



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Bratislava, 14. mája 2026
Číslo: 16537/37479/2026-22.1.2./KRI

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava“) ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní účastníkov konania **JUDr. Jozef Harakal', bytom: Púpavova 26, 841 04 Bratislava** a **Mgr. Michaela Harakal'ová, bytom Nad lúčkami 8, 841 04 Bratislava**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č. **KV/SÚ/234/2025/10939/AK** zo dňa 13.05.2025, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

z a m i e t a

odvolanie a napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č. **KV/SÚ/234/2025/10939/AK** zo dňa 13.05.2025 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. **KV/SÚ/234/2025/10939/AK** zo dňa 13.05.2025 (ďalej ako „napadnuté rozhodnutie“) podľa ustanovení §§ 39 a 39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon v znení účinnom do 31.03.2025“) v spojení s ustanovením § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025“) a s ustanovením § 4 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“), umiestnil stavbu „**Bytový dom Nad Lúčkami**“, na pozemkoch reg. „**C**“-**KN**“ parc. č. **1856/2, 1857/3 a 1857/4**, vrátane prípojok vody, kanalizácie a NN aj na pozemkoch reg. „**C**“-**KN**“ parc. č. **2011/9, 2029/1 a 2012/10** a dopravného napojenia aj cez pozemky reg. „**C**“-**KN**“ parc. č. **2029/1, 2029/4 a 2029/5** (v reg. „**E**“-**KN**“ evidovaný ako

parc. č. 3794) v katastrálnom území Karlova Ves, Bratislava, pre navrhovateľov **Peter Pčolinský, bytom Jedlíkova 3, 811 06 Bratislava, Matúš Pčolinský, bytom Jedlíkova 5, 811 06 Bratislava a Ondrej Mázik, bytom Pri Bielom križi 5, 831 02 Bratislava**. Stavebný úrad v rozhodnutí stanovil podmienky pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu, ako aj podmienky vyplývajúce zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov. Zároveň stavebný úrad rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Proti uvedenému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie účastníkov konania **JUDr. Jozef Harakaľ, bytom Púpavova 26, 841 04 Bratislava a Mgr. Michaela Harakaľová, bytom Nad lúčkami 8, 841 04 Bratislava** (ďalej len „odvolatelia“), ktoré Regionálny úrad Bratislava cituje:

„Dolu podpísaní, JUDr. Jozef Harakaľ, bytom Púpavová 26, Bratislava, dátum narodenia: 08.07.1981 a Mgr. Michaela Harakaľová, bytom Nad lúčkami 8, Bratislava, dátum narodenia: 13.08.1978 ako bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na listoch vlastníctva č. 4557, 1612 a 4656 v k.ú. Karlova Ves (ďalej len „susediace nehnuteľnosti“) týmto podávame voči rozhodnutiu o umiestnení stavby zo dňa 13.05.2025 č. KV/SÚ/234/2025/10939/AK pre stavbu Bytový dom Nad Lúčkami (ďalej len „Rozhodnutie“) vydanom Mestskou časťou Bratislava - Karlova Ves ako príslušnom stavebnom úrade

odvolanie:

Navrhujem, aby Mestská časť Bratislava - Karlova Ves ako orgán, ktorý rozhodnutie vydal, o odvolaní rozhodol sám tak, že odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie alebo Rozhodnutie spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom predložil odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo a o vyššie uvedenom nás ako účastníkov konania upovedomil, pričom v danom prípade navrhujem, aby odvolací orgán napadnuté Rozhodnutie v celom rozsahu zrušil z nasledovných dôvodov, ktorými preukazujem nesprávnosť a nezákonnosť napadnutého Rozhodnutia.

I. K výrokovej časti Rozhodnutia:

Výrok Rozhodnutia ako najdôležitejšia časť rozhodnutia musí byť formulovaný presne, určito, zrozumiteľne, stručne a musí vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je predmetom konania. Z výroku rozhodnutia teda musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval. Rozhodnutie tieto podmienky nespĺňa.

Vo výrokovej časti Rozhodnutia absentuje skutkový a právny výrok, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Rozhodnutia, pričom nie sú vo výroku Rozhodnutia špecifikované určito a presne, tak aby nemohli byť zamenené s inými skutkami.

Na základe týchto skutočností a s poukazom na súvisiacu platnú judikatúru súdov Slovenskej republiky mám za to, že Rozhodnutie je nepreskúmateľné, pretože ako také nie je jasné a zrozumiteľné, tiež nie je náležite odôvodnené, teda je nezákonné a zmätočné.

II. K postupu správneho orgánu:

Ako účastníci konania sme podali v konaní námietky, pričom nie len, že o námietkach nebolo riadne rozhodnuté, ale navyše nám Rozhodnutie do dnešného dňa nebolo ani doručené a to napriek skutočnosti, že správny orgán o našich námietkach mal vedomosť, pričom uvedené zakladá nezákonný postup správneho orgánu.

III. K odôvodneniu Rozhodnutia:

Napriek tomu, že z výroku Rozhodnutia nie je zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, uvádzam ku skutočnostiam uvedeným v odôvodnení Rozhodnutia nasledovné:

Zastávam názor, že postup a Rozhodnutie - výrok ako aj jeho odôvodnenie nie sú v súlade s Dohovorom o právach dieťaťa (konkrétne s článkom 8) a tým ani s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi, zákonmi a ostatnými právnymi predpismi a nariadeniami, teda sú nezákonné.

Ako účastníci konania sme vyjadrili zásadný nesúhlas s vydaním územného rozhodnutia pre novostavbu s názvom „Bytový dom Nad Lúčkami“ (ďalej len „stavba“) a tým aj pre vydanie rozhodnutia o umiestnenie stavby, nakoľko postavenie stavby ako je naplánované podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie (ďalej len „PD“) je v rozpore so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu a zásadným spôsobom zaťaží okolie nad prípustnú mieru, ohrozí plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách a naruší pohodu bývania účastníkov konania ako aj hodnotu ich nehnuteľnosti.

