OBEC BORINKA
Borinka č. 110, 900 32 Borinka

OÚ- 2026/564 Borinka, 02.11.2026

Ján Urbančík
(zástupca petičného výboru)
Borinka č. 666
900 32 Borinka

Vec:
Vec: Oznámenie o výsledku vybavenia petície proti výstavbe rodinných domov s tromi bytovými jednotkami v lokalite Sunny Residence

Obecnému úradu Borinka bola dňa 19.10.2026 doručená k vybaveniu Petícia občanov (Chráňme pokojné bývanie v Borinke – proti zahusťovaniu Sunny Residence). V zmysle zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov Vám zasielame oznámenie o výsledku jej vybavenia a prešetrenia.

Osoby podpísané pod petíciu sa cítia dotknutí výstavbou stavby v rámci zmeny stavby pred jeej dokončením **„Rodinné domy Borinka“** na pozemkoch CKN parc .č. **1059/210, 1059/217, 1059/212,1059/211, 1059/213, 1059/205, 1059/214, 1059/128, 1059/216, 1059/215** k.ú. **Borinka.**

Za zachovanie primeranej výstavby a bezpečného bývania
My, dolupodpísaní obyvatelia a vlastníci nehnuteľností v Borinke a podporovatelia tejto petície, nesúhlasíme so zamýšľaným zahusťovaním lokality Sunny Residence, najmä so zmenou stavebných povolení umožňujúcou zvýšenie počtu bytov na tri bytové jednotky v jednom dome. Žiadame obec, starostu, poslancov a stavebný úrad, aby využili všetky zákonné prostriedky na odmietnutie takéhoto zámeru a ochranu existujúcich obyvateľov

Požiadavka 1: Nepovoliť ďalšie zahusťovanie nad rámec pôvodného projektu 26 rodinných domov.
Odmietnuť ďalšie navyšovanie počtu domov a bytových jednotiek nad tento rámec, najmä navrhované zmeny na tri bytové jednotky v jednom dome. Pri preukázanom nesúlade s platnou reguláciou alebo nesplnení požiadaviek na prístup, siete či bezpečnosť príslušnú žiadosť zamietnuť.

Obec Borinka a stavebný úrad berú na vedomie obavy obyvateľov týkajúce sa rozvoja lokality Sunny Residence. K danej veci je však nutné uviesť nasledovný právny a skutkový stav:

- ***Platný územný plán:*** *Obec má riadne schválený a platný územný plán, ktorý definuje regulatívy pre dané územie. Je potrebné uviesť, že regulatívy platného územného plánu* ***neobmedzujú možnosť, aby stavebník požiadal o zmenu stavby pred dokončením*** *(z pôvodne dvoch na tri bytové jednotky), nakoľko územný plán obce takýto obmedzujúci regulatív výslovne neurčuje.*
- ***Vydané povolenia:*** *Na predmetnú stavbu bolo v minulosti vydané* ***riadne územné rozhodnutie o umiestnení stavby, ako aj stavebné povolenie,*** *pričom následne prebehli aj zákonom predpísané konania a bola vydaná* ***zmena stavby pred dokončením*** *na dom s dvomi bytovými jednotkami.*

Stavebný úrad je viazaný platnými právnymi predpismi a právoplatnými rozhodnutiami, ktoré nadobudli účinnosť zákonným spôsobom. Zmeny stavieb alebo povoľovacie procesy prebiehajú v rámci správneho konania, kde stavebný úrad dôsledne posudzuje dodržiavanie stavebného zákona. Pokiaľ by v rámci prebiehajúcich alebo nových konaní došlo k preukázanému nesúladu s platnou reguláciou alebo k nesplneniu technických podmienok, úrad bude postupovať striktne podľa zákona. Obec však nemôže jednostranne a bez zákonného dôvodu zrušiť už vydané a právoplatné rozhodnutia, ani zabrániť stavebníkovi podať žiadosť o zmenu stavby pred jej dokončením.

Požiadavka 2: Pred schválením nového územného plánu znovu otvoriť prerokovanie lokality Sunny Residence.

Aj po skončení doterajšieho pripomienkovania žiadame opätovné verejné prerokovanie riešenia tejto lokality za účasti jej obyvateľov, vlastníkov, spracovateľa plánu a príslušných odborných orgánov. Sprístupniť aktuálny návrh, umožniť predloženie pripomienok a písomne ich vyhodnotiť. Do uskutočnenia tohto postupu a preverenia kapacít neschváliť riešenie umožňujúce ďalšie zahusťovanie lokality.

