



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

č. SU-1313/1280/2021/VL

v Bratislave 22.02.2021

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej 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 nadväznosti na § 7a písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a §§ 46,47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), rozhodol takto:

podľa §37 ods. 4 stavebného zákona

### **z a m i e t a**

návrh zo dňa 17.10.2018 navrhovateľa : **GLOBAL REAL, spol. s r.o.**, Lazaretská 7, 811 08 Bratislava, IČO: 35 777 265, doplnený dňa 16.07.2020 o navrhovateľa: **Pekná vyhládka, s.r.o.**, Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 52781 518, na vydanie územného rozhodnutia stavby „**Polyfunkčný dom Na vyhládke**“, v obj. skladbe :

- SO. 01 Hlavný stavebný objekt „Polyfunkčný dom Na vyhládke“
- SO. 02 Spevnené plochy
- SO. 03 Sadové úpravy
- SO. 04 NN prípojka
- SO. 05 Areálová dažďová kanalizácia
- SO. 06 Areálový slaboprúdový rozvod
- SO. 07 Areálová splašková kanalizácia – gravitačná, tlaková DN 80
- SO. 08 Areálový vodovod
- SO. 09 Areálový plynovod
- SO. 10 Areálové osvetlenie
- SO. 11 Verejné osvetlenie
- SO. 12 Oporný múr
- SO. 13 Polozapustené odpadové nádoby

na pozemkoch registra C KN parciel č. 3448/1, 3448/89, 3448/132, 3448/133, 3448/142, 3448/143, 3448/148, 3448/149, 3448/150, 3448/151, 3448/152, 3448/153, 3448/166, 3448/167, 3448/171, 3448/208, 3479/1, 3479/10, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava (ďalej k.ú. Dúbravka,

Bratislava), na pozemkoch registra E KN parciel č. 1037/1, 1037/2, 1079, 1084, 1089, k.ú. Dúbravka, Bratislava, na účel : bytový dom podľa §43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona, nakoľko navrhovaná stavba nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý bol schválený 31.5.2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06.

Architektonické riešenie stavby:

Novostavba „Polyfunkčného domu Na vyhlíadke“ pozostáva z 3 podzemných podlaží a 8 nadzemných podlaží (8. NP je ustúpené), ukončené plochou strechou. V podzemných podlažiach 3PP a 2 PP sa navrhujú parkovacie stojiská, technické vybavenie stavby, na 1. PP sa navrhujú 3 byty, 2 nebytové priestory - apartmány, 54 pivníc, na 1. NP vstupné priestory, 1 nebytový priestor pre služby, 7 bytových jednotiek. Na ostatných nadzemných podlažiach sa navrhujú byty.

Dopravné napojenie objektu sa navrhuje z ul. Pri križi cez obslužnú komunikáciu do podzemných garáží. Statická doprava bude zabezpečená 89 parkovacími stáťami, v podzemnej garáži 83 miest, 6 miest na teréne. Pešie chodníky budú napojené na chodníky „Polyfunkčného objektu L2“, bytového domu Laskonka s pokračovaním na chodník pozdĺž ulice Pri Križi.

Základné bilančné údaje :

Celková plocha riešeného územia : 3405 m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha 1. NP : 632 m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha 1. PP : 953 m<sup>2</sup>

Podlažná plocha nadzemná časť : 4766 m<sup>2</sup>

Podlažná plocha podzemná časť : 3383 m<sup>2</sup>

Záber pre spevnené plochy : 864 m<sup>2</sup>

Zeleň na rastlom teréne : 1786 m<sup>2</sup>

Zeleň nad podzemnými konštrukciami : 522 m<sup>2</sup>

Počet bytov : 61, celková úžitková plocha : 3835,6 m<sup>2</sup>

Počet nebytových priestorov : 3, celková úžitková plocha : 233,1 m<sup>2</sup>

V konaní boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania :

Eric Vattier, Gabriela Vattier, Peter Palušák, Clare Palušák, Doc.Ing. Peter Šulek PhD., Ing. Miriam Šuleková, Mikhail Belkin, Anna Belkina, Ing. Ján Stískala, Mgr. Andrea Stískalová, Ing. Martin Pešek, Ivan Macho, Mgr. Radoslav Tomečko, Mgr. Katarína Štulajterová, Mgr. Anna Michnicová, Ing. Miroslava Elexová, JUDr. Juraj Lengyel, všetci bytom Martina Granca 3598/19, 841 02 Bratislava, v zastúpení JUDr. Juraj Lengyel, Martina Granca 3598/19, 841 02 Bratislava podaním zo dňa 19.10.2020 :

*1. Rozpor návrhu s Územným plánom Hlavného mesta SR Bratislava*

*Navrhovatelia opakovane v konaní žiadali Hlavné mesto SR Bratislava o vydanie záväzného súhlasného stanoviska k zámeru umiestniť Stavbu, ako samosprávny orgán schvaľujúci Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (obce), teda záväznú územnoplánovacia dokumentáciu a podklad pre konanie v zmysle §11, 13 a §37 ods. 1 stavebného zákona.*

*Hlavné mesto SR Bratislava v konaní opakovane vydalo nesúhlasné stanovisko s umiestnením Stavby pre rozpor zámeru navrhovateľov s územným plánom obce; posledným stanoviskom vydaným vo veci magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy je Záväzný stanovisko k investičnej činnosti zo dňa 21.10.2019, ktoré je jednoznačne nesúhlasné (ďalej len „Stanovisko“).*

*Navrhovatelia opakovanými podaniami, v dôsledku opakovanej výzvy stavebného úradu na doloženie súhlasného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy, argumentujú, že také stanovisko nie je záväzným a nevyhnutným podkladom pre vydanie Rozhodnutia. Je však nevyhnutné poukázať na skutočnosť, že vydané Stanovisko, rovnako ako všetky podobné stanoviská, ktoré mu predchádzali, dôsledne a detailne vyjadruje dôvod, pre ktorý s umiestnením stavby nemožno*

súhlasit': umiestnenie Stavby je v priamom a zrejmom rozpore s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „ÚPN“).

Zároveň od podania návrhu nedošlo k podstatnej zmene skutkových okolností (návrhu a/alebo projektovej dokumentácie), na základe ktorej Stanovisko bolo vydané, je teda naďalej možné konštatovať zrejmy nesúlads navrhovaného umiestnenia Stavby s ÚPN.

Citujeme (Stanovisko, str. 5): Umiestnenie stavby je z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Vyčíslený podiel funkcie v DUR na funkčnej ploche nezodpovedá metodike ÚPN. V záväznej časti ÚPN sa uvádza: „Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy“. Dnes vo funkčnej ploche sú 2 existujúce + 1 navrhovaná stavba, pričom podiel bývania z tejto zástavby predstavuje takmer 99%, čo nie je možné definovať ako súlad s ÚPN.

Na uvedenej skutočnosti nič nemení rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU-BA-OVBP2-2020/31502/KIZ zo dňa 30.01.2020, ktorým bolo zrušené odvolaním navrhovateľa napadnuté rozhodnutie stavebného úradu o zastavení konania v tejto veci (č. SU-18029/272/2019/VL z 24.10.2019). Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava totiž vo svojej podstate konštatuje iba porušenie procesných ustanovení zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správneho poriadku) pri prejedaní veci, ako aj zásady zisťovania materiálnej pravdy v správnom konaní, so záverom, že predmetné konanie nemalo

byť stavebným úradom zastavené; sám Okresný úrad Bratislava však v odôvodnení naznačuje, že správnym procesným postupom vo veci bolo zamietnutie návrhu namiesto zastavenia konania :

„S poukazom na doplnenie požadovaného dokladu (záväzného stanoviska), ktorého absencia bola dôvodom na zastavenie konania, a ktoré je súčasťou predloženého spisového materiálu, odpadol dôvod na zastavenie územného konania, pričom dôvod zastavenia konania v odôvodnení rozhodnutia pritom poukazuje skôr na nesúlads navrhovanej stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a potrebou zamietnutia návrhu v zmysle §37 ods. 4 stavebného zákona. Ak na základe podkladov, ktorá mal stavebný úrad k dispozícii pred vydaním prvostupňového rozhodnutia, mal jednoznačne preukázaný nesúlads navrhovanej stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, mal oprávnenie na postup podľa §37 ods. 4 stavebného zákona a na zamietnutie návrhu (nie zastavenie konania).“

Argumentácia navrhovateľov, že stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy nie je v konaní potrebné, resp. má byť stanoviskom nezáväzným a pre výsledok konania, je navyše celkom zrejme účelová a v rozpore so samotným znením stavebného zákona.

Citácia §37 ods. 1, 2,3,4 stavebného zákona.

Citácia §140a ods.2 stavebného zákona.

Citácia §140b ods.1 stavebného zákona.

Podľa 14a ods. 2 písm. d) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom mesta Slovenskej republiky Bratislave: „Hlavný architekt,.. zabezpečuje vypracovanie záväzných stanovísk Bratislavy k investičnej činnosti ...“.

