



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa / Naše číslo SU-6986/1280/2021/VL Vybavuje / linka Ing. Vladovičová / 60101164 v Bratislave 26.04.2021

Vec :

**Oznámenie o odvolaní voči rozhodnutiu č. SU-1313/1280/2021/VL 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 dňa 08.04.2021 bolo navrhovateľom **GLOBAL REAL, spol. s r.o.**, Lazaretská 7, 811 08 Bratislava, IČO: 35 777 265, podané odvolanie voči rozhodnutiu č. SU-1313/1280/2021/VL zo dňa 02.03.2021, ktorým bol zamietnutý návrh na vydanie územného rozhodnutia stavby: „**Polyfunkčný dom Na vyhlíadke**“.

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

Do podkladov rozhodnutia a originálu odvolania s prílohami je možné nahliadnuť na stavebnom úrade mestskej časti Bratislava-Dúbravka, ulica Pri kríži 14, Bratislava (v stránkové dni v pondelok: 8.00 hod. do 12.00 hod. a 13.00 hod. do 17.00 hod., v stredu od 8.00 hod. do 12.00 hod. a od 13.00 hod. do 16.00 hod., vo štvrtok od 13.00 hod. do 16.00 hod.)

**RNDr. Martin Zaťovič**

starosta

Príloha: fotokópia odvolania + prílohy č.1,2

Doručuje sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Pekná vyhládka, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 52781518
2. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
3. Záhradné mesto, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava
4. VILLA RUSTICA, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava
5. Hlavné mesto SR Bratislava zastúpené primátorom, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1

6. Hradecký Radovan, Cabanova 31, 841 02 Bratislava
7. JUDr. Marián Kurhajec, Trnavská cesta 74/D, 821 02 Bratislava
8. Zaťková Andrea, Jadranská 79, 841 01 Bratislava
9. Šoltésova Jana Ing., Trnavská cesta 1, 831 04 Bratislava
10. Šoltés Stanislav, Martina Granca 15, 841 02 Bratislava
11. Radecký Andrej, Fajgalská cesta 12, 902 01 Pezinok
12. B2B EUROPE s.r.o., Vlčie hrdlo 76, 821 07 Bratislava
13. Mgr. Štulajterová Katarína, Adámiho 24, 841 05 Bratislava
14. Ing. Majtan Tomáš, Martina Granca 17, 841 02 Bratislava
15. Mgr. Ondriaš Jakub, Belopotockého 1, 811 05 Bratislava
16. Ondriašová Andrea, Námestie hraničiarov 18, 821 03 Bratislava
17. Vlastníci stavby súp. č. 3598, Martina Granca 19, Bratislava podľa listu vlastníctva č. 6248
18. Vlastníci pozemkov CKN parc. č. 3448/172, 3448/181, 3448/182 k.ú. Dúbravka podľa listu vlastníctva č. 6440 a 3394

Na vedomie:

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

### 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.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:  
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:  
pečiatka a podpis:

Miestny úrad Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	- 8 -04- 2021
Číslo záznamu:	5889/21
Prílohy/lisy:	5A



Okresný úrad Bratislava  
odbor výstavby a bytovej politiky  
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

prostredníctvom Mestská časť Bratislava - Dúbravka ✓  
Žatevná 2, 844 02 Bratislava

v Bratislave, 06.04.2021

č. k.: SU-1313/1280/2021/VL

## ODVOLANIE

### 1. ÚVOD

1.1. Dňa 09.3.2021 bolo na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava - Dúbravka ako príslušného stavebného úradu („Stavebný úrad“) vyvesené rozhodnutie Stavebného úradu č. SU-1313/1280/2021/VL z 22.02.2021 („Rozhodnutie“) o zamietnutí návrhu spoločnosti GLOBAL REAL, spol. s r.o., so sídlom Lazaretská 7, doručovacia adresa: Zámocká 36 811 01 Bratislava, IČO: 35 777 265 (ďalej aj ako „Navrhovateľ“) a spoločnosti Pekná vyhládka, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 52781518 zo dňa 17.10.2018 v znení zmien a doplnení („Návrh“) na umiestnenie stavby "Polyfunkčný dom Na vyhládke" („Stavba“) v objektovej 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 Navrhovateľovi na pozemkoch parciel reg. "C" parc. 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 a na pozemkoch parc. reg. "E" parc. č. 1037/1, 1037/2, 1079, 1084, 1089, všetko k.ú. Dúbravka Bratislava vedeného na Stavebnom úrade pod spis. značkami SU-17648/5140/2018/Ma, SU-4074/272/2019/Ma resp. SU-18029/272/2019/VL (ďalej aj ako „Konanie“). Posledný deň 15 dňovej lehoty vyvesenia a teda deň doručenia Rozhodnutia nastal dňa 24.03.2021. Navrhovateľ týmto v zákonnej lehote voči Rozhodnutiu v celom rozsahu podáva odvolanie (ďalej aj ako „Odvolanie“).

### 2. LEHOTA NA PODANIE ODVOLANIA

2.1. Keďže Rozhodnutie bolo Navrhovateľovi oznámené 24.03.2021 (15. deň vyvesenia na úradnej tabuli), lehota na podanie Odvolania (15 dní od oznámenia) voči Rozhodnutiu ešte neuplynula a Odvolanie voči Rozhodnutiu je podané včas.

### 3. DÔVODY ODVOLANIA SPOČÍVAJÚCE V NEZÁKONNOSTI A NEPRESKÚMATEĽNOSTI ROZHODNUTIA

3.1. Každé rozhodnutie správneho orgánu musí byť zákonné, jasné, zrozumiteľné, preskúmateľné, vydané na základe spofahlivo zisteného stavu a po splnení všetkých zákonných podmienok. Takéto vlastnosti rozhodnutia zabezpečujú najmä, avšak nielen, príslušné ustanovenia zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom znení (ďalej aj ako „SP“)<sup>1</sup>, zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení (ďalej aj ako „SZ“)<sup>2</sup>, ktoré presne stanovujú postup a povinnosti Stavebného úradu pri vydávaní rozhodnutia, vrátane toho, aké podmienky musia byť splnené pred jeho vydaním, i to, čo všetko má také rozhodnutie obsahovať. Ak teda dôjde k pochybeniu v obligatórnom postupe alebo nedôjde k postupu,

<sup>1</sup> V tomto prípade Navrhovateľ tvrdí porušenie najmä ustanovení § 3, 46 a 47 SP.

<sup>2</sup> V tomto prípade Navrhovateľ tvrdí porušenie najmä ustanovení § 37, 136 a 140b SZ.

ktorý zákon vyžaduje, pričom Stavebný úrad takúto nezákonnosť neodstráni a napriek tomu vydá rozhodnutie, resp. ak uskutoční rozhodnutie bez splnenia zákonných podmienok alebo v rozpore so zákonnými ustanoveniami, je takto vydané rozhodnutie nezákonné. Toto je aj prípad Rozhodnutia.

