



# Mestská časť Bratislava-Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava

Naše číslo

UKSP- 583-TX3/2017,18/R-Ba-2

Bratislava-Rusovce

9. 1. 2018

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Rusovce, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad) podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe protestu prokurátora a rozhodnutia Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-OVBP2-2017/72477/KVJ zo dňa 19.09.2017, ktorým bolo zrušené rozhodnutie stavebného úradu č. UKSP-1681-TX3/2016/R-Ba-8 zo dňa 11.10.2016, v novom konaní vedenom podľa § 88a) stavebného zákona rozhodla nasledovne:

podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a odseky 4), 8), 9) stavebného zákona a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

I.

### **dodatočne povoľuje**

**prestavbu jednoduchej stavby „Záhradná chatka“ – rekonštrukcia a prístavba záhradnej chatky – na prízemný jednopodlažný objekt (1.N.P.) s výmerou 7,30 m x 5,400 m, zastavaná plocha 39,00 m<sup>2</sup>, na pozemku reg. „C“ prac. č. 390/316 v k. ú. Rusovce, uskutočnenú nad rámec ohlásenia drobných stavieb zn.: MÚ/R-1102-2/2014 zo dňa 17.03.2014 a bez stavebného povolenia na prestavbu, podľa projektovej dokumentácie - projekt skutočného vyhotovenia k dodatočnému stavebnému povoleniu, ktorú vyhotovil Ing. arch. Jaroslav Meheš, ARCHINEX s.r.o., Zadunajská 8, 851 01 Bratislava, zmarca 2016.**

Objekt po prestavbe je umiestnený nasledovne:

od pozemku parc. č. 390/41 v k. ú. Rusovce	šíkmo	1,600 až 2,500 m
od pozemku parc. č. 390/32 v k. ú. Rusovce		0,720 m
od pozemku parc. č. 390/28 v k. ú. Rusovce		3,000 m
od pozemku parc. č. 390/1 v k. ú. Rusovce		cca 15,000 m

Stavba je dokončená, užívania schopná. Je pripojená na elektrinu, vodu z vlastnej studne, kúrenie na elektrinu. Objekt nie je pripojený na kanalizáciu, pripojenie bude riešené samostatne. Studňa bola postavená v minulosti, v rámci pôvodných záhradných chatiek v záhradkárskej osade, ešte pred prestavbou záhradnej chatky.

II. Podľa ustanovenia § 82 ods. 1 stavebného zákona

### **súhlasí s užívaním**

**stavby: „Záhradná chatka“ – objekt na rekreáciu, postavený na pozemku parc. č. 390/316 v k. ú. Rusovce, podľa GP č. 30/2016 na zameranie p. č. 390/316 na vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorý vyhotovila a autorizačne overila Ing. Ľubica Burianová dňa**

18.03.2016 a úradne overil Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor pod č. 589/2016 dňa 24.03.2016; stavba je už zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. 946 ako nebytová budova označená súpisným číslom 1590 na pozemku parc. č. 390/316 k. ú. Rusovce s výmerou 39 m<sup>2</sup>.

stavebník: Ing. arch. Beáta Arvayová, bytom Mamateyova 10, 851 04 Bratislava

**Toto rozhodnutie nahrádza zrušené rozhodnutie stavebného úradu č. UKSP-681-TX3/2016/R-Ba-8 zo dňa 11.10.2016 v celom rozsahu.**

## ODÔVODNENIE

Okresná prokuratúra Bratislava V na základe podnetu si vyžiadala na preskúmanie kompletný spis stavebného úradu týkajúci sa stavby záhradnej chatky na pozemku parc. č. 390/30 a 390/31 v k. ú. Rusovce. Následne bol stavebnému úradu doručený Protest prokurátora zn.: Pd 33/17/1105-8 zo dňa 30.05.2017, ktorým prokurátor navrhol rozhodnutie stavebného úradu, ktorým bola dodatočne povolená prestavba objektu záhradnej chatky rozhodnutím UKSP-681-TX3/2016/R-Ba-8 zo dňa 11.10.2016, ako vydané v rozpore so zákonom, v celom rozsahu zrušiť a nahradiť rozhodnutím zodpovedajúcim zákonu. Stavebný úrad nevyhovel protestu prokurátora a spis postúpil druhostupňovému správneému úradu na preskúmanie - Okresnému úradu Bratislava. Po preskúmaní spisu Okresný úrad Bratislava vyhovel protestu prokurátora a rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2017/72477/KVJ zo dňa 19.09.2017 zrušil rozhodnutie stavebného úradu č. UKSP-681-TX3/2016/R-Ba-8 zo dňa 11.10.2016 ako vydané v rozpore so zákonom.

