Bratislava, IČO: 36388807 na zastavenie stavebných prác aj listom č. 2022/373-2586/OUKSP/De zo dňa 25.04.2022.

V zmysle uvedeného a s prihliadnutím na to, že zmena stavby bola v čase výkonu ŠSD už začatá bez stavebného povolenia, vo veci nepovolenej zmeny stavby stavebný úrad ďalej postupoval podľa § 88a stavebného zákona. Stavebný úrad žiadosť stavebníka prijal a vyhodnotil ako podnet na začatie konania o dodatočnom povolení zmeny stavby, pretože v zmysle § 88a ods. 1 stavebného zákona je konanie o dodatočnom povolení stavby možné začať iba z vlastného podnetu stavebného úradu, po zistení, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním.

Po podaní žiadosti stavebný úrad vyzval stavebníkov výzvou č. 2022/402-2805/OUKSP/popí/De zo dňa 29.04.2022 na zaplatenie správneho poplatku vo výške 400 eur, poplatok bol uhradený dňa 02.05.2022.

Navrhovaná činnosť „Bory Home I, Bratislava IV, k.ú. Lamač“ podliehala zisťovaciemu konaniu podľa §18 ods. 2 písm. d) zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2015/047019/SIA/IV-EIA zo dňa 02.09.2015, právoplatným 06.10.2015 určil, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. V zmysle §38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo tunajšiemu úradu doručené dňa 31.05.2022 súhlasné záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie č. OU-BA-OSZP3-2022/103327-002 zo dňa 30.05.2022.

Stavebný úrad podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 1 a 7 v spojitosti s ustanoveniami § 61 ods. 1 stavebného zákona a § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967Zb. o správnom konaní, oznámil listom číslo 2022/402-2891/OUKSP/oz/De zo dňa 03.05.2022 účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením realizovanej bez stavebného povolenia a súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 31.05.2022. Účastníci konania boli upozornení, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté (§ 61 ods. 3 stavebného zákona). Dotknuté orgány mohli v rovnakej lehote (§ 61 ods. 6 stavebného zákona) oznámiť svoje stanoviská. Taktiež boli upozornení, že ak niektorý z dotknutých orgánov potrebuje na posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Do dňa ústneho pojednávania žiadny dotknutý orgán nepožiadaval o predĺženie lehoty. Stavebný úrad má za to, že účastníci konania a dotknuté orgány, ktorí sa ústneho rokovania nezúčastnili, súhlasia s vydaním dodatočného stavebného povolenia zmeny stavby pred dokončením bez pripomienok.

Okresnému úradu Bratislava, odb. starostlivosti o ŽP bolo oznámenie v súlade s § 140c ods. 2 stavebného zákona doručené vrátane kópie žiadosti o vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením, projektovej dokumentácie a vyhodnotenie súladu návrhu na vydanie rozhodnutia so zákonom č. 24/2006 Z.z. a rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona.

Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 31.05.2022, bolo zistené že na stavbe sa pokračovalo v stavebných prácach. Výzvu na zastavenie stavebných prác č. 2022/373-2586/OUKSP/De zo dňa 25.04.2022, si stavebník a zhotoviteľ stavby prevzali dňa 27.04.2022 a 28.04.2022. Stavba bola zhotovená na úroveň 5. nadzemného podlažia, na ktorom sú vybetónované časti obvodových stien a 1 vnútorná stena, jedná sa približne o zhotovenie 1/5 podlažia. 4. nadzemné podlažie bolo kompletne dokončené v stave hrubej stavby. Z ústneho pojednávania bola v zmysle § 22 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vyhotovená zápisnica. Stavebník predložil na ústnom pojednávaní súhlas Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS OZP 52074/2022-126712/Jak zo dňa 10.05.2022 k malému zdroju znečisťovania ovzdušia (2ks plynový kondenzačný kotol).

Okruh účastníkov konania vytýčil stavebný úrad v súlade s § 14 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a v súlade s § 59 stavebného zákona.