Zároveň sme poukázali, že PD žiadnym spôsobom nereflektuje na výstavbu na ostatných dotknutých nehnuteľnostiach a to na parcelách 1850/1, 1851 a 1852, ktorých sa táto stavba môže negatívne dotknúť a zároveň ich ovplyvní a táto skutočnosť nebola pri vydaní Rozhodnutia vzatá do úvahy.

Stavba je naplánovaná v rozpore so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, s vyhláškou MŽP 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 územným plánom, najmä no nie len z nasledujúcich dôvodov:

1. Stavba je plánovaná na realizáciu na pozemku parc. č. 1856/2, 1857/3 a 1857/4, ktoré sú všetky vedené v katastrálnom operáte ako záhrady. Napriek možnosti, po zmene druhu pozemku, využiť tieto pozemky ako stavebné, namietame, že podľa PD budú tieto pozemky „úplne zastavané“ a to nielen samotnou stavbou, ale najmä parkoviskom motorových vozidiel a príjazdovou cestou, ktorú stavebníci namiesto napojenia na ulicu Nad lúčkami plánujú napojiť cez Lackovú ulicu a pozemok parc. č. 2011/9. Týmto zásadne zmenia charakter využívania pozemkov ako aj oblasti, ktorá má stále charakter záhradnej oblasti, čo bude mať okrem iného zásadný dopad na Životné prostredie, na pozemkoch (stromoch) žijúce vtáctvo a živočíchy, vyvolá výrub takmer všetkých drevín, ktoré záhradu tvoria a zároveň zvýši možnosť zaplavenia nižšie položených nehnuteľností (vrátane domu na Karloveskej 5) pri prívalových dažďoch a tým spôsobenie škody na majetku ich vlastníkov. Uvedené negatívne účinky stavby na životné prostredie teda prekračujú limity stanovené osobitnými predpismi.

2. Aj keď sú pri stavbe formálne dodržané základné rozostupy od hranice susediacich nehnuteľností, namietame, že tieto nespĺňajú požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania a navyše, že samotný stavebný pozemok svojimi vlastnosťami nevyhovuje pre vybudovanie takejto stavby, predovšetkým svojou polohou, tvarom, veľkosťou a základovými pomermi, pričom pri naplánovanom umiestnení a dispozícii stavby (napríklad oknami, balkónmi a terasami ako aj parkovaním a dopravným napojením) dôjde k zásadnému narušeniu súkromia vlastníkov susediacich nehnuteľností, nakoľko napríklad bytové domy Nad lúčkami 6 a Nad lúčkami 8 majú všetky okná, terasy ako aj záhrady orientované oproti tejto stavbe, čo zásadným spôsobom naruší pohodu bývania v uvedených bytových domoch.

3. Stavba je teda naplánovaná na realizácii na pozemku, ktorý absolútne svojou veľkosťou a umiestnením nevyhovuje na stavbu bytového domu, pričom navyše aj zatieniť susediace bytové domu a tým znižuje hodnotu susediacich nehnuteľností.

4. Oproti realizovanému domu na pozemku 1850/1 je plánovaná stavba s oknami, balkónmi a vývodmi smerom do veľkoplošných okien, balkónov, terás a predzáhradiek susediacich nehnuteľností, čím zásadným spôsobom znižuje kvalitu užívania susediacich nehnuteľností.

5. Oproti realizovanému domu na pozemku 1850/1 (ktorý je dopravne napojený cez ulicu Nad lúčkami) je stavba plánovaná byť napojená cez ulicu Lackovú, z existujúcej účelovej komunikácie na parcele 2011/9. Uvedené skutočnosti sú v prvom rade nepravdivé, nakoľko na parcele č. 2011/9 nie je účelová komunikácia, ale je na nej zriadená stavba - monolitická garáž, pričom na tomto pozemku je zároveň rozvodňa elektrickej energie slúžiaca okolitým

nehnutelnostiam. Máme za to, že už samotná táto skutočnosť bráni vybudovaniu dopravného napojenia stavby cez Lackovú ulicu a komunikáciu nachádzajúcu sa na parc. č. 2029/1.

6. Zároveň namietame možnosť plánovaného dopravného napojenia stavby na účelovú komunikáciu (na parc. č. 2029/1), ktorá už nemá kapacitné možnosti na rozšírenie dopravy o plánovaný počet vozidiel pre stavbu ako aj pre potrebnú dopravnú obsluhu a už vôbec nie pre prístup požiarnej techniky. Poukazujeme na skutočnosť, že na pozemku parc. č. 1855 sa nachádza trvalo obývaný rodinný dom a na pozemku parc. č. 1851 bola povolená stavba rodinného domu. Dopravné napojenie týchto objektov spolu so bytovým domom Nad lúčkami 6 a Nad lúčkami 8, ktorú túto komunikáciu užívaniu z dôvodu ich dopravného napojenia, naplňujú maximálnu kapacitu tejto komunikácie, ktorá je navyše úzka (bez možnosti rozšírenia) a nie celkom udržiavaná a v prípade zablokovania nákladnou technikou môže dôjsť k nedostupnosti prístupu pre rýchlu zdravotnú službu ako aj požiarnej techniky a tým ohrozenia zdravia a života obyvateľov.

7. Uvedená stavba je teda naplánovaná bez riadneho prístupu na pozemné komunikácie a pripojenie stavby (bytového domu) nevyhovuje svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príľahlých pozemných komunikáciách. Rovnako nespĺňa aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky.

8. Vybudovanie parkoviska motorových vozidiel pri stavbe (namiesto podzemnej garáže alebo namiesto prístupu z ulice Nad lúčkami) predstavuje negatívny zásah tak na životné prostredie ako aj absolútne naruší pohodu bývania obyvateľov bytového domu Nad lúčkami 8. Poukazujeme, že všetky okná z obytných miestností (veľkoplošné) ako aj terasy a predzáhradky pri prízemných bytoch priamo susedia pozemku parc. č. 1857/3 (cez ktorú má viesť príjazdová cesta) - v prípade povolenia príjazdovej cesty z Lackovej ulice a navyše aj vybudovania vonkajšieho parkoviska, akákoľvek pohoda bývania obyvateľov tejto nehnuteľnosti bude úplne narušená a navyše zásadným spôsobom zníži hodnotu susediacich nehnuteľností.