V záväznej regulácii lokality presadiť samostatne stojace rodinné domy s najviac jednou bytovou jednotkou, s výnimkou už právoplatne povolených dvojdomov bez ďalšieho navyšovania počtu bytov; určiť minimálnu výmeru stavebného pozemku, podiel zelene, odstupy a parkovanie na vlastnom pozemku a zákaz radovej zástavby. Žiadame obec ako orgán územného plánovania, aby pri zistenom nesúlade zámeru s platnou záväznou reguláciou vydala nesúhlasné záväzné stanovisko.

Obec si uvedomuje dôležitosť participácie verejnosti na rozvoji územia. Problematika lokality Sunny Residence však nie je predmetom v súčasnosti riešených zmien a doplnkov územného plánu obce.

Riadne prerokovania v rámci procesu prípravy a schvaľovania nového územného plánu prebehlo a z tohto dôvodu nie je možné momentálne už do procesu zasahovať. Na základe prerokovania a vyhodnotenia pripomienok spracovateľ územného plánu obce vyhotovil „Územný lán obce Borinka, apríl 2026“, ktorý bude odoslaný na schválenie Regionálnemu úradu pre územné plánovane a výstavbu Bratislava.

V rámci platnej územnoplánovacej dokumentácie obce nie je územie v predmetnej lokalite regulované, čo sa týka počtu bytov na jeden rodinný dom.

Predmetné územie v rámci platnej územnoplánovacej dokumentácie je riešené, ako funkčná plocha: „Bývanie vo všetkých formách“. Regulácia pre danú plochu bola stanovená územným plánom obce z roku 2006 nasledovne:

- *Funkčné využitie – trvalé bývanie*
- *Min. výmera stavebného pozemku: 800 m2*
- *Koeficient zastavanosti parcely 0,20*
- *Výškové zónovanie pre rodinný dom: max. 2 NP a jedno PPP*
- *Zabezpečiť 3 parkovacie státia na 1 RD*
- *Je potrebné dodržať ochranné pásmo existujúcich inžinierskych sietí*
- *Nevhodná funkcia: poľnohospodárska výroba, prístavby pre výrobnú činnosť*

V rámci kompetencií obce ak orgánu územného plánovania nie je možné vydať k navrhovanej stavbe, resp. stavbám, ktorá nesúhlasné stanovisko, pokiaľ je navrhovaná stavba v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou obce.

Čo sa týka budúcej regulácie v rámci územného plánu v predmetnej lokalite, obec riešila reguláciu počtu bytov v rámci všetkých rozvojových lokalít v obci tým, že v návrhu riešenia územného plánu obce boli prijaté nové regulatívy, na už zastavané územia, a to:

F1 – málopodlažná bytová zástavba :

- *Funkčné využitie:* *trvalé bývanie*
- *Max. koeficient zastavanosti:* *0,35*
- *Min. koeficient zelene:* *0,55*
- *Min. výmera pozemku pre RD s 1 bj:* *600 m^2*
- *Min. výmera pozemku pre RD s 2 bj:* *1300 m^2*
- *Min. výmera pozemku pre RD s 3 bj:* *1600 m^2*
- *Max. podlažnosť:* *1,5*
- *Iné záväzné regulácie, podmienky:* *týka sa súčasných plôch zastavaných rodinnými domami; regulatívy sú stanovené pre jednotlivé parcely rodinných domov*

Obec sa pri povoľovaní stavieb bude riadiť vždy platným územným plánom obce.

Požiadavka bod 3: Pred rozhodnutím vyžiadať aktuálne odborné posúdenia celej lokality.
Preveriť dopravné napojenie, parkovanie, kapacitu vodovodu a požiarnu vodu, kanalizáciu, ČOV, elektrickú sieť, odvodnenie a zadržiavanie dažďovej vody. Zohľadniť existujúcu aj už povolenú výstavbu a súhrnné účinky ďalších zámerov. Zistené nedostatky nemožno nahradiť neurčitým prísľubom budúcej nápravy. Posúdiť aj dopravné zaťaženie a kapacitu prístupovej cesty po dokončení a obývaní nových bytov. Kým nebudú uvedené riziká objektívne a odborne posúdené a preukázaná vhodnosť zámeru pre lokalitu, žiadame obec a príslušné orgány, aby v rozsahu svojich zákonných právomocí nepodporovali ani neschválili ďalšie zahusťovanie.

Čo osa týka kapacitného posúdenia pre dopravné napojenie, statickú dopravu a napojenie inžinierskych sietí (voda, kanalizácia, ČOV a elektrická sieť), tieto posúdenia bude obec a stavebný úrad riešiť v rámci konania o zmene stavby pred jej dokončením, pričom všetky dotknuté orgány bude musieť stavebník osloviť a vyžiadať si stanoviská k navrhovanej zmene.
Bez zosúladenia návrhu a kladných stanovísk obec Borinka ako príslušný stavebný úrad nevydá stavebné povolenie na zmenu stavby pred jej dokončením.