*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.*

Stavebník: Ing. arch. Beáta Arvayová, Mamateyova 10, Bratislava, sám požiadal dňa 20.06.2016 o dodatočné povolenie prestavby a prístavby existujúcej záhradnej chatky spolu s užívaním na objekt „Záhradná chatka,“ na pozemku reg. „C“ parcelné číslo 390/30 a 390/31 v k. ú. Rusovce, postavené nad rámec ohlásenia stavebného úradu, vydaného úradom pod zn.: MÚ/R-1102-2/2014 zo dňa 17.03.2014 na uskutočnenie drobnej stavby - murovaného prístrešku pre záhradné náradie a nábytok rozmerov 5,00 m x 5,00 m. Po začatí realizácie drobnej stavby si stavebník uvedomil, že by sa tento objekt dal využiť hospodárnejšie a došlo k zmene zastavanosti na pozemku na 7,30 m x 5,40 m aj k zmene dispozičného riešenia stavby tak, aby sa dala celoročne resp. sezónne využívať na rekreačné účely..

*Podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.*

Na základe žiadosti stavebníka stavebný úrad začal konanie podľa § 88 a) ods. 1 stavebného zákona a zvolal miestne zisťovanie na 20.09.2016 a vydal dodatočné povolenie stavby spojené s kolaudáciou rozhodnutím č. UKSP-1681-TX3/2016/R-Ba-8 zo dňa 11.10.2016. Toto rozhodnutie bolo na základe protestu prokurátora a rozhodnutia Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-OVBP2-2017/72477/KVJ zo dňa 19.09.2017 ako

nezákonné zrušené rozhodnutím, preto stavebný úrad oznámil opakovane listom zo dňa 20.11.2017 nové konanie všetkým známim účastníkom a dotknutým orgánom, bez miestneho zisťovania a určil lehotu, dokedy môžu uplatniť svoje námietky a pripomienky. Oznámenie o novom začatí konania bolo s ohľadom na pozemom parc. č. 390/41 v k. ú. Rusovce, ktorý je spoločnou komunikačnou plochou veľkého počtu spoluvlastníkov, zverejnené aj verejnou vyhláškou na úradnej tabuli, vyvesené dňa 20.11.2017 a zvesené dňa 05.12.2017. V zákonom určenej lehote neboli doručené žiadne námietky ani pripomienky účastníkov ani dotknutých orgánov.

Stavebný úrad v novom konaní o dodatočné povolenie prestavby existujúcej stavby preskúmal, či dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, nariadeniami, záväznými časťami slovenských noriem a pod. V konaní vedenom v roku 2016 sa vyjadrili k predmetnej stavbe ZSE Energia a.s., BVS a.s., OÚ bratislava – PLO. V novom konaní sa dotknuté orgány už nevyjadrili.

Námietky účastníkov ani dotknutých orgánov neboli uplatnené.

Stavebný úrad v konaní posudzuje najmä súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím. Zároveň sa zameriava na ochranu zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená, či sú v predmetnom území vyhlásené ochranné pásma a pod.

*Podľa § 6 ods. 2) vyhlášky č. 532/2002 Z. z. stavbu možné umiestniť na hranici pozemku len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.*

*Podľa § 45 ods. 4) vyhlášky č. 532/2002 Z. z. na pozemku sa môže umiestniť drobná stavba a jednoduchá stavba, ktorá má doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe, alebo slúži na podnikanie.*

*Podľa § 45 ods. 5) vyhlášky č. 532/2002 Z. z. podľa odseku 4 sa stavba umiestni tak, aby svojim vzhľadom a účinkami na okolie nezhoršovala obytné a životné prostredie a podľa charakteru podnikania spĺňala aj požiadavky na dopravnú obsluhu a parkovanie.*

Stavebný úrad pri rozhodovaní bral do úvahy to, že stavba záhradnej chatky bola postavená v minulosti v rámci zriadenia záhradkárskej osady v lokalite Colnícka v Rusovciach a zapísaná do katastra nehnuteľností, na pozemku parc. č. 390/31, zastavaná plocha 25 m<sup>2</sup>. V roku 2014 požiadal stavebník o povolenie drobnej stavby - murovaného prístrešku na záhradné náradie a nábytok. V priebehu realizácie tejto drobnej stavby došlo k zmene, a to zväčšeniu pôdorysu stavby a tiež aj k zmene v dispozičnom riešení. Vzhľadom na to, že stavba bola uskutočnená nad rámec ohlásenia, po jej dokončení v roku 2016 požiadal stavebník o dodatočné povolenie stavby na pozemku parc. č. 390/316 v k. ú. Rusovce v spojení s kolaudáciou.

