



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa /      Naše číslo SU-12599/1087/2020/VL      Vybavuje Ing. Vladovičová      / linka / 60101164      v Bratislave 14.07.2020

Vec :

**Oznámenie o odvolaní voči rozhodnutiu č. SU-4497/1087/2020/U-7/VL zo dňa 23.04.2020 so žiadosťou o vyjadrenie**

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad I. stupňa ( ďalej len, stavebný úrad ) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov ( ďalej len „stavebný zákon“) v súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok ) Vás upovedomuje, že v zákonnej lehote boli podané odvolania voči rozhodnutiu č. SU-4497/1087/2020/U-7/VL zo dňa 23.04.2020, ktorým bola umiestnená stavba s názvom: „**Polyfunkčný dom Na lúke**“, navrhovateľovi : ATS plus, a.s., Trnavská 6/A, 821 08 Bratislava, IČO: 36 801 372, ktoré podali účastníci konania :

1. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava, v zastúpení Marcel Slávik, predseda, podaním zo dňa 01.06.2020;
2. RETKINS s.r.o., Krížna 47, 811 07 Bratislava v zastúpení Advokátskou kanceláriou JUDr. Dušan Repák, advokát, Krížna 47, 811 07 Bratislava, podaním zo dňa 19.06.2020;
3. Apollis residence, s.r.o., Prievozská 10, 821 09 Bratislava, IČO: 46 958 568, podaním zo dňa 25.06.2020;
4. René Stach, Pod záhradami 2/A, 821 02 Bratislava v zastúpení Martin Marek, Kadnárova 13, 831 52 Bratislava, podaním zo dňa 30.06.2020.

V prílohe listu Vám prikladáme fotokópie odvolaní a v zmysle § 56 správneho poriadku Vás žiadame o zaslanie Vášho vyjadrenia do **5 pracovných dní** odo dňa doručenia tohto oznámenia.

**RNDr. Martin Zaťovič**

starosta

Príloha: fotokópie odvolaní podľa textu

Doručuje sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. navrhovateľ: ATS plus, a.s., Trnavská 6/A, 821 08 Bratislava, IČO: 36 801 372, v zastúpení JV TREND, s.r.o., Palkovičova 12, 821 08 Bratislava
2. LIDL Slovenská republika, v.o.s., Ružinovská 1E, 821 02 Bratislava
3. Apollis residence s.r.o., Prievozská 10, 821 09 Bratislava
4. Hlavné mesto SR Bratislava zastúpené primátorom, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1
5. RETKINS s.r.o., Krížna 47, 811 07 Bratislava
6. Vlastníci stavby na pozemku CKN parc. č. 1439 k.ú. Dúbravka podľa listu vlastníctva č. 2376, na pozemku CKN parc. č. 1440 k.ú. Dúbravka podľa listu vlastníctva č. 3431
7. Združenie domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
8. Ing.arch. Denisa Korinková, Orechová č. 11, 900 31 Stupava
9. MACHO consulting s.r.o., Exnárova 28, 821 03 Bratislava

### Verejná vyhláška

Toto oznámenie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka. 15. deň vyvesenia je dňom doručenia tohto oznámenia.

Vyvesené dňa :

Zvesené dňa :

SL

## Apollis residence, s.r.o., Prievozská 10, 821 09 Bratislava

Miestna časť Bratislava-Dúbravka	
Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	25-06-2020
Číslo záznamu	11262/16
Prílohy/číslo	DP

MČ Bratislava - Dúbravka  
Stavebný úrad  
Žatevná 2  
844 02 Bratislava

V Bratislave, 24.6.2020

VEC : Odvolanie voči Rozhodnutiu o umiestnení stavby č.SU-4497/1087/2020/U-7/VL zo dňa 23.04.2020 "Polyfunkčný dom Na lúke" doručovanom verejnou vyhláškou vyvesenom dňa 1.6.2020 na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava - Dúbravka

Dolupodpísaná, spoločnosť Apollis residence, s.r.o., sídlom Prievozská 10, 821 09 Bratislava, IČO: 46 958 568, konajúca prostredníctvom Ing. Dalimír Uhliar, **týmto podávam**, ako účastník konania, v súlade s §53 a §54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, **odvolanie voči rozhodnutiu o umiestnení stavby č.SU-4497/1087/2020/U-7/VL zo dňa 23.04.2020 „Polyfunkčný dom Na lúke“ (ďalej aj len „Územné rozhodnutie“)**, a odôvodňujem ho nasledovne:

V dokumentácii pre Územné rozhodnutie vypracovanej spol. Building s.r.o. – gen. projektant Ing. arch. Peter Lacko zo dňa 19.07.2017 je navrhnutých 113 PM s dopravným napojením na Ulicu Pod Záhradami. Vplyv dopravného riešenia bol posúdený Dopravno-kapacitným posúdením vypracovaným v r.2017 spol. DOTIS Consult s.r.o. (ďalej len „DKP“).

V tejto súvislosti poukazujeme na skutočnosť, že predmetné DKP bolo vypracované **v rozpore s Metodikou dopravnokapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (aktualizácia 05/2014) Hlavného mesta SR Bratislavy**, nakoľko zvýšené dopravné zaťaženie územia, ktoré je charakterizované ako rozvojové nezohľadňuje v dostatočnom rozsahu parameter dopravnej regulácie a vplyv kumulovanej dopravy z investičných zámerov na dotknuté dopravné uzly.

V dôsledku to znamená, že v prípade prirážania cestnej infraštruktúry je potrebné vykonať korekcie na strane dopravnej infraštruktúry, t.j. zmenu organizácie dopravy, úprav signálnych plánov dotknutých križovatiek, alebo šírkovou úpravou cestnej komunikácie.

Dôrazne preto nesúhlasíme, aby zmeny stavebných činností a organizácie dopravy na riešenom území formulované v predmetnom DKP boli uvádzané len ako odporúčania ale aby **stavebný**

**úrad zaviazal investora stavby „Polyfunkčný dom Na lúke,, v Územnom rozhodnutí podieľať sa na úprave cestnej infraštruktúry dotknutej navrhovanou stavbou a boli tieto úpravy cestnej infraštruktúry stanovené pre investora stavby „Polyfunkčný dom Na lúke,, ako vynútené investície súvisiace so stavbou „Polyfunkčný dom Na lúke,,.**

Je potrebné takisto pripomenúť, že v bezprostrednom susedstve plánovanej stavby „Polyfunkčný dom Na lúke,, je plánovaná ďalšia stavba „Komplex bývania a občianskej vybavenosti, Saratovská ul., Bratislava“ a dopravnú situáciu a jej riešenie je nevyhnutné riešiť vo vzájomnej súčinnosti a vyvolané investície na úpravy cestnej infraštruktúry primerane prerozdeliť medzi tieto 2 projekty.

Poukazujeme tu aj na ustanovenie § 3 ods. 5 druhá veta Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, ktorý hovorí, že: „..... **Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.**“

Ďalej namietame a nesúhlasíme so zamietnutím našej požiadavky č. 2 a 3, (str. 26 Územného rozhodnutia) týkajúcej sa svetlotechnického posúdenia vplyvu plánovanej stavby „Polyfunkčný dom Na lúke“.

Konkrétne sa v odôvodnení Územného rozhodnutia uvádza, že navrhovateľ spol. ATS plus a.s. predložil podaním dňa 12.08.2019 stanovisko k námietkam a súčasne predložil „expertízne posúdenie vplyvu plánovanej výstavby Polyfunkčného domu Na lúke, na preslenie bytov, denných miestností materskej školy určenej na pobyt detí v plánovanom susednom Komplexu bývania a občianskej vybavenosti a na denné na denné osvetlenie vnútorných priestorov s dlhodobým pobytom ľudí v uvedenom Komplexu“ vyhotovenom v 08/2019 Prof. Ing. Jozefom Hraškom CSC, autorizovaným stavebným inžinierom.

Závery uvedené v posúdení Prof. Ing. Jozefa Hrašku CSC, predloženého navrhovateľom sú v rozpore so závermi svetlotechnického posúdenia „Vplyv projektu Polyfunkčný dom Na lúke, Bratislava, MČ Dúbravka na Komplex bývania a občianskej vybavenosti Saratovská ulica, Bratislava“ vypracovanom v 06/2019 Ing. Milanom Janákom, Phd, autorizovaným inžinierom predloženého našou spoločnosťou ako účastníkom konania.