Požiadavka bod. 4: Bezodkladne chrániť jedinú prístupovú cestu a betónový mostík.
Zabezpečiť odborný posudok ich technického stavu a únosnosti pre stavebnú aj zásahovú techniku. Do preukázania bezpečného prejazdu nesúhlasiť s ťažkou stavebnou dopravou cez mostík a prijať zákonné opatrenia na jej obmedzenie. Podľa výsledkov zaviesť primerané hmotnostné obmedzenie a režim prejazdu v súčinnosti so správcom a dopravným inšpektorátom. Pred začatím stavebných prác vyžadovať posúdený plán organizácie stavebnej dopravy, ktorý určí trasy a režim prejazdov, prípustné zaťaženie cesty a mostíka, ochranu obyvateľov a zachovanie prístupu záchranných zložiek. Preveriť a navrhnúť aj alternatívnu prístupovú cestu do lokality.
Alternatívny prístup do predmetnej lokality nie je navrhovaný ani v rámci pripravovaného územného plánu,

Požiadavka bod. 5: Vypracovať správu o prístupe a postupe záchranných zložiek pri mimoriadnej udalosti.
V súčinnosti s HaZZ, záchrannou zdravotnou službou, políciou a krízovým riadením posúdiť aj úplné zablokovanie prístupovej cesty alebo mostíka. Správa má určiť reálny náhradný prístup, možnosti zásahu a evakuácie, zabezpečenie požiarnej vody a konkrétne opatrenia, zodpovednosti a termíny nápravy; jej závery sprístupniť obyvateľom.

K bodom 4 a 5, Obec Borinka ako príslušný cestný správny orgán, s ohľadom na zistenie technického stavu mostíka a jeho únosnosti, nechá spracovať odborný posudok mostu a na základe jeho výsledkov prijme náležité opatrenia.

Požiadavka bod. 6: Zabezpečiť účasť vlastníkov z celej lokality a doručovanie písomností.
Žiadame priznať postavenie účastníkov konania všetkým vlastníkom nehnuteľností v lokalite, ktorých práva môže výstavba priamo ovplyvniť cez spoločný prístup, vodovod, ostatné siete alebo bezpečnosť. Pri posudzovaní ich práv sa neobmedziť na bezprostredne susediace parcely. Účastníkom doručovať všetky písomnosti určené účastníkom zákonným spôsobom a umožniť im nahliadať do spisu a včas uplatniť námietky; pri verejnej vyhláške žiadame aj doplnkové priame upozornenie na oznámené kontakty.

Účastník konania je procesné označenie pre fyzickú osobu, právnickú osobu alebo orgán štátu, o ktorého právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa v danom konaní rozhoduje, alebo koho práva, záujmy či povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. Účastníkom je aj ten, komu toto postavenie priznáva osobitný zákon. Stavebný úrad bude v prípadnom budúcom konaní konať v zmysle ustanovení správneho poriadku a stavebného zákona.

Požiadavka 6: Ak by napriek nášmu nesúhlasu malo dôjsť k schváleniu zámeru, vopred predložiť záväzný plán financovania a realizácie potrebných opatrení.
Určiť, kto a v akých termínoch zaplatí všetky potrebné úpravy sietí, mostíka, ciest a parkovacích miest, vznik komunitného priestoru a detského ihriska a najmä výstavbu druhej nezávislej prístupovej cesty pre záchranné a bezpečnostné zložky. Cesta nesmie závisieť od toho istého mostíka ani spoločného nepriechodného úseku; musí mať vyriešené pozemky, povolenia, únosnosť a trvalú dostupnosť. Bez zmluvne zabezpečeného financovania a preukázateľnej realizácie potrebných opatrení pred užívaním nových bytov nesúhlasíme s navýšením záťaže. Náklady vyvolané zámerom sa nemajú preniesť na existujúcich obyvateľov. Táto požiadavka neznamená súhlas s výstavbou.

Záväzný plán financovania a realizácie opatrení, ktoré vyplynú stavebníkovi na základe záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií, bude obec vyžadovať ako plnenie vyvolanej investície od budúceho stavebníka stavby. Z petície nie je zrejmé, ktorý mostík do lokality požaduje posúdiť, avšak prvé premostenie od štátnej cesty je opatrné dopravným značením zákaz vjazdu nad 3,5 t, a teda túto cestu nie je možné užívať nákladným vozidlami. Ako prístup je možné využiť obecnú účelovú komunikáciu na pozemku parc. č. 963/1. Druhé premostenie do lokality cestným panelom ktoré využívajú obyvatelia lokality Sunny Residence, bude predmetom posúdenia.