K oznámeniu o začatí konania boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania: **Združenie domových samospráv, so sídlom Rovniankova 14, 851 02 Bratislava.** Účastník konania doručil svoje námietky dňa 19.05.2022 prostredníctvom elektronickej pošty so zaručeným el. podpisom na nepríslušný stavebný úrad MČ Bratislava-Devínska Nová Ves. Stavebný úrad MČ Bratislava-Devínska Nová Ves odstúpil vyjadrenie účastníka konania tunajšiemu stavebnému úradu dňa 24.05.2022.

Stavebný úrad zaslal námietky účastníka konania prostredníctvom emailu stavebníkovi. Stavebník sa k námietkam vyjadril listom zo dňa 30.05.2022.

Námietky účastníka konania: Združenie domových samospráv, so sídlom Rovniankova 14, 851 02 Bratislava (ďalej v texte len ako „účastník“) sú uvedené v plnom znení. Stavebný úrad sa námietkami podrobne zaoberal a uvádza k nim jednotlivo svoje vyjadrenie:

- A) Žiadame, aby v stavebnom rozhodnutí (v odôvodnení) bolo uvedené akým presne spôsobom stavebný úrad zabezpečil overenie verejných záujmov životného prostredia, ktoré bol v zmysle §62 ods.1 písm. b) Stavebného zákona povinný preskúmať a to uvedením konkrétnych spôsobov a to v súlade s §47 ods.3 Správneho poriadku tak, že uvedie vecné a právne posúdenie verejných záujmov ochrany životného prostredia v zmysle hmotno-právnych predpisov podľa osobitných zákonov chrániacich jednotlivé zložky životného prostredia. Vzhľadom na skutočnosť, že podľa §126 Stavebného zákona pri tom vychádza zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, je potrebné, aby stavebný úrad zabezpečil, že toto zdôvodnenie budú obsahovať tieto záväzné stanoviská dotknutých orgánov.

**K bodu A) stavebník uviedol:**

Na základe dokladov predložených stavebníkom v predmetných stavebných konaniach a obdržaných stanovísk dotknutých orgánov možno konštatovať, že stavebný úrad zákonný postup aplikoval a v prebiehajúcich stavebných konaniach v rozsahu povolených stavebných objektov detailne skúmal súlad dokumentácie povolených objektov z hľadiska ochrany zákonom chránených záujmov deklarovaných okrem iného aj prostredníctvom podmienok predchádzajúcich vydaných rozhodnutí, povolení a stanovísk dotknutých orgánov. Splnenie týchto podmienok zo strany stavebníka garantuje rešpektovanie zákonom chránených záujmov dotknutých orgánov, organizácií aj zainteresovanej verejnosti, čím bola súčasne splnená vyššie uvedená pripomienka.

**K bodu A) stavebný úrad uvádza:**

Podľa § 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 § 62 ods. 1 písm. b) stavebného zákona: „V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi.“

V odôvodnení rozhodnutia stavebný úrad uviedol, 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.

Stavebný úrad v konaní preskúmal či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi. V podmienkach rozhodnutia určil požiadavky na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie a požiadavky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov. Stavebný úrad sa stotožňuje s vyjadrením stavebníka.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti námietok bolo vyhovené.

- B) Súčasne žiadame, aby bolo osobitne preukázané akým presne konkrétnym spôsobom stavebník splnil záväzné podmienky rozhodnutia EIA a akým spôsobom bol tento súlad v územnom konaní overený (vid' §140c ods.2 Stavebného zákona a §38 zákona EIA). V rámci konania má stavebný úrad podľa §38 ods.2 zákona EIA č.24/2006 Z.z. povinnosť:



„vo vzťahu k povoľovaniu navrhovanej činnosti bezodkladne zverejniť na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle

- g) žiadosť o začatie povoľovacieho konania, (absentuje)
- h) miesto, kde je rozhodnutie vydané v povoľovacom konaní k nahliadnutiu verejnosti, (nesplnené, myslí sa tým rozhodnutie EIA)
- i) podmienky na realizáciu navrhovanej činnosti uvedené v povolení, (nesplnené, myslí sa tým podmienky z rozhodnutia EIA)
- j) hlavné opatrenia na predchádzanie, zníženie, a ak je to možné, kompenzácie významných nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny, ak bolo udelené povolenie, (nesplnené, ďalšie legitímne opatrenia mimo podmienok rozhodnutia EIA)
- k) informáciu o účasti verejnosti v povoľovacom konaní a (absentuje)
- l) dátum nadobudnutia právoplatnosti povolenia. (absentuje, myslí sa tým rozhodnutie EIA)

Žiadame stavebný úrad, aby nám oznámil internetovú adresu alebo odkaz na webovú stránku, kde sú vyššie uvedené zákonom vyžadované informácie zverejnené, nakoľko tieto informácie neboli súčasťou ani upovedomenia o začatí konania ani výzvy na vyjadrenie.