Bez akéhokoľvek vysvetlenia zoberal stavebný úrad svetlotechnické posúdenie predložené navrhovateľom za správne a smerodajné a svetlotechnický posúdenie predložené našou spoločnosťou nebral v úvahu a naše námietky č. 2 a 3, ktoré sa opierali o svetlochenické posúdenie predložené našou spoločnosťou nebral do úvahy a zamietol ako neodôvodnené.

Máme za to, že pri predložení 2 posúdení vypracovaných odborne spôsobilou osobou, ktorých závery sú v rozpore a majú priamy vplyv na umiestnenie stavby je stavebný úrad povinný vyžiadať stanovisko príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva úradu k záverom predložených posúdení resp. jeho nadriadeného orgánu Úradu verejného zdravotníctva SR.

Vzhľadom na horeuvedené, si dovoľujeme požiadať stavebný úrad, aby prehodnotil naše námietky uvedené v tomto odvolaní a Územné rozhodnutie, voči ktorému smeruje toto odvolanie, zrušil, prípadne zmenil v napadnutých častiach.

S pozdravom,

---

**Apollis residence, s.r.o.**

Ing. Dalimír Uhliar

SLU

<b>Miestny úrad</b>	
<b>Mestská časť Bratislava-Dúbravka</b>	
Ruhňach, Pod Záhradami 2/A, 82102, Bratislava	
Dátum:	3 0 -06- 2020
Číslo záznamu:	114456
Číslo spisu:	114456
Prílohy/lysta:	

Mestská časť Bratislava – Dúbravka  
Žatevná 2, 844 02 Bratislava

Vaše číslo: SU-4497/1087/2020/U-7/VL

Vec:

**Odvolaie voči rozhodnutiu o umiestnení stavby projektu „Na lúke“ na parcele č. 1437/30 k.ú. Dúbravka**

Informácia: Odvolanie je podávané v zastúpení, overené plnomocenstvo bolo predložené na stavebnom úrade mestskej časti Bratislava-Dúbravka dňa 12.06.2019.

Na základe doručenia rozhodnutia o umiestnení stavby, č. SU-4497/1087/2020/U-7/VL, k.ú. Dúbravka, podávam voči nemu odvolanie, o.i. z dôvodu nesprávneho a nedostatočného vyhodnotenia / vysporiadania sa s pripomienkami uplatnenými v priebehu konania.

Rozsah akceptovaných pripomienok považujem za selektívny a argumentáciu vedenú tak, ako by umiestnenie stavby a objektov nebolo akceptovateľné v konaní namietat' a upraviť. Proces EIA i územné konanie pripomínajú skôr administratívny úkon ako konanie. Takmer žiadne pripomienky neboli zapracované (okrem napr. veg. striech), a ak aj boli, viac-menej pro forma (doplnenie detského ihriska).

Mnohé zamietnuté pripomienky pritom mali oporu v ÚPN i záväznom stanovisku mesta, taktiež v podmienkach stanoviska MČ v procese EIA, pričom jeho kladnosť MČ podmienila dodržaním týchto podmienok. Účasť verejnosti pri územnom plánovaní v lokalite Dúbracentrum predpokladal územný plán cez uvedenú potrebu spracovania ÚPN Z. Jeho nespracovaním bola verejnosť o túto možnosť ukrátená a v kombinácii s neakceptovaním relevantných pripomienok stavia verejnosť do veľmi nevýhodnej pozície. Prítom sa jedná o ťažiskový, ústredný priestor MČ, najvyššej spoločenskej aktivity a atraktivity v MČ Dúbravka a umiestnené stavby budú mať dopad na kvalitu verejného priestoru a životnej úrovne na dlhé dekády, ak nie stáročia.

Uvádzam nasledovné zhodnotenie vysporiadania:

Viacere pripomienky boli stavebným úradom zamietnuté/odôvodnené len na základe stanoviska hl. Mesta MAGS OUIK 49623/2019-391212, ktoré však na mnohé podstatné body namietania nereagovalo, nereagovalo vecne alebo uvádzalo vyjadrenia v rozpore s vlastnými predchádzajúcimi vyjadreniami.

Stanovisko napríklad nepreukázalo súlad so znením záväznej textovej časti ÚP, čo bolo esenciou pripomienky označenej ako 10.

ÚPN Z spodrobňuje ÚPN, záväzná textová časť ÚPN však ostáva v platnosti aj v prípade nespracovania ÚPN Z. Súlad s územným plánom predsa nemôže byť posudzovaný podľa histórie projektu. Argument mesta ohľadne absencie pripomienok v štúdiu, ako "poľahčujúcej" okolnosti, je neakceptovateľný. Účastníci konania nemali žiaden vplyv na štúdiu ani nemohli vnášať pripomienky. Ak mesto neuplatnilo pripomienky vo fáze štúdie, neopravňuje to v následnom povoľovacom procese odignorovať záväzné state textovej časti platného ÚP. V procese EIA aj mestská časť vznesla zásadné pripomienky, o.i. voči využitiu vnútrobloku, podielu vzrastlej zelene atď.

Taktiež mesto vo svojom stanovisku k EIA uvádza nasledovné:

*Z hľadiska vyššie uvedených podmienok funkčného využitia plôch nie je splnená podmienka zabezpečenia vysokej komplexity prostredia centier a mestských tried, nakoľko sa v riešenej časti rozvojového územia umiestňuje funkcia bývania a ubytovania, bez zodpovedajúcej občianskej vybavenosti a súčasťou parteru a verejných priestorov sú prevažne spevnené plochy a plochy parkovísk.*

Spomínané odpovedajúce stanovisko hl. mesta rovnako neodpovedalo na otázky, ktoré podčiarkujú absenciu súladu.

*Ako a ktorými atribútmi rešpektuje a spoluvytvára nové centrum spoločenských aktivít a centrum mestskej časti Dúbravka?*

*Ako zvyšuje spoločenskú atraktivitu priestoru kompozičného uzla/osí?*

*Ak aj priamo nespolutvorí námestie, môže požiadavku na kvalitu verejného priestoru značne odignorovať? Ako a akými prvkami prostredie estetizuje?*

*Dá sa považovať celé architektonické a urbanistické riešenie za hodnotné? Ak áno, na základe akých atribútov a prvkov?*

*Dá sa nesprávne riešený/orientovaný parter s nedostatočnou ponukou považovať za spoločensky hodnotný?*



*Rozvíja a vytvára mestotvorné priestory štruktúrou (reálnej) polyfunkčnej zástavby, námestí, parkov a zelených cezúr, či málopodlažných foriem zástavby s lokálnymi centrami spoločenského kontaktu, občianskej vybavenosti a verejnej zelene?*

S pripomienkou 2. sa SÚ (stav. úradÚ) údajne stotožňuje, napriek tomu však takmer žiadne relevantné pripomienky (využitie vnútrobloku, umiestnenie smetných nádob, bezkolizných ťahov) nezohľadnil, hoci okrem vznesenia účastníkom konania mali oporu v stanoviskách mestskej časti (napr. EIA), stanoviska komisie MČ či znení záväzného stanoviska hl. mesta.

V procese EIA navrhovateľ argumentoval nemožnosťou vyhovieť požiadavkám MČ kvôli obmedzeniam na pozemku, ktoré však nijako nekonkretizoval. Pripadné obmedzenia pozemku neumožňujú automaticky odignorovať relevantné požiadavky a bývajú štandardne premietnuté do ceny pozemku.

Projekt počas konaní neprešiel v princípe žiadnou úpravou, konania pripomínajú skôr administratívny úkon a postavenie účastníkov vyzerá zbytočné.

Taktiež SÚ selektívne prihliadal na pripomienky zo záväzného stanoviska, zelené strechy zohľadnil (pripomienka 19. – „*Odporúčenie riešenia strechy ako vegetačnej je aj v záväznom stanovisku hl. m. SR Bratislava*“), nevhodný vnútroblok, bezkoliznosť riešenia pre chodcov, či umiestnenie smetných nádob nie. Na základe akého kľúča?

Pripomienky 3. a 8. ohľadne priechodnosti a komfortných bezpečných peších a cyklistických ťahov SÚ taktiež nezohľadnil, nakoľko ich považuje za subjektívne. Prítom:

KDI vo svojom stanovisku z 30.11.2017 požaduje v riešenom území vybudovať bezpečné trasovanie komunikácií pre peších s ohľadom na trasovanie liniek MHD v dotyku s riešeným územím...

Mesto v ZS (záväzný stanovisko k investičnej činnosti) uvádza:

Prioritná je tvorba atraktívnych peších a cyklistických trás v rámci dostupnosti všetkých vnútorných cieľov obytného súboru...

MČ v EIA listom z 27.09.2017 požaduje, a tým podmieňuje kladné stanovisko, umožniť pešie a cyklistické napojenia na dochádzku do škôl... Bezkolizne riešiť prepojenie verejných priestorov nového obytného súboru a širšieho územia.