9. K stavbe naplánovaná statická doprava je teda naplánovaná v rozpore s právnymi predpismi, pričom poukazujeme na riešenie podobnej výstavby ako bola realizovaná na pozemku parc. č. 1850/1, ktorá je podľa nás jediným prijateľným riešením dopravného napojenia stavby na pozemné komunikácie.

Berúc do úvahy vyššie uvedené námietky je zrejmé, že realizácia stavby podľa PD nespĺňa základné požiadavky na posúdenie jej realizácie (keďže úplne opomína výstavbu na pozemku parc. č. 1850/1 a 1851), nespĺňa požiadavky vyžadujúce pre dopravné napojenie, zásadným spôsobom sa dotkne pohody bývania v susediacich bytových domov (Nad lúčkami 6 a Nad lúčkami 8), nespĺňa požiadavky skutočného odstupu a dennej svetlosti voči susediacim domom a tiež jej negatívny vplyv na životné prostredie prekračuje limity stanovené osobitnými predpismi, ktoré skutočnosti neboli pri vydaní Rozhodnutia vzatá do úvahy

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že vydanie Rozhodnutia je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a ostatnými vykonávacími predpismi ako aj cieľmi a zámermi územného plánovania, ako aj inými predpismi.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti sme prejavili zásadné pochybnosti o správnej realizácii stavby aj v ostatných oblastiach PD, s ktorými sa však stavebný úrad nevysporiadal, pričom na uvedených námietkach zodrávame a žiadame stavebný úrad, nakoľko neistil skutkový stav veci vo vzťahu k statickej doprave a napojeniu z ulice Nad lúčkami ako aj k zníženiu objemu výstavby na úroveň výstavby na parc. č. 1850/1.

Z uvedeného dôvodu považujeme Rozhodnutie za nezákonné a preto žiadame, aby bolo zrušené, nakoľko nebolo vzaté do úvahy naše námietky, ktoré bránia vo vydaní Rozhodnutia.

Opätovne pripomíname stavebnému úradu, že už bolo najvyššími súdnymi autoritami konštatované, že aj keď je vlastnícke právo absolútne, ochranu je mu možné poskytnúť len vtedy, ak je užívané v súlade so zákonom a neprekračuje vlastnícke alebo iné práva dotknutých

účastníkov (napr. susedov), pričom regulácia výstavby je v záujme zachovania tak životného prostredia, iných všeobecne uznávaných hodnôt ako aj v práv ostatných účastníkov.

Na základe vyššie uvedených skutočností je možné považovať Rozhodnutie za predčasné, nezákonné, nedôvodné, vychádzajúce z nespôhlivo zisteného stavu veci a podstatnou mierou zasahujúce do našich práv a navrhujeme, aby odvolací orgán po preskúmaní Rozhodnutia toto v plnom rozsahu zrušil. “

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. KV/SÚ/234/2025/14420/AK zo dňa 03.07.2025 v zmysle ustanovenia § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní proti rozhodnutiu stavebného úradu a súčasne ich vyzval, aby sa k obsahu podaného odvolania vyjadrili v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomenia.

Stavebnému úradu boli v stanovenej lehote doručené vyjadrenia účastníkov konania k predmetnému odvolaniu, a to:

- Martina Čerňanová, Nad lúčkami 3592/8, Bratislava, dňa 23.07.2025, evidenčné č. 15615,
- Juraj Kuchárek, konateľ spoločnosti KEY ART AGENCY, s. r. o., Kempelenova 2, Bratislava, IČO: 44 218 354, dňa 25.07.2025, evidenčné č. 15730,
- Alexandra Polaczyková a Michal Polczyk, Nad lúčkami 3591/6, Bratislava, dňa 29.07.2025, evidenčné č. 15897,
- Mgr. et Mgr. Martin Gáborko, Svidnícka 105/10, Bratislava, dňa 29.07.2025, evidenčné č. 15896,
- Ing. Juraj Kluvánek a Mgr. art. Lucia Párnická, Nad lúčkami 8, Bratislava, dňa 30.07.2025, evidenčné č. 16042,
- Ing. Patrik Čermák a Soňa Čermáková, Kuklovská 3, Bratislava, dňa 30.07.2025, evidenčné č. 16063,
- Ivana Lohynská, Nad lúčkami 3591/6, Bratislava, dňa 04.08.2025, evidenčné č. 16311.

Z obsahu doručených vyjadrení vyplýva, že uvedení účastníci konania sa **stotožňujú s obsahom podaného odvolania** a vyjadrili súhlas s námietkami v ňom uvedenými.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, stavebný úrad listom č. KV/SÚ/234/2025/16867/AK zo dňa 12.08.2025 v zmysle ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku postúpil odvolanie vrátane kompletného spisového materiálu Regionálnemu úradu Bratislava, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon v znení účinnom do 31.03.2025“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecne predpisy o správnom konaní.

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

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku *správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