#### **K bodu B) stavebník uviedol:**

Podmienky vyplývajúce zo zisťovacieho konania boli vyhodnotené, pričom Vyhodnotenie súladu návrhu na vydanie stavebného povolenia stavby so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo zo strany stavebníka predložené v prebiehajúcom stavebnom konaní, čím bola súčasne splnená vyššie uvedená pripomienka. Uvedenú oznamovaciu povinnosť si podľa názoru stavebníka stavebný úrad splnil vydaním oznámenia-informácie a jeho zverejnením na úradnej tabuli mestskej časti, konkrétne pod číslom oznámenia - informácie 2022/407-3199/OUKSP/De zo dňa 13.5.2022 vo vzťahu k stavebnému konaniu 2022/407-3197/OUKSP/oz/De a pod číslom oznámenia - informácie 2022/402-2806/OUKSP/De zo dňa 29.4.2022 vo vzťahu k stavebnému konaniu 2022/402-2891/OUKSP/oz/De. Týmto možno považovať uvedenú pripomienku za splnenú.

#### **K bodu B) stavebný úrad uvádza:**

Stavebný úrad podľa § 58a ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zverejnil dňa 29.04.2022 oznámením č. 2022/402-2806/OUKSP/De:

- Kópiu žiadosti o vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením
- Údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní a záverečné stanovisko: Navrhovaná činnosť bola predmetom zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2015/047019/SIA/IV-EIA zo dňa 02.09.2015, právoplatné 06.10.2015, určil že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z.. Záverečné stanovisko je prístupné na stránke <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/bory-home-i->

Stavebný úrad zverejnil oznámením č. 2022/402-2806/OUKSP/De zo dňa 29.04.2022 aj údaje v zmysle § 38 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Tieto informácie sú zverejnené na úradnej tabuli MČ Bratislava-Lamač aj na webovej stránke [www.lamac.sk](http://www.lamac.sk) odo dňa 29.04.2022.

Údaje zverejňuje stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle, tak ako mu ukladá zákon. Stavebný úrad sa stotožňuje s vyjadrením stavebníka.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti námietok bolo vyhovené.

**C) Rozhodnutie EIA okresného úradu Bratislava č. OU-BA-OSZP3-2015/047019/SIA/IV-EIA (<https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/bory-home-i->) obsahuje nasledovné podmienky, ktoré sú v zmysle §40 ods.1 správneho poriadku záväznými podmienkami:**