3.2. Navrhovateľ má za to, že **Rozhodnutie je nezákonné, pretože nie je vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu vecí, neobsahuje predpísané náležitosti a je vydané predčasne bez splnenia zákonných podmienok - na základe nezákonného úradného postupu!**

3.3. Nezákonnosť a nepreskúmateľnosť Rozhodnutia spočíva v nasledovnom:

- **Nesplnenie povinnosti v zmysle § 140b v spojitosti s § 136 SZ**

Keďže Stavebný úrad považoval stanovisko hlavného mesta SR Bratislava („Hlavné mesto“) č. MAGS OUIK 56237/18-455372 zo dňa 21.10.2019 („Stanovisko“) za záväznú a súčasne Navrhovateľ podal v Konaní námietky, ktoré smerujú voči Stanovisku a jeho obsahu, obrátil sa Stavebný úrad na Hlavné mesto, aby sa toto vyjadrilo k námietkam Navrhovateľa. Nakoľko však Hlavné mesto ako dotknutý orgán svoje stanovisko nezmenilo, bol Stavebný úrad ďalej povinný vyžiadať si potvrdenie alebo zmenu Stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu a teda malo dôjsť k postupu podľa § 140b v spojitosti §136 SZ (keďže Stanovisko bolo súčasne v rozpore s ostatnými súhlasnými stanoviskami predloženými v Konaní). Stavebný úrad však túto svoju povinnosť nesplnil a na postup podľa § 140b SZ v spojitosti s § 136 SZ rezignoval.

V zmysle §2 písm. b) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení, je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu Ministerstvo dopravy výstavby Slovenskej republiky („Ministerstvo“), a preto sa Stavebný úrad mal obrátiť na Ministerstvo.

Nesplnenie povinnosti v zmysle § 140b v spojitosti s § 136 SZ má za následok nezákonnosť Rozhodnutia.

- **Nesplnenie povinnosti v zmysle § 37 ods. 3 SZ ako aj § 3 ods. 1, 5 a 46 SP**

V dôsledku pochybenia Stavebného úradu (konanie v rozpore s § 140b a 136 SZ), nemohlo dôjsť ani splneniu povinnosti § 37 ods. 3 SZ t.j. zabezpečeniu stanovísk dotknutých orgánov a ich vzájomnému súladu, keďže Stanovisko bolo v nesúlade s ostatnými súhlasnými stanoviskami predloženými v Konaní. Stavebný úrad teda pri rozhodovaní a vydaní Rozhodnutia v dôsledku svojho nekonania nemal k dispozícii podklady, ktoré by ináč mal, ak by dodržal povinnosti podľa § 140b, 136 a 37 ods. 3 SZ. Rozhodnutie tak s istotou nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu vecí, a teda nie je vydané v súlade s § 3 ods. 1, 5 a § 46 SP;

- **Nebol splnený zákonný predpoklad pre vydanie rozhodnutia o zamietnutí (Rozhodnutia) podľa § 37 ods. 4 SZ, nakoľko takéto rozhodnutie je možné vydať až po tom, čo:**

A. Je spoľahlivo zistený stav vecí v zmysle § 3 ods. 1, 5 a § 46 SP a čo reálne dôjde k posúdeniu Návrhu:

- a) so všetkými stanoviskami dotknutých orgánov resp. ich nadriadených orgánov (§ 37 ods. 3 SZ v spojitosti s § 136 a 140b SZ). Keďže **takémuto posúdeniu nedošlo, nebol Návrh posúdený podľa § 37 ods. 3 SZ a preto, nebol splnený predpoklad pre vydanie rozhodnutia o zrušení. Nesplnenie tejto zákonnej podmienky spôsobuje nezákonnosť Rozhodnutia;**
- b) s platným územným plánom Hlavného mesta SR („ÚPN“) (§ 37 ods. 1 a 2 SZ). Posúdenie Návrhu, ktoré Stavebný úrad uskutočnil, nebolo vykonané ani v súlade predpismi ani s platným ÚPN. Stavebný úrad totiž Návrh nevyhodnotil komplexne a náležite, keď
  - (i) **regulatívy intenzity využitia územia (IPP, IZP, KZ) neposúdil a nevyhodnotil vôbec. Bez zhodnotenia všetkých týchto parametrov nie je vôbec možné hovoriť „posúdení“ súladu Návrhu s ÚPN a**
  - (ii) **regulatív funkčného využitia posudzoval a vyhodnotil v rozpore so záväznou časťou ÚPN, nakoľko nerešpektoval regulácie a parametre stanovené práve ÚPN a súčasne svoje tvrdenie o údajnom nesúlade Návrhu založil na požiadavkách, ktoré v samotnom ÚPN nemajú oporu a idú nad jeho rámec.**

Takýmto nezákonným posúdením došlo zároveň k porušeniu povinnosti Stavebného úradu konať podľa a v súlade s platnými predpismi ustanovenej v Ústave Slovenskej republiky, ako aj vyjadrenej v § 3 SP. Podrobnejšie k súladu Návrhu s platným ÚPN viď bod 4 tohto Odvolania;

**B. a súčasne sa po takomto posúdení zistí, že Návrh nie je v súlade s podkladmi podľa § 37 ods. 1 SZ.**

**Stavebný úrad však nemôže konštatovať nesúlad Návrhu s podkladmi podľa § 37 ods. 1 SZ, ak posúdenie, ktoré uskutočnil bolo nedostatočné resp. nebolo vykonané v súlade s ÚPN a platnými predpismi - časť posúdenia nevykonal vôbec a pri časti uplatnil také požiadavky, ktoré idú nad rámec ÚPN a nemajú oporu v žiadnom platnom a záväznom predpise. V dôsledku porušenia zákonných povinností Stavebným úradom, tak nikdy nedošlo k splneniu zákonných predpokladov na vydanie Rozhodnutia. Rozhodnutie je teda nezákonné.**

- **Rozhodnutie nemá zákonné náležitosti v zmysle § 46 a 47 SP,**

Okrem toho, že Rozhodnutie nie je vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi (na jeho vydanie neboli splnené zákonom požadované predpoklady) a nevychádza so spoľahlivo zisteného stavu vecí, tak Rozhodnutie neobsahuje predpísané náležitosti. Absentuje najmä, avšak nielen, uvedenie toho:

- ktoré skutočnosti boli podkladom pre Rozhodnutie a aký bol spôsob ich zistenia,
- akými úvahami bol Stavebný úrad vedený pri hodnotení dôkazov,
- ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval,
- ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov (Hoci Navrhovateľ podal v rámci Konania dňa 15.01.2020 stanovisko s námietkami, do dnešného dňa nevie ako sa s nimi správny orgán definitívne vysporiadal).