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

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

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v súlade so zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, chrániť záujmy štátu a spoločnosti, ako aj práva a oprávnené záujmy fyzických osôb a právnických osôb, a zároveň dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Sú povinné postupovať v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, poskytnúť im primeranú pomoc a poučenie a dať im možnosť účinne uplatňovať a obhajovať svoje práva a oprávnené záujmy, najmä vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia a uplatniť svoje návrhy. Rozhodnutie správneho orgánu musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvedené v podanom odvolaní. Zároveň preskúmal postup stavebného úradu v konaní, ktoré vydaniu napadnutého rozhodnutia predchádzalo. Preskúmaním výroku, odôvodnenia a poučenia rozhodnutia vo vzťahu k príslušným hmotnoprávnym a procesnoprávnym predpisom, najmä k stavebnému zákonu, správneho poriadku, vyhláske č. 453/2000 Z. z. a vyhláske Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „vyhláska č. 532/2002 Z. z.“), Regionálny úrad Bratislava dospel k záveru, že stavebný úrad postupoval v konaní správne. Napadnuté rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonom, a preto nebol zistený

dôvod na jeho zmenu, zrušenie ani na vrátenie veci prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Stavebný úrad prijal dňa 15.10.2018 návrh navrhovateľov Peter Pčolinský, bytom Jedlíkova 3, 811 06 Bratislava, Matúš Pčolinský, bytom Jedlíkova 5, 811 06 Bratislava a Ondrej Mázik, bytom Pri Bielom križi 5, 831 02 Bratislava (ďalej aj ako „navrhovatelia“) na vydanie územného rozhodnutia na stavbu „**Bytový dom Nad Lúčkami**“, na pozemkoch reg. „C“-KN parc. č. 1856/2, 1857/3 a 1857/4, vrátane prípojok vody, kanalizácie a NN aj na pozemkoch reg. „C“-KN parc. č. 2011/9, 2029/1 a 2012/10 a dopravného napojenia aj cez pozemky reg. „C“-KN parc. č. 2029/1, 2029/4 a 2029/5 (v reg. „E“-KN evidovaný ako parc. č. 3794) v katastrálnom území Karlova Ves, Bratislava (ďalej aj ako „stavba“). Navrhovatelia návrh na vydanie územného rozhodnutia v priebehu konania postupne dopĺňali, a to dňa 22.10.2018, 12.11.2018, 26.11.2018, 18.03.2019 a 20.03.2019.

Keďže predložený návrh neobsahoval všetky zákonom požadované náležitosti potrebné na vydanie územného rozhodnutia, stavebný úrad rozhodnutím č. j. KV/SÚ/169/2019/DH zo dňa 27.05.2019 vyzval navrhovateľov podľa ustanovenia § 35 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31.12.2018 na doplnenie podania v lehote 180 dní odo dňa doručenia výzvy, a to o presne špecifikované doklady a náležitosti v zmysle vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Zároveň stavebný úrad podľa ustanovenia § 29 ods. 1 správneho poriadku konanie prerušil.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 3 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2018 *ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území, najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.*

Po uplynutí pôvodne určenej lehoty navrhovateľa dňa 06.11.2019 podali žiadosť o jej predĺženie, ktorej stavebný úrad vyhovel a lehotu na doplnenie podkladov predĺžil do 28.02.2020. Následne navrhovatelia dňa 26.02.2020 opätovne požiadali o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov, pričom stavebný úrad tejto žiadosti vyhovel a lehotu predĺžil do 30.09.2020. Navrhovatelia následne dňa 16.09.2020 doručili ďalšiu žiadosť o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov. V priebehu nasledujúceho obdobia svoje podanie postupne dopĺňali, a to dňa 08.03.2021, 09.03.2021 a 23.03.2021.

Keďže ani po týchto doplneniach neboli predložené všetky požadované doklady, stavebný úrad rozhodnutím č. KV/SÚ/1050/2021/20496/DH zo dňa 25.11.2021 opätovne vyzval navrhovateľov na doplnenie podania a súčasne konanie prerušil. Na základe žiadosti navrhovateľov zo dňa 17.05.2022 o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov stavebný úrad listom č. KV/SÚ/555/2022/13632/DH zo dňa 23.06.2022 lehotu na doplnenie podkladov predĺžil do 30.09.2022. Navrhovatelia následne doplnili návrh dňa 22.09.2022 a 05.06.2023 o požadované podklady v súlade s výzvou stavebného úradu.

Stavebný úrad listom č. j. KV/SÚ/332/2023/11218/DH zo dňa 23.10.2023 podľa ustanovenia § 36 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2018 upovedomil účastníkov

konania verejnou vyhláškou a dotknuté orgány jednotlivo o začatí územného konania a súčasne za účelom prerokovania návrhu nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 28.11.2023. Stavebný úrad zároveň účastníkov konania upozornil, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne v zmysle zákona neprihliadne. V súlade s ustanovením § 36 ods. 3 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2018 stavebný úrad dotknuté orgány poučil, že svoje stanoviská môžu oznámiť v rovnakej lehote ako účastníci konania, pričom ich zároveň upozornil, že ak niektorý z dotknutých orgánov potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad mu na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím primerane predĺži. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko neoznámí, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 30.09.2019 stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 3 stavebného zákona v znení účinnom do 30.09.2019 dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

V lehote stanovenej stavebným úradom podali odvolatelia a účastník konania Mgr. et. Mgr. Martin Gáborko, Svidnícka 10, 821 03 Bratislava námietky k vydaniu územného rozhodnutia na predmetnú stavbu. Námietky odvolateľov sa týkali nesúhlasu s vydaním územného rozhodnutia, nakoľko postavenie stavby ako je naplánované podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie je v rozpore so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu a zásadným spôsobom zaťaží okolie nad prípustnú mieru, ohrozí plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách a naruší pohodu bývania účastníkov konania ako aj hodnotu ich nehnuteľností.

Dňa 28.11.2023 sa uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním (ďalej len „miestne zisťovanie“), o priebehu a výsledku ktorého stavebný úrad vyhotovil zápisnicu, ktorá tvorí súčasť spisového materiálu. V rámci miestneho zisťovania sa do zápisnice k predmetu konania vyjadrili účastníci konania Mgr. Martin Gáborko a JUDr. Jozef Harakal'. Na jednotlivé pripomienky uvedené v zápisnici reagovali navrhovatelia Peter Pčolinský a Ondrej Mázik.

V lehote určenej stavebným úradom boli dňa 28.11.2023 doručené námietky účastníkov konania Ing. Juraja Kľuvánka a Mgr. art. Lucie Párnickej, bytom Nad lúčkami 8, Bratislava, ktoré

boli totožné s námietkami odvolateľov uplatnenými v lehote na vyjadrenie sa k predmetnému územnému konaniu.