Žiadosť o dodatočné stavebné povolenie spojené s kolaudačným konaním, keďže stavba bola v priebehu roku 2016 aj dokončená, podal stavebník na stavebný úrad dňa 20.06.2016.

Podľa platného ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je lokalita bývalej záhradkárskej lokality Colnícka (medzi súbežnými ulicami Colnícka) určená na prevládajúce funkčné využitie (70%) málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód C, rozvojová plocha. Reguláciu ÚPN mesta však nie je možné v celom rozsahu územia aplikovať. Nie je možné pri aplikácii regulácie ÚPN mesta porušovať vlastnícke vzťahy k pôde a majetku, porušením ústavných práv občanov v území určenom na výstavbu a čakať, či niektorý sused susedovi predá svoj pozemok, aby sa dosiahla min. výmera pre výstavbu RD. Je to na dobrovoľnosti občanov ako so svojim majetkom naložia. Predmetná transformácia je dlhodobý proces, ktorý môže trvať aj desaťročia.

Navrhovanú reguláciu, vzhľadom na charakter územia, ako sú výmery pozemkov (od 200-290 m<sup>2</sup>), úplné vlastníctvo pozemkov fyzickými osobami (už desiatky rokov), jestvujúca zástavba pôvodnými objektmi individuálnej rekreácie, vhodne založený komunikačný prístup k jednotlivým pozemkom, nie je možné v celom rozsahu územia v reálnom živote aplikovať, aj keď sa to pri návrhu ÚPN mesta mohlo javiť ako dobré riešenie. Predmetnú reguláciu ÚPN mesta bolo možné aplikovať len na parcely, ktoré sa nachádzajú len popri miestnych komunikáciách Colnícka.

Mestská časť Rusovce, vzhľadom na neudržateľný záujem investorov rekonštruovať a prestavovať jestvujúce cca 40 ročné stavby už v zlom technickom stave, resp. ich nahradiť novými objektmi individuálnej rekreácie, ktoré zodpovedajú charakteru a požiadavkám súčasnej doby, pristúpila k usmerneniu investičnej činnosti v území na základe jeho poznania a vhodnosti riešenia, určením podmienok a regulácie veľkosti rekonštruovaných a navrhovaných objektov individuálnej rekreácie podľa veľkosti pozemku (zastavaná plocha cca 40 m<sup>2</sup>) a požiadavku vytvárať územnú rezervu pre budúce rozšírenie jestvujúcich areálových komunikácií, nakoľko mnohé jestvujúce objekty záhradných chatiek sú prekážkou rozšírenia týchto areálových komunikácií.

Postupne sa toto predmetné územie transformuje na objekty s celoročným užívaním na rekreáciu a bývanie, podľa súčasných potrieb jednotlivých záujmov vlastníkov.

Podľa súčasne platného ÚPN hlavného mesta je toto územie označené ako C 102 funkčne určené pre málopodlažnú výstavbu rodinných domov. Výmera pozemkov (cca 280 m<sup>2</sup>) jednotlivých vlastníkov ako aj ich usporiadanie (nie je každý pozemok napojený na komunikáciu, nie sú tam privedené inžinierske siete) neumožňuje za súčasného stavu stavebnému úradu povoliť na nich výstavbu rodinných domov, nakoľko nespĺňajú ani min. výmeru pre umiestnenie stavby samostatne stojaceho rodinného domu.

Ústava SR tiež chráni vlastnícke práva a je protiústavné vyvíjať nátlak na vlastníkov týchto malých pozemkov, keďže podľa platných záväzných regulatívov a max. povoleného indexu zastavanosti pozemku novú stavbu rodinného domu nie je možné povoliť na pozemku menšom ako 480 m<sup>2</sup>, aby svoj pozemok predali.

Aj po zmene dokončenej stavby sa jedná o jednoduchú stavbu podľa § 139b ods. 2 stavebného zákona, kde stavebný úrad môže spojiť územné konanie so stavebným. O začatí konania stavebný úrad písomne informoval oznámením účastníkov - vlastníkom susedných pozemkov, ktorých vlastnícke práva by mohli byť povoľovanou stavbou dotknuté, ako aj tie dotknuté orgány a tých správcov sietí, ktorých sa konanie týka.