Vedenie chodníka v rámci obytnej zóny, priamo popred vjazd a výjazd z garáží a vnútorného parkoviska, nie je subjektívne nevhodné, ale objektívne nebezpečné a nekomfortné riešenie absolútne neakceptovateľné na takto exponovanom mieste. Taktiež nie je zabezpečený dostatočný výhľad vodičov pri výjazde z garáže/parkoviska. Atribút bezkoliznosti je odignorovaný v maximálnej možnej forme.

Požiadavka č. 5 ohľadne umiestnenia detského ihriska bola zamietnutá, lebo údajne nebude slúžiť pre predškolské zariadenie. Umiestnenie pri návaznosti na OV neznamená, že je umiestnené vhodne a zodpovedajúco požiadavkám. Rozsah uvádzanej potrebnej zelene, ktorá by výraznejšie zabezpečila efektívnu filtráciu napr. uvedených exhalátov, sa v zásade vylučuje s umiestnením detského ihriska, nakoľko je jeho plocha minimálna. Mám za to, že umiestnenie ihriska a hracích prvkoch v priestoroch, kde je ohrozované zdravie dieťaťa, nie je v súlade s požiadavkou MČ s EIA ani požiadavkami ÚPN na konkrétnu lokalitu. Detské ihriská sú naopak miestom s obzvlášť vysokými nárokmi na bezpečnosť a ochranu zdravia.

Požiadavka č. 6 na premiestnenie smetných nádob mimo hlavného pešieho ťahu má takisto oporu vo viacerých staliach ZS mesta, bola zamietnutá s odôvodnením, že je potrebný bezpečný prístup obyvateľov k nádobám. Potrebu bezpečného prístupu obyvateľov predsa nikto nespochybňuje.

Vedenie hlavného pešieho ťahu cez územie popri nádobách a popred výjazd z parkoviska/garáže však pôsobí negatívne ako na nových obyvateľov, tak i okoloidúcich. Je to rozhodnutie v rozpore so záujmami najviac dotknutých – budúcich permanentných obyvateľov i verejnosti.

V požiadavkách č. 11. a 28. bola požadovaná koordinácia zámerov v území a jej preukázanie.

Požiadavka na koordináciu vyplýva o.i. aj zo ZS mesta:

*Na susedných pozemkoch evidujeme ďalší investičný zámer: „Komplex bývania a občianskej vybavenosti, Saratovská ul., Bratislava“, (v mieste bývalej Slovenskej pošty). Upozorňujeme, že sa vyžaduje vzájomná koordinácia zámerov v území.*

Stavebný úrad zároveň uvádza, že pre vedľajší projekt nemal do konania doložené stanoviská ale neuvádza ktoré. Podľa dostupných informácií bolo ZS mesta pre vedľajší projekt "Komplex bývania a OV" vydané 13.05.2020.

Ku dňu podpisu rozhodnutia o umiestnení stavby - 01.06.2020 - už stavebný úrad mal informáciu o vydaní tohto stanoviska.

Mám za to, že k požadovanej koordinácii zámerov nedošlo a koordinácia zároveň nebola ani nijako preukázaná. Nasvedčuje tomu nasledovné:

- v projekte neboli vykonané žiadne relevantnejšie zmeny vyplývajúce z potenciálnej regulácie
- účastník konania Apollis Residence opakovane uvádza, že ku koordinácii spomínaných zámerov nedošlo
- koordinácia nebola preukázaná

Požiadavke 13. podľa vlastného vyjadrenia stavebný úrad vyhovel.

Nesúhlasím, nakoľko bolo vyhovené iba v minimálnom rozsahu, v duchu ostatných rozhodnutí.

Požiadavky na kvalitu verejných priestorov, park v rámci vnútrobloku, navrhnutie vyššieho podielu vzrastlej zelene, bezkolízneho riešenia prepojenia verejných priestorov nového obytného súboru a širšieho okolia, neboli splnené.

Aj detské ihrisko, ktoré nebolo odporúčaním ale požiadavkou a jednou z podmienok, je umiestnené maximálne nevhodne. Dodržaním týchto podmienok MČ podmienila svoje súhlasné stanovisko v EIA.

V požiadavke 14. stavebný úrad uvádza, že nevedel vyhodnotiť, aké sú iné požiadavky verejného záujmu a záujmu mestskej časti. Záujmy mestskej časti boli vyjadrené v stanovisku k EIA a taktiež v stanovisku komisie ÚRVD a PA MČ, ktoré má úrad k dispozícii.

Požiadavka 22. na umiestnenie stromovej aleje na uliciach Pod záhradami, uvedená aj v ZS mesta ako požiadavka na zjednotený uličný profil v súčinnosti s MČ, bola zamietnutá, lebo to údajne neumožňujú jestvujúce inžinierske siete a ich ochranné pásma. Na susednom pozemku pritom investor plánuje v približne rovnakých miestach vysádzať vzrastlú zelen – alej. Žiadam o konkretizovanie uvedeného technického obmedzenia.

Požiadavka 24. týkajúca sa zabezpečenia bezpečných a komfortných peších a cyklistických ťahov, bola zamietnutá s odvolaním na vyjadrenie v opakovanom stanovisku mesta.

Toto vyjadrenie však nepotvrďuje akceptovateľnosť riešenia, ale len konštatuje, že vzhľadom na objem generovanej dopravy nebolo posudzované dopravné napojenie na komunikačnú sieť. Že nebolo posudzované, vzhľadom na spôsob riešenia a exponovanosť územia a frekvencie pohybu peších, o.i. detí na ceste za OV v blízkosti, považujem za nesprávny prístup.

Požiadavka 26. týkajúca sa o.i. aktuality DKP, bola zamietnutá s odvolaním na vyjadrenie v opakovanom stanovisku mesta. Mesto v stanovisku konštatovalo, že sa nestotožňuje s názorom, že DKP je neaktuálne, nakoľko reflektuje stav v danom období spracovania – rok 2017. V prípade, že ODI do momentu vyjadrenia neboli predložené ďalšie zámery, možno považovať DKP za aktuálne.

Avšak v DKP nie je okrem iného (sev. rozvoj, dočasné neudržateľné obchádzanie Saratovskej) započítaný zámer investora Arca Capital, priamo v centre Dúbravky. Preto naďalej považujem DKP za neaktuálne aj v merítke samotného centra a požadujem aktualizáciu zohľadňujúcu kumulatívne dopady na dopravu v centre.



**Naďalej trvám na v konaní uvedených nasledovných pripomienkach:**

Projekt je umiestňovaný v lokalite Dúbracentrum, ktorá je nositeľom esenciálneho, kritického významu z spoločenského hľadiska ako i verejného priestoru.

Jedná sa o centrálny priestor Dúbravky, ktorý je súčasťou, priamo susedí alebo je v tesnej blízkosti

- hlavnej cesty a hlavného ťahu
- najvyťaženejšej svetelnej križovatky v Dúbravke, križujúcej nosnú radiálu MHD v smere do centra mesta a taktiež v smere na D.N. Ves a Bory, ktorá je prvou svetelnou na vstupe do centra dúbravky v smere z Lamača a taktiež má strategický význam pre obsluhu celej hornej časti MČ Dúbravka
- kultúrneho domu Dúbravka
- kostola Duchu Svätého
- parku v Dúbravke na ul. Pod záhradami
- v blízkosti historicky významnej "starej" Dúbravky
- školských a predškolských zariadení a športovísk
- ústredného pešieho a cyklistického ťahu
- priestorov pravidelne využívaných na spoločenské podujatia, príklad hody

V lokalite má vzniknúť a pri rozvoji byť rešpektované nové centrum spoločenských aktivít.

*„Nachádza sa na hlavnej kompozičnej osi -na radiále Saratovská ulica, pozdĺž ktorej má byť „priestor centier spoločenskej aktivity“ (Závazná časť UPN 2007)“ (cit. záväzné stanovisko HI. mesta Bratislavy k predmetnej investičnej činnosti)*

Závazná textová časť platného ÚP BA definuje viaceré požiadavky na toto územie, jeho rozvoj a charakter novej zástavby.