Na základe požiadaviek vznesených účastníkmi konania na miestnom zisťovaní navrhovateľa dňa 22.01.2024 doplnili svoje podanie o dodatok k svetlotechnickému posudku z apríla 2017. Uvedený dodatok bol vypracovaný Ing. arch. Martinom Záhorským, autorizovaným stavebným inžinierom (reg. č. 5312*11), v januári 2024. Následne navrhovateľa dňa 20.05.2024 predložili aj nový svetlotechnický posudok novostavby bytového domu, vypracovaný tým istým autorizovaným stavebným inžinierom v máji 2024.

Keďže niektoré námietky a pripomienky účastníkov konania smerovali aj proti obsahu záväzných stanovísk dotknutých orgánov predložených v konaní, stavebný úrad rozhodnutím č. KV/SÚ/310/2024/14448/AK zo dňa 25.06.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.07.2024, podľa ustanovenia § 29 ods. 1 v nadväznosti na ustanovenia § 46 a § 47 správneho poriadku a podľa ustanovenia § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2018 prerušil územné konanie vo veci umiestnenia predmetnej stavby.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2018 *pri riešení rozporov medzi dotknutými orgánmi vyplývajúcich zo záväzných stanovísk sa postupuje podľa § 136. Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.*

Súčasne stavebný úrad listom č. KV/SÚ/310/2024/14234/AK zo dňa 25.06.2024 požiadal Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, Bratislava (ďalej len „HaZÚ HM SR Bratislavy“), o stanovisko k námietkam smerujúcim proti záväznému stanovisku č. HZUBA3-2018/002834-002 zo dňa 14.11.2018 k riešeniu protipožiarnej bezpečnosti stavby. Zároveň listom č. KV/SÚ/310/2024/14155/AK zo dňa 25.06.2024 požiadal Mestskú časť Bratislava – Karlova Ves, referát dopravy, ako príslušný cestný správny orgán, o stanovisko k námietkam voči záväznému stanovisku č. KV/DOP/3175/2019/17722/MT zo dňa 23.10.2019 k dopravnému napojeniu stavby.

Stavebný úrad dňa 23.07.2024 prijal stanovisko HaZÚ HM SR Bratislavy k námietkam účastníkov konania, v ktorom tento orgán potvrdil, že záväzné stanovisko č. HZUBA3-2018/002834-002 zo dňa 14.11.2018 zostáva naďalej v platnosti, keďže požiadavky protipožiarnej bezpečnosti stavby sú v zmysle platných právnych predpisov splnené. Na základe uvedeného stavebný úrad listom č. KV/SÚ/310/2024/19544/AK zo dňa 30.07.2024 požiadal Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, Bratislava (ďalej len „KR HaZZ v Bratislave“) ako nadriadený orgán HaZÚ HM SR Bratislavy o stanovisko k námietkam voči predmetnému záväznému stanovisku.

Dňa 08.08.2024 stavebný úrad prijal stanovisko KR HaZZ v Bratislave, ktorým tento orgán po preskúmaní dokumentácie stavby „Bytový dom Nad Lúčkami“ pre územné rozhodnutie zmenil pôvodné stanovisko HaZÚ HM SR Bratislavy na nesúhlasné z dôvodu, že v predloženej riešení protipožiarnej bezpečnosti stavby nebola dostatočne posúdená požiadavka na prístupovú komunikáciu k posudzovanému objektu a požiadavka slučkového objazdu, resp. plochy umožňujúcej otáčanie vozidiel.

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves ako príslušný cestný správny orgán listom č. KV/DVP/4646/2024/22688/PN zo dňa 12.09.2024 potvrdila vydané záväzné stanovisko č. KV/DOP/3175/2019/17722/MT zo dňa 23.10.2019 k predmetnej stavbe.

Navrhovatelia dňa 21.10.2024 doplnili do spisového materiálu súhlasné stanovisko HaZÚ HM SR Bratislavy č. HZUBA3-2024/002504-002 zo dňa 23.09.2024, ako aj dokumentáciu „Riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby“, vypracovanú Ing. arch. Vratislavom Dugovičom, špecialistom požiarnej ochrany (reg. č. 42-2021) v marci 2017, revidovanú v septembri 2024.

Stavebný úrad listom č. KV/SÚ/310/2024/25611/AK zo dňa 23.10.2024 požiadal Okresný úrad Bratislava, odbor dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava (ďalej len „Okresný úrad Bratislava“), o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska č. KV/DVP/4646/2024/22688/PN zo dňa 12.09.2024 príslušného cestného správneho orgánu, ktoré bolo napadnuté námietkami účastníkov konania. Dňa 13.12.2024 stavebný úrad prijal od Okresného úradu Bratislava výzvu na doplnenie predmetnej žiadosti v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy. V nadväznosti na túto výzvu stavebný úrad listom č. KV/SÚ/234/2025/1128/AK zo dňa 14.01.2025 vyzval navrhovateľov na doplnenie požadovaných podkladov, a to najmä dopravného posudku z júna 2019 a stanoviska Hasičského a záchranného zboru k príjazdovej ceste k predmetnému objektu. Po doplnení požadovaných dokladov zo strany navrhovateľov Okresný úrad Bratislava listom č. OU-BA-OCDPK2-2025/342811 (2024/528105) zo dňa 24.01.2025 potvrdil záväzné stanovisko cestného správneho orgánu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č. KV/DOP/3175/2019/17722/MT zo dňa 23.10.2019 k predmetnej stavbe.