Zmenou pôvodnej stavby záhradnej chatky nie sú prekročené pre predmetnú lokalitu základné koeficienty, stanovené v ÚPN hlavného mesta SR Bratislava, a to index

zastavanosti pozemku IZP, index podlažných plôch IPP, koeficient zelene KZ, resp. sú nižšie.

Uskutočnenou stavbou neboli dotknuté vlastnícke práva k pozemku parc. č. 390/41 v k. ú. Rusovce, stavba neovplyvnila využitie predmetného pozemku na účel, ktorému je určený - a to ako vyhradený komunikačný priestor všetkých podielových vlastníkov v tejto lokalite záhradkárskej osady.

Hlavné mesto SR Bratislava ešte v roku 2003 listom zn.: MAG-39825/48120/2003 oznámilo stavebným úradom, že nebude vydávať záväzné stanoviská hlavného mesta k stavbám umiestňovaným v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním, nakoľko ide v prevažnej miere o jednoduché stavby a u ostatných stavieb musí byť splnený predpoklad, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.

Stavebný úrad pri vydaní povolenia na ich rekonštrukciu a prestavbu pritom bral ohľad na to, aby navrhovanou stavebnou úpravou nedošlo k narušeniu verejných záujmov, aby navrhovaným funkčným využitím na rekreáciu a príležitostné bývanie nebolo rušené okolie. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o jednoduchú stavbu záhradnej chatky, prestavbu z pôvodnej zastavanej plochy 4 x 4 m resp. 5 x 5 m na väčšiu, ale obmedzenú max. do 50-60 m<sup>2</sup> zastavanú plochu.

Hlavné mesto aj napriek tomu, že bolo v novom konaní vyzvané a upozornené, že ak sa ako dotknutý orgán nevyjadrí v určenej lehote, má sa za to, že súhlasí, sa v konaní nevyjadrilo.

Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, ako príslušný orgán vykonávajúci štátny požiarny dozor podľa ust. § 28, § 22 ods. 2, § 25 ods. 4 z. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, na jednoduchých a drobných stavbách štátny požiarny dozor nevykonáva.

Západoslovenská distribučná a.s. sa k pripojeniu stavby nevyjadrila ale uzatvorila rovno zmluvu o pripojení odberného elektrického zariadenia do distribučnej sústavy dňa 09.04.2014.

Pri skúmaní žiadosti stavebníka stavby na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 390/316 v k. ú. Rusovce o dodatočné povolenie zmeny existujúcej stavby stavebný úrad posudzoval všeobecné technické požiadavky na výstavu. Keďže sa jedná o jednoduchú stavbu, ku ktorej sa nevyžaduje stanovisko hygieny ani hasičov, a pripojenie na verejnú inžiniersku sieť sa nemenilo, posúdil a vyhodnotil stav tak, že takto uskutočnená stavba a jej užívanie nebude mať negatívny vplyv na okolie, na existujúce rozvody technického vybavenia územia, ani požiarnu bezpečnosť, ochranu zdravia a životného prostredia.

Na základe výsledkov konania a predložených dokladov stavebný úrad dospel k názoru, že dodatočné povolenie stavby a zároveň aj povolenie užívania stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi a užívaním stavby nebude ohrozený život ani zdravie osôb, ani životné prostredie, preto rozhodol tak, ako je vo výrokovej časti tohto rozhodnutia uvedené.



## POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na mestskej časti Bratislava-Rusovce, Vývojová 8, 851 10 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Dušan Antoš  
starosta

### Príloha:

Preznačená projektová dokumentácia – len stavebníkovi

### Rozhodnutie dostanú:

#### Účastníci konania:

1. Ing. arch. Beáta Arvayová, Mamateyova 10, 851 04 Bratislava
2. ARCHINEX s.r.o., Zadunajská 8, 851 01 Bratislava
3. **verejnou vyhláškou** vlastníci susedných pozemkov parc. č. 390/1, 390/28, 390/32, 390/285, 390/41 k. ú. Rusovce

#### Na vedomie:

1. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
2. HaZÚ hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava, OSZP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
5. Hlavné mesto SR Bratislava, OUIK, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
6. MČ Bratislava-Rusovce, Vývojová 8, 851 10 Bratislava

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Toto oznámenie musí byť vyvesené 15 dní na úradnej tabuli Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rusovce

Vyvesené dňa: 15. 1. 2018

Zvesené dňa: .....

**MIESTNY ÚRAD**  
mestská časť  
**BRATISLAVA-RUSOVCE**  
Vývojová 8  
851 10 BRATISLAVA 10

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