11. Množstvo a spôsob odvádzania dažďových vôd do toku pred realizáciou stavby odsúhlasí so správcom toku.

12. Pri žiadosti o povolenie stavby rešpektovať platné predpisy z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy uvedené v bode 5 tohto rozhodnutia.
  13. V rámci dokumentácie pre územné rozhodnutie podrobne rozpracovať dopravné, urbanistické a architektonické riešenie, ako je uvedené v stanovisku Hlavného mesta SR Bratislava – z hľadiska dopravného inžinierstva.
  14. Prekonzultovať a o záväzné stanovisko požiadať správcov dotknutých komunikácií ovplyvnených navrhovanou činnosťou a ich požiadavky rešpektovať v plnom rozsahu.
  15. Zredukovať počet pripojení automobilovej dopravy územia na nadradený komunikačný systém na dve – ak je to technicky realizovateľné a na základe konzultácií s dotknutým cestným orgánom.
  16. Odporúčame časť prečistených dažďových vôd použiť na zalievanie zelene.
  17. Sadové úpravy realizovať s prihliadnutím na zlepšenie lokálnej mikroklímy.
  18. Na základe stanoviska doručeného od združenia Cyklokoalícia, upraviť/doplniť prechody a polohy cestičiek pre cyklistov tak, ako s tým navrhovateľ súhlasil a uviedol v časti Doplnujúce informácie v súlade s §29 ods. 10 zákona o posudzovaní pod písm. D tohto rozhodnutia.
  19. Zaoberať sa aj ostatnými pripomienkami dotknutej verejnosti uplatnenými v rámci zisťovacieho konania a opodstatnené pripomienky, ktoré majú oporu v zákone zohľadniť v ďalších stupňoch povoľovacieho konania. Dotknutá verejnosť uvedená v §24 zákona o posudzovaní disponuje právami definovanými v súlade s §24 ods.2 tohto rozhodnutia. (Cyklokoalícia a ZDS)
  20. Dodržať a realizovať opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie navrhnuté v kapitole IV.10 zámeru.
- Žiadame, aby už súčasťou oznámenia o stavebnom konaní zverejneného na webe podľa §38 ods.2 zákona EIA boli uvedené opatrenia, ktorými sa tieto podmienky plnia; v rozhodnutí žiadame vyhodnotiť splnenie každej podmienky osobitne jej vecným vyhodnotením. Vyhodnotenie formalistickým odkazom na záväzné stanovisko považujeme za nedostatočné.

#### **K bodu C) stavebník uviedol:**

Vyššie uvádzané podmienky Rozhodnutia č. OU-BA-OSZP3-2015/047019/SIA/IV-EIA vydaného v zisťovacom konaní boli zo strany stavebníka podrobne vyhodnotené, pričom Vyhodnotenie súladu návrhu na vydanie stavebného povolenia stavby so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo prílohou žiadostí stavebníka o vydanie stavebných povolení viažucich sa k prebiehajúcim stavebným konaniam. Pre relevantné pripomienky obsahuje Vyhodnotenie okrem iného aj podrobný a vecný popis konkrétnych technických riešení viažucich sa k jednotlivým podmienkam Rozhodnutia, čím bola súčasne splnená vyššie uvedená pripomienka so stanoviska účastníka prebiehajúceho stavebného konania.

#### **K bodu C) stavebný úrad uvádza:**

Nakoľko ide o stavbu, ku ktorej vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu, Okresnému úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie bolo oznámenie v súlade s § 140c ods. 2 stavebného zákona doručené vrátane kópie žiadosti na vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením, projektovej dokumentácie a vyhodnotenie súladu návrhu na vydanie rozhodnutia so zákonom č. 24/2006 Z.z. a rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona.

V zmysle §38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo tunajšiemu úradu doručené dňa 31.05.2022 súhlasné záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie č. OU-BA-OSZP3-2022/103327-002 zo dňa 30.05.2022.

Stavebný úrad nemal dôvod vyhodnocovať každú podmienku v rozhodnutí osobitne, nakoľko Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie ako dotknutý orgán vydal podľa §38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2022/103327-002 zo dňa 30.05.2022, v ktorom skonštatoval, že návrh je koncepčne v zásade v súlade so zákonom o posudzovaní, s vydaným rozhodnutím

OU-BA-OSZP3-2015/047019/SIA/IV-EIA zo dňa 02.09.2015, právoplatným dňa 06.10.2015 a s jeho podmienkami.

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona: „Závazné 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 závazné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah závazného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia závazného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.“

Stavebný úrad sa stotožňuje s vyjadrením stavebníka. Vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí č. OU-BA-OSZP3-2015/047019/SIA/IV-EIA zo dňa 02.09.2015, právoplatné 06.10.2015 v zmysle § 38 a § 39 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov bolo zverejnené bezodkladne na úradnej tabuli a na webovom sídle stavebného úradu MČ Bratislava-Lamač, stavebník toto vyhodnotenie predložil spolu so žiadosťou o vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby. Vyhodnotenie je súčasťou spisového materiálu a bolo podkladom pre vydanie stanoviska dotknutého orgánu, ktorého obsah je pre stavebný úrad záväzný.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti námietok bolo vyhovené.