Stavebný úrad listom č. KV/SÚ/234/2025/5029/AK zo dňa 18.02.2025 požiadal Mestskú časť Bratislava – Karlova Ves, referát územného plánovania, o posúdenie súladu projektovej dokumentácie predmetnej stavby s územným plánom, keďže záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 42156/2017-535161 zo dňa 16.11.2017 bolo vydané pred nadobudnutím účinnosti zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy ZaD 07 a ZaD 08. Referát územného plánovania Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves listom č. KV/ÚR/3170/2025/5745/VS zo dňa 27.02.2025 na základe vykonaného posúdenia konštatoval, že návrh obsiahnutý v predloženej projektovej dokumentácii je v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Stavebný úrad listom č. KV/SÚ/234/2025/8995/AK zo dňa 31.03.2025 oznámil pokračovanie územného konania o umiestnení stavby a zároveň účastníkov konania a dotknuté orgány oboznámil s doplnením podkladov rozhodnutia. Keďže podklady rozhodnutia boli doplnené, stavebný úrad v súlade s ustanovením § 33 ods. 2 správneho poriadku poskytol účastníkovi konania možnosť vyjadriť sa pred vydaním rozhodnutia k jeho podkladom aj k spôsobu ich zistenia, prípadne navrhnúť ich doplnenie. Súčasne stavebný úrad účastníkov konania upozornil, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia verejnou vyhláškou, inak sa na ne neprihliadne; dotknuté orgány boli o tejto skutočnosti upovedomené jednotlivo.

Podľa ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku *správny orgán je povinný dať účastníkovi konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

Dňa 13.05.2025 stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie č.: KV/SÚ/234/2025/10939/AK, ktorým podľa ustanovení §§ 39 a 39a stavebného zákona v znení

účinnom do 31.03.2025 v spojení s ustanovením § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. umiestnil stavbu „Bytový dom Nad Lúčkami“.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 1 správneho poriadku *rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.*

Podľa ustanovenia § 47 ods. 2 správneho poriadku *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.*

Obsahovými náležitosťami rozhodnutia sú výrok, odôvodnenie a poučenie o opravnom prostriedku. Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje samotné rozhodnutie vo veci, ktoré musí byť vyjadrené jasne a presne. Len vo výroku rozhodnutia možno autoritatívne vysloviť vznik, zmenu alebo záriek individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti alebo sa právne vzťahy menia. V tejto časti sa taktiež autoritatívne deklarujú právne stavy s potrebnou záväznosťou. Výrok musí byť formulovaný presne, určito a stručne, pričom má jednoznačne vyjadrovať riešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z jeho obsahu musí byť zrejmé predovšetkým to, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a konkrétneho ustanovenia správny orgán rozhodol.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku *v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.*

Odôvodnenie rozhodnutia má za cieľ presvedčiť účastníkov konania o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. V tejto časti musí správny orgán reagovať na skutkové okolnosti a zároveň vykonať právne posúdenie veci. Za skutkové okolnosti sa považujú najmä jednoznačne zistené skutočnosti a ich právny význam. Je potrebné uviesť vykonané dôkazy, spôsob ich vyhodnotenia, dôvody nevyhovenia návrhom na vykonanie dôkazov, ako aj spôsob posúdenia návrhov a námietok účastníkov konania. Správny orgán musí zároveň vykonať právne posúdenie veci, t. j. subsumpciu zisteného skutkového stavu pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi skutkovými zisteniami a právnym posúdením musí existovať logický vzťah. Právne posúdenie musí obsahovať konkrétny odkaz na právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovej časti rozhodnutia vychádzal. Nestačí iba citovať ustanovenie zákona – je potrebné aj vysvetliť obsah právnej normy, aby účastníci konania pochopili vzťah medzi skutkovým stavom a právnym posúdením.

Po preskúmaní predloženého spisového materiálu, vrátane odvolaním napadnutého rozhodnutia, Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že stavebný úrad v predmetnom územnom konaní postupoval procesne aj vecne správne. Výrok, odôvodnenie aj poučenie o opravnom prostriedku napadnutého rozhodnutia sú zrozumiteľné, jednoznačné a v súlade s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi. Na základe vykonaného preskúmania nebol zistený dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia, ani na vrátenie veci prvostupňovému správneému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, a preto Regionálny úrad Bratislava napadnuté rozhodnutie stavebného úradu **potvrdil**.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán sa námietkami odvolateľov riadne zaoberal a uvádza k nim nasledovné:

Z obsahu predloženého spisového materiálu Regionálny úrad Bratislava preukázateľne zistil, že stavebný úrad sa podanými námietkami odvolateľov, týkajúcimi sa predmetu konania, riadne zaoberal, posúdil ich vecne a ich obsah zohľadnil pri rozhodovaní. Skutočnosť, že účastníci konania nesúhlasia s výsledkom posúdenia, neznamená, že ich pripomienky neboli vypočuté či riadne vyhodnotené. Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že odôvodnenie rozhodnutia správneho orgánu nemusí reagovať na každú jednotlivú námietku alebo argument účastníkov konania, ale predovšetkým na tie, ktoré sa bezprostredne týkajú samotného predmetu konania.

K námietke odvolateľov, že stavebný úrad postupoval v konaní v rozpore so správnym poriadkom, najmä že o ich námietkach nebolo riadne rozhodnuté a napadnuté rozhodnutie im nebolo doručené:

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že z predloženého spisového materiálu je zrejmé, že stavebný úrad postupoval v konaní v súlade so stavebným zákonom a správnym poriadkom. Účastníkom konania bola opakovane poskytnutá možnosť uplatniť svoje námietky a pripomienky, a to najmä v rámci ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, ako aj po doplnení podkladov rozhodnutia v zmysle ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku. Z obsahu administratívneho spisu zároveň vyplýva, že stavebný úrad sa podanými námietkami účastníkov konania riadne zaoberal, vyhodnotil ich a svoje závery uviedol v odôvodnení napadnutého rozhodnutia. Skutočnosť, že odvolatelia s týmto vyhodnotením nesúhlasia, neznamená, že ich námietky neboli riadne posúdené.

Pokiaľ ide o tvrdenie odvolateľov, že im napadnuté rozhodnutie nebolo doručené, Regionálny úrad Bratislava uvádza, že zo spisového materiálu je zrejmé, že rozhodnutie stavebného úradu bolo účastníkom konania doručované verejnou vyhláškou v súlade s ustanovením § 26 správneho poriadku, keďže v predmetnej veci ide o konanie s veľkým počtom účastníkov. Uvedená skutočnosť vyplýva aj z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia stavebného úradu, v ktorom sa výslovne uvádza, že písomnosť sa doručuje verejnou vyhláškou podľa ustanovenia § 36 ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 pre veľký počet účastníkov konania. Verejná vyhláška bola riadne vyvesená a zvesená v zákonom stanovenej lehote, pričom účinky doručenia nastali uplynutím 15. dňa odo dňa jej vyvesenia. Skutočnosť, že sa odvolatelia s obsahom rozhodnutia neoboznámili, nemá vplyv na zákonnosť doručenia verejnou vyhláškou.

