



Mestská časť Bratislava-Jarovce

Palmová 1, 851 10 Bratislava 59

Naše číslo:

UKSP – 80-TX1/2025-Tn-10

Bratislava

20.03.2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Jarovce, 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"), v spojenom územnom a stavebnom konaní preskúmal podľa § 62 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie, ktorú dňa 22.01.2025 podal :

Aaveq, s.r.o., Magurská 2/C, 831 01 Bratislava, IČO :54 344 018, v zastúpení Miroslavy Štefanovičovej, Ambroseho 5, 851 01 Bratislava (ďalej len "stavebník"), a na základe tohto preskúmania vydáva podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

stavebné povolenie

na stavbu

„ RODINNÝ DOM JRVC“ s dvomi bytovými jednotkami

na pozemku register "C" parc. č. 502/16, 922/58, v katastrálnom území Jarovce, (ďalej len "stavba").

Stavba obsahuje:

Rodinný dom s 2-mi bytovými jednotkami bude samostatne stojaci s 1-ným nadzemným podlažím s obytným podkrovím. Súčasťou domu budú rozvody, vody, kanalizácie splaškovej a dažďovej do vsakovacej šachty, rozvod elektriny na pozemku stavebníka a spevnené plochy s parkovaním pre 5áut

Stavba obsahuje:

Stavebné objekty :

SO 01 Novostavba RD s dvomi bytovými jednotkami

SO 02 Záhradný sklad pre byt A

SO 03 Záhradný sklad pre byt B

SO 04 Areálový rozvod vody, prípojka vody

SO 05 Elektrická prípojka

SO 06 Elektrické vedenie NN

SO 07 Areálový rozvod splaškovej kanalizácie

SO 08 Dažďová kanalizácia

SO 09 Oplotenie, spevnené plochy

- Rodinný dom s 2-mi bytov. Jednotkami / s 1 NP/ s obytným podkrovím bez podpivničenia so sedlovou strechou / o celkovej úžitkovej ploche 222,33 m² a zastavanej ploche 169,15 m² a podlažnej ploche 241,90 m² .

Vodné hospodárstvo

- Vodovodná prípojka – rozvod na pozemku stavebníka z prípojky v telese miestnej komunikácie Jantárová.

- Kanalizačná prípojka – rozvod splaškovej kanalizácie - domová časť na pozemku stavebníka z prípojky v telese miestnej komunikácie

Elektrorozvody

- Rozvod NN – domová časť na pozemku stavebníka z prípojky vedenej cez pozemok miestnej komunikácie

– Odvod dažďových vôd – do vsaku

Komunikácie

Spevnená plocha

Prístupová komunikácia a parkovanie min. pre 5 áut

Oplotenie

Úžitková /podlažná plocha /plocha RD - 241,90 m²

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

Pre umiestnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená na pozemku register "C" parc. č. 502/16, 922/58, v katastrálnom území Jarovce tak, ako je to zakreslené v situačnom výkrese v mierke 1:200 z 12/2024, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval Ing. arch. Martin Eckhard - ECKHARD,s.r.o., Magurská 2C, 831 01 Bratislava
2. Odstupové vzdialenosti od jestvujúcich pozemkov a stavieb min. :
od hranice parc. č. 502/17, 922/18, 911/444 : 2,000 m
od hranice parc. č. 502/15: 7,300 m
3. Výškové osadenie stavby: $\pm 0,000 = 134,35$ m n. m.
4. Podmienky napojenia na inžinierske siete:
zásobovanie pitnou vodou: existujúcou vodovodnou prípojkou z verejného vodovodu vedeného
odkanalizovanie: existujúcou kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie DN 300 (dažďové vody pomocou dažďových odpadov do vsaku)
zásobovanie elektrickou energiou: elektrickou prípojkou NN z verejného rozvodu v ulici
5. *Zásobovanie teplom:* z vlastného zdroja tepla pre účely vykurovania a prípravy TÚV – tepelné čerpadlo
6. *Dopravné napojenie:* pôvodné z miestnej komunikácie