**Zámer nereflektuje na lokalitu a nerešpektuje celé znenie záväznej textovej časti ÚP BA. V projekte absentuje pridaná spoločenská hodnota prispievajúca k tvorbe lokálneho centra a projekt nevytvára žiaden kvalitný verejný priestor.**

**Ignorovanie parciálnych zodpovedností pri spoluprorbe centra spoločenských aktivít a dotvárania centra MČ rozvojovými projektami v Dúbracentre považujem za neakceptovateľné.**

## Výpis vybraných statí záväznej textovej časti z ÚP BA v znení aktuálne platných ZaD

Strana 8

### **Zásady a regulatívy priestorového usporiadania, funkčného využitia a prevádzkového riešenia územia mesta v celomestských súvislostiach**

#### **Rešpektovať v rozvoji mestskej štruktúry**

\* nové centrá spoločenských aktivít v lokalitách Harmincova, Dúbracentrum, ..

Strana 12

#### **Rešpektovať v rozvoji mestskej štruktúry:**

- priestory mestských tried ako hlavné kompozičné osi,
- zvyšovanie spoločenskej atraktivity priestorov kompozičných osí a uzlov,
- typické mestské námestia v dotvorení jestvujúcich sídliskových štruktúr a v rozvoji mestskej štruktúr

Strana 14

### **Územia sídliskových štruktúr**

#### **Humanizovať prostredie sídliskových štruktúr:**

- mestotvornými priestormi so zohľadnením obrazu mestských častí:
- štruktúrou námestí v uzloch hlavných kompozičných osí v mestských častiach Ružinov, Podunajské Biskupice, Nové Mesto, Karlova Ves, Dúbravka,...
- vo všetkých dotknutých mestských častiach lokalizáciou výškových budov – orientačných bodov, prip. ich zoskupení najmä v uzlových priestoroch, so spoločensky hodnotným verejným parterom,
- uplatnením požiadavky pre estetizáciu prostredia urbanistickými prostriedkami, architektonickým riešením i designom - rekonštrukcie jestvujúcich stavieb a hodnotné architektonické riešenie potenciálnej novej zástavby.

Strana 17

### **Mestské časti severozápadného rozvojového smeru mesta – Karlova Ves, Dúbravka, Lamač, Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves, Devín**

#### **Rozvíjať a vytvárať:**

- v území sídliskových štruktúr mestotvorné priestory štruktúrou polyfunkčnej zástavby, námestí, parkov a zelených cezúr,
- v rozvoji novej bytovej zástavby rôzne typologické druhy málopodlažných foriem zástavby s lokálnymi centrami spoločenského kontaktu, občianskej vybavenosti a verejnej zelene

Strana 17

### **MČ Bratislava - Dúbravka**

#### **Rešpektovať:**

- priestory centier spoločenskej aktivity pozdĺž ul. Schneidra -Trnavského a Saratovskej ul. v lokalitách Harmincova, Dúbracentrum, Pod záhradami - Alexyho ul., Bagarova -Hanulova ul., Pri križi, Saratovská – sever

Strana 48

### **PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH – kód 501**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej častizástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

### **SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti  
prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy

- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských  
tried:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia

- zariadenia kultúry a zábavy

- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov

- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu

- zariadenia verejného stravovania

- zariadenia obchodu a služieb

- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti

- zariadenia školstva, vedy a výskumu

- zeleň líniovú a plošnú

- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

## Architektonické / urbanistické / funkčné riešenie

„Architektonické a funkčné riešenie objektov musí zohľadňovať tvorbu kvalitného verejného priestoru.“ (cit. záväzné stanovisko Hl. mesta Bratislavy k predmetnej investičnej činnosti)

Žiadam a považujem za obzvlášť dôležité, vnímať investičný zámer aj pripomienky v kontexte:

- umiestňovania zámeru v ťažiskovej polohe ústredného priestoru mestskej časti ako aj širších vzťahov
- celého obsahu záväznej textovej časti platného ÚP
- plánovanej okolitej zástavby
- verejného (i súkromného) záujmu

Nesúhlasím s využitím vnútrobloku výhradne na exteriérové parkovanie. Požadujem vytvorenie spoločensky atraktívneho priestoru s vysokou pobytovou kvalitou a presunutie parkovania pod úroveň terénu do podzemnej garáže (viď aj časť životné prostredie).

Dúbracentrum a jeho okolie je už aktuálne stigmatizované exteriérovým parkovaním - Lidl, Billa, Okresný súd. Exteriérové parkovanie namiesto kvalitného vnútrobloku s pobytovou kvalitou taktiež vytvára nepriechodnú bariéru, delí územie Dúbracentra, znižuje jeho priechodnosť, čo v súvislosti spomínaného kontextu považujem za neakceptovateľné.

Okrem nedostatočného riešenia ponuky charakterizuje parter nesprávna orientácia - žiadam o významnú úpravu ponuky a orientácie parteru.

„Uličný parter je najväčšou charakteristikou mestského prostredia a jeho tvorba je jeho základom aj zo strany Saratovskej ulice. V zmysle ÚPN vytvoriť podmienky pre tzv. živý parter.“ (cit. záväzné stanovisko Hl. mesta Bratislavy k predmetnej investičnej činnosti)

Plánované umiestnenie **detského ihriska** v priamom kontakte s parkujúcimi vozidlami, v priestore s vysokou koncentráciou karcinogénnych exhalátov, priameho a reflektovaného slnečného žiarenia, považujem za neakceptovateľné a žiadam jeho premiestnenie, ideálne do vnútrobloku.

Požadujem umiestnenie **smetných nádob** mimo pešieho ťahu a minimalizovať ich estetický, hygienický a zápachový dopad.

Navrhovanú kioskovú trafostanicu žiadam z estetického hľadiska nahradiť podzemnou.

Pozdĺž severnej strany susediacej predajne Lidl, existujú na hranici pozemkov viaceré frekventované pešie ťahy vedúce od a k občianskej vybavenosti, či bývaniu obyvateľov spodnej i vrchnej časti Dúbravky. Požadujem zachovanie existujúcich a vytvorenie **bezpečných a komfortných peších a cyklistických ťahov** - v oddelenej, segregovanej forme.

Žiadam zabezpečiť bezkolíznu, bezpečnú a komfortnú **priechodnosť územia** - o.i. z dôvodu blízkosti škôl, škôlok, parku.

Riešenie zmiešaného pohybu peších/cyklistov/automobilov žiadam minimalizovať s cieľom zabezpečiť bezpečný pohyb obyvateľov a návštevníkov Dúbracentra. Umiestnenie výjazdu a vjazdu vozidiel z parkovísk do priestoru s vysokou frekvenciou pohybu peších žiadam odstrániť kvôli kolíznosti.

Komunikačnú časť verejného priestoru žiadam riešiť **bezbariérovo** (bez obrubníkov, delenie rôznym druhom dlažby, živými plotmi a pod.).

Funkcia bývania je vďaka apartmánom/štúdiám (ktoré sa zo skúsenosti využívajú analogicky k bytom) plánovaná v oveľa väčšom rozsahu ako dovoľuje ÚP BA.

Tým je zároveň ochudobňovaný priestor o iné, podľa ÚP BA preferované a prípustné funkcie. Navrhované funkčné využitie neúmerne zaťažuje lokalitu monofunkciou bývania. Spoločensky akceptovateľne kategorizovateľná OV, definovaná ako komercia, je v rozsahu len cca 2% ( komerčné prevádzky + správa objektu: 186m<sup>2</sup>).

Nesúhlasím s časťou obsahu záväzného stanoviska k predmetnej investičnej činnosti.

[https://zverejnovanie.bratislava.sk/assets/File.ashx?id\\_org=700026&id\\_dokumenty=60586](https://zverejnovanie.bratislava.sk/assets/File.ashx?id_org=700026&id_dokumenty=60586)

Žiadam Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako kompetentý orgán, o stanovisko, či možno apartmánmi/štúdiami (ktoré sa zo skúsenosti využívajú analogicky k bytom) nahrádzať občiansku vybavenosť, obzvlášť v takto exponovanej centrálnej časti, a či projekt zabezpečuje vysokú komplexitu prostredia -požadovanú o.i. v záväznej časti ÚP BA.

Taktiež žiadam Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako kompetentý orgán, o stanovisko (ideálne vrátane zhodnotenia), či projekt so svojimi atribútmi je v súlade s celým znením záväznej textovej časti územného plánu Bratislava, obzvlášť s časťami týkajúcimi sa predmetnej lokality, uvedenými o.i. čiastočne aj v časti „Výpis vybraných statí záväznej textovej časti z ÚP BA v znení aktuálne platných ZaD“ tohto dokumentu.

Záväzná textová časť platného ÚP BA definuje viaceré požiadavky na toto územie, jeho rozvoj a charakter novej zástavby. **Nesúhlasím** s tým, aby nedostatky odbornými orgánmi ako i útvarami hlavnej architektky správne identifikované, boli uvedené len ako odporúčanie v záväznom stanovisku mesta, obzvlášť ak majú oporu v záväznej textovej časti aktuálne platného ÚP BA.