Podľa čl. 28, ods. 2 písm. d) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v aktuálnom znení: „Bratislava pri plnení úloh samosprávy celomestského charakteru podľa osobitného predpisu <sup>28a)</sup> [pozn.: zákon č. 369/1990 Zb.] vykonáva najmä tieto pôsobnosti... usmerňuje ekonomickú činnosť v Bratislave, v oblasti zverenej do pôsobnosti vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej činnosti a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území Bratislavy, ak tak ustanovuje osobitný predpis; vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v Bratislava ako podklad pre rozhodovanie stavebných úradov v územných konaniach a v konaniach o dodatočnom povolení stavby...“

Z vyššie uvedeného možno celkom jednoznačne a bez pochybnosti odvodiť záver, že Hlavné mesto SR Bratislava je v predmetnom konaní dotknutým orgánom, ktorého súhlasné záväzné stanovisko, resp. záväzné stanovisko v súlade s ostatnými predloženými listinami, je nevyhnutnou podmienkou vydania Rozhodnutia o povolení umiestnenia Stavby.

*Pokiaľ navrhovatelia argumentujú v konaní odborným posudkom, vypracovaným Ing. arch. Horským dňa 07.12.2016, takýto posudok nemôže v tomto čase už byť relevantný, vzhľadom na priebežný intenzívny rozvoj územia v rokoch 2017-2020.*

*Vzhľadom na skutočnosť, že Stavba, tak, ako je v konaní aktuálne navrhovaná, je v rozpore s ÚPN a zároveň v konaní nebolo vydané súhlasné záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, jediným zákonným postupom stavebného úradu je pri zachovaní aktuálneho projektu Stavby zamietnutie návrhu podľa 37 ods. 4 stavebného zákona.*

## *2. Technické podmienky realizácie a následného užívania Stavby*

*Namietatelia uvádzajú, že ani v prípade vydania súhlasného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy nemožno rozhodnúť o vydaní Rozhodnutia na základe listín - technických podkladov dodaných v konaní navrhovateľmi, a to z dôvodu, že časť podkladov už nie je aktuálna a navrhovatelia nedoložili niektoré podklady, ktoré sa na umiestnenie Stavby bežne vyžadujú.*

### *2.1 Dopravnotechnické riešenie*

*Dopravno-inžinierske posúdenie križovatky Pri križi - Martina Granca - Ožvoldikova, priložené k návrhu na vydanie Rozhodnutia, vypracované v máji 2018, vzhľadom na priebežný intenzívny rozvoj územia a podstatné zmeny dopravnej infraštruktúry v oblasti už nezodpovedá stavu ku dňu oznámenia o začatí územného konania. Je nevyhnutné spracovať a predložiť aktuálny dopravnoinžiniersky posudok, rovnako ako aktuálne vyjadrenie príslušného dopravného inšpektorátu.*

*Zároveň, magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy vo svojom Stanovisku uvádza: Konštatujeme, že v predloženej dokumentácii, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia pri výpočtoch nárokov statickej dopravy bol použitý nekorektný koeficient. Zároveň uvádzame, že podľa predloženej dokumentácie absentuje riešenie pešieho prepojenia z ulice Pri Križi, prepojenie objektu na jestvujúce chodníky a preukázanie dostupnosti k zastávkam MHD. Zároveň nie je možné akceptovať riešenie, v ktorom je komunikácia určená na zásah požiarneho vozidla a zásobovanie považovaná ako prepojenie pre peších.*

*S uvedenou časťou nesúhlasného Stanoviska sa navrhovateľ opäť zatiaľ nevysporiadal.*

*Osobitne poukazujeme na skutočnosť, že príjazdová cesta postavená na pozemku parc. C KN č. 3497/13, 3448/128, 3448/97 a slúžiaca okrem iného aj Namietateľom bola už v minulosti v neprimeranej miere využívaná na presun stavebných mechanizmov dodávateľov navrhovateľa, resp. spriaznených osôb a entít, čím sa komunikácia znepriechodňuje. Uvedený stav znemožňuje Namietateľom pokojne využívať ich práva na prechod a prejazd po uvedených parcelách. Komunikácia je navyše nevhodná re realizáciu ďalšej výstavby a presun stavebných mechanizmov a materiálu, keďže blízkosť k terasám a balkónom niektorých Namietateľov spôsobuje neprimerané prášenie na terasy a do bytov z južnej a východnej strany (stavby so súp. č. 3598).*

### *2.2 Posúdenie vplyvu terénnych prác a zhotovenia Stavby na rušenie vlastníkov a užívateľov okolitých nehnuteľností v pokojnom užívaní ich majetku*

*Je nesporné, že Namietatelia ako vlastníci susediacich nehnuteľností budú ďalšou výstavbou priamo dotknutí; navrhovatelia sa však s imisiami do vlastníckeho práva a užívacích práv vlastníkov susediacich nehnuteľností doposiaľ nevysporiadali. Je potrebné v konaní zohľadniť najmä rušenie hlukom, prachom, popolčekom a bránením v užívaní verejných komunikácií (prejazd stavebných strojov, presah staveniska na cestu).*

### *2.3 Kanalizácia*

*Namietatelia majú zato, že v dôsledku intenzívneho stavebného rozvoja v oblasti v posledných rokoch došlo k neúnosnému preťaženiu kanalizácie odpadových vôd z okolitých stavebných objektov, ktoré sa okrem iného prejavuje pretakaním kanálov na verejných komunikáciách a následným stekaním dažďovej vody po ceste, ktorá tvorí aj plánovanú prístupovú cestu k Stavbe.*

*Žiadame spracovanie znaleckého posudku, resp. iného odborného posúdenia vplyvu Stavby, ak má byť realizovaná, na záťaž a fungovanie miestnej kanalizácie.*

*3. Zabezpečenie integrity a užívacích práv k majetku - vonkajšiemu parkovaciemu státiu Mgr. Katarína Štulajterová, ako vlastníka vonkajšieho parkovacieho státia - pozemku parc. reg. „C“ č. 3448/154 o výmere 12 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vedeného na ste*

vlastníctva č. 6319 (ďalej len „Pozemok“), týmto osobitne namieta skutočnosť, že navrhovatelia sa žiadnym spôsobom nevyvsoriadali so zabezpečením jej užívacích práv k Pozemku počas plánovanej výstavby (vrátane terénnych prác).

Vzhľadom na predchádzajúce skúsenosti majú Namietatelia za to, že ďalšou výstavbou bude dochádzať k neprimeranému zaťažovaniu komunikácie umiestnenej na parc. C KN č. 3497/13, 3448/128, 3448/97, pričom prístup k Pozemku môže byť výrazne obmedzený a za takéto obmedzenie vlastníckeho práva nenavrhlí navrhovatelia ani adekvátnu kompenzáciu.

Vyššie uvedené diskrepancie a rozpory so všeobecne záväznými právnymi predpismi a oprávnenými záujmami účastníkov konania neboli v územnom konaní doposiaľ odstránené, ani zákonným spôsobom zohľadnené.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietkach : námietkam v bode 1. vyhovuje, námietkam v bodoch 2. (2.1,2.2,2.3), 3. nevyhovuje.

## Odôvodnenie

Navrhovateľ : **GLOBAL REAL, spol. s r.o.**, Lazaretská 7, 811 08 Bratislava, IČO: 35 777 265, podal dňa 17.10.2018 na tunajší stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia na umiestnenie stavby : „**Polyfunkčný dom Na vyhlíadke**“, na pozemkoch registra C KN parciel č. 3448/1, 3448/89, 3448/132, 3448/133, 3448/142, 3448/143, 3448/148, 3448/149, 3448/150, 3448/151, 3448/152, 3448/153, 3448/166, 3448/167, 3448/171, 3448/208, 3479/1, 3479/10, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava (ďalej k.ú. Dúbravka, Bratislava), na pozemkoch registra E KN parciel č. 1037/1, 1037/2, 1079, 1084, 1089, k.ú. Dúbravka, Bratislava, na účel stavby : bytový dom podľa §43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona.

Podaním zo dňa 16.07.2020 navrhovateľ oznámil prístupenie spoločnosti **Pekná vyhlíadka, s.r.o.**, Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 52781 518, do konania ako „Navrhovateľ 2“.

Dňom podania návrhu bolo začaté vo veci územné konanie.

Nakoľko predložený návrh spolu s prílohami neposkytoval dostatočný podklad na posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby, tunajší stavebný úrad vyzval dňa 16.11.2018 navrhovateľa na doplnenie podania v stanovenej lehote do 28.02.2019 a konanie v uvedenej veci prerušil rozhodnutím č. SU-17648/5140/2018/Ma. Navrhovateľ doplnil svoje podanie podaním doručeným dňa 27.02.2019. Nakoľko nebolo doplnené záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti, stavebný úrad dňa 06.03.2019 vyzval navrhovateľa na jeho doplnenie a konanie prerušil rozhodnutím č. SU-4074/272/2019/Ma.

Navrhovateľ podaním zo dňa 16.05.2019 požadované záväzné stanovisko nedoplnil, ale zaslal odpoveď, s ktorou sa tunajší stavebný úrad nestotožnil, skonštatoval, že nepominula prekážka, pre ktorú bolo konanie prerušené a opätovne vyzval výzvou č. SU- 9823/272/2019/VL zo dňa 06.06.2019 navrhovateľa, aby v lehote 90 dní od doručenia výzvy doplnil záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Nakoľko navrhovateľ v určenej lehote stanovisko nedoplnil, stavebný úrad rozhodnutím č. SU-18029/272/2019/VL zo dňa 24.10.2019 územné konanie stavby „Polyfunkčný dom Na vyhlíadke“ zastavil. Navrhovateľ sa voči rozhodnutiu o zastavení konania podaním zo dňa 11.11.2019 odvolal.

Dňa 04.12.2019 tunajší úrad obdržal záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislava č. MAGS OUIK 56237/18-455372 zo dňa 21.10.2019 k navrhovanej stavbe, ktoré bolo nesúhlasné.