Parkovanie 5 áut bude zabezpečené na pozemku stavebníka.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracoval z 12/2024, Ing. arch. Martin Eckhard -ECKHARD,s.r.o., Magurská 2C, 831 01 Bratislava a ktorá je prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
3. Pri uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky 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 príslušné technické normy.
4. Stavba bude ukončená najneskôr do **24** mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia, so stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
5. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky. Stavebník oznámi stavebnému úradu zhotoviteľa stavby v zmysle § 62 ods. 1 písm. d) stavebného zákona v termíne **do 15 dní po ukončení výberového konania**, najneskôr pri oznámení začatia so stavebnými prácami a **zároveň preukáže odbornú spôsobilosť zhotoviteľa stavby pre vykonávanie príslušného druhu stavieb**.
7. Úprava staveniska:
 - stavebný materiál skladovať len v priestore staveniska,
 - na stavenisku udržiavať poriadok,
 - stavebník musí zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám,
 - sypký materiál zabezpečiť proti úletu,
 - vozidlá pred výjazdom zo staveniska očistiť.
8. Stavebník je povinný stavbu označiť štítkom na viditeľnom mieste s týmito údajmi:
 - označenie stavby,
 - označenie stavebníka,
 - kto a kedy stavbu povolil,
 - označenie dodávateľa stavby,
 - termín ukončenia stavby.
9. Stavebník je povinný mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu a viesť o stavebných prácach denník.
10. Pred začatím stavebných prác stavebník nechá vytýčiť trasy všetkých podzemných vedení inžinierskych sietí.
11. Pred začatím stavby stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy stavby fyzickou alebo právnickou osobou, oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti.
12. Pri realizácii stavby maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri preprave materiálu a stavebných prácach. Zariadenia v ktorých sa manipuluje s prašnými látkami zakapotovať.
13. Všetky zrážkové vody zo stavby je stavebník povinný odvieť na vlastný pozemok mimo kanalizáciu. Riešiť odpadové vody ako delený systém.

14. Ku kolaudácii stavby vypracovať energetický certifikát s osvedčením o vykonanej energetickej certifikácii v zmysle zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:

Okresný úrad Bratislava, OSŽP, OH – všeobecné podmienky

1. Držiteľ odpadov je povinný:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom,
 - zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho
 - prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
 - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
 - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
 - zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
 - odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
 - viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi na evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky č.366/2015 Z.z. o evidenčnej a ohlasovacej povinnosti
 - ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky č.366/2015 Z.z., na tlačive uvedenom v prílohe č.2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať ohlásené údaje.
2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemového kontajnera), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi.
3. V kolaudačnom konaní má orgán štátnej správy odpadového hospodárstva postavenie dotknutého orgánu podľa § 99 ods.1 písm. b bodu č. 5 zákona o odpadoch. K žiadosti o vydanie záväzného stanoviska je potrebné doložiť doklady, preukazujúce spôsob nakladania s odpadmi zo stavby, t.j. vážne lístky, príjmové doklady, faktúry. V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude požadovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

Podľa §77 ods.2 zákona č.79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov je pôvodcom odpadov, vznikajúcich pri stavebných a demolačných prácach vykonávaných pre fyzické osoby ten, kto uvedené práce vykonáva.

Okresný úrad Bratislava, OSŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia,

- Stavba sa navrhuje umiestniť v zastavanom území obce, pre ktoré platí 1. Stupeň ochrany v rozsahu ustanovení §12 zákona
- Činnosť nie je zákonom v území zakázanou.
- Navrhovanou činnosťou nebudú dotknuté záujmy územnej ochrany ani druhovej ochrany.
- Podľa predloženej dokumentácie pri realizácii predmetnej stavby nedôjde k výrubu drevín,

pre ktorý sa vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu na výrub osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona, Mestskou časťou Bratislava - Jarovce.

ZE, a.s. – zmluva o pripojení

- dodržať pripojovacie podmienky vyplývajúce zo „Zmluvy o pripojení“
- stavba musí zohľadňovať existujúce zariadenia ZSE a.s. a ich ochranné pásma v súlade s § 43 zákona č. 251/2012 Z. z.
- meranie odberu el. energie bude v elektromerovom rozvádzači RE, k.ú. Jarovce

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vyjadrenie:

- Z dôvodu určenia presnej polohy vodohospodárskych zariadení je potrebné vytýčenie smeru a výšky verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a súvisiacich zariadení v teréne.
- Pripojenie na verejný vodovod je možné len vtedy, ak už na danú nehnuteľnosť nebola zriadená iná vodovodná prípojka.
- Pri montáži vodomeru nesie zodpovednosť za kapacitu a technický stav jestvujúcej prípojky jej vlastník.
- Vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomermom musí byť priama bez zlomov a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody, alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
- Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov nesie vlastník a spracovateľ PD.
- Vzhľadom na dĺžku a dimenziu navrhovaných vnútorných rozvodov vody za kvalitu vody a tlakové pomery na týchto rozvodoch zodpovedá investor.
- Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody /napr. studne/, alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť zvýšenie teploty pitnej vody.
- Právo vykonávať zásah do verejného vodovodu a pripojenie na verejný vodovod môžu realizovať len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.
- Vodomerná šachta je súčasťou vodovodnej prípojky, na ktorej je umiestnené meradlo - vodomer, ktorý je súčasťou vodomernej zostavy a je vo vlastníctve BVS.
- Vodomerná šachta na p. č. 922/58 musí byť stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS, a.s.
- Vodomerná šachta žiadnym spôsobom nesmie ohrozovať bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov vykonávajúcich činnosti spojené s odčítaním vodomerov atď.
- Vo vodomernej šachte je prísne zakázané skladovať akýkoľvek materiál nesúvisiaci s jej prevádzkou.
- Majiteľ je povinný vodomernú šachtu zabezpečiť tak, aby nedošlo k mechanickému poškodeniu meradla a v zime ochrániť meradlo proti zamrznutiu.
- Odvádzanie odpadových vôd požadujeme riešiť ako delený systém; odvedenie vôd z povrchového toku požadujeme riešiť mimo splaškovú kanalizáciu a spôsobom, ktorý vyhovuje konkrétnym hydrogeologickým podmienkam.
- Do verejnej kanalizácie je možné vypúšťať výlučne splaškové odpadové vody.
- Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav kanalizačnej prípojky a vnútorných rozvodov nesie vlastník a projektant.
- Kanalizačnú prípojku a revíznú šachtu je potrebné riešiť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov, príp. súvisiacich noriem.
- Revíznú šachtu na kanalizačnej prípojke požadujeme umiestniť cca 1,00 m za hranicou nehnuteľnosti, na pozemku investora.
- Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
- Kvalita odpadových vôd musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č. 3 Vyhľ. MŽP SR č. 55/2004 Z.z.

- Technické riešenie a realizácia vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. a ďalších zákonov a noriem.
- Pri akejkoľvek stavebnej a inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie rešpektovať naše zariadenia a ich ochranné pásma vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- *Splniť podmienky pre montáž vodomeru a realizáciu kanalizačnej prípojky.*

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

Odôvodnenie:

Dňa 22.01.2025 podal stavebník žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu, „**RODINNÝ DOM JRVC“ s dvomi bytovými jednotkami**, na pozemku register "C" parc. č. 502/16, 922/58, v katastrálnom území Jarovce, týmto dňom bolo začaté stavebné konanie.

Stavebný úrad dňa 13.02.2025 verejnou vyhláškou oznámil začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Stavebný úrad podľa ustanovenia § 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 stavby. Zároveň stanovil lehotu 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia formou verejnej vyhlášky, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská.

Verejná vyhláška bola vyvesená dňa 17.02.2025 a zvesená dňa 10.03.2025.

V lehote stanovenej stavebným úradom neboli uplatnené žiadne námietky k vydaniu stavebného povolenia na rodinný dom od účastníkov konania.

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

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií 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 stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia stavby a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Upozornenie:

Stavebné povolenie stráca podľa § 67 stavebného zákona platnosť, ak sa s uskutočnením stavby nezačne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.

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

Nedodržanie podmienok stavebného povolenia je v zmysle § 106 ods. 3 písm. b) stavebného zákona správnym deliktom, ktorého sa stavebník dopustí tým, že uskutočňuje stavbu v rozpore s vydaným stavebným povolením a môže mu byť uložená pokuta do výšky 165 969,59 €.

Po ukončení prác stavebník predloží na stavebnom úrade návrh na kolaudáciu, nakoľko dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom.

Poučenie o odvolaní:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava-Jarovce, Palmová 1, 851 10 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Úrad pre územné plánovanie a výstavbu , Tomášikova 14366/64 A , 831 04 Bratislava (podľa § 54 správneho poriadku). Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

JUDr. Mgr. Jozef Uhler
starosta

Poplatok:

Správny poplatok vo výške 50,- eur zaplatený dňa 11.02.2025

Príloha:

- situácia umiestnenia stavby v M 1:200
- overená projektová dokumentácia /stavebník/

Doručuje sa:

Účastníci:

Aaveq, s.r.o., Magurská 2/c, 831 05 Bratislava doručuje, **Miroslava Štefanovičová,**
Ambroseho 5, 851 01
Ing. Martin Eckhardt, Havelkova 17, 841 03 Bratislava

Verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Jarovce :

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 317, Jantárová 47, 851 10 Bratislava

Potvrdenie o vyvesení a zvesení verejnej vyhlášky:

dátum vyvesenia:

dátum zvesenia:

pečiatka, podpis