Vznik komunitného priestoru a detského ihriska nemožno brať ako vyvolanú investíciu, a prípadná realizácia takéhoto priestoru a ihriska, ktoré bolo pôvodne navrhované v lokalite Sunny Residence pre celú lokalitu, nemôže znášať jeden investor v rámci celej lokality.

Požiadavka 6: Prerokovať petíciu na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva
za účasti zástupcov obyvateľov a prizvaného developera, písomne vysvetliť prijaté opatrenia a spôsob vybavenia každej požiadavky v zákonnej lehote. Preskúmať súlad prípadných stavebných prác s povoleniami a pri porušení zákona zabezpečiť nápravu príslušným orgán

Prerokovanie petície na najbližšom rokovaní obecného zastupiteľstva nie je možné vzhľadom k tomu, že do najbližšieho zastupiteľstva nebude možné prijať všetky opatrenia ako zo strany obce, tak zrejme aj zo strany stavebníka a dotknutých orgánov. Zároveň najbližšie zasadnutie je ustanovujúcim zasadnutím novo zvoleného obecného zastupiteľstva a starostu. S ohľadom na uvedené prerokovanie petície s obyvateľmi obec odloží na najbližšie možné zastupiteľstvo.

Vyhodnotenie petície:
Na základe vyššie uvedených skutočností a po preverení legislatívnych možností samosprávy Vás informujeme, že petícii v celom rozsahu nie je možné vyhovieť z dôvodu jej čiastočného rozporu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a právami vlastníkov pozemkov (stavebníkov) / petícii sa vyhovuje sčasti v nasledovných bodoch:

- *Samospráva sprísni podmienky pre budúcich stavebníkov v oblasti dopravy/ infraštruktúry*
- *Projekt stavby pre zmenu stavby pred jej dokončením bude riadne posúdený, v konaní o zmene stavby pred jej dokončením a v rámci tohto konania budú oslovené príslušné dotknuté orgány a organizácie*
- *V rámci konania o zmene stavby pred jej dokončením stavebný úrad zabezpečí v procese schvaľovania, aby účastníci konania mohli uplatniť svoje práva a právom chránené záujmy.*
- *Pripravovaná územnoplánovacia dokumentácia obce rieši stanovenie regulatívov aj pre plochy v existujúcej zástavbe;*
- *Záväzný plán financovania a realizácie opatrení je možné spracovať po podaní žiadosti o zmenu stavby pred jej dokončením, po daní žiadosti o zmenu a predložení jednotlivých záväzných stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií*
- *Zástupca petičného výboru bude prizvaný do najbližšieho možného zasadnutia obecného zastupiteľstva, ktoré bude konané po ustanovujúcom zasadnutí obecného zastupiteľstva v mesiaci november 2026 (pravdepodobný termín bude v decembri 2026).*
- *V rámci žiadosti súčinnosť bude petícia v plnom znení zaslaná dotknutým orgánom a organizáciám, ktoré ste uviedli ako adresátov petície. Tí sa však konkrétnymi stavbami môžu a zrejme budú v rámci svojej kompetencie vyjadrovať až v štádiu, kedy ich stavebník požiada o vydanie záväzného stanoviska.*

Zároveň Vám oznamujeme, že výsledok vybavenia petície je zverejnený v súlade so zákonom č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení zmien, § 5 ods. (7) aj na webovom sídle obce Borinka www.obecborinka.sk.

S pozdravom

Mgr. Monika Šteflovičová
zástupkyňa starostu obce

Oznámenie o výsledku vybavenia petície sa doručí:

- Ján Urbančík, Borinka č. 666, 900 32 Borinka (zástupca petičného výboru)

Na vedomie (spolu s kópiu petície):

- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Malackách
- OÚ Malacky:
  - odbor starostlivosti o životné prostredie
  - odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií
  - odbor krízového riadenia
- obec Borinka, ako cestný správny orgán
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
- Obec Borinka ako vlastník a správca verejnej kanalizácie a ČOV (splnomocnená osoba RNDr. Peter Vyskočil, Štúrova 6, Marianka)
- MV SR, OR policajného zboru v Malackách, Okresný dopravný inšpektorát;
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava
- Západoslovenská distribučná, a.s.
- SPP – distribúcia, a.s.
- SVP š.p., OZ Povodie Dunaja