Odvolanie bolo postúpené v súlade s §57 ods. 2 správneho poriadku dňa 12.12.2019 odvolaciemu orgánu Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky.

Okresný úrad Bratislava rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2020/31502/KIZ zo dňa 30.01.2020, právoplatné dňa 07.02.2020 rozhodnutie č. SU-18029/272/2019/VL zo dňa 24.10.2019 zrušil a vrátil tunajšiemu úradu na nové prejednanie a rozhodnutie. V tomto rozhodnutí sa

konštatuje, že do konania bol po vydaní rozhodnutia doložený doklad, ktorý bol dôvodom na zastavenie konania, čím sa zmenili skutkové a právne okolnosti danej veci, a preto bolo potrebné vec prejednať nanovo a s novým dodatočne v odvolacom konaní doloženým podkladom pre rozhodnutie.

Navrhovateľ podaním zo dňa 03.03.2020 návrh doplnil o úpravu/aktualizáciu návrhu, ktorá sa týkala reparcelizácie pozemkov a zmeny trasy prípojok inžinierskych sietí (plyn, voda, splašková kanalizácia, slaboprúd). Nakoľko predložený, doplnený návrh s prílohami neposkytoval dostatočný podklad na posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby, stavebný úrad vyzval dňa 27.04.2020 navrhovateľa na doplnenie podania v stanovenej lehote a súčasne konanie vo veci prerušil rozhodnutím č. SU-6362/3527/2020/VL. Návrh bol doplnený navrhovateľom podaním zo dňa 16.07.2020.

V konaní boli predložené nasledovné doklady : projektová dokumentácia vyhotovená Ing. Petrom Vavricom, autorizovaným architektom č. 1316 AA z 03.03.2020 (upravená vid' vyššie dokumentácia z 07/2018), svetlotechnický posudok z 21.11.2018 vyhotovený Ing. Zsolt Straňákom, dopravnno-inžinierske posúdenie z 05/2018 vyhotovené Ing. Andrejom Vachala, hydrogeologický posudok z 12/2018, hodnotenie základových pôd z hľadiska rizika vnikania RN -222 do budov, odborný posudok vyhotovený Ing.arch. Milanom Horským z 12/2016, Stanoviská, vyjadrenia dotknutých orgánov : hlavné mesto SR Bratislava - záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 56237/18-455372 zo dňa 21.10.2019, Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto SR č. HŽP/3930/2018M zo dňa 25.07.2018, Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie - vyjadrenie orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU-BA-OSZP3-2019/017410-2/TRV zo dňa 04.01.2019, orgánu odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2019/017404-3/CEM/IV zo dňa 17.01.2019, orgánu štátnej vodnej správy č. OU-BA-OSZP3-2019/017299/JAJ/IV-v zo dňa 21.01.2019, odbor krízového riadenia -záväzné stanovisko z hľadiska civilnej ochrany č. OU-BA-OKR1-2018/116280 zo dňa 31.12.2018, pozemkový a lesný odbor- vyjadrenie z hľadiska poľnohospodárskeho č. OU-BA-PLO-2019/32423/36865/2019-GRO zo dňa 13.02.2019, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát č. OU-BA-OOP6-2019/115836 zo dňa 22.01.2019, hlavné mesto SR Bratislava – vyjadrenie z hľadiska ochrany ovzdušia č. MAGS OZP 37463/2019-38550/Ri zo dňa 05.02.2019, Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy – stanovisko č. HZUBA3-2019/000246-002 zo dňa 25.01.2019, MV SR – KR PZ v Bratislave, ODI – stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-3859-001/2018 zo dňa 08.11.2018, BVS a.s. – vyjadrenie č. 54224/2018/Fj zo dňa 04.01.2019, Západoslovenská distribučná a.s. – vyjadrenie zo dňa 21.12.2018, SPP-distribúcia a.s. – vyjadrenie č. TD/KS/0306/2018/Gá zo dňa 03.09.2018, SVP š.p. – vyjadrenie č. CS SVP OZ BA/197/2019/4/5 zo dňa 11.01.2019, SZTP – vyjadrenie č. 389/2018 zo dňa 30.12.2018, Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska – stanovisko č. 10/UR/2019/Na zo dňa 04.01.2019, Dopravný úrad – vyjadrenie zo dňa 07.02.2019. Pre stavbu bol rozhodnutím Mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. ŽP/11726/3859/2018/Kn zo dňa 17.08.2018, právoplatné dňa 11.09.2018 vydaný súhlas na výrub drevín a bola uložená náhradná výsadba.

Navrhovateľ GLOBAL REAL, spol. s r.o., v konaní podaním zo dňa 15.01.2020 zaslal vyjadrenie k záväznému stanovisku, s ktorým nesúhlasil v celom rozsahu a jeho námietky smerovali proti obsahu záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislava č. MAGS OUIK 56237/18-455372 zo dňa 21.10.2019.

Stavebný úrad si vyžiadal listom č. SU-20364/3527/2020/VL zo dňa 11.11.2020 od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam a rozhodnutím č. SU-20495/3527/2020/VL zo dňa 12.11.2020 v súlade s §140b ods. 5 stavebného zákona konanie prerušil.

Podľa §140b ods. 1 stavebného zákona : *Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom*

predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Podľa §140b ods. 3 stavebného zákona : *Dotknutý orgán je viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal. Ak dotknutý orgán vydá neskoršie záväzné stanovisko, uvedie v ňom, či jeho predchádzajúce záväzné stanovisko sa neskorším záväzným stanoviskom potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov podľa zákona.*

Podľa §140b ods. 3 stavebného zákona : *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.*

Navrhovateľ GLOBAL REAL, spol. s r.o., vo svojom vyjadrení zo dňa 15.01.2020 so Stanoviskom nesúhlasil v celom rozsahu, pretože ho považuje za nezákonné, a to najmä v dôsledku jeho rozporu s: cit.

- a) *platným územným plánom hlavného mesta SR Bratislava (ďalej aj ako ÚPN“), najmä jeho záväznou časťou, a to v súvislosti s úpravou týkajúcou sa regulatívu funkčného využitia ako aj úpravou týkajúcou sa spracúvania územného plánu zóny;*
- b) *platnými predpismi, najmä, ale nielen zákonom č. 50/1975 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej aj ako „Stavebný zákon“);*
- c) *metodickými usmerneniami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja k vydávaniu záväzných stanovísk ako aj k obstarávaniu územného plánu zóny;*
- d) *skutkovým(vecným) stavom.*

1.4 *Navrhovateľ má za to, že zo stanoviska nie je zrejmé, aké hľadiská a normy bralo Hlavné mesto pri posudzovaní do úvahy, či posudzovalo hlavné mesto výlučne súladnosť s ÚPN alebo bralo do úvahy aj vízie, zámery resp. preferencie Hlavného mesta, ktoré ale nie sú upravené všeobecne záväzným právnym predpisom? Uvedené má pritom mať podstatný vplyv na zákonnosť a právnu relevantnosť Stanoviska ako takého.*

1.5 *Z ods. 7 na str. 2 Stanoviska, kde sa uvádza: „Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov“, by sa mohlo zdať, že Hlavné mesto uskutočňovalo posudzovanie len vo vzťahu k ÚPN. V ods. 3 na str. 5 Stanoviska, však Hlavné mesto uvádza: „Saturovanie funkcie bývania v 3 navrhovaných objektoch, situovaných v okrajovej polohe funkčnej plochy občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, bez overenia takého riešenia v širších súvislostiach a v kontexte celého bloku resp. funkčnej plochy na podklade územného plánu zóny resp. ÚS, s vyjadrením prípadnej etapizácie zástavby, predstavuje nerovnomerné a nevhodné rozloženie podielu funkcií bývania a občianskej vybavenosti. Takéto riešenie považujeme z dôvodu nadmerného monofunkčného využitia kapacít daného územia za neakceptovateľné. Je teda zrejmé, že Hlavné mesto neuskutočnilo posudzovanie len vo vzťahu k ÚPN, ale pri posudzovaní sa riadilo aj presnejšie v Stanovisku neuvedenými preferenciami, či víziami.*

1.6 *Z citovaného ods. 3 str. 5 Stanoviska je tak evidentné, že Hlavné mesto nesúhlas odôvodňuje neexistenciou podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácia (napr. územný plán zóny), resp. tým, že keďže nevie uskutočniť posúdenie s územným plánom zóny (nakolko neexistuje) a odvodzuje z toho záver o nerovnomernom a nevhodnom rozložení podielu funkcií bývania a občianskej vybavenosti. Navrhovateľ je však toho názoru, že nesúhlasné Stanovisko nie je možné odôvodňovať neexistenciou podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie. Taktiež nie je možné konštatovať*

neprípustnosť, neakceptovateľnosť, či nesúladosť s ÚPN z dôvodov, ktoré nie sú upravené v záväznej časti ÚPN.