Projekt nevytvára kvalitný verejný priestor, nereflektuje na lokalitu, neaplikuje zásadné pripomienky zo záväzného stanoviska mesta. Detaily uvádzam v separátnych častiach tohto dokumentu, pre zvýraznenie opakujem niektoré atribúty projektu v skrátenej forme:

- vnútroblok využíva na exteriérové parkovanie na úkor pobytovej kvality, detské ihrisko umiestňuje priamo k parkovisku Lidl

- znižuje priechodnosť územia centra, ktoré uzatvoreným vnútroblokom delí

- nezabezpečuje bezpečný a komfortný pohyb chodcov a peších, kvôli vysokej frekvencii pohybu vozidiel na vnútroareálovej komunikácii (113 ústiacich PM), navrhuje nedostatočnú šírku chodníkov (1,5m)

- nekoordinuje svoj zámer s okolitými plánovanými projektami, s cieľom zabezpečiť vznik kvalitného centra MČ

- parter ponukou aj primárnou orientáciou OV nezodpovedá požiadavkám lokality oblasti mestskej triedy, hlavných peších a cyklistických ťahov

- neúmerne zaťažuje prostredie monofunkciou bývania,..

Naskytajú sa napríklad nasledovné otázky:

Ako a ktorými atribútmi rešpektuje a spoluvytvára nové centrum spoločenských aktivít a centrum mestskej časti Dúbravka?

Ako zvyšuje spoločenskú atraktivitu priestoru kompozičného uzla/osi?

Ak aj priamo nespolutvorí námestie, môže požiadavku na kvalitu verejného priestoru značne odignorovať? Ako a akými prvkami prostredie estetizuje?

Dá sa považovať celé architektonické a urbanistické riešenie za hodnotné? Ak áno, na základe akých atribútov a prvkov?

Dá sa nesprávne riešený/orientovaný parter s nedostatočnou ponukou považovať za spoločensky hodnotný?

Rozvíja a vytvára mestotvorné priestory štruktúrou (reálnej) polyfunkčnej zástavby, námestí, parkov a zelených cezúr, či málopodlažných foriem zástavby s lokálnymi centrami spoločenského kontaktu, občianskej vybavenosti a verejnej zelene?

Ak je funkcia bývania povolená v rozsahu max. 70%, navrhovaná "občianska vybavenosť" je taktiež využívaná analogicky na bývanie a v súčte funkcia bývania signifikantne prekračuje stanovený limit, nejedná sa o rozpor s územným plánom? Žiadam Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava o **prehodnotenie** vydaného záväzného stanoviska k predmetnej investičnej činnosti, ktorého obsah (primárne súlad s celým znením záväznej text. časti ÚP BA, niektoré formulácie ako "odporúčanie") aj v súvislosti s vyššie uvedeným namietam.

Žiadam o koordináciu zámerov v priamom okolí s cieľom čo najvhodnejšieho synergického efektu a preukázanie tejto koordinácie, jej rozsahu a výsledkov:

*Na susedných pozemkoch evidujeme ďalší investičný zámer, „Komplex bývania a občianskej vybavenosti, Saratovská ul., Bratislava“, (v mieste bývalej Slovenskej pošty). Upozorňujeme, že sa vyžaduje vzájomná koordinácia zámerov v území. (cit. záväzného stanoviska Hl. mesta Bratislava k predmetnej investičnej činnosti)*

Žiadam Okresný úrad, aby doplnil chýbajúce časti scanov na enviroportáli – napr. scan právoplatného rozhodnutia.

Žiadam mestskú časť Bratislava - Dúbravka, aby naďalej zohľadňovala svoje pripomienky zaslané mestskou časťou v procese EIA – napr. týkajúcich sa kvality verejného priestoru, s ktorými však bolo vysporiadané primárne formou výhovoriek.

Zároveň žiadam mestskú časť Bratislava - Dúbravka, aby ako stavebný úrad v územnom konaní (a nielen) zohľadnila aj iné požiadavky verejného záujmu a záujmu mestskej časti, vyplývajúce z umiestnenia zámeru v ťažiskovej polohe ústredného priestoru mestskej časti.



## Životné prostredie

Zámer je umiestňovaný výhradne na aktuálne zelenej, nezastavanej ploche.

Z dôvodu už nepopierateľných dopadov klimatických zmien potvrdených na úrovni odborníkov, štátnej aj mestskej správy, žiadam preukázanie plánu a následné dodržanie výraznej implementácie prvkov zmierňujúcich dopady klimatických zmien.

(Stratégia adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, Akčný plán adaptácie na nepriaznivé účinky zmeny klímy na území HMSR)

Konkrétne riešenia sú navrhované aj v záväznom stanovisku mesta.

Spevnené plochy, vrátane parkovacích plôch požadujem riešiť v maximálnej možnej miere materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatrávňovacími tvárnicami).

V maximálnej miere požadujem zrážkové vody udržiavať v záujmovom území.

Žiadam predložiť a riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou zelene - vid' záväzné stanovisko mesta.

Požadujem riešiť strechy ako vegetačné aj z dôvodu zmiernenia dopadov na okolité objekty – aktuálne bytové domy Pod Záhradami 2, 2A.

Žiadam preukázať aj parciálnymi výmerami jednotlivých blokov, dodržanie koeficientu zelene a indexu zastavaných plôch aj po zapracovaní všetkých pripomienok z EIA i územného konania.

Požadujem preukázať dopad stavby – podzemných podlaží – na pohyb podzemných vôd v okolí.

Žiadam vytvorenie stromami tieného priestoru / aleje – pozdĺž ul. Saratovskej aj ul. pod Záhradami.

## Doprava

Požadujem zachovanie a vytvorenie bezpečných a komfortných peších a cyklistických ťahov - v oddelenej, segregovanej forme.

Saratovskou ulicou prechádza hlavná mestská cyklotrasa R11 – Dúbravská radiála. Žiadam predložiť návrh a realizovať opatrenia pre cyklistov umožňujúce bezpečné a bezkolízne napojenie cyklistov na a z uvedenej cyklotrasy. Vnútroblokové cestičky pre cyklistov požadujem napojiť na existujúcu cyklistickú infraštruktúru. Žiadam o umiestnenie dostatočného počtu cyklostanov pre obyvateľov i návštevníkov Dúbracentra. Žiadam vybudovať moderné, kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov, vždy vo vzájomnom odstupe do 100 metrov kapacity, každé státie min. 2 cyklostanov (4 bicyklov), typ stojan obrátené U. V podzemných garážach žiadam vybudovať bezpečné státie pre parkovanie bicyklov s navádzaním piktokoridorom od všetkých okolitých cyklotrás pre zamestnancov a obyvateľov v dostatočnom pomere k počtu parkovacích miest pre automobilovú dopravu – zohľadňujúc ÚGD Bratislavy a best practice, ktoré preferujú alternatívne druhy dopravy pred IAD.

Pre chodcov požadujem chodníky v šírke aspoň 2-4 m (nie minimálny, neakceptovateľný rozmer 1,5 m, platný iba v zúžených podmienkach) na všetkých trasách v rámci zámeru.

Priechody pre chodcov žiadam riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové. Bezbariérovú úpravu žiadam vykonať podľa TP 10/2011.

Ulica Pod záhradami: V súčasnosti pozdĺžne parkovanie žiadam riešiť v zmysle zjednoteného uličného profilu" v nadväznosti na okolité existujúce a plánované IZ v spolupráci s MČ, - pás stojísk pozdĺžneho parkovania v kombinácii s výsadbou stromovej aleje a pešími komunikáciami nadväzujúcimi na priechody pre chodcov a vstupy do územia.

Dopravno-kapacitné posúdenie (DKP) považujem za medzichasom neaktuálne a žiadam o jeho aktualizovanie. DKP bolo spracúvané v roku 2016 a nereprezentuje už súčasný stav - z hľadiska aktuálnych intenzít dopravy a taktiež plánovaných výhľadových investícií.

V súvislosti s esenciálnym významom dotknutých križovatiek, žiadam o spracovanie výhľadu aj +20 rokov, ako odporúčaného horizontu uvedenom v bode 3.6.6 STN 736110/Z1.

Žiadam v DKP vyhodnotiť dopravné body napojenia parkovacích plôch a gáraží počas najintenzívnejších dopravných špičiek ráno aj poobede, aj s ohľadom na možné kolízie s cyklistami a pešími.