Konkrétne v Rozhodnutí chýbajú odôvodnenia napr. toho, ktoré tvrdenia zo Stanoviska (resp. na neho nadväzujúceho stanoviska Hlavného mesta č. MAGS OUIK 64073/2020-471698 z 15.12.2020), ako aj zo stanoviska Navrhovateľa z 15.01.2020 preukazujúce nesprávnosť a nezákonnosť Stanoviska považuje Stavebný úrad za preukázané a za podklad pre Rozhodnutie. Tiež, či skutočnosti v Stanovisku, ktoré sú v rozpore s platným ÚPN, považuje Stavebný úrad automaticky za pravdivé a prečo, príp. ako sa s nimi vysporiada, resp. či Stavebný úrad považuje Stanovisko za záväzné. Z Rozhodnutia tiež nie je zistiteľné, ako sa Stavebný úrad vysporiadal s rozsiahlou argumentáciou a podkladmi uvedenými v stanovisku Navrhovateľa z 15.01.2020 preukazujúcom nesprávnosť a nezákonnosť Stanoviska. Stavebný úrad v časti odôvodnenie Rozhodnutia jednoducho len odkopíroval / odcitoval celé Stanovisko, stanovisko Hlavného mesta č. MAGS OUIK 64073/2020-471698 z 15.12.2020, ako aj zo stanovisko Navrhovateľa z 15.01.2020 preukazujúce nesprávnosť a nezákonnosť Stanoviska, pričom z Rozhodnutia vôbec nie je jasné ani objektívne zistiteľné, ktoré skutočnosti a prečo má Stavebný úrad z týchto podkladov za preukázané, ako ich hodnotí, čo z toho a v akom rozsahu považoval za podklad pre Rozhodnutie.

S ohľadom na uvedené je Rozhodnutie **nepreskúmateľné a nezákonné.**

- **Jediný uvádzaný vecno-právny dôvod pre vydanie Rozhodnutie – nesúlad Návrhu s ÚPN nie je pravdivý a teda dôvod na vydanie Rozhodnutia v zmysle § 37 ods. 4 SZ neexistuje.**

K tomu bližšie viď bod 4 tohto Odvolania.

#### 4. SÚLAD NÁVRHU S ÚPN

- 4.1. Stavebný úrad v Rozhodnutí na str. 16 konštatuje, že v Konaní bolo preukázané, že navrhovaná Stavba nie je v súlade s ÚPN. Na základe akej skutočnosti k takému záveru Stavebný úrad s ohľadom na platný ÚPN a platné predpisy dospel, nie je z Rozhodnutia zrejmé.
- 4.2. Jediný v Rozhodnutí uvedený „argument“ Stavebného úradu je tvrdenie o údajnom nesúlade Návrhu umiestnenia Stavby s ÚPN z hľadiska funkčného využitia, ktoré však nevychádza zo zákonného a náležitého vecno-právneho posúdenia Návrhu. Argument stavebného úradu totiž nemá oporu ani v údajoch zrejmých z Návrhu, ani v platnom ÚPN a predpisoch. Konkrétne Stavebný úrad k tomuto na str. 16 Rozhodnutia uvádza: „Návrh na umiestnenie opätovne navrhuje stavbu s účelom využitia bytový dom, pričom funkcia bývania je vo funkčnej ploche 201 len prípustnou v obmedzenom 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, ktorý môže byť nevhodný pre budúcu zástavbu“ „...V zmysle platného územného plánu by pre ostatnú zástavbu zostalo pre funkciu bývania 138 m<sup>2</sup> (16094-15956), čo predstavuje možnosť malého počtu služobných bytov, čo je veľmi výrazné obmedzenie.“ ako aj „Umiestnenie stavby „Polyfunkčný dom Na vyhladke“, ktorej účel je bývanie, výrazne obmedzuje možnosti bývania v ďalších stavbách, ktoré by boli navrhované v súlade s prevládajúcim funkčným využitím.“ S ohľadom na uvedené možno teda konštatovať, že Stavebný úrad:

- a) uvádza, že funkcia bývania v predmetnej funkčnej ploche 201 je prípustná, to znamená, že jej použitie neznamená rozpor s ÚPN,
  - b) konštatuje, že aj po zarátaní kapacít v súvislosti s Návrhom na umiestnenie Stavby ako aj kapacít (hodnôt) existujúcej zástavy vo funkčnej ploche, stále zostane pre funkciu bývania nevyčerpaná rezerva. Stavebný úrad dokonca potvrdil rezervu na funkciu bývania v predmetnej funkčnej ploche až v hodnote 2.798 m<sup>2</sup> – tento údaj zostatku pre funkciu bývania vyplýva a je zistiteľný z hodnôt uvedených stavebným úradom na str. 17 ods. 3 Rozhodnutia (hodnoty po skolaudovaní stavieb "Bytový dom Laskonka" a "Polyfunkčný objekt L2", t.j. 2.660m<sup>2</sup>+138m<sup>2</sup>=2.798 m<sup>2</sup>),
  - c) zostávajúca nevyčerpaná rezerva funkcie bývania (po zarátaní regulatívu s ohľadom na Stavbu a existujúcu zástavbu vo funkčnej ploche) nie je podľa Stavebného úradu dostatočná pre presne neurčené počty služobných bytov,
  - d) čerpanie funkcie bývania bez opory v záväznej časti platného ÚPN alebo inom predpise podmieňuje čerpaním inej funkcie, či existenciou stavby s inou funkciou,
  - e) tvrdí výrazné obmedzenie možnosti bývania v ďalších stavbách,
  - f) bez náležitého posúdenia a odôvodneného vysvetlenia tvrdí, že Návrh ktorý predstavuje saturovanie funkcie bývania v okrajovej polohe funkčnej plochy, môže byť nevhodný pre budúcu zástavbu.
- 4.3. Vyššie uvedené tvrdenia a požiadavky Stavebného úradu uvedené v Rozhodnutí sú **vzájomne rozporné príp.** v rozpore s **planým ÚPN**. Na jednej strane totiž Stavebný úrad pripúšťa, že funkcia bývania v určitom rozsahu, (ktorý Návrh neprekračuje) v danej funkčnej ploche podľa ÚPN **prípustná je**, a súčasne konštatuje, že tento rozsah je po zarátaní údajov Stavby a ostatnej existujúcej zástavy **zachovaný**, no napriek tomu nepochopiteľne konštatuje nesúlad Návrhu s ÚPN. Zároveň **neexistuje žiadna skutočnosť** a ani Stavebný úrad žiadnu v Rozhodnutí nezistil a nepreukázal, ktorá by preukazovala, že by Návrh nezachovával alebo prekročil regulatívy stanovené ÚPN. Navrhovateľ si zároveň v tejto súvislosti dovoľuje uviesť, že ÚPN pre funkciu F 201, kde sa Stavba umiestňuje, nepozná požiadavku na umiestňovanie služobných bytov. ÚPN taktiež nestanovuje ani požiadavku podmieňovania čerpania funkcie bývania čerpaním inej funkcie či existenciou stavieb s iným funkčným využitím.
- 4.4. Navrhovateľ zdôvodneniu zamietnutia Návrhu uvedenom v Rozhodnutí nerozumie a nie je mu zrejmé na základe akého konkrétneho predpisu, ustanovenia či záväzného regulatívu:
- by sa akákoľvek časť ÚPN povolenej kapacity na funkciu bývania vo funkčnej ploche F 201 mala „rezervovať pre služobné byty“; Žiadna takáto požiadavka sa nikde v predpisoch ani ÚPN nenachádza a Stavebný úrad preto jej „nesplnením“ nemôže zákonne odôvodniť nesúlad Návrhu s ÚPN a na tomto podklade ani zamietnuť Návrh a vydať Rozhodnutie;
  - má byť čerpanie funkcie bývania podmienené čerpaním inej funkcie či dokonca existenciou stavby s iným funkčným využitím; Žiadna takáto požiadavka sa nikde v predpisoch ani ÚPN nenachádza a Stavebný úrad preto jej „nesplnením“ nemôže zákonne odôvodniť nesúlad Návrhu s ÚPN a na tomto podklade ani zamietnuť Návrh a vydať Rozhodnutie;
  - sa to, čo je ÚPN dovolené, má považovať zároveň za nesúladné s ÚPN; takéto chápanie, ktoré je v rozpore so základnou logikou a platnými právnymi predpismi, nemôže zakladať zákonný dôvod pre odôvodnenie nesúladu Návrhu s ÚPN;
  - sa súlad Návrhu s ÚPN podmieňuje splnením ďalších, avšak v ÚPN ani v predpisoch neregulovaných požiadaviek ako napr. posudzovanie ne/vhodnosti umiestňovania stavby na základe presne neurčitých pravidiel, či tvrdenie obmedzenia možnosti umiestnenia pre ďalšie potenciálne subjekty, aj keď sa jedná o čerpanie kapacít v rámci povolených limitov a ÚPN .