Navrhovateľ svoj názor opiera o Metodické usmernenie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, odboru štátnej stavebnej správy a územného plánovania k vydávaniu záväzných stanovísk obcí a dotknutých orgánov v správnych konaniach podľa stavebného zákona (ďalej aj ako „Metodické usmernenie 1“) podľa ktorého: „V prípade, ak sa záväzné stanovisko opiera o územnoplánovacia dokumentáciu, ako lokálny zákon, je nevyhnutné, aby vychádzalo za záväznej časti príslušnej územnoplánovacej dokumentácie. To znamená, že ak obsah stanoviska vychádza z územného plánu obce príp. zóny, musí mať zákonnú oporu vo VZN obce, ktorým je vyhlásená záväzná časť územného plánu obce príp. zóny v jeho záväzných regulatívach (§13 stavebného zákona) Ostatné časti územného plánu majú len smerný charakter a môžu adekvátne k tomu slúžiť iba ako odporúčanie na účely správnych konaní podľa stavebného zákona“ ako aj, že „...obec ako dotknutý orgán môže vo svojom záväznom stanovisku zohľadniť iba také požiadavky a záujmy, ktoré majú oporu vo všeobecnom záväznom predpise ako územnoplánovacej dokumentácii, ktorej záväzná časť sa vyhlasuje všeobecne záväzným právnym predpisom. To znamená, že rôzne pripravované koncepcie a vízie nemožno považovať ako právne relevantný podklad na vydanie nesúhlasného záväzného stanoviska obce. To isté platí pre nesúhlasné záväzné stanovisko obce apelujúce na absenciu územného plánu zóny, ktoré nemožno považovať za právne relevantné.“

1.7 K problematike neprípustnosti spracovania podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie pre územie, kde sa navrhovaná stavba umiestňuje vid' tiež bod 1.11.3 tohto vyjadrenia.

1.8 V súvislosti s vyššie citovaným ods. 3 str. 5 Stanoviska si Navrhovateľ dovoľuje poukázať aj na nesprávny východiskový predpoklad Hlavného mesta, keď toto v Stanovisku hovorí o „3 navrhovaných objektoch“, pričom Konanie je na návrh Navrhovateľa vedené len v súvislosti s umiestnením jedného (1) objektu. Hlavným mestom spomínané ostatné objekty v danej funkčnej ploche nie sú navrhované. Tieto objekty v danom území už reálne existujú a nie je dôvod v ich súvislosti čokoľvek navrhovať a už vôbec nie Navrhovateľom (vybudovali resp. skolaudovali ich tretie osoby odlišné od Navrhovateľa). Aj táto nezrovnalosť v Stanovisku vzbudzuje oprávnenú pochybnosť o rozsahu posudzovania - a jeho správnosti.

1.9 S ohľadom na uvedené (najmä bod 1.5, 1.6 a 1.11.3 tohto vyjadrenia) možno konštatovať, že podmieňovanie súhlasného Stanoviska požiadavkou na uskutočnenie posudzovania vo vzťahu k podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácii či uskutočnenie posudzovania vo vzťahu k preferenciám a víziám Hlavného mesta bez toho, aby boli tieto upravené všeobecne záväzným právnym predpisom, nemá oporu v platných predpisoch. Takéto Stanovisko je z tohto dôvodu nezákonné a právne irelevantné.

1.10 Navrhovateľ má tiež zato, že posudzovať sa má súladnosť návrhu Navrhovateľa v Konaní (nie návrhy iných navrhovateľov či návrhy iných projektov) s ÚPN (keďže pre danú Lokalitu neexistuje územný plán zóny), pričom vízie, zámery či preferencie obce, ktoré nie sú zakotvené v záväznej časti ÚPN resp. neexistencia podrobnejšieho územného plánu zóny, nie sú pre posúdenie návrhu Navrhovateľa relevantné a teda nemôžu mať vplyv na priebeh Konania či rozhodnutie vo veci.

1.11 Odhliadnuc od vyššie uvedeného považuje Navrhovateľ Stanovisko v celosti za nesprávne (namieta v celosti nesprávnosť jeho obsahu) a nezákonné aj z dôvodu jeho vecnoprávnej nesprávnosti. V tejto súvislosti sa Navrhovateľ vyjadruje k jednotlivým častiam/bodom Stanoviska nasledovne:

1.11.1 Prvé tri strany Stanoviska (okrem vyjadrenia nesúhlasu), ako aj informatívna zmienka O záväzných stanoviskách k investičnej činnosti k stavbám „Bytový dom Laskonka“ a „Polyfunkčný objekt L2“ na str. 4 Stanoviska a posledný odsek na str. 5 Stanoviska predstavujú konštatovania známych údajov podaného návrhu. Konania, parafrázy niektorých ustanovení predpisov, resp. všeobecne známe údaje týkajúce sa iných stavieb, ktoré nie sú nijako sporné. Jedná sa len zosumarizovanie známych údajov, preto Navrhovateľ nevidí dôvod sa k nim vyjadrovať.

1.11.2 V súvislosti so zmieňovanými záväznými stanoviskami k investičnej činnosti k navrhovanej stavbe „Polyfunkčný objekt na vyhlíadke“ a navrhovanej stavbe „Polyfunkčný dom Na vyhlíadke“



je nutné konštatovať, že tieto projekty nemožno stotožňovať s návrhom Navrhovateľa v Konaní. Nesprávny je aj predpoklad Hlavného mesta, keď ich považuje za návrhy toho istého projektu. Ide omylný predpoklad, od ktorého Hlavné mesto vyvodzuje následne nesprávne závery. Hlavné mesto totiž na negatívnych záveroch posúdenia časovo skorších avšak iných s Konaním nesúvisiacich a vecne odlišných projektov, zakladá nesprávny záver pri vydávaní Stanoviska, nakoľko záväzné stanoviská k týmto odlišným projektom považuje za predchádzajúce záväzné stanoviská v rovnakej veci ako pri Stanovisku. Nesprávnym je tiež konštatovanie ods. 5 str. 4 Stanoviska, podľa ktorého: „Zároveň uvádzame, že neprišlo k podstatnej zmene skutkových okolností na základe ktorých bolo vydané nesúhlasné „Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti“ pre stavbu „Polyfunkčný objekt Na vyhliadke“ a „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ Hlavným mestom spomínané projekty v minulosti posudzovaných stavieb sú podstatne odlišné od stavby, umiestnenie ktorej Navrhovateľ v Konaní navrhuje. Tiež nemožno hovoriť o akýchsi nepodstatných zmenách predchádzajúceho projektu, ako to Hlavné mesto v Stanovisku nesprávne prezentuje. Stavbu „Polyfunkčný objekt Na vyhliadke“ navrhoval i projektoval úplne iný subjekt ako je tomu pri návrhu Navrhovateľa. Okrem tejto skutočnosti sú rozdielne aj parametre týchto projektov, ako napr. radikálne iný rozsah spevnených plôch, počty parkovacích miest, rozdielna izbovitosť a pod.. Uvedené rozdiely parametrov platia aj pre Hlavným mestom uvádzaný projekt stavby „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“. V žiadnom prípade preto nemožno hovoriť o tom, že by malo ísť o úpravu tohto projektu, či dokonca, že neprišlo k podstatnej zmene skutkových okolností. Lokalita nemôže byť jediným kritériom pre „stotožnenie“ rôznych projektov, inak by v jednej lokalite nemohli viaceré subjekty žiadať posúdenie svojich projektov, resp. by nemohol ten istý subjekt žiadať posúdenie viacerých svojich projektov bez toho, aby by ich Hlavné mesto bez bližšieho skúmania ostatných parametrov stotožňovalo.

1.11.3 K ods. 6 str. 4 Stanoviska, podľa ktorého: „Polyfunkčné objekty sú prvou výstavbou v rozsiahlom rozvojovom území lokality Brižite, sú situované v území západného rozvoja Dúbravky. V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) sa jedná o časť územia mesta, pre ktoré je potrebné predĺžiť ÚPN spracovaním zonálnej dokumentácie (kap. 2.2.5 Určenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN zóny, časť 9. Dúbravka - západný rozvoj).“ Navrhovateľ uvádza, že uvedené tvrdenie Hlavného mesta je skreslené, nepravdivé, rozporné s ÚPN, stavebným zákonom, Metodickým usmernením Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky k obstarávaniu územného plánu zóny z 09.11.2018 (ďalej aj ako „Metodické usmernenie 2“) i rozhodovacou praxou súdov. V zmysle Metodického usmernenia 2 ako aj § 11 ods. 6 Stavebného zákona a § 12 ods. 1 Stavebného zákona platí, že obec môže obstarat' územný plán zóny len vtedy, ak má schválený územný plán obce, v ktorom má konkrétnejšie vymedzenú časť obce, pre ktorú sa požaduje vypracovanie územného plánu zóny. Uvedené podporuje aj judikatúra, podľa ktorej: „(ba územný plán príslušnej obce môže ustanoviť, pre ktoré jej časti je možné obstarat' a schváliť územný plán zóny (§ 11 ods. 6 Stavebného zákona). Dotknuté mestské časti smú územný plán zóny obstarat' iba pre tie lokality, v ktorých to povoľuje územný plán obce, ktorej sú súčasťou. Postup nad rámec tohto zmocnenia je prejavom svojvôle a je protizákonný.“ Pre identifikáciu územia, pre ktorú je možné vypracovať územný plán zóny je preto smerodajné znenie ÚPN. Len ÚPN určí, o aké konkrétne územie sa jedná. V danom prípade záväzná časť textovej časti ÚPN v bode 2.2.5 ods. 9 pre MČ Dúbravka stanovuje potrebu uskutočniť územný plán zóny len v týchto lokalitách: • Dúbravka - východný rozvoj, • Dúbravka - západný rozvoj, • Dúbravka- pamiatková zóna západ, • Dúbracentrum, • Krčace - západ, • Krčace - východ, • Švábsky vrch, Laménica, Dúbravská hlavica - rekreácia v prírodnom prostredí, pričom, presné vymedzenie konkrétnych hraníc každého z vyššie uvedených území (kde sa rozprestiera a odkiaľ pokiaľ siaha a nielen uvedenie jeho pomenovania) rieši textová časť ÚPN časť B v bode 6.3. ktorá uvádza, že: „Pre konkretizáciu územného rozvoja mesta v rozvojových alebo špecifických zónach mestských častí je následne potrebné rozpracovať ÚPN mesta do podrobnejších stupňov ÚPD na úrovni ÚPN Z. Vymedzenie hraníc navrhovaných zón je obsiahnuté v grafickej časti dokumentu, výkres č. 2.2. Regulačný výkres.“ v spojitosti s Regulačným výkresom č. 2.2 (výkres č.