**D)** *Osobitne nás vo vydanom stavebnom povolení zaujíma určenie prvkov zelenej infraštruktúry podľa §2 písm. zh až písm. zj zákona OPK č.543/2002 Z.z., ktoré bol projektant podľa §3 zákona OPK povinný zapracovať do projektu. V prípade ak projekt uvedené prvky zelenej infraštruktúry neobsahuje, žiadame, aby bola táto povinnosť uvedená ako záväzná podmienka stavebného povolenia (§66 ods.3 písm.b Stavebného zákona). Taktiež nás osobitne zaujíma splnenie verejných záujmov ochrany vôd podľa §5 až §11 Vodného zákona a Rámcovej smernice EÚ o vode, ktoré sa preukazujú najmä rozhodnutím podľa §16a Vodného zákona. Neposlednou osobitnou náležitosťou, ktorá nás zaujíma je obnova prirodzenej biodiverzity dotknutého územia.*

#### **K bodu D) stavebník uviedol:**

Zámer svojím charakterom a umiestnením negatívne neovplyvňuje a nezasahuje do prvkov územného systému ekologickej stability ani ekosystémov. Aktuálne povoľovaná druhá etapa sadových úprav naopak nadväzuje na prvú etapu a dotvára zelený park, tiahnuci sa pozdĺž celého vnútrobloku obytného súboru, čím pozitívne vplyva na zlepšenie lokálnej mikroklímy a biodiverzity dotknutého územia, a to ako z hľadiska rozmiestnenia zelene v rámci riešeného územia, tak aj s ohľadom na výber rastlinného materiálu plánovaného na použitie (primárne použitie listnatých stromov a pod.).

Predmetom prebiehajúcich stavebných konaní nie sú objekty vodných stavieb, napriek tomu konštatujeme, že v záujme udržateľného prístupu k životnému prostrediu a nakladaniu s dažďovými vodami v predmetnom území, je časť dažďových vôd zo striech vybraných objektov obytného súboru zachytávaná v akumuláčnej nádrži určenej na zavlažovanie. Predmetná stavba zároveň svojím charakterom a povolenou koncepciou odkanalizovania nevplyva na fyzikálne vlastnosti útvarov povrchových vôd a úroveň hladiny útvarov podzemných vôd, čo je podporené Rozhodnutím OÚ Bratislava č. OU-BA-OSZP2-2019/014812-GGL vydaným k zámeru umiestnenému v tesnom susedstve, ktorý svojím charakterom a urbanistickou koncepciou zodpovedá riešenej stavbe. Spomínané Rozhodnutie konštatuje, že navrhovaná činnosť nie je činnosťou podľa §16 ods.6, písm. b) Vodného zákona čím považujeme záujmy ochrany vôd podľa Vodného zákona v širšej lokalite predmetnej stavby a súčasne aj uvedenú pripomienku za rešpektované a splnené.

#### **K bodu D) stavebný úrad uvádza:**

Predmetom tohto konania je dodatočné povolenie zmeny stavby bytového domu s označením B4. Stavba bytového domu B4 bola povolená stavebným povolením č. 2021-20/1150-3475/OUKSP/SP/De7 zo dňa 08.06.2021, právoplatným dňa 30.06.2021. Zmeny voči tomuto stavebnému povoleniu a projektovej dokumentácii, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou stavebného povolenia nastali v nosných konštrukciách stavby, pričom sa

nemení zastavaná plocha stavby ani výškové usporiadanie. Na 1. podzemnom podlaží bola zmenená hrúbka základovej dosky z pôvodných 600 mm na nových 500 – 570 mm, bola zmenená poloha a rozmery nosných stĺpov v osovom module č. 23, 25, 27, 28; nebol zrealizovaný stĺp pri vstupe do budovy, ktorý mal mať rozmery 300x600 mm; strop nad 1. podzemným podlažím bol doplnený o pozdĺžny prievlak šírky 450 mm a výšky 250 mm; bola zmenená hrúbka obvodovej konštrukcie. Na 1. nadzemnom podlaží bol zmenený materiál obvodových stien z pôvodných murovaných na nové železobetónové steny, priečne nosné konštrukcie majú zmenené hrúbky. Na 2. nadzemnom podlaží boli nahradené nosné konštrukcie v priečnom aj pozdĺžnom smere z pôvodných murovaných na nové železobetónové hr. 220 mm (taktiež aj na 3., 4., 5. nadzemnom podlaží). Boli uskutočnené posuny umiestnenia schodišťových okien. Uvedené zmeny nemajú vplyv na prvky zelenej infraštruktúry, ochranu vôd a obnovu prirodzenej biodiverzity dotknutého územia.