- 4.5. K argumentácii, podľa ktorej chce Stavebný úrad v Rozhodnutí zabrániť „výhode skoršieho“, t.j. aby nedošlo k odčerpaniu percent (pomerov) určených pre byty ostatným potenciálnym navrhovateľom na umiestnenie iných stavieb v iných častiach funkčnej plochy, Navrhovateľ uvádza, že takáto požiadavka:
- i. nemá oporu vo faktickom stave, nakoľko účastník disponuje právami k takému rozsahu pozemkov vo funkčnej ploche, že funkciu bývania čerpá výlučne len v rámci pozemkov, ku ktorým má práva. Znamená to, že má dostatok vlastných pozemkov a v žiadnom prípade nedochádza k odčerpávaniu kapacity pre funkciu bývania „iným subjektom“ – v dôsledku čoho je tento argument bezpredmetný. K tomu viď príloha č. 1. tohto Odvolania, ktorá zobrazuje tieto pozemky;
  - ii. je svojvoľná a nemá oporu v platnej legislatíve ani ÚPN;
  - iii. je logicky a fakticky nerealizovateľná, pretože nie je možné, aby každý riešený pozemok vždy obsahoval všetky funkcie zadané pre príslušnú funkčnú plochu,
  - iv. pri umiestňovaní Stavby sú logicky, s ohľadom na terén, ako aj inými technickými regulatívami (napr. hlukové, dopravné) kladené nároky na také priestorové rozmiestnenie v rámci funkčnej plochy, ktoré bude kumulovať spoločné funkcie (napr. nie je žiaduce, aby sa funkcia bývania umiestňovala k hlučným cestám či železničnej trati). Z urbanistického hľadiska je naopak žiaduce spájať nové obytné štruktúry s tými existujúcimi. ÚPN kladie v tejto veci nasledovné požiadavky: „*priestory obytného územia: rozvoj bývania riešený prioritne formou sceľovania stavebných štruktúr (Stará Dúbravka, v rámci centrotvornej vybavenosti v Dúbracentre, Pri križi, časť Tavarikovej kolónie), v nových lokalitách Brižite a Jadranská vo väzbe na prírodné prostredie*“; K tomu viď príloha č. 2. tohto Odvolania;
  - v. v aktuálne prejednávanej Urbanistickej štúdii "Urbanistická štúdia Dúbravka sever - Dúbravčice stred" je zahrnuté aj územie, v ktorom má byť Stavba umiestnená. Urbanistická štúdia má schválené zadanie, pričom v stanovisku k aktuálnej rozpracovanosti tejto štúdie Hlavné mesto podporilo koncept, ktorý počíta s umiestnením funkcie bývania pri jestvujúcich obytných štruktúrach, teda aj v zmysle Návrhu. Tento koncept bol prerokovaný s Hlavným mestom, mestskou časťou Dúbravka, bol zverejnený na nástenke Hlavného mesta, na webových stránkach, ako ja na facebooku a neevduje sa voči nemu žiadna námietka;
  - vi. vzhľadom na situáciu dlhodobého nedostatku bytov v Bratislave, štandardne dochádza primárne k čerpaniu funkcie bývania v rámci povolených limitov funkčných plôch, pričom toto čerpanie funkcie nie je podmieňované čerpaním iných funkcií alebo existenciou stavieb s inými funkciami - **preto Návrh nemožno považovať za ojedinelý. Hlavné mesto sa v obdobných prípadoch štandardne vyjadrovalo podľa ÚPN v prospech saturovania funkcie bývania.** K tomu viď príloha č. 3. Odvolania.
- 4.6. Keďže z Rozhodnutia nie je zjavné, ktoré konkrétne tvrdenia a argumenty Stanoviska (resp. na neho nadväzujúceho stanoviska Hlavného mesta č. MAGS OUIK 64073/2020-471698 z 15.12.2020) považoval Stavebný úrad za preukázané, a súčasne ktorý z argumentov Navrhovateľa uvedený v podaní k Stanovisku z 15.01.2020 preukazujúci nesprávnosť a nezákonnosť Stanoviska v celom jeho rozsahu považoval za podklad pre Rozhodnutie, odkazuje týmto Navrhovateľ v celom rozsahu aj na túto svoju argumentáciu uvedenú v podaní k Stanovisku z 15.01.2020.
- 4.7. Navrhovateľ si taktiež v tejto súvislosti dovoľuje pripomenúť, že správny orgán už v minulosti s navrhovanou Stavbou súhlasil, čo potvrdzuje jeho stanovisko č. OÚR-18295/6293/2016/Be, zo dňa 23.januára 2017 - príloha č. 4. Odvolania.