Regionálny úrad Bratislava preto konštatuje, že uvedená námietka je **nedôvodná**.

K námietke odvolateľov, že navrhovaná stavba nie je v súlade s územným plánom a mení charakter územia:

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že súlad navrhovanej stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou bol v konaní preukázaný. Zo spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad si vyžiadal a mal k dispozícii záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 42156/2017-535161 zo dňa 16.11.2017, ako aj stanovisko č. KV/ÚR/3170/2025/5745/VS zo dňa 27.02.2025 vydané príslušným referátom územného plánovania Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves. Uvedené stanoviská posúdili súlad projektovej dokumentácie s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, najmä zmien a doplnkov ZaD 07 a ZaD 08. Referát územného

plánovania Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves na základe vykonaného posúdenia výslovne konštatoval, že návrh obsiahnutý v predloženej projektovej dokumentácii je v súlade s platným územným plánom. Uvedené stanovisko je pre stavebný úrad záväzné a odvolací orgán je ním viazaný. Námietky odvolateľov smerujúce k údajnému narušeniu charakteru územia a nesúladu s územným plánom sú založené na ich subjektívnom hodnotení navrhovanej stavby, ktoré však nemôže nahradiť odborné posúdenie vykonané príslušnými orgánmi územného plánovania. Regionálny úrad Bratislava preto konštatuje, že uvedená námietka je **nedôvodná**.

K námietke odvolateľov, že navrhovaná stavba neprimerane zaťaží prilahlé pozemné komunikácie a jej dopravné napojenie nie je riešené v súlade s právnymi predpismi:

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že námietka týkajúca sa dopravného napojenia bola v konaní riadne preskúmaná príslušnými orgánmi verejnej správy v oblasti dopravy. Zo spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad mal k dispozícii záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu – Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č. KV/DOP/3175/2019/17722/MT zo dňa 23.10.2019, ktoré rieši dopravné napojenie predmetnej stavby.

Vzhľadom na námietky účastníkov konania smerujúce proti tomuto záväznému stanovisku postupoval stavebný úrad v súlade s ustanovením § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2018 a vyžiadal si stanovisko nadriadeného orgánu – Okresného úradu Bratislava, odboru dopravy a pozemných komunikácií. Okresný úrad Bratislava listom č. OU-BA-OCDPK2-2025/342811 (2024/528105) zo dňa 24.01.2025 potvrdil záväzné stanovisko cestného správneho orgánu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves k predmetnej stavbe.

Z uvedeného vyplýva, že dopravné napojenie stavby a jej vplyv na prilahlé pozemné komunikácie boli posúdené príslušnými odbornými orgánmi, ktoré nezistili rozpor s platnými právnymi predpismi. Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že odvolací orgán nie je oprávnený nahrádzať odborné posúdenie príslušných cestných správnych orgánov vlastným hodnotením. Regionálny úrad Bratislava preto konštatuje, že uvedená námietka je **nedôvodná**.

K námietke odvolateľov, že navrhovaná stavba nespĺňa požiadavky na protipožiarne bezpečnosť, najmä z hľadiska prístupovej komunikácie a možnosti zásahu záchranných zložiek:

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že predmetná námietka bola v konaní riadne preskúmaná príslušnými orgánmi štátnej správy na úseku ochrany pred požiarimi. Zo spisového materiálu vyplýva, že v dôsledku námietok účastníkov konania stavebný úrad postupoval v súlade s ustanovením § 140b ods. 5 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2018 a vyžiadal si stanovisko dotknutého orgánu k riešeniu protipožiarnej bezpečnosti stavby.

Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave ako nadriadený orgán Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta SR Bratislavy zmenilo pôvodné stanovisko dotknutého orgánu na nesúhlasné z dôvodu nedostatočného posúdenia prístupovej komunikácie k stavbe a požiadavky na slučkový objazd, resp. plochu umožňujúcu otáčanie vozidiel.

Na základe uvedeného navrhovateľa doplnili dokumentáciu „Riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby“, ktorú predložili spolu so súhlasným stanoviskom Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta SR Bratislavy č. HZUBA3-2024/002504-002 zo dňa 23.09.2024. Z predložených podkladov vyplýva, že po revízii projektovej dokumentácie v januári 2024 boli požiadavky protipožiarnej bezpečnosti stavby splnené a riešenie je v súlade s platnými právnymi predpismi.

Regionálny úrad Bratislava preto konštatuje, že námietka odvolateľov týkajúca sa protipožiarnej bezpečnosti stavby je **nedôvodná**.

K námietke odvolateľov, že navrhovaná stavba naruší pohodu bývania, negatívne ovplyvní preslnenie a zníži hodnotu susedných nehnuteľností:

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že námietky odvolateľov majú prevažne subjektívny charakter a neboli podložené relevantnými odbornými podkladmi, ktoré by preukazovali rozpor navrhovanej stavby s platnými právnymi predpismi. Zo spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad mal k dispozícii odborné posudky, najmä svetlotechnické posúdenia, vypracované oprávnenými osobami, ktoré preukazujú splnenie požiadaviek na preslnenie a denné osvetlenie v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z. z.

Pokiaľ ide o tvrdenia odvolateľov týkajúce sa narušenia pohody bývania a zníženia hodnoty ich nehnuteľností, Regionálny úrad Bratislava uvádza, že ochrana hodnoty nehnuteľností nie je predmetom územného konania a stavebný zákon ani vykonávacie predpisy takúto ochranu neupravujú. Samotný nesúhlas účastníkov konania s umiestnením stavby v ich okolí nemôže byť dôvodom na zamietnutie návrhu, pokiaľ je stavba v súlade s územným plánom a ostatnými právnymi predpismi. Regionálny úrad Bratislava zároveň konštatuje, že stavebný úrad posudzoval vplyv stavby na okolie v rozsahu svojej zákonnej pôsobnosti a pri rozhodovaní vychádzal z odborných podkladov a záväzných stanovísk dotknutých orgánov. Z uvedených dôvodov Regionálny úrad Bratislava považuje túto námietku za **nedôvodnú**.