2.2 ÚPN). V regulačnom výkrese č. 2.2 sú územia, pre ktoré je potrebné uskutočniť územný plán zóny graficky presne zobrazené a sú identifikované ich hranice. Z uvedených podkladov možno jednoznačne zistiť, že územie, kde sa stavba v zmysel návrhu Navrhovateľa žiada umiestniť, nie je územím, pre ktoré by bolo možné spracovávať územný plán zóny, nakoľko nie je za takéto územie určené a identifikované v platnom ÚPN (nenachádza sa v rámci územným plánom vymedzených hraníc, pre ktoré ÚPN predpokladá vyhotovenie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie). Uvedený záver platí pre celú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa umiestňuje navrhovaná stavba. Preto tvrdenie Hlavného mesta, že sa má jednať o časť územia, pre ktorú je potrebné prehĺbiť územnoplánovacia dokumentáciu do zonálnej úrovne nie je pravdivé a je v rozpore so samotným ÚPN. K problematike požiadavky Hlavného mesta na posudzovanie s podrobnejšou územnoplánovacou dokumentáciou tiež viď 1.6 a 1.7 tohto vyjadrenia.

1.11.4 Posledný ods. na str. 4 a prvé dva ods. na str. 5 Stanoviska, predstavujú výňatky z údajov DUR a ÚPN, ktoré nie sú nijako sporné. Jedná sa len o zosumarizovanie známych údajov, preto Navrhovateľ nevidí dôvod sa k nim vyjadrovať.

1.11.5 K ods. 4 na str. 5 Stanoviska, podľa ktorého: „Umiestnenie stavby je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rak 2007 v znení zmien a doplnkov. Vyčíslený podiel funkcie v DUR na funkčnej ploche nezodpovedá metodike ÚPN. V záväznej časti ÚPN sa uvádza: „Podiel funkcie bývanie nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy“ Dnes vo funkčnej ploche sú 2 existujúce + 1 navrhovaná stavba, pričom podiel bývania z tejto zástavby predstavuje takmer 99%, čo nie je možné definovať ako súlad s ÚPN.“ Navrhovateľ uvádza, že je evidentné, že Hlavné mesto v dôsledku chyby resp. nepochopenia regulatívu funkčného využitia plôch nesprávne interpretuje údaje DUR a na základe tejto nesprávnej interpretácie vyvodzuje svoj názor o údajnej nesúlادnosti s ÚPN. Navrhovateľ si v tejto súvislosti taktiež dovoľuje uviesť, že neexistuje nič také ako “metodika ÚPN“. Existujú len záväzné regulatívy upravené v záväznej časti ÚPN, ktoré buď sú alebo nie sú dodržané. Preto tvrdený údajný nesúlad s metodikou ÚPN nemá oporu v žiadnom právnom predpise (sám o sebe je takýto argument neoveriteľný a nepreskúmateľný, keďže nie je zrejmé, čo si je možné predstaviť pod “metodikou ÚPN) a nemôže od neho závisieť súhlas alebo nesúhlas Hlavného mesta s návrhom Navrhovateľa. Naopak Navrhovateľ je toho názoru, že jeho návrh dodržiava všetky záväzné regulatívy a teda obsahuje také údaje, ktoré sú v zmysle platného ÚPN (a jeho záväzných regulatívov) v danej funkčnej ploche povolené, a to aj po zarátaní kapacít a údajov z už existujúcich stavieb nachádzajúcich sa v danej funkčnej ploche. Hlavné mesto ďalej nesprávne interpretuje to, že podiel bývania pri navrhovanej stavbe spolu s už 2 existujúcimi predstavuje 99%, pričom toto určuje za príčinu údajného nesúladu s ÚPN. Dané tvrdenie Hlavného mesta však nie je pravdivé, nakoľko je takáto informácia/údaj hrubo skreslený a nepravdivý! Podiel funkcie bývania navrhovanej stavby v rámci funkčnej plochy je totiž len z plôch celej funkčnej plochy, pričom aj súhrnný podiel funkcie bývania navrhovanej stavby a 2 existujúcich stavieb v danej funkčnej ploche je len 29,7% plôch z celej funkčnej plochy, t.j. stále menej ako možných 30% funkcie bývania v rámci danej funkčnej plochy povolený ÚPN. K tomu viď Výpočet vyťaženia celej dotknutej funkčnej plochy F201, ktorý Navrhovateľ doložil v projektovej dokumentácii pre Konanie v kapitole A7 SÚLAD S PLATNÝM ÚZEMNÝM PLÁNOM a graficky vo výkrese č. C2 SITUÁCIA NA PODKLADE ÚZEMNÉHO PLÁNU, OVERENIE VHODNOSTI RIEŠENIA V ŠIRŠÍCH SÚVISLOSTIACH. Ako bolo uvádzané v doloženej dokumentácii, tak funkcia bývania pri navrhovanej stavbe a dvoch existujúcich stavbách v danej funkčnej ploche predstavuje spolu 99,1% z dovolených 30% (čo je 29,7% zo všetkých podlažných plôch v rámci funkčnej plochy) a teda nejde o 99% zo všetkých podlažných plôch v rámci funkčnej plochy. Vyššie uvedený nesprávny údaj resp. nesprávna interpretácia regulatívu funkčného využitia ÚPN Hlavným mestom v Stanovisku má za následok aj nesprávny záver Hlavného mesta, ktorý je sám v rozpore s ÚPN. Ak totiž ÚPN niečo dovoľuje, v tomto prípade 30% plôch z funkčnej plochy na funkciu bývania, tak návrh, ktorý zachováva a neprekračuje tento limit (a to aj po započítaní všetkých existujúcich stavieb v danej funkčnej ploche), nemôže byť z tohto istého dôvodu považovaný za nesúladný s ÚPN. Skutočnosť,

ktoré je záväznou časťou ÚPN povolená, nemôže byť Hlavným mestom svojvoľne súčasne interpretované za nesúladnú alebo rozpornú s tým istým ÚPN. Takáto interpretácia a aplikácia by bola sama nesúladná s ÚPN lebo by sama odporovala tomu, čo ÚPN záväzne upravuje a reguluje. V tejto súvislosti taktiež pripomíname Metodické usmernenie 1, ktoré stanovuje, že Hlavné mesto môže vo svojom záväznom stanovisku zohľadniť iba také požiadavky a záujmy, ktoré majú oporu vo všeobecnom záväznom predpise ako územnoplánovacej dokumentácii, ktorej záväzná časť sa vyhlasuje všeobecne záväzným právnym predpisom. S ohľadom na uvedené je nevyhnutné práve závery a tvrdenia Hlavného mesta uvedené v ods. 4 na str. 5 Stanoviska považovať za nezákonné a za nesúladne s ÚPN.

1.11.6. K ods. 5 na str. 5 Stanoviska, podľa ktorého: „Konštatujeme, že v predloženej dokumentácii, z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia pri výpočtoch nárokov statickej dopravy bol použitý nekorektný koeficient. Zároveň uvádzame, že podľa predloženej dokumentácie absentuje riešenie pešieho prepojenia z ulice Pri križi, prepojenie objektu na jestvujúce chodníky o preukázanie dostupnosti k zastávkam MHD. Zároveň nie je možné akceptovať riešenie, v ktorom je komunikácia určená na zásah požiarného vozidla a zásobovanie považovaná ako prepojenie pre peších.“ Navrhovateľ uvádza, že:

- a) má zato, že bol použitý správny a teda “korektný“ koeficient z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia pri výpočtoch nárokov statickej dopravy, nakoľko pre tento výpočet boli použité koeficienty v zmysle platných právnych predpisov, konkrétne koeficienty podľa platnej STN 73 6110/Z2 riešiacej práve túto problematiku. Navrhovateľ v tejto súvislosti zároveň uvádza, že zo Stanoviska nie je zrejmé, v čom a prečo má spočívať nekorektnosť koeficientu, a preto považuje tvrdenie Hlavného mesta o údajnej nekorektnosti koeficientu za nedôvodné a nezrozumiteľné;
- b) má zato, že riešenie pešieho prepojenia z ulice Pri Križi a prepojenie objektu na jestvujúce chodníky neabsentuje, ale je popísané a znázornené v projektovej dokumentácii Navrhovateľa, tj. peší vstup pre obyvateľov je zabezpečený z ulice Pri Križi už zrealizovaným chodníkom popri Bytovom dome Laskonka ako aj chodníkom Polyfunkčného objektu L2, ku ktorému je právoplatné stavebné povolenie č. SU-5063/2140/1/2018/Ma SO.02 Spevnené plochy, pričom pešie trasy plynulo nadväzujú na existujúce pešie trasy v bezbariérovom prevedení, aj s povrchovou úpravou chodníkov pre pohyb slabozrakých a nevidiacich.
- c) má zato, že dostupnosť k zastávkam MHD umiestnených na ulici Pri Križi je zrejmá zo situácie širších vzťahov. Pešia dostupnosť objektu k zastávkam MHD je v rovnakej vzdialenosti ako napr. nedávno realizovaný susedný objekt Záhradných vil (do 450 m);
- d) prepojenie pre peších nie je riešené cez komunikáciu určenú na zásah požiarného vozidla a zásobovanie; K riešeniu pešieho prepojenia vid' písm. b) tohto bodu.