## 5. INÉ

- 5.1. Nakoľko Stavebný úrad pri odôvodnení vyhovenia námietke č. 1 týkajúcej sa údajnej nesúladnosti Návrhu s ÚPN argumentačne len odkazuje na predchádzajúci odsek (ods. 2 na str. 17 Rozhodnutia), vzťahujú sa argumenty Navrhovateľa k neoprávnenosti a nezákonnosti takéhoto tvrdenia o údajnej nesúladnosti s ÚPN aj na túto námietku. Navrhovateľ tiež má zato, že námietky účastníkov p. Erik Vatter s manželkou, p. Peter Palušák s manželkou, p. Peter Šulek s manželkou, p. Mikhail Belkin s manželkou, p. Stískal s manželkou, p. Martin Pešek, p. Ivan Macho, p. Radoslav Tomečko, p. Katarína Štulajterová, p. Anna Michnicová, p. Miroslava Elexová, všetci zastúpení JUDr. Jurom Lengyelom, nar. 25.08.1990, bytom Martina Granca 3598/19, 84102 Bratislava a p. Juraj Lengyel (spolu ako „Námietatelia“) zo 16.10.2020 doručené Stavebnému úradu 19.10.2020 („Námietky“) sú nedôvodné v celom ich rozsahu a preto mali byť aj zamietnuté v celom rozsahu (nielen námietka č. 2 a 3).
- 5.2. K nedôvodnosti Námietky 1 (bod 1 Námietok označený ako „Rozpor návrhu s Územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy“) Navrhovateľ sumarizuje, že sa jedná o ničím nepodložené tvrdenie. Námietatelia svoje tvrdenie

sami nijako konkrétne neodôvodňujú a neopierajú o žiadne technické, či vecné argumenty, iba všeobecne tvrdia údajný nesúlad návrhu s ÚPN vychádzajúc pritom zo Stanoviska (z ktorého zároveň niektoré časti citujú). S takýmito všeobecnými, avšak vecne argumentačne nepodloženými tvrdeniami o údajnom nesúlade s ÚPN Navrhovateľ nesúhlasí. Keďže Namietatelia sami neuviedli žiaden konkrétny vecný dôvod a argument, pre ktorý by mal byť Návrh nesúladný s ÚPN, nie je možné sa k ich všeobecnému, avšak ničím nepodloženému tvrdeniu, kvalifikovane vyjadriť a už vôbec nie ho akceptovať. Čo sa týka odvolávania sa Namietateľov na závery resp. časti Stanoviska, Navrhovateľ uvádza, že sa v Konaní už podrobne vyjadroval k jednotlivým vecným a právnym argumentom Stanoviska i k Stanovisku ako takému. Navrhovateľ preto týmto v celom rozsahu odkazuje na svoje stanovisko z 15.01.2020, v ktorom sa podrobne zaoberá a preukazuje nedôvodnosť a nezákonnosť tvrdení uvedených v Stanovisku, ako aj nezákonnosť a nezáväznosť Stanoviska ako takého. V súvislosti s potvrdeným nezáväzným charakterom Stanoviska Navrhovateľ taktiež odkazuje na predchádzajúce podania v Konaní, na právny názor odvolacieho orgánu vyjadrený v zrušujúcom rozhodnutí Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-OVBP2-2020/31502/KIZ z 30.01.2020, ktorý je pre Stavebný úrad záväzný a na usmernenia Ministerstva tvoriace prílohu č. 5 tohto podania, kde Ministerstvo na str. 2 potvrdzuje zákonnú povinnosť posúdiť návrh na vydanie územného rozhodnutia a preskúmať návrh a jeho súlad s územným plánom obce a zón priamo stavebnému úradu a súčasne usmerňuje stavebný úrad vo veci záväzného stanoviska, keď uvádza, že toto nie je relevantným dokladom pre konanie stavebného úradu podľa SZ.

### 5.3. Vzhľadom na:

- povinnosti správnych orgánov, upravené najmä, ale nielen, v ustanoveniach § 3 ods. 2, 5, 6 SP, podľa ktorých platí:

*„Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.“* ako aj *„Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí.“* resp. *„Pritom sú povinné ochraňovať práva a právom chránené záujmy účastníkov konania a iných osôb.“*

- práva účastníkov konania i zúčastnených osôb podľa SP (§ 15 a 15a), v zmysle ktorých:

*„Zúčastnená osoba má právo byť upovedomená o začatí konania a o iných podaniach účastníkov konania, zúčastniť sa na ústnom pojednávaní a na miestnej obhliadke, navrhovať dôkazy a doplnenie podkladu rozhodnutia...“* Aj keď SP priamo v § 15 SP nevymenúva všetky práva účastníka konania, je z povahy jeho postavenia a z ďalších ustanovení SP o vedení konania zrejme, že účastník má právo sa zúčastniť na ústnom pojednávaní a na miestnej obhliadke, má právo navrhovať dôkazy a doplnenie podkladu rozhodnutia.<sup>3</sup> súčasne má právo na to, aby mohol svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a má právo uplatniť svoje návrhy (§ 3 SP) a teda má právo žiadať vykonanie dôkazov na ústnom pojednávaní spojenom s miestnou obhliadkou pred vydaním rozhodnutia vo veci samej. Pretože vzhľadom na zmätočnosť, nejasnosť a dezinterpretáciu údajov Návrhu s ohľadom na faktický stav sa reálny stav dá jednoducho zistiť, overiť a preukázať len priamo na miestnej obhliadke (zistenie a overenie vzhľadom mnohé dezinterpretácie nie je možné dosiahnuť inak ako zistením a overením na mieste)“.

- na povinnosť správneho orgánu, spoľahlivo zistiť stav vecí, ako aj povinnosť správneho orgánu nariadiť ústne pojednávanie, ak to vyžaduje povaha vecí, najmä ak objasnenie nie je možné uskutočniť len „od stola“ ale na zistenie a objasnenie skutočností podstatných pre rozhodnutie je nevyhnutné a účelné uskutočniť ústne pojednávanie s účastníkmi, ako aj obhliadku miesta Stavby, pričom *„Ak sa má pri ústnom pojednávaní uskutočniť obhliadka, uskutočňuje sa ústne pojednávanie spravidla na mieste ohliadky.“*(§21 SP). Skutočnosti, ktoré je v Konaní potrebné overiť a preukázať pred vydaním rozhodnutia vo veci na ústnom pojednaní resp. na mieste Stavby sú najmä, ale nielen:

- preukázania súladnosti Návrhu a Stavby s ÚPN a inými predpismi,
- podrobné oboznámenie sa s územím vo vzťahu k skutočnostiam v Návrhu, najmä (i) pomery v území, vrátane pozemkov, ku ktorým má navrhovateľ práva, (ii) vývoj územia z hľadiska schvaľovanej urbanistickej štúdie vrátane zmeneného, teraz už súhlasného postoja hlavného mesta SR Bratislava,

<sup>3</sup> Účastník konania, ktorý má v konaní dôležitejšie procesné postavenie ako zúčastnená osoba, musí mať minimálne tie isté práva ako zúčastnená osoba, pričom jednotlivé ustanovenia SP priznávajú účastníkovi aj ďalšie práva.