V MČ Dúbravka existujú viaceré ulice v blízkom okolí zámeru, ktoré by boli ovplyvnené dopravou generovanou plánovanou zámerom. Jedná sa o ulice Na vrátkach a Trhová v spodnej časti MČ Dúbravka a ulice Jadranská, Koprivnická, Pod záhradami v vrchnej časti. Tieto ulice nespĺňajú parametrami ani charakterom zástavby aktuálne využitie, keď sú používané ako obchádzkové trasy hlavných ťahov a ktorých aktuálne zaťaženie nie je udržateľné. Nutná reorganizácia dopravy so zreteľom na udržateľnosť a best practice bude viesť k prerozdeleniu intenzít na jednotlivých ťahoch a žiadam o zohľadnenie tohoto stavu v DKP.

Z hľadiska statickej dopravy uvedená investícia - s navrhovaným vyvýšeným priechodom pre chodcov a zánikom priestoru pre parkovanie vozidiel spôsobí negatívnu bilanciu počtu PM. Na 108 jednotiek (byty + apartmány/ubytovacie zariadenie) zámer navrhuje 113 PM, na pokrytie celej statickej dopravy pre daný zámer (obyvatelia, návštevy, komercia, stojiská pre ŤZP), pričom park. státie bude povolené len na súkromných miestach. Obyvateľov okolitých bytových domov projekt pripraví o viaceré existujúce parkovacie miesta, s čím nesúhlasím.

Priamo cez ulicu Pod záhradami plánuje vlastník pozemkov Retkins vybudovať rezidenčný projekt, ktorý dodatočne priťažuje dynamickej a statickej doprave v oblasti.

Na susednom pozemku je evidovaný zámer spoločnosti MACHO Developing, ktorý zatiaľ plánuje násobne vyšší počet PM ako investícia Na lúke. Na pozemku vedľa DK Dúbravka je taktiež plánovaný významne zasahujúci projekt. Z týchto dôvodov považujem za nutné, koordinovať aj dopravné riešenie a napojenie v takto dôležitej oblasti a žiadam aj magistrát ako vlastníka a správcu komunikácií o koordináciu.

René Stach, Pod Záhradami 2/A, 82102, Bratislava

Žiadam MČ o vytvorenie separátnej zóny parkovacej politiky v rozsahu tej časti pozemku, na ktorom sa zámer plánuje umiesniť, s cieľom minimalizovať dopad na okolitú statickú dopravu a obmedzenie presunu zodpovednosti na magistrát a mestskú časť.

V Bratislave, dňa 30.06.2020

René Stach

V zastúpení: Martin Marek, Kadnárova 13, 83152 Bratislava

**Titl.**

**Mestská časť Bratislava - Dúbravka**

**Žatevná 2**

**844 02 Bratislava**

---

*V Bratislave dňa*

19-06-2020

**Vaša značka: č.: SU-4497/1087/2020/U-7/VL**

**Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby**

**I.**

Mestská časť Bratislava – Dúbravka dňa 23-04-2020 vydala Rozhodnutie č. SU-4497/1087/2020/U-7/VL, ktorým ako príslušný stavebný úrad (ďalej aj ako „stavebný úrad“) rozhodla o umiestnení stavby: na pozemku CKN parc. č. 1437/30 v katastrálnom území Dúbravka, napojenie na inžinierske siete a komunikáciu na pozemku CKN parc. č. 1438 k. ú. Dúbravka, navrhovateľovi ATS plus, a.s., Trnavská 6/A, 821 08 Bratislava, IČO: 36 801 372 (ďalej aj ako „Navrhovateľ“), účel stavby: bytová budova – bytový dom podľa § 43b ods. 1 pís., a) stavebného zákona, inžinierske siete – komunikácia, parkovisko podľa § 43a ods. 3 písm. a) stavebného zákona a prípojky na verejné rozvodné siete podľa § 43a ods. 3 stavebného zákona (ďalej aj ako „Rozhodnutie“).

Predmetné Rozhodnutie bolo dňa 05-06-2020 doručené spoločnosti RETKINS s.r.o., so sídlom Krížna 47, 811 07 Bratislava, IČO: 47 530 464, zápis v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 94581/B (ďalej aj ako „RETKINS“) ako účastníkovi konania.

Účastník konania RETKINS týmto v súlade s ust. § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „Správny poriadok“) podáva

**ODVOLANIE**

proti vyššie špecifikovanému Rozhodnutiu z dôvodu, že stavebný úrad vec nesprávne právne posúdil, Rozhodnutie je nezákonné a nesprávne, vychádzajúce z nedostatočne zisteného skutkového stavu.

## II.

RETKINS je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Dúbravka, obci BA-m.č. DÚBRAVKA, Okresným úradom Bratislava katastrálnym odborom evidovanými na liste vlastníctva č. 3810 ako pozemky parc. registra „C“:

- pozemok parc. č. 1004/3 o výmere 133 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1005 o výmere 736 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1006/4 o výmere 342 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1006/5 o výmere 278 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1006/6 o výmere 159 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1441/2 o výmere 568 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý trávnatý porast,
- pozemok parc. č. 1441/5 o výmere 35 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1441/7 o výmere 1 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,

ktoré sú pozemkami susediacimi so stavbou Navrhovateľa (ďalej aj ako „susedné pozemky“).

Z odôvodnenia napadnutého Rozhodnutia je zrejmé, že pri vydávaní Rozhodnutia stavebný úrad neskúmal, či stavba SO 03 Stavebný objekt – sekcia – „B“ „Polyfunkčného domu Na lúke“ zo svetlo technického hľadiska zohľadňuje plánovanú výstavbu v susedstve na susedných pozemkoch vo vlastníctve účastníka konania RETKINS v zmysle územného plánu zóny a obce.

Podľa názoru účastníka RETKINS v tunajšom stavebnom konaní úplne absentuje vyhotovenie svetlo technického posúdenia, ktoré by zohľadňovalo vplyv plánovanej výstavby „Polyfunkčný dom Na lúke“ na preslenie stavieb v plánovanom susednom komplexe na susedných pozemkoch.

Vzhľadom na absenciu posúdenia svetlo technického vplyvu plánovaného „Polyfunkčného domu Na lúke“ je podľa názoru účastníka konania RETKINS napadnuté Rozhodnutie o umiestnení stavby nesprávne a nezákonné, vychádzajúce z nedostatočne zisteného skutkového stavu.

Účastník konania RETKINS navrhuje, aby v stavebnom konaní bolo vypracované svetlo technické posúdenie vplyvu „Polyfunkčného domu Na lúke“ na plánovanú výstavbu na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve RETKINS s.r.o. nachádzajúcich sa v k. ú. Dúbravka, obci BA-m.č. DÚBRAVKA, Okresným úradom Bratislava katastrálnym odborom evidovanými na liste vlastníctva č. 3810 ako pozemky parc. registra „C“:

- pozemok parc. č. 1004/3 o výmere 133 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1005 o výmere 736 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1006/4 o výmere 342 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1006/5 o výmere 278 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1006/6 o výmere 159 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1441/2 o výmere 568 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý trávnatý porast,



- pozemok parc. č. 1441/5 o výmere 35 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,
- pozemok parc. č. 1441/7 o výmere 1 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha.

### III.

Podľa ust. § 3 ods. (2) 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 ust. § 32 ods. (1) prvá veta Správneho poriadku: *Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie.*

Základným cieľom tohto ustanovenia je zabezpečiť spoľahlivé zistenie skutkového stavu veci, t. j. dôsledne rešpektovať základnú zásadu správneho konania - a to zásadu materiálnej pravdy. V súlade so zásadou materiálnej pravdy je správny orgán povinný pred vydaním rozhodnutia vo veci samej zistiť skutočný stav veci.