Tunajšiemu úradu dňa 11.01.2021 bolo doručené stanovisko hlavného mesta SR Bratislava č. MAGS OUIK 64073/2020-471698 zo dňa 15.12.2020 k námietkam účastníka konania GLOBAL REAL, spol. s.r.o., ktorým záväzné stanovisko MAGS OUIK 56237/18-455372 zo dňa 21.10.2019 potvrdil a ponechal ho v platnosti. Cit. stanoviska :

Oprávnenie hlavného mesta, ako dotknutého orgánu vyjadrovať sa záväzným stanoviskom k podkladom správneho konania, vedeného mestskými časťami, vykonávacími pôsobnosť stavebného úradu, je ustanovená v §140a ods. 2 stavebného zákona, pričom rozsah pôsobnosti obce, ako dotknutého orgánu, jednoznačne upravuje §140a ods. 4 stavebného zákona. Uvedené ustanovenie upravuje, že obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov. Hlavné mesto, ktoré súčasne ako príslušný orgán územného plánovania obstaráva a schvaľuje územný plán mesta a háji záujmy mesta, je teda príslušným dotknutým orgánom. V rámci zabezpečovania územnoplánovacích činností vydáva záväzné stanoviská ako odborné dokumenty pre potreby konaní stavebných úradov na území mesta.

Na vydávanie záväzných stanovísk sa v zmysle ustanovení stavebného zákona nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Zároveň je potrebné konštatovať, že v príslušných právnych predpisoch nie sú stanovené formálne náležitosti týchto záväzných stanovísk a ich forma je prispôbena odbornému účelu ich vydávania a skutočnosti, že sú určené najmä pre oprávnené osoby podľa §45 stavebného zákona a zamestnancov orgánov, ktorí musia splňať osobitné kvalifikačné predpoklady. Činnosti súvisiace s vydávaním záväzných stanovísk zabezpečujú odborné útvary na podklade znalosti príslušných reálií.

Pri vydávaní Stanoviska sa Hlavné mesto riadilo výlučne platným znením záväznej časti ÚPN.

Na predmetné územie je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „UPN“ v príslušnom gramatickom tvare), spracovaný v podrobnosti územného plánu obce a mierky 1 : 10 000; územný plán na zonálnej úrovni, ktorý by riešil spôsob zástavby s podrobnosťou až na parcelu, na predmetné územie schválený nie je.

Pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3448/1, 3448/89, 3448/148, 3448/149, 3448/150, 3448/151, 3448/152, 3448/153, 3448/166, 3448/171 a 3479/1 k.ú. Dúbravka a pozemky reg. „E“ KN parc. č. 1037/1, 1037/2, 1079, 1084 a 1089 k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia pre ktoré ÚPN stanovuje reguláciu funkčného využitia plôch: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód F. Pre rozvojové územie „F“ sú stanovené regulatívy: maximálny index zastavaných plôch (IZP max) podľa priestorového usporiadania je určený hodnotou 0,23 až 0,35; minimálny koeficient zelene (KZ mm) je určený hodnotou 0,20 až 0,35 a maximálny index podlažných plôch (IPP max) je určený hodnotou 1,4. Pre priestorové usporiadanie „zástavba mestského typu - polyfunkcia“ je IZP max. určený hodnotou 0,28 a KZ min. je určený hodnotou 0,35.

Podmienky funkčného využitia plôch pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu podľa regulácie funkčného využitia plôch sú: Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkvi 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

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti,

areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä; bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko-technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť panteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

V zmysle regulatívov stanovených v kapitole C.2 záväznej textovej časti ÚPN, ktorá upravuje problematiku určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia a určenia regulácie využitia jednotlivých plôch, v podkapitole 2.2. REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLOCH v časti 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch je zadefinovaný princíp používania jednotlivých plôch - Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby, definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

Predmetný regulatív bol doplnený Zmenami a doplnkami č. 2 územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorých záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12.2011, najmä z toho dôvodu (ako je to uvedené aj v rozhodnutí Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, sekcia výstavby vydanom pod č. 25990/2020/SV/86108 zo dňa 06.11.2020 vydaného v rámci odvolacieho konania na základe odvolania prokurátorky Okresnej prokuratúry Bratislava IV voči rozhodnutiu Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2020/47438/KVJ zo dňa 28.05.2020, týkajúceho sa novostavby objektu L2 v rovnakej funkčnej ploche), že prax ukázala, že navrhovatelia stavieb na vydanie územného rozhodnutia napriek skutočnosti, že plocha záberu územia konkrétnej stavby tvorila len časť funkčnej plochy, aplikovali pre navrhovanú stavbu ukazovatele intenzity využitia územia celej funkčnej plochy vo väčšom pomere, než bol pomer veľkosti plochy záberu územia konkrétnej stavby k veľkosti celkovej funkčnej plochy - v zmysle „výhody prvého“, kto podá návrh na umiestnenie stavby na časti celkovej funkčnej plochy s tým, že zoberie ostatným potencionálnym navrhovateľom na umiestnenie iných stavieb v iných častiach funkčnej plochy percentá (pomery) stanovených regulatívov najmä v prípade „zaujímavých regulatívov“ v danom konkrétnom prípade percentá určené pre byty. Takéto „živelné“ funkčné využívanie územia (t.j. príslušnej konkrétnej funkčnej plochy) je v priamom rozpore so základným cieľom a podstatou územného plánovania ako takého.

K námietkam týkajúcich sa percentuálnych podielov funkcie bývania konštatujeme, že na str. 4 Stanoviska je uvedené: „Podľa DUR - celá dotknutá funkčná plocha F201, kde je navrhnutá stavba, má výmeru 38 320 m<sup>2</sup>. Pri dodržaní IPP=1,4 je potencionálne umiestniteľných 53 648 m<sup>2</sup> podlažných plôch, z čoho je pre funkciu bývania možné využiť max. 30% - 16 094 m<sup>2</sup>, „Bytový dom Laskonka“ vyčerpá z tejto plochy 5 130 m<sup>2</sup>, „Polyfunkčný dom L2“ ďalších 6 060 m<sup>2</sup>, „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ čerpá 4 707 m<sup>2</sup>, čo spolu predstavuje cca 98,8% všetkých disponibilných plôch pre podiel bývania v rámci celej funkčnej plochy.“ Z čoho jednoznačne vyplýva, že umiestnením navrhovaného objektu by došlo k celkovému vyčerpaniu funkcie bývania pre celú funkčnú plochu, čo Hlavné mesto považuje už aj v zmysle vyššie uvedeného za neprípustné a nesúladne s platným znením záväznej časti ÚPN. (Poznámka k spôsobu určenia stanovenia výmery podlahových plôch a k bodu 1.8 v námietkach účastníka konania: Hlavné mesto poukazuje na nie nepodstatnú skutočnosť, že stavebník uskutočnil „Polyfunkčný dom L2“ v rozpore so stavebným povolením a v súčasnosti sa stavba posudzuje v konaní o dodatočnom povolení stavby, pričom územné rozhodnutie, ktorým bola táto stavba umiestená, bolo zrušené Ministerstvom dopravy a výstavby SR. Skutočná podlažná plocha „Polyfunkčného domu L2“, ktorá bude výsledným podkladom aj pre posúdenie stavby „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“, bude určená až právoplatným rozhodnutím o dodatočnom povolení stavby „Polyfunkčného domu L2“, ktorý je v zmysle rozhodnutia ministerstva prístavbou „Bytového domu Laskonka“.).

Požiadavku na overenie navrhovaného riešenia v širších súvislostiach a v kontexte celého bloku resp. funkčnej plochy na podklade územného plánu zóny resp. urbanistickej štúdie považuje Hlavné mesto naďalej za legitímnu požiadavku z dôvodu, že ÚPN v svojej záväznej textovej časti bod 2.2.5 ods. 9 pre MČ Dúbravka stanovuje potrebu obstarat' a schváliť ÚPN Z pre nasledovné lokality: Dúbravka-východný rozvoj; Dúbravka -západný rozvoj; Dúbravka pamiatková zóna západ; Dúbracentrum; Krčace západ; Krčace-východ; Švábsky vrch, Laménica, Dúbravská hlavica - rekreácia v prírodnom prostredí. Predmetné územie spadá pod lokalitu Dúbravka - západný rozvoj,

ako boli vymedzené hranice navrhovaných zón v grafickej časti ÚPN výkres č. 2.2 Regulačný výkres. V rámci zmien a doplnkov 02 ÚPN bol spôsob vymedzenia rozsahu riešeného územia zmenený tak, aby bolo možné pri zadávaní príslušných územnoplánovacích dokumentácií rozsah územia aj prípadne rozšíriť resp. spresniť.