**Navrhovateľ žiada o vykonanie dôkazov a osobné prerokovanie vecí na ústnom pojednávaní spojenom s miestnou obhliadkou na mieste Stavby, a to ešte PRED vydaním rozhodnutia vo veci samej.**

## 6. ZÁVER

- 6.1. Vzhľadom na skutočnosti uvedené vyššie možno konštatovať, že Rozhodnutie je nezákonné a nepreskúmateľné. Stavebný úrad v Konaní nepostupoval v súlade so platnými právnymi predpismi (najmä SZ, SP a platným ÚPN), keď nezistil riadne skutkový stav, zanedbal zákonné povinnosti (najmä riadne posúdenie Návrhu s platným ÚPN a zosúladenie stanovísk) a Rozhodnutie odôvodnil takou argumentáciou, ktorá nemá oporu v platnom práve ani v ÚPN. Preto Rozhodnutie (i) nie je vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi (na jeho vydanie neboli splnené zákonom požadované predpoklady), (ii) nevychádza so spoľahlivo zisteného stavu vecí a (iii) neobsahuje predpísané náležitosti, najmä absentuje uvedenie toho, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, tiež to, ako použil Stavebný úrad správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, ako sa vyrovnal s dokumentáciou predkladanou v Konaní (na podnety/dokumenty Stavebný úrad reagoval len citáciou bez toho, aby vysvetlil logické súvislosti medzi príslušnými podkladmi, ustanoveniami, namietanými skutočnosťami a závermi resp. myšlienkovými pochodmi).
- 6.2. S ohľadom na vyššie uvedené Navrhovateľ navrhuje, aby **odvolací správny orgán Odvolaniu vyhovel v celom rozsahu, a teda, aby zrušil Rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vydanie územného rozhodnutia vydané Mestskou časťou Bratislava - Dúbravka zo dňa 22.02.2021 č. SU-1313/1280/2021/VL, ktorým bolo rozhodnuté o zamietnutí návrhu na vydanie územného rozhodnutia na stavbu "Polyfunkčný dom Na vyhliadke" v objektovej skladbe v objektovej skladbe SO.01 hlavný stavebný objekt "Polyfunkčný dom Na vyhliadke", 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, SO.08 Areálový vodovod a SO.09 Areálový plynovod, SO.10 Areálové osvetlenie, SO.11 Verejné osvetlenie, SO.12 Oporný múr, SO.13 Polozapustené odpadové nádoby navrhovateľovi spoločnosti GLOBAL REAL, spol. s r.o., so sídlom Lazaretská 7, doručovacia adresa: Zámocká 36 811 01 Bratislava, IČO: 35 777 265 a spoločnosti Pekná vyhliadka, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava, IČO: 52781518 na pozemkoch parciel reg. "C" parc. č. 3448/1, 3448/89, 3448/132, 3448/133, 3448/142, 3448/143,**
- 6.3. 3448/148, 3448/149, 3448/150, 3448/151, 3448/152, 3448/153, 3448/166, 3448/167, 3448/171, 3448/208, 3479/1, 3479/10 a na pozemkoch parc. reg. "E" parc. č. 1037/1, 1037/2, 1079, 1084, 1089, všetko k.ú. Dúbravka Bratislava **a vec vrátil Stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie** a súčasne, aby v rámci nového prejednávania zaviazal Stavebný úrad na vykonanie dôkazov a osobné prerokovanie vecí na ústnom pojednávaní spojenom s miestnou obhliadkou na mieste Stavby a na ďalšie dodržiavanie zákonných povinností nevyhnutných pre vydanie zákonného rozhodnutia (týkajúcich sa vedenia Konania, zaobstarania podkladov pre rozhodnutie, náležitostí rozhodnutia).

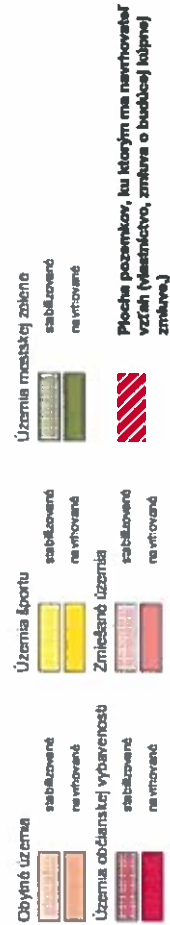
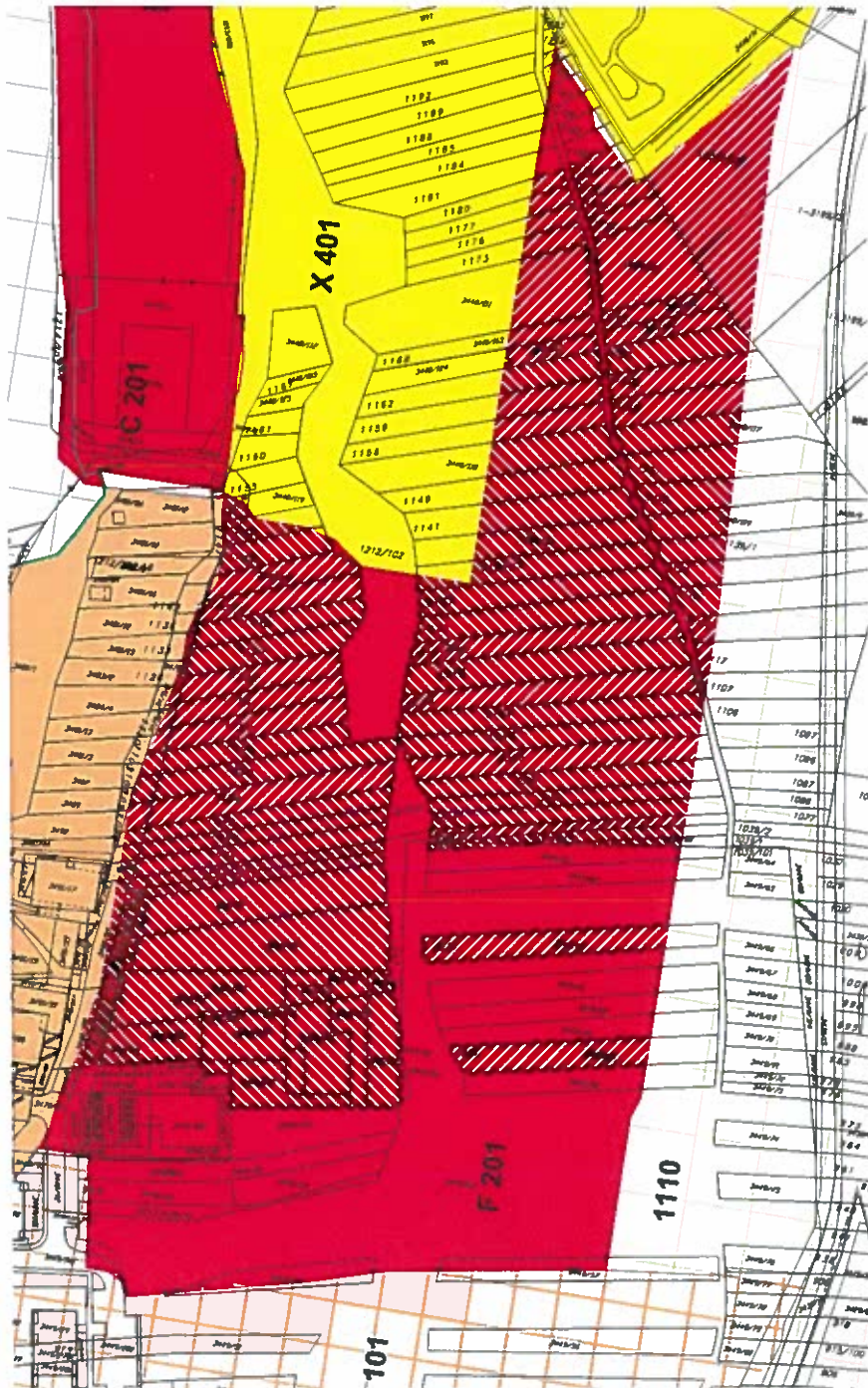
S úctou a pozdravom