**Ako vyplýva z vyššie citovaných zákonných ustanovení, povinnosťou stavebného úradu pred vydaním rozhodnutia bolo náležite zistiť skutkový stav a vychádzať z takto zisteného skutočného skutkového stavu! Skutočným stavom v predmetnej veci je fakt, že stavebný úrad nedostatočne zistil skutkový stav, keď neskúmal svetlo technický vplyv „Polyfunkčného domu Na lúke“ na plánovanú výstavbu na susedných pozemkoch.**

Podľa ust. § 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 ust. § 59 ods. (2) Správneho poriadku: *Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

**S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti účastník konania RETKINS žiada Odvolací orgán, aby zrušil napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Dúbravka č. SU-4497/1087/2020/U-7/VL zo dňa 23-04-2020 a vec jej vrátil na ďalšie konanie.**

**RETKINS s.r.o.**  
v zast. JUDr. Dušan Repák, advokát

Príloha: Plnomocenstvo zo dňa 31-12-2018

## PLNOMOCENSTVO

**PODPÍSANÝ KLIENT** spoločnosť : RETKINS s. r. o.  
sídlo : Krížna 47, 811 07 Bratislava  
IČO : 47 530 464  
zápis : Obchodný register OS Bratislava I, oddiel:  
Sro, vložka č.: 94581/B  
konajúc : JUDr. Dušan Repák, konateľ spoločnosti

### SPLNOMOCŇUJEM ADVOKÁTA

JUDr. Dušan Repák, advokát  
Advokátska kancelária  
Krížna 47  
811 07 Bratislava 1

na zastupovanie vo všetkých právnych veciach, aby vykonával všetky úkony, prijímal doručované písomnosti, podával návrhy a žiadosti, uzavíeral zmiery, uznával uplatnené nároky, vzdával sa nárokov, podával opravné prostriedky a vzdával sa ich, vymáhal nároky, plnenie nárokov prijímal, ich plnenie potvrdzoval, menoval rozhodcu a uzavíeral rozhodcovské zmluvy, to všetko i vtedy, keď je podľa právnych predpisov potrebné osobitné splnomocnenie. Toto splnomocnenie dávam i v rozsahu práv a povinností podľa Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, Civilného sporového poriadku, Civilného mimosporového poriadku a Trestného poriadku. Najmä ho splnomocňujem

*na zastupovanie splnomocniteľa v správnom konaní vo veci Rozhodnutia Mestskej časti Bratislava – Dúbravka č. SU-4497/1087/2020/Ú-7/VL o umiestnení stavby zo dňa 23-04-2020. Toto plnomocnenstvo udeľujem aj na zastupovanie v odvolacom konaní.*

Súhlasím, aby si splnomocnený advokát ustanovil za seba zástupcu, a ak ich ustanoví viac, súhlasíme, aby každý z nich konal samostatne. Viem, že advokátovi patrí odmena za toto zastupovanie spolu s výdavkami a náhradou za stratu času.

V Bratislave dňa 19-06-2020

~~RETKINS s. r. o.~~  
~~JUDr. Dušan Repák, konateľ~~

Prijímam splnomocnenie a splnomocňujem ďalej v rovnakom rozsahu /

~~JUDr. Dušan Repák~~  
~~advokát~~

## Združenie domových samospráv (ÚK/SP)

---

**Od:** Združenie domových samospráv (ÚK/SP) <uksp@samospravydomov.org>  
**Odoslané:** pondelok, 1. júna 2020 19:03  
**Komu:** info@dubravka.sk; podatelna@dubravka.sk  
**Predmet:** SU-4497/1087/2020/U-7/VL (ÚK: Polyfunkčný dom Na lúke)

### Odvolaie voči územnému rozhodnutiu MČ Bratislava-Dúbravka č. SU-4497/1087/2020/U-7/VL

Voči územnému rozhodnutiu MČ Bratislava-Dúbravka č. SU-4497/1087/2020/U-7/VL zo dňa 23.04.2020 sa odvolávame pre nezákonnosť z nasledovných dôvodov:

- a) Podľa §16a ods.23 Vodného zákona „*Povoľujúci orgán nesmie vydať rozhodnutie, ktorým sa povoľuje navrhovaná činnosť bez vydania rozhodnutia v konaní podľa odseku 13 alebo 21.*“ Ustanovenie §16a ods.23 Vodného zákona predstavuje zákonný zákaz vydať stavebné povolenie bez zabezpečenia rozhodnutia o primárnom posúdení vplyvov na vody, ktorým sa do slovenského právneho poriadku transponovala Rámcová smernica o vode č. 2000/60/ES.

Podľa §16 ods.10 Vodného zákona mal stavebník povinnosť iniciovať primárne posúdenie vplyvov na vodu podľa §16a Vodného zákona. Podľa Rámцovej smernice o vodách, ktorá bola do Slovenského právneho poriadku včlenená práve §16a Vodného zákona a preto je pre Slovensko záväzná čo do cieľov a účela.

Dôvodové správy k novelám Vodného zákona

(<https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=401069>) systematicky opakovane explicitne uvádzajú, že hlavným cieľom je transpozícia RSV do slovenského právneho poriadku; podobne aj dôvodová správa k novele ktorou sa včlenil §16a uvádza tento hlavný cieľ (<https://www.najpravo.sk/dovodove-spravy/rok-2018/51-2018-z-z.html>). K vloženiu §16a dôvodová správa uvádza konkrétne nasledovné: „*Každú novú trvalo udržateľnú rozvojovú činnosť človeka, ktorá môže mať vplyv na útvary povrchových vôd alebo podzemných vôd, treba posúdiť z hľadiska jej vplyvu na dosiahnutie environmentálnych cieľov. Ide napríklad o stavby protipovodňových opatrení, vodných elektrární, prístavov, ciest a diaľnic, mostov, tunelov, železníc, melioračných zariadení. Posúdenie týchto nových činností človeka podľa §16 ods. 6 písm. b) vodného zákona v zmysle čl. 4 ods. 7 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2000/60/ES z 23. októbra 2000, ktorou sa ustanovuje rámec pôsobnosti pre opatrenia spoločenstva v oblasti vodného hospodárstva (Mimoriadne vydanie Ú. v. EÚ, kap. 15/zv. 5; Ú. v. ES L 327, 22.12.2000) v platnom znení je nevyhnutnou podmienkou pre povoľovacie konanie, pred rozhodnutím o umiestnení stavby.*“

Je nepochybné, že aj predmetná stavba je rozvojovým projektom človeka, ktorá môže mať vplyv na vody a o tom, či je potrebné tieto vplyvy posudzovať osobitným spôsobom je potrebné rozhodnúť samostatným rozhodnutím podľa §16a Vodného zákona a to na návrh stavebníka.

Z uvedeného je zrejmé, že bolo povinnosťou stavebníka požiadať o primárne posúdenie vplyvov na vody podľa §16 ods.10 Vodného zákona; bolo povinnosťou stavebného úradu dôsledne vyžadovať splnenie tejto povinnosti stavebníka podľa §3 ods.1 Správneho poriadku a súčasne mal zakázané vydať rozhodnutie bez primárneho posúdenia vplyvov na vody podľa §16a Vodného zákona. Stavebný úrad porušil všetky uvedené ustanovenia zákonov.

V zmysle §126 ods.2 Stavebného zákona však ani záväzné stanoviská dotknutých úradov nezbavujú kompetencie rozhodnúť podľa osobitných zákonov; iným slovom ani záväzné stanoviská dotknutých orgánov štátnej vodnej správy nezbavuje povinnosti požiadať a predložiť primárne posúdenie vplyvov na vody zo strany stavebníka a rovnako to neodstraňuje zákonný zákaz vydať povolenie bez primárneho posúdenia vplyvov na vody. Stavebný úrad nerešpektoval uvedené ustanovenie §126 ods.2 Stavebného zákona v spojení s §16a ods.23 Vodného zákona.

Pre účely splnenia §16a Vodného zákona je dotknutým orgánom okresný úrad v sídle kraja avšak pre účely ostatných záujmov štátnej vodnej správy je to „obyčajný“ okresný úrad. Stavebný úrad tak potrebuje v rámci

územného ako aj stavebného konania od štátnej vodnej správy dve záväzné stanoviska podľa §140b Stavebného zákona:

- i. Záväzné stanovisko štátnej vodnej správy okresného úradu v sídle kraja k splneniu záujmov vyplývajúcich z Rámcovej smernice o vode č. 2000/60/ES vo forme rozhodnutia podľa §16a Vodného zákona; toto zabezpečené nebolo.
  - ii. Záväzné stanovisko štátnej vodnej správy „obyčajného“ okresného úradu k splneniu ostatných environmentálnych záujmov podľa Vodného zákona vo forme vyjadrenia; toto zabezpečené bolo.
- b) Podľa §19 zákona o životnom prostredí „Každý, kto zistí, že hrozí poškodenie životného prostredia alebo že k nemu už došlo, je povinný urobiť v medziach svojich možností nevyhnutné opatrenia na odvrátenie hrozby alebo na zmiernenie následkov a bez meškania ohlásiť tieto skutočnosti orgánu štátnej správy; povinnosť zasiahnuť nemá ten, kto by tým ohrozil život alebo zdravie svoje alebo blízkej osoby.“. Keďže ako environmentálny spolok máme v dôsledku §178 ods.3 Súdného správneho poriadku aj kompetenciu kontroly naplnenia verejných záujmov ochranu životného prostredia, dospeli sme k záveru, že postup stavebného úradu v časti overujúcej splnenie verejných záujmov ochrany vôd je nedostatočné a zrejme aj v rozpore so zákonom.