Záverom Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že odvolaním napadnuté rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo a dostatočne zisteného skutkového stavu a že konanie, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, bolo vedené v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov. Napadnuté rozhodnutie stavebného úradu je zákonné, vecne správne a riadne odôvodnené. Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že odvolateľom bol počas konania zabezpečený plný výkon procesných práv, ich námietky boli stavebným úradom riadne a vecne posúdené a v rámci odvolacieho preskúmania neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by nasvedčovali porušeniu zásady zákonnosti alebo spravodlivého konania. **Na základe vykonaného preskúmania Regionálny úrad Bratislava ponechal rozhodnutie stavebného úradu v platnosti a odvolanie ako nedôvodné zamietol podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku.**

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

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

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 112735/64, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

1. Peter Pčolinský, Jedlíkova 3, 811 06 Bratislava - *navrhovateľ*
2. Bc. Matúš Pčolinský, Jedlíkova 5, 811 06 Bratislava - *navrhovateľ*
3. Mgr. art. Ondrej Mázik, Pri Bielom kríži 5, 831 02 Bratislava - *navrhovateľ*
4. Ing. arch. Dušan Mázik, Pri Bielom kríži 5, 831 02 – *projektant*
5. JUDr. Ondrej Gajniak, Damborského 8, 841 01 Bratislava
6. Jana Gajniaková, Damborského 8, 841 01 Bratislava
7. Ivan Bergl, Podzáhradná 49, 821 06 Bratislava
8. Liubov Rybakina, Majerníkova 3565/1B, 841 05 Bratislava
9. Ivan Dľugoš, Komárnická 4, 821 03 Bratislava
10. Ivona Dľugošová, Komárnická 4, 821 03 Bratislava
11. Slovak Estate s.r.o., Tallerova 4, 811 02 Bratislava, IČO: 50 050 907
12. Terézia Baumgartnerová, Sološnícka 55, 841 04 Bratislava
13. Blažena Baumgartnerová, Kolískova 6, 841 05 Bratislava
14. Miriam Šrámková, Levárska 11, 841 04 Bratislava
15. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Nad lúčkami 8, v katastrálnom území Karlova Ves, Bratislava, postavenom na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 1858/8, so súp. č. 3592 zapísanom na liste vlastníctva č. 4557:
Kľuvánek Juraj Ing.; Párnická Lucia; Čerňanová Martina; Čermák Patrik Ing.; Čermáková Soňa; Harakal Jozef JUDr.; Harakal'ová Michaela Mgr.; Giertl Boris Ing.; Giertlová Anna Ing.; Záborská Iveta Ing.; Rišová Katarína Mgr.
16. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Nad lúčkami 6, v katastrálnom území Karlova Ves, Bratislava, postavenom na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 1858/7, so súp. č. 3591 zapísanom na liste vlastníctva č. 4558:
Gáborko Martin Mgr.; Khandlová Ingrid Ing.; Lohynská Ivana; Saraceno Antonino; Lacko Lukáš; KEY ART AGENCY s.r.o.; IČO: 44218354; Polaczyk Michal; Polaczyková Alexandra; Mucsková Jana JUDr.; Packová Veronika Mgr.; Svoboda Roman Ing.
17. vlastníci pozemkov reg. „C“-KN parc. č. 1858/3 a 1858/22, v katastrálnom území Karlova Ves, Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 1612:
Kľuvánek Juraj Ing.; Párnická Lucia; Čerňanová Martina; Čermák Patrik Ing.; Čermáková Soňa; Harakal Jozef JUDr.; Harakal'ová Michaela Mgr.; Giertl Boris Ing.; Giertlová Anna Ing.; Záborská Iveta Ing.; Rišová Katarína Mgr.; Gáborko Martin Mgr.; Tiršel Peter; Lohynská Ivana; Saraceno Antonino; Lacko Lukáš; KEY ART AGENCY s.r.o.; IČO: 44218354; Polaczyk Michal; Mucsková Jana JUDr.; Packová Veronika Mgr.; Svoboda Roman Ing.; Polaczyková Alexandra
18. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345
19. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481

Na vedomie:

20. **Bytokomfort – BA, a. s.**, Železničiarska 13, 811 04 Bratislava, IČO: 35 736 275 – *správca bytového domu Nad lúčkami 6 a Nad lúčkami 8, Bratislava*
21. Peter Pčolinský, Jedlíkova 3, 811 06 Bratislava - *navrhovateľ*
22. Bc. Matúš Pčolinský, Jedlíkova 5, 811 06 Bratislava - *navrhovateľ*

23. Mgr. art. Ondrej Mázik, Pri Bielom križi 5, 831 02 Bratislava - *navrhovateľ*
24. Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, stavebný úrad, Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4, IČO: 00 603 520 – *spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. KV/SÚ/234/2025/10939/AK zo dňa 13.05.2025*

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu Bratislava:

Vyvesené dňa..... 19. 05. 2026

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava
-4-



Podpis a pečiatka

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie o odvolaní voči rozhodnutiu č. KV/SÚ/234/2025/10939/AK zo dňa 30.05.2025, BA - Karlova Ves, ÚR - novostavba "Bytový dom Nad Lúčkami", navrhovatelia: Pčolinskí, Mázik, odvolatelia: Harakal' - Harakal'ová
Identifikátor:	16537/37479/2026/22.1.2

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Mária Kajanová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	19.05.2026 12:36:18 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	19.05.2026 10:36:33 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1-10
	16537/37479/2026/22.1.2

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Mikloš
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	19.05.2026
Podpis a pečiatka:	<p>Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava -3-</p> 