  
 GLOBAL REAL, spol. s r.o.  
 811 08 Bratislava, Lazaretská 7  
 IČO: 35 777 265  
 GLOBAL REAL, spol. s r.o.  
 JUDr. Lenka Vavricová – konateľka

Prílohy: č. 1 situácia preukazujúca neodčerpávanie funkcie bývania iným potenciálnym subjektom vo funkčnej ploche  
 č. 2 relevantné časti ÚPN  
 č. 3 príklady stanovísk Hlavného mesta  
 č. 4 stanovisko č. OÚR-18295/6293/2016/Be, zo dňa 23.01.2017  
 č. 5 usmernenie Ministerstva



Rozsah pozemkov vo funkčnej ploche (vyznačené šrafovou), ku ktorým má Navrhovateľ vzťah



Navrhovateľ má dostatok disponibilných pozemkov a teda neodčerpáva funkciu bývania iným vlastníkom pozemkov

LV	mp	p.č.	celý pozemok	Ar	výmera pozemka v F201/m <sup>2</sup>
6439	C	3448/137	299		290
	C	3448/167	901		901
	C	3448/188	435		435
	C	3448/206	608		608
	C	3448/208	329		329
	C	3448/209	327		327
	C	3448/210	441		441
	C	3448/208	15		15
	C	3448/210	11		11
	C	3448/211	94		94
	C	3448/212	182		182
	C	3448/213	61		61
6481	C	3448/100	1573		1573
6167	C	3448/97	237		11
	C	3448/128	145		45
	C	3448/142	76		38
	C	3448/143	76		76
3905	C	3448/195	778		778
5384	C	3448/68	126		70
5157	E	1030/1	303		251
3197	E	984	838		619
2589	E	1010	689		689
5386	E	1036/2	316		316
4788	E	1078	482		482
4789	E	1085	529		529
5326	E	1094	723		964
	E	1095	818		818
	E	1095	831		831
	E	1098	795		782
4852	E	1099	748		748
	E	1104	827		805
5154	E	1104	536		536
283	E	1109	806		806
	E	1108	806		806
1111	E	1115	483		483
	E	1120	478		478
	E	1119	730		730
	E	1118	611		79
3163	E	1128	687		148
	E	1128	773		773
	E	1127	536		536
2673	E	1130	940		161
2673	E	1131	723		723
2673	E	1132	413		413
2680	E	1136/1	671		671
	E	1136/1	710		54
	E	1137/1	448		448
1874	C	3448/109	582		248
	C	3448/108	414		515
5152	C	3448/107	414		414
	E	1140	755		333
	E	1141	789		542
	E	1142	348		348
6099	E	1150	618		408
	E	1149	730		488
2285	C	3448/117	710		422
4413	C	3448/118	484		484
2285	E	1159	673		673
1159	E	1157	604		453
	E	1159	729		302
2439	E	1158	512		433
	E	1163	488		465
6068	E	1162	394		394
	E	1162	210		210
	E	1162	257		257
3728	C	3448/164	456		456
3728	C	3448/163	456		456
4215	C	3448/165	122		122
	C	3448/166	885		885
	C	3448/167	1820		613
5398	E	1174	203		203
5400	E	1173	165		165
	E	1175	167		164
2436	E	1176	118		118
	E	1178	162		127
3164	E	1177	367		96
	E	1179	137		96
	E	1180	317		68



### C.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA

#### 3.1. ZÁKLADNÉ PRINCÍPY A KRITÉRIÁ

##### 3.1.1. Východiskové princípy

V rámci *stabilizovaných území* sa na území mesta principiálne nachádzajú formy zástavby :

- tradičné blokové a uličné,
- otvorené (sídliskové) formy, s prevahou otvoreného a integrovaného typu usporiadania zástavby formou líniového, uličného a blokového spôsobu zástavby
- zástavba pamiatkových zón a bývalých pripojených obcí,
- izolovaná rodinná zástavba prevažne v svahovitých terénoch.

V rámci *rozvojových území* sú tieto formy doplnené o:

- územia zástavby rodinných domov s vysokým podielom zelene v dotyku s prírodným zázemím mesta,
- progresívne a ekonomicky efektívne formy mestskej individuálnej rodinnej a málopodlažnej zástavby navrhované najmä v rámci ťažiskových rozvojových pólov a smerov mesta.

V kontexte so základnými kritériami pre novú zástavbu sa ako efektívne uplatňujú v rozvojových územiach *málopodlažné formy zástavby* (v priemere do 4.n.p.):

- bloková a kombinovaná (polobloková, čiastočne otvorená) zástavba s garážami pod objektmi,
- kompaktná a kombinovaná zástavba bytových a rodinných domov (izolované, radové, viacradové, átriové, terasové, kobercové a pod.),
- bodové domy charakteru mestských vil,
- a prechodové formy zástavby (medzi bytovými a rodinnými domami, v kontakte s jestvujúcimi štruktúrami obytnej zástavby).

Samostatne stojace RD umiestňovať na území mesta iba:

- v tesnom kontakte s prírodnými územiami,
- v polohách významných pre zachovanie obrazu mesta,
- v kontakte s pamiatkovými zónami,
- v rámci intenzifikácie - uličnej zástavby a na plochách veľkorozmerných záhrad,
- v zložitých terénnych podmienkach (nad 12° sklon terénu).

##### 3.1.2. Kritériá lokalizácie

Základné kritériá umiestňovania novej výstavby bytov:

- lokalizácia v rámci zastavaných území - využitie potenciálu stabilizovaných území mesta,
- lokalizácia menších lokalít v dotyku s jestvujúcim obytným územím - kde je možnosť využívania dobudovania komplexného vybavenia územia,
- lokalizácia nových obytných území v ďalších lokalitách vhodných pre rozvoj bývania v rámci území jednotlivých mestských častí,
- smerovanie rozvoja bývania do území s rezervami kapacít MHD,
- prednostný rozvoj území s možnosťami obsluhy kapacitnou hromadnou dopravou (príp. potenciálom pre jej vybudovanie),
- minimalizovanie rozvojových plôch v tesnom kontakte s chránenými územiami kultúrneho dedičstva, prírody a krajiny.

#### 3.2. ZÁSADY A REGULATÍVY NOVEJ BYTOVEJ VÝSTAVBY

Pre potreby návrhu územného plánu boli formulované v dvoch polohách – pre stabilizované územia a pre rozvojové územia.

V *stabilizovaných* územiach :

- umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území.

V *rozvojových* územiach:

- štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy, a to :
- v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím,
- v dotyku s masívnymi zelene a chránenými územiami,
- v pohľadovo významných bodoch a líniiach panorámy mesta,
- v ťažiskových, územne rozsiahlych rozvojových lokalitách s uplatnením aktuálnych trendov bývania.