Na stavbu „Bory Home I, Bratislava IV, k.ú. Lamač“ prebieha na tunajšom stavebnom úrade samostatné konanie na ostatné súvisiace stavebné objekty so stavbou (SO 1001 Dočasné objekty zariadenia staveniska 2. etapa, SO D1 Prístrešok pre odpadové hospodárstvo D5, SO 9501 Exteriérové úpravy – 2.etapa), v ktorom si Združenie domových samospráv taktiež uplatnilo svoje pripomienky spoločným podaním doručeným tunajšiemu úradu dňa 24.05.2022 mestskou časťou Bratislava-DNV ku dvom stavebným konaniam vedeným na tunajšom stavebnom úrade. Z textácie pripomienok je zrejmé, že sa týkajú dvoch rôznych konaní súčasne. Stavebný úrad sa bude pripomienkami zaoberať v samostatnom konaní.

Stavebný úrad tieto časti námietok berie na vedomie a má za to, že im bolo v zásade vyhovené.

*E) V stavebnom konaní sa riadime zásadou zdržanlivosti, kedy si neuplatňujeme vlastné návrhy ale očakávame od stavebníka, stavebného úradu a dotknutých orgánov, aby dôsledne vyžadovali plnenie verejných záujmov životného prostredia podľa osobitných právnych predpisov (najmä zákona EIA), čo je ich povinnosť podľa §3 ods.1 Správneho poriadku. Vo výslednom rozhodnutí nás zaujíma, akým presne spôsobom si túto úlohu splnili. V tejto súvislosti poukazujeme na povinnosť projektanta podľa §6 ods.2 zákona o autorizovaných stavebných inžinieroch (<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/138/20210101#paragraf-6.odsek-2>), podľa ktorého má povinnosť napomáhať realizácii ústavného práva verejnosti na priaznivé životné prostredie, preto žiadame aby sa explicitne v rozhodnutí uviedlo akým konkrétnym spôsobom projekt reflektuje oprávnené záujmy verejnosti na životnom prostredí vyplývajúce z rozhodnutia EIA ak aj ďalších legitímnych environmentálnych záujmov verejnosti riešených v tomto konaní.*

#### **K bodu E) stavebník uviedol:**

Dokumentácia predložená v prebiehajúcich stavebných konaniach bola spracovaná a autorizovaná oprávneným projektantom, v súlade s podmienkami vydaných stanovísk dotknutých orgánov a povolení predchádzajúcich vydaniu aktuálne prebiehajúcich stavebných konaní, a zároveň spracovaná v súlade s požiadavkami Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., čím je súčasne rešpektovaná vyššie uvedená pripomienka.

#### **K bodu E) stavebný úrad uvádza:**

V zmysle §38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo tunajšiemu úradu doručené dňa 31.05.2022 súhlasné záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie č. OU-BA-OSZP3-2022/103327-002 zo dňa 30.05.2022, v ktorom skonštatoval, že návrh je koncepčne v zásade v súlade so zákonom o posudzovaní, s vydaným rozhodnutím OU-BA-OSZP3-2015/047019/SIA/IV-EIA zo dňa 02.09.2015, právoplatným dňa 06.10.2015 a s jeho podmienkami. Dotknutý orgán vydal svoje stanovisko k projektovej dokumentácii, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Stavebný úrad vydal svoje rozhodnutie aj na podklade záväzných stanovísk dotknutých orgánov.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti námietok bolo vyhovené.