Súčasťou časti „Odôvodnenie“ Stanoviska sú informatívne vymenované stavby navrhované v predmetnej rozvojovej funkčnej ploche, ku ktorým boli Hlavným mestom vydané súhlasné, resp. i nesúhlasné záväzné stanoviská. Uvádzané skutočnosti majú vyslovene informatívny charakter a z ich obsahu žiadnym spôsobom nevyplýva, že by niektorý z predchádzajúcich posudzovaných zámerov Hlavné mesto stotožňovalo s posudzovaným investičným zámerom. V Stanovisku je všeobecne skonštatované, že nedošlo k podstatnej zmene skutkových okolností na základe, ktorých boli predchádzajúce „vedené stanoviská vydané. Uvedené je potrebné chápať tak, že nedošlo k podstatnej zmene skutkových okolností týkajúcich sa vyhodnocovania predloženého návrhu vo vzťahu k ÚPN. Potvrďuje to aj skutočnosť, že Hlavné mesto predložený návrh vyhodnocovalo ako nové podanie a formálne ho neprepojilo s uvedenými stanoviskami v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona.

Stanovisko je vydané výlučne pre jeden objekt „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 3448/1, 3448/89, 3448/148, 3448/149, 3448/150, 3448/151, 3448/152, 3448/153, 3448/166, 3448/171 a 3479/1 kú. Dúbravka a pozemky reg. „E“ KN parc. č. 1037/1, 1037/2, 1079, 1084 a 1089 k.ú. Dúbravka (pri pozemku reg. „C“ KN parc. č. 3448/89 k.ú. Dúbravka prišlo k prepisovej chybe a v Stanovisku je nesprávne uvedený ako č. 1448/89, správne má byť uvedené č. 3448/89).

Pod metodikou územného plánuje potrebné rozumieť zaužívané postupy pri vykladaní územného plánu a vyhodnocovaní súladu jednotlivých investičných zámerov s platným znením ÚPN. Tieto postupy logicky vyplývajú z obsahovej a vecnej podstaty územného plánu t.j. napr. zo znenia jednotlivých definícií a výkladov pojmov, stanovených regulatívov intenzity využitia územia a pod. s ohľadom na požadované ciele, ktoré majú byť prostredníctvom územného plánu dosahované. Pričom jedným z cieľov územného plánovania je aj možnosť aplikovania vízií a zámerov týkajúcich sa rozvoja mesta rádo vo dopredu aj na niekoľko desiatok rokov, do reálnej povoľovacej činnosti výstavby v našom hlavnom meste. Zároveň pripomíname, že záväzné stanovisko k investičnej činnosti je najmä odborný dokument z oblasti územného plánovania, určený pre príslušné subjekty, v ktorých pracujú zamestnanci s osobitnými kvalifikačnými predpokladmi v danej oblasti.

K námietkam týkajúcich sa časti záväzného stanoviska z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia uvádzame nasledovné:

- koeficient mestskej polohy „ $k_{mp}$ “ použitý pri výpočte statickej dopravy s hodnotou 0,8 sa navrhuje pre širšie centrum mesta - stredný okruh. Mestská časť Dúbravka nepatrí do stredného okruhu mesta. Územie, v ktorom je navrhnutá stavba „Polyfunkčný dom Na Vyhliadke“ zatriedujeme z hľadiska mestskej polohy medzi ostatné územie v meste (STN 73 61 10/Z2 ods. 16.3.10 tab. 19a) s koeficientom  $k_{mp} = 1$
- Z predloženej grafickej časti nie je preukázané napojenie pešej komunikácie - SO 02, ktorá je ukončená na hranici parcely. (č. výkresu E1 - Situácia architektonická)
- Informácie o dostupnosti k zastávkam MHD sa zo situácie širších vzťahov nedá vyčítať a táto časť absentuje aj v textovej časti.
- V predloženej dokumentácii na ÚR v textovej časti A10 - Dopravné riešenie kde uvádzate: „Peší vstup pre obyvateľov bude zabezpečený z ul. Pri Kríži chodníkom popri BD Laskonka, Polyfunkčného objektu L2, až ku hlavnému vchodu do budovy. Na sever od Bytového domu Laskonka sa bude nachádzať prístupová komunikácia určená na zásah požiarného vozidla, slúžiaca pre objekt L2. Bude tam aj parkovanie pre zásobovanie. Táto komunikácia nebude využívaná verejnou dopravou, ale primárne bude slúžiť ako chodník pre peších. Navrhovanú obslužnú komunikáciu na prepojenie z ulice Pri kríži, určenú na zásah požiarného vozidla a zásobovanie nemožno podľa STN považovať ako prepojenie pre peších.

Ohľadom údajov uvádzaných v horeuvedenom stanovisku týkajúcich sa stavby „Polyfunkčný objekt L2“ stavebný úrad upresňuje, že pre stavbu bolo vydané dodatočné povolenie zmeny stavby, ktorej predmetom o i. bola zmena počtu bytov rozdelením väčších na menšie, pričom ich podlahová plocha je menšia (4419 m<sup>2</sup>), oproti údaju v územnom rozhodnutí (4522 m<sup>2</sup>) a stavebnom povolení (4457 m<sup>2</sup>). V konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením stavby „Polyfunkčný objekt L2, SO. 02 Spevnené plochy bol povolený chodník pre peších popri komunikácii pre zásah požiarného vozidla, ktorý bude prepojený s navrhovaným chodníkom „Polyfunkčného objektu na Vyhliadke“.

V súlade správnym názorom odvolacieho orgánu v rozhodnutí č. OU-BA-OVBP2-2020/31502/KIZ zo dňa 30.01.2020, právoplatné dňa 07.02.2020, stavebný úrad oznámil začatie územného konania stavby oznámením č. SU-15747/3527/2020/VL zo dňa 02.09.2020, ktoré bolo doručované účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo. Nakoľko pre územie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej bolo možné posúdiť návrh, stavebný úrad upustil v zmysle § 36 ods. 2 stavebného zákona od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania a určil účastníkom územného konania a dotknutým orgánom lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia na uplatnenie námietok a pripomienok. Do podkladov konania v súlade s § 32 správneho poriadku nahliadli účastníci konania: Mgr. Štulajterová Katarína, bytom Adámiho 24, Bratislava, JUDr. Lengyel Juraj, obaja bytom Martina Granca 3598/19, 841 02 Bratislava a navrhovateľ GLOBAL REAL, spol. s r.o., navrhovateľ v zastúpení Ing. Tomáš Papp.

Podľa §37 stavebného zákona :

- 1) *Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.*
- 2) *Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.*
- 3) *Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.*
- 4) *Ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.*

Podľa § 140a stavebného zákona :

ods. 1 : *Dotknutým orgánom podľa tohto zákona je :*

*b) obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty*

ods. 2: *Na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mesta Košice sú dotknutými orgánmi mestské časti, ak podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava alebo Štatútu mesta Košice kompetencie stavebného úradu vykonáva mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice. Ak kompetencie stavebného úradu vykonáva mestská časť, dotknutým orgánom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice.*

ods. 4 : *Obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov.*

Podľa §140b ods. 2 stavebného zákona : *Dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.*

Tunajší úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia stavby zamietol, nakoľko bolo v konaní preukázané, že navrhovaná stavba nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý bol schválený 31.5.2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej ÚPN). Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy, ako dotknutého orgánu podľa §140a ods. 1 písm. b) a §140a ods. 2 stavebného zákona, vydané pod č. MAGS OUIK 56237/18-455372 zo dňa 21.10.2019 je nesúhlasné. Navrhovateľ GLOBAL REAL, spol. s r.o., zaslal do konania dňa 15.01.2020 vyjadrenie k záväznému stanovisku, s ktorým nesúhlasil a jeho námietky smerovali proti obsahu záväzného stanoviska. Tunajší úrad si od dotknutého orgánu v súlade s §140b ods. 5 stavebného zákona vyžiadal stanovisko k námietkam. Hlavné mesto SR Bratislava v stanovisku č. MAGS OUIK 64073/2020-471698 zo dňa 15.12.2020 potvrdilo a ponechalo v platnosti nesúhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 56237/18-455372 zo dňa 21.10.2019.

Stavba sa navrhuje umiestniť na ploche, ktorá podľa ÚPN stanovuje funkčné využitie : občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód F. V uvedenej funkčnej ploche sú zrealizované 2 objekty (Bytový dom Laskonka, Polyfunkčný objekt L2), ktorých účel využitia je bytový dom. Návrh na umiestnenie opätovne navrhuje stavbu s účelom využitia bytový dom, pričom funkcia bývania je vo funkčnej ploche 201 len prípustnou v obmedzenom rozsahu. Prednostne by mali byť umiestňované také stavby, ktoré spĺňajú účel stavby prevládajúci vo funkčnej ploche a to : zariadenia administratívy, správy riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia obchodu a služieb.... a stavby, ktoré sú prípustné v obmedzenom rozsahu by mali len dopĺňať funkciu o možnosť iného využitia v určenom rozsahu. Nakoľko vo funkčnej ploche sa nenachádza žiadna stavba, ktorá by spĺňala prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy, stavebný úrad, tak ako i hlavné mesto konštatuje, že návrh predstavuje saturovanie funkcie bývania v okrajovej polohe funkčnej plochy, ktoré môže byť nevhodné pre budúcu zástavbu.

Funkcia bývania je v zrealizovaných stavbách (Laskonka, L2) na ploche 11 190 m<sup>2</sup> (údaj z PD), v navrhovanej stavbe bude 4766 m<sup>2</sup>. V zmysle platného územného plánu by pre ostanú zástavbu zostalo pre funkciu bývania 138 m<sup>2</sup> (16094-15956), čo predstavuje možnosť malého počtu služobných bytov, čo je veľmi výrazné obmedzenie.

Umiestnenie stavby „Polyfunkčný dom Na vyhliaďke“, ktorej účel je bývanie, výrazne obmedzuje možnosti bývania v ďalších stavbách, ktoré by boli navrhované v súlade s prevládajúcim funkčným využitím.