**Stavebný úrad si neoveril predpísaným spôsobom splnenie záujmov ochrany vôd a to tým, že netrval na splnení predloženia primárneho posúdenia vplyvov na vody podľa §16a Vodného zákona a teda nezistil úplne a presne (§32 ods.1 Správneho poriadku) skutočný stav vecí.**

- c) Podľa §4 ods.2 vyhlášky k stavebnému zákonu č.453/2000 Z.z. bl stavebný úrad povinný pripojiť k územnému rozhodnutiu aj situačný výkres; napadnuté rozhodnutie však situačný náčrt neobsahuje a preto nie je v súlade s §46 Správneho poriadku nakoľko neobsahuje všetky predpísané náležitosti.
- d) Podľa §140c ods.2 Stavebného zákona „Ak ide o také využívanie územia, stavbu alebo ich zmenu, ku ktorým vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu záverečné stanovisko alebo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu, stavebný úrad zašle príslušnému orgánu elektronicky alebo písomne návrh na začatie územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania, ktorý obsahuje písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku, projektovú dokumentáciu, ak je súčasťou návrhu na začatie konania, spoločne s oznámením o začatí územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania. Písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo niektoré z konaní uvedených v prvej vete.“

*Stavebný úrad je povinný postupovať podľa §140c ods.2 Stavebného zákona aj v stavebnom konaní a koncentračná zásada sa neuplatňuje; úrad je podľa čl.2 ods.2 ústavy povinný postupovať podľa §140b ods.2 a vyhodnotiť splnenie podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania.*

*Stavebný úrad toto neurobil a preto je jeho rozhodnutie nezákonné a je potrebné ho zrušiť a vrátiť na nové konanie a rozhodnutie.*

- e) Stavebný úrad je povinný podľa §37 ods.2 Stavebného zákona overiť splnenie požiadavok Vodného zákona a to na základe záväzného stanoviska orgánu štátnej vodnej správy, ktoré má formu rozhodnutia podľa osobitných náležitostí Vodného zákona.

Zmenou stavby sa môžu zmeniť vodné pomery a tieto je oprávnený skúmať len orgán štátnej vodnej správy. Stavebný úrad o tejto požiadavke rozhodol sám a to napriek tomu, že sám konštatuje svoju vecnú nepríslušnosť na takéto rozhodnutie.

Stavebný úrad nepostupoval v súlade s §62 ods.1 písm.b Stavebného zákona, keď v zmysle §140b Stavebného zákona nepožiadaval orgán štátnej vodnej správy o stanovisko k našim pripomienkam a stavebnému projektu.

- f) Stavebný úrad zamietol požiadavku na realizáciu sadových a parkových úprav; retenčnú resp. drenážnu dlažbu a nariadenie overených metodík zohľadňujúcou environmentálne aspekty.

Podľa §4 ods.1 písm.e vyhlášky k stavebnému zákonu č.453/2000 Z.z. majú byť v stavebnom povolení aj podmienky na ochranu oprávnených záujmov účastníka konania; napadnuté rozhodnutie neobsahuje uvedené podmienky podľa návrhu odvolateľa ale ani zdôvodnenie, že by boli neoprávnenými požiadavkami. Stavebný úrad tak porušil citované ustanovenie zákona ako aj porušil základnú zásadu správneho konania svoje rozhodnutie riadne zdôvodniť.

- g) Stavebný úrad zamietol požiadavku na nákladové efektívnosť stavby a také riešenie stavby, ktoré efektívne využíva slnečné žiarenie a klimatické pomery. Jedná sa o požiadavky, ktoré sú citované z §47 písm.e a písm.j Stavebného zákona, pričom ich splnenie má stavebný úrad overiť podľa §62 ods.1 písm.b. a naplniť konkrétnym stavebno-technickým riešením stavby.

Zamietnutím tejto požiadavky si stavebný úrad rozhodol o tejto požiadavke zmätočne a rozporuplne; na jednej strane tvrdí, že si splnil požiadavku overenia všeobecno-technických požiadavok na projekciu stavieb a na druhej strane nevysvetlil prečo akceptoval asfaltovo-cementový povrch parkovacích státi, hoci tieto sú jednoznačne menej vhodným materiálom ako retenčná dlažba, ktorú sme požadovali. Asfaltové povrchy absorbujú veľké množstvo tepla a tie potom následne vyžarujú do okolia, sú zdrojom prehrievania územia. S týmto problémom sa stavebný úrad ani projektant nezaoberal.

Použitie recyklovaných materiálov zároveň vyplýva zo zákona o odpadoch a záväznej časti Programu odpadového hospodárstva SR, stavebný úrad nevysvetlil, ako aplikoval tento zákon vo vzťahu k používaniu takýchto materiálov na konštrukčnú skladbu vozovky.

- h) Stavebný úrad odmietol oboznámiť účastníka konania s podkladmi rozhodnutia podľa §33 ods.2 Správneho poriadku, hoci túto možnosť odvolateľ chcel aktívne využiť a znenie Správneho poriadku jednoznačne stanovuje stavebnému úradu túto povinnosť. Odvolateľ nežiadal o zaslanie spisu na ním určené miesto, ako ľživo uvádza stavebný úrad, ale žiadal o kópiu spisu v rozsahu ním špecifikovaných podkladov rozhodnutia. Túto povinnosť stavebnému úradu ukladá priamo §23 ods.4 Správneho poriadku a z §23 ods.1 Správneho poriadku priamo vyplýva nárok odvolateľa dostať kópiu spisu. Túto povinnosť si stavebný úrad nesplnil.

Podľa §56 Správneho poriadku prvostupňový úrad v rámci podaného odvolania vykoná nasledovné úkony:

- Vykoná doplňujúce dokazovanie podľa §56 Správneho poriadku
- Upovedomí ostatných účastníkov o odvolaní a vyzve ich vyjadriť sa k nemu
- Preskúma, či nie je dôvod pre opravu rozhodnutia podľa §57 ods.1; ak dôvod je tak rozhodnutie opraví sám inak odošle spis druhostupňovému úradu.

V rámci doplňujúceho dokazovania teda navrhujeme nasledovné dôkazy:

- 1) Zabezpečiť zjednocujúce stanovisko k odvolaniu podľa §140b ods.6 Stavebného zákona od príslušného úradu
- 2) Zabezpečiť zjednocujúce stanovisko k odvolaniu podľa §140b ods.6 Stavebného zákona od Krajského pamiatkového úradu
- 3) Zabezpečiť zjednocujúce stanovisko k odvolaniu podľa §140b ods.6 Stavebného zákona od orgánu štátnej vodnej správy
- 4) Zabezpečiť zjednocujúce stanovisko k odvolaniu podľa §140b ods.6 Stavebného zákona od orgánu ochrany prírody
- 5) Zabezpečiť zjednocujúce stanovisko k odvolaniu podľa §140b ods.6 Stavebného zákona od cestného správneho orgánu
- 6) Zabezpečiť vyjadrenia účastníkov konania k odvolaniu a posúdiť, či nie je dôvod pre opravu rozhodnutia prvostupňovým úradom

Podľa §59 ods.1 Správneho poriadku odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Vzhľadom na konštatované pochybenia v stavebnom konaní žiadame, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil podľa §59 ods.3 a vec vrátil na nové konanie. Toto odvolanie má podľa §55 ods.1 Správneho poriadku odkladný účinok, ktorý podľa §42 ods.4 Stavebného zákona nemožno vylúčiť.

- Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí o odvolaní.
- S podkladmi odvolacieho úradu žiadame byť oboznámení podľa §23 ods.1 pred samotným vydaním druhostupňového



rozhodnutia a umožniť odvolateľovi sa k nim podľa §33 ods.2 Správneho poriadku vyjadriť. • Rozhodnutie ako aj ostatné písomnosti žiadame doručovať v zmysle §25a Správneho poriadku do elektronickej schránky nášho združenia na ústrednom portáli verejnej správy *slovensko.sk*; listiny v papierovej forme nezasielať. • Toto podanie písomne potvrdíme podľa §19 ods.1 Správneho poriadku cestou elektronickej podateľne na ústrednom portáli verejnej správy *slovensko.sk*.

S pozdravom,



**Združenie domových samospráv**

Marcel Slávik, predseda

sídlo: Rovniankova 14 | P.O.BOX 218 | 851 02 Bratislava

office: Námestie SNP 13/B | 841 01 Bratislava

+421 905 728 704

[www.samospravydomov.org](http://www.samospravydomov.org)

[www.climateRealityProject.com](http://www.climateRealityProject.com)