- F) *Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí. • S podkladmi rozhodnutia žiadame byť oboznámení pred samotným vydaním rozhodnutia a následne sa k nim podľa §33 ods.2 Správneho poriadku vyjadríme. • Rozhodnutie ako aj ostatné písomnosti žiadame doručovať v zmysle §25a Správneho poriadku do elektronickej schránky nášho združenia na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk; listiny v papierovej forme nezasilať. • Toto podanie písomne potvrdíme podľa §19 ods.1 Správneho poriadku cestou elektronickej podateľne na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk.*

**K bodu F) stavebný úrad uvádza:**

Stavebný úrad rozhodol o námietkach účastníka konania vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. V oznámení o začatí konania č. 2022/402-2891/OUKSP/oz/De zo dňa 03.05.2022 dal stavebný úrad v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť vyjadriť sa pred vydaním rozhodnutia k jeho podkladom k spôsobu ich zistenia, prípadne navrhnúť ich doplnenie. Pri zachovaní zásady procesnej rovnosti účastníkov konania bolo umožnené všetkým účastníkom konania nahliadať do spisového materiálu na pôde stavebného úradu ako aj do podkladov pre vydanie rozhodnutia.

Stavebný úrad má za to, že tejto časti námietok bolo vyhovené.

*Podľa § 88 ods.1 písm. b) stavebného zákona stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods.2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.*

*Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.*

*Podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.*

*Podľa § 88a ods. 7 stavebného zákona na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.*

Stavebný úrad v konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby preskúmal v súčinnosti s dotknutými orgánmi predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 a § 88a stavebného zákona, pričom zistil, že nepovolená zmena stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi.

Stavebný úrad v konaní preskúmal súlad s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007, v znení jeho zmien a doplnkov.

Pre riešené územie stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, regulačný kód F

Zmena stavby pred dokončením sa nedotýka regulatívov intenzity využitia územia ani funkčného využitia. Z uvedeného vyplýva, že zmena stavby pred dokončením je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Vzhľadom na to, že v konaní nebol zistený rozpor stavby s verejnými záujmami, pričom za verejný záujem možno považovať požiadavky definované v platných a účinných právnych normách regulujúcich pravidlá pri umiestňovaní, povoľovaní a užívaní stavieb, nie je možné

aplikovať prvú časť vety v § 88 ods.1 písm. b) stavebného zákona (*stavebný úrad nariadi vlastníkov stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu pri stavbách ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami*) a nariadiť odstránenie zmeny stavby.

Dotknuté orgány sa k návrhu vyjadrili kladne, resp. s pripomienkami, ktoré sú zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť o dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a vyhláškou, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom povolenia.

V stavebnom konaní stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení § 61, § 62 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej zmeny dokončenej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania.

Na základe hore uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie (podľa § 54 správneho poriadku) do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal – Mestská časť Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, odd. štátnej stavebnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava.

Podľa § 140c ods. 8 stavebného zákona, proti rozhodnutiu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu (zákona č. 24/2006 Z. z.), má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúlad povolenia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu (zákona č. 24/2006 Z. z.). Lehota na podanie odvolania je podľa § 140c ods. 9 stavebného zákona 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia. Odvolanie je potrebné podať na Mestskú časť Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

  
  
**Ing. Lukáš Baňacký**  
starosta

**Príloha:** 1 x overená projektová dokumentácia (stavebník prevezme osobne v stránkové dni)

**Doručuje sa:**

- **účastníkom konania:**


1. Bory Home III s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v zastúpení splnomocneným zástupcom MADING s.r.o., Drieňová 1H, 821 01 Bratislava
2. DF CREATIVE GROUP spol. s.r.o., Bottova 2, 811 09 Bratislava
3. ASSYX spol. s.r.o., Karadžičova 9, 811 09 Bratislava
4. Združenie domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
5. Cyklokoalícia, Partizánska 2, 811 03 Bratislava

- **na vedomie:**

6. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
7. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. HaZU hlavného mesta SR Bratislava, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Ba, hl. m. SR, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
10. Mestská časť Bratislava – Lamač, RUR, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

**Toto rozhodnutie musí byť v súlade s § 69 ods. 3 stavebného zákona zverejnené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Lamač až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.**

Zverejnené dňa:

06.06.2022 

Zvesené dňa: .....

MČ Bratislava - Lamač  
Malokarpatské nám. 9  
841 03 BRATISLAVA

- 3 -

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje zverejnenie a zvesenie zverejnenia rozhodnutia.