V konaní boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania :

Eric Vattier, Gabriela Vattier, Peter Palušák, Clare Palušák, Doc.Ing. Peter Šulek PhD., Ing. Miriam Šuleková, Mikhail Belkin, Anna Belkina, Ing. Ján Stískala, Mgr. Andrea Stískalová, Ing. Martin Pešek, Ivan Macho, Mgr. Radoslav Tomečko, Mgr. Katarína Štulajterová, Mgr. Anna Michnicová, Ing. Miroslava Elexová, JUDr. Juraj Lengyel, všetci bytom Martina Granca 3598/19, 841 02 Bratislava, v zastúpení JUDr. Juraj Lengyel, Martina Granca 3598/19, 841 02 Bratislava podaním zo dňa 19.10.2020. Námietkam v bode 1 stavebný úrad vyhovel, v bodoch 2. (2.1,2.2,2.3), 3. nevyhovel, čo odôvodňuje nasledovne :

**V bode 1.** namietatelia uvádzajú, že hlavné mesto SR Bratislava je v súlade s §140a ods. 2 stavebného zákona dotknutým orgánom, ktorého súhlasné záväzné stanovisko je nevyhnutnou podmienkou vydania rozhodnutia o umiestnení stavby. Súčasne uvádzajú, že neprišlo k podstatnej zmene skutkových okolností (návrhu/alebo projektovej dokumentácie), na základe ktorej nesúhlasné stanovisko hl. m. SR Bratislavy bolo vydané, a preto naďalej je možné konštatovať zrejmy nesúlad s ÚPN. Z uvedeného dôvodu zákonným postupom je zamietnutie návrhu podľa §37 ods. 4 stavebného zákona. Stavebný úrad dôvodom namietateľov na zamietnutie návrhu vyhovel tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti rozhodnutia s odôvodnením vid' odstavec vyššie.

Ďalej namietatelia uvádzajú, že odborný posudok vypracovaný Ing.arch. Horským dňa 07.12.2016 už t.č. nemôže byť relevantný, vzhľadom na priebežný intenzívny rozvoj územia v rokoch 2017-2020. Tunajší úrad po preskúmaní posudku zistil, že odborný posudok Ing.arch. Milana Horského uvažuje aj s realizovanými bytovými domami a to „Bytový dom Laskonka“ a „Polyfunkčný objekt L2“. Ak by sme vychádzali pri vyhodnotení celkového súčtu úžitkovej plochy pre bývanie bez zápočtu plôch nebytových priestorov (apartmánov) z hodnôt z kolaudačných rozhodnutí oboch bytových domov, tak celková úžitková plocha bytových priestorov by bola 8 530 m<sup>2</sup> (4111 + 4419), čo je priaznivejšia hodnota ako 11 190 m<sup>2</sup> (údaj z PD), ale uvedené nemení horeuvedené dôvody zamietnutia návrhu.

**V bode 2.** stavebný úrad námietkam nevyhovel :

2.1 Požiadavke nevyhnutnosti spracovania a predloženia aktuálneho dopravného inžinierskeho posúdenia, aktuálneho vyjadrenia príslušného dopravného inšpektorátu, vysporiadania sa s časťou nesúhlasného stanoviska hl. m. SR Bratislavy týkajúceho sa „nekorrektného“ koeficientu pri výpočtoch statickej dopravy, absencii pešieho prepojenia z ul. Pri kríži, stavebný úrad nevyhovel, nakoľko v konaní bolo doložené stanovisko MV SR, KR PZ v Bratislave - KDI č. KRPZ-BA-KDI3-3859-001/2018 zo dňa 8.1.2018, v ktorom sa konštatuje, že pre potreby statickej dopravy pre navrhovaný objekt sa považuje 89 parkovacích miest v zmysle STN 73 6110/Z2 za dostatočne uspokojené, pričom v návrhu neprišlo k zmene počtu bytových jednotiek ani k zmene ich výmer, z čoho sa odvíja výpočet a neprišlo ani k zmene STN. Oprava chybného koeficientu pri výpočte statickej dopravy uvedeného v stanovisku hl. m. SR Bratislava by nezmenila nesúhlasné záväzné stanovisko, pretože dôvodom nesúhlasu bol rozpor s ÚPN, a preto stavebný úrad nevyhovel namietateľom a nežiadal opravu výpočtu. Pešie prepojenie od ul. Pri kríži je možné po chodníku popri Bytovom dome Laskonka a Polyfunkčnom objekte L2, pri ktorom bol dodatočne povolený a skolaudovaný chodník pre peších, na ktorý naväzuje aj navrhovaný chodník z južnej strany Polyfunkčného domu Na vyhlíadke.

Námietkam týkajúcich sa komunikácie na pozemkoch parc. C KN č. 3497/13, 3448/128, 3448/97 k.ú. Dúbravka, prášenia a premávky na komunikácii stavebný úrad nevyhovel, nakoľko tieto sa týkajú procesu výstavby a skúmané by boli v stavebnom konaní.

2.2 Námietkam týkajúcich sa rušenia hlukom, prachom, popolčekom, bránenia v užívaní komunikácie počas realizácie stavby stavebný úrad nevyhovel, nakoľko tieto sa týkajú procesu výstavby a opatrení súvisiacich so znížením negatívnych vplyvov na okolie a skúmané by boli v stavebnom konaní.

2.3. Námietku týkajúcu sa preťaženia kanalizácie a spracovania znaleckého alebo iného odborného posúdenia stavebný úrad zamietol, nakoľko do konania bolo doložené stanovisko Bratislavskej

vodárenskej spoločnosti a.s. č. 13457/2018/Mz zo dňa 16.04.2018, ktoré je súhlasné a uvádza sa v ňom, že odvádzané kanalizačnou prípojkou budú len splaškové odpadové vody tlakovou kanalizáciou z prečerpávacej stanice. Do kanalizácie nebudú odvádzané dažďové vody zo striech a terás, ktoré by pri privalových dažďoch spôsobili záťaž kanalizácie, tieto budú odvádzané do 2 samostatných retenčných nádrží so vsakom. Uvedené riešenie bolo odsúhlasené orgánom štátnej vodnej správy (Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-219/017299/JAJ/IV-v. zo dňa 21.01.2019).

**V bode 3.** Mgr. Katarína Štulajterová, ako vlastníčka parkovacieho státia na pozemku C KN parc. č. 3448/154 k.ú. Dúbravka namieta, že bude obmedzená v užívaní svojho vlastníctva bez navrhutej kompenzácie. Uvedenú námietku stavebný úrad zamietol, nakoľko v územnom konaní sa nepovoľuje realizácia stavby a projekt organizácie výstavby a dopravy počas výstavby by bol prerokovaný v stavebnom konaní, kedy by si mohla uvedenú námietku uplatniť.

Na podklade vykonaného konania, opierajúc sa o nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 56237/18-455372 zo dňa 21.10.2019, stavebný úrad má preukázané, že navrhovaná stavba „Polyfunkčný objekt Na vyhládke“ je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý bol schválený 31.5.2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06.

Na základe uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskú časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky (podľa § 54 správneho poriadku). Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

**RNDr. Martin Zaťovič**  
starosta

Doručuje sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. GLOBAL REAL, spol. s r.o., Lazaretská 7, 811 08 Bratislava v zastúpení Ing.arch. Michal Poljak, Račianska 69/B, 831 02 Bratislava a Ing. Tomáš Papp, Nová 1203/90, 900 55 Lozorno
2. Pekná vyhládka, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 52781518
3. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
4. Záhradné mesto, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava
5. VILLA RUSTICA, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava
6. Hlavné mesto SR Bratislava zastúpené primátorom, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1
7. Hradecký Radovan, Cabanova 31, 841 02 Bratislava
8. JUDr. Marián Kurhajec, Trnavská cesta 74/D, 821 02 Bratislava
9. Zaťková Andrea, Jadranská 79, 841 01 Bratislava

10. Šoltésova Jana Ing., Trnavská cesta 1, 831 04 Bratislava
11. Šoltés Stanislav, Martina Granca 15, 841 02 Bratislava
12. Radecký Andrej, Fajgalská cesta 12, 902 01 Pezinok
13. B2B EUROPE s.r.o., Vlčie hrdlo 76, 821 07 Bratislava
14. Mgr. Štulajterová Katarína, Adámiho 24, 841 05 Bratislava
15. Ing. Majtan Tomáš, Martina Granca 17, 841 02 Bratislava
16. Mgr. Ondriaš Jakub, Belopotockého 1, 811 05 Bratislava
17. Ondriašová Andrea, Námestie hraničiarov 18, 821 03 Bratislava
18. Vlastníci stavby súp. č. 3598, Martina Granca 19, Bratislava podľa listu vlastníctva č. 6248
19. Vlastníci pozemkov ČKN parc. č. 3448/172, 3448/181, 3448/182 k.ú. Dúbravka podľa listu vlastníctva č. 6440 a 3394

Na vedomie dotknutým orgánom:

1. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1
2. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto, Ružinovská 8, P.O.BOX 26, 820 09 Bratislava 29
3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1
7. MV SR, KR PZ v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
8. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
9. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
10. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
11. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
12. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
13. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
14. Mestská časť Bratislava-Dúbravka, odd. životného prostredia

### Verejná vyhláška

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

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:  
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:  
pečiatka a podpis:

Vybavuje : Ing. Vladovičová, tel. 60 10 11 64