V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, námestia, parkové a rekreačné plochy.

V rámci súčasných prístupov a tendencií v trvalo udržateľnej bytovej výstavbe uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie (energetická náročnosť objektov, spotreba a úspora vody, technológie výstavby a pod.) a v riešení novej zástavby:

- zohľadňovať orientáciu pozemkov k svetovým stranám a charakteristický prevládajúci SZ smer vetrov,
- aplikovať typy zástavby s využitím solárnej energie s klesaním výšky zástavby smerom na juh a pod.



Riešenie vychádza z regulatívov intenzity využitia územia pre:

- rodinné domy - pozemok nad 1000 m<sup>2</sup>/RD v prechodových územiach s prírodným prostredím mesta,
- izolované rodinné domy – výmery pozemkov 400 – 1000 m<sup>2</sup>/RD ,
- radové rodinné domy – výmery pozemkov 300 – 450 m<sup>2</sup>/RD ,
- átriové rodinné domy – výmery pozemkov 450 m<sup>2</sup>/RD
- intenzívna zástavba rodinných domov – výmery pozemkov 180 –240m<sup>2</sup>/RD.

Pri posudzovaní umiestňovania stavieb sa pripúšťa tolerancia výmery pozemkov do 10 %.

Ďalej boli pre nové obytné územia - zabezpečenie možnosti ich komplexného budovania, taxované nároky na zabezpečenie plôch pozemkov najmä pre zariadenia s vyššími plošnými nárokmi (MŠ, ZŠ, ihriská, obchod a pod.) na 1 byt, či nároky na rezervu pozemkov OV na 1 RD.

V rámci nových obytných území sa počíta tiež s umiestnením *vstavaných zariadení* občianskej vybavenosti dennej potreby, ktoré je možné dimenzovať v rozsahu 2m<sup>2</sup> podlažnej plochy na 1 byt.

Pre lepšiu prehľadnosť a možnosť ďalšieho využitia v rámci zadania pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie boli spracované ukazovatele nárokov na plochy parkovo upravenej zelene. Ako východisko boli použité urbanistické ukazovatele pre druh zástavby a potrebu plôch zelene v jednotlivých urbanistických celkoch – z toho boli vybrané pre stanovenie nárokov na plochy parkov ukazovatele v rozsahu min. 4 m<sup>2</sup>/obyv., čo v prepočítaní na 1 byt činí 11,2 m<sup>2</sup>. Na takto prepočítaný ukazovateľ boli stanovené nároky na parkovú zeleň v území v % podiele bola tiež stanovená predpokladaná hranica nástupu pre vytvorenie rezervy plochy pre parky. Stanovené ukazovatele sú prehľadne vyjadrené v nasledujúcej tabuľke:

**Nároky na plochy parkov v rámci plôch obytnej zástavby**

		Podiel zelene v m <sup>2</sup> /1 byt	z toho park. zeleň v %	Koeficient nt park. zelene	Hranica nástupu parku (5000 m <sup>2</sup> ) (počet b. /ha)	Hranica nástupu parčíka (2000 m <sup>2</sup> ) (počet b. j. /ha)
viacpodlažná zástavba	centrum	12,64	89	0,17		180 b. j / 1,2 ha
	vnút. mesto	16,52	68	0,14	450 b.j./3,50 ha	180 b.j./ 1,4 ha
	vonkajšie mesto	19,44	57	0,13	450 b.j./5,3 ha	180 b.j / 2,1 ha
málopodlažná zástavba	centrum	22,35	50	0,11		180 b.j. / 1,82 ha
	vnút. mesto	29,22	38	0,10	450 b.j./5,30 ha	180 b.j. / 2,12 ha
	vonkaj. mesto	34,38	33	0,09	450 b.j./5,70 ha	180b.j. / 2,28 ha

### 3.3. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

#### 3.3.1. Centrum

V rámci územia centra a jeho jadrového územia preferovať:

- dostavbu jestvujúceho obytného územia v súlade s mierkou a urbanistickou štruktúrou,
- uplatnenie princípov ochrany a modernizácie bytového fondu pre dlhodobú stabilizáciu existujúceho rozsahu bytov ,
- saturovanie území výstavbou nových *polyfunkčných objektov* s bytmi najmä nerodinného typu, s vysokými nárokmi na služby a využívanie zariadení občianskej vybavenosti - v jadrových priestoroch centra,
- prestavbu v súčasnosti nevyužitých území na mestské polyfunkčné prostredie (KABLO, tabaková továreň, areál kefovej továrne a pod.).

#### 3.3.2. Vnútorne mesto

V rámci územia:

- akceptovať v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou,
- preferovať v zastavanom území vnútorného mesta a v území sídliskovej zástavby dotvorenie rozvojových osí a uzlov polyfunkčnými objektmi s cieľom dotvorenia mestského prostredia,
- diferencovať nové plochy v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím – podľa polohy navrhovať vo vhodných územiach prechodové formy zástavby,
- orientovať výstavbu nových bytov do území určených pre prestavbu a reštrukturalizáciu.

#### 3.3.3. Vonkajšie mesto

Pri výstavbe bytov vo vonkajšom meste:

- akcentovať územia zachovaných pamiatkových zón bývalých pripojených obcí novou zástavbou vychádzajúcou z pôvodnej urbanistickej štruktúry,
- prednostne využiť pozemky v dotyku s jestvujúcim územím pripojených obcí a pri návrhu rešpektovať skladbu, mierku a štruktúru jestvujúcej zástavby,
- uplatniť intenzívne formy zástavby v rozvoji ťažiskových plôch *novej bytovej výstavby*.





### Návrh funkčného využitia územia

V mestskej časti Karlova Ves tvoria ťaziskový potenciál pre vytvorenie nových funkčno-prevádzkových vzťahov priestory:

- Dolnej Mlynskej doliny - areály VS, SAV, STV, ZOO; koncepciu rozvoja jednotlivých areálov realizovať v súlade s požiadavkami na založenie vedecko-technického parku,
- Karlovska zátoka: riešenie zohľadňuje sirsie urbanistické súvislosti integrované v dvoch základných líniah – pozdĺž dunajského ramena v nabrežnej mestskej promenáde a pozdĺž mestskej triedy Botanickéj ulice s rešpektovaním uzlov vzájomných prepojení,
- Lisčie údolie: riešenie urbanizácie plochy západného svahu Lisčieho údolia pre bytovú zástavbu zohľadní vzájomne rovnocenné atribúty a súčasne determinanty rozvojového potenciálu - priestorovú dominantnosť, geologické podmienky, zaujmy ochrany prírody a zaujmy vlastníkov,
- Krčace juh: areál luventy akceptovaný ako stabilizované zariadenie voňčiasových a výchovno- vzdelávacích aktivít i s existujúcimi nezasťavanými plochami charakteru parkovej zelene v predpoli objektu,
- Dlhé Diely 4. stavba: na nezasťavaných plochách akceptované požiadavky na saturovanie občianskej vybavenosti a verejného parku,
- Dlhé Diely 5..6.: potenciál lokalit je využity pre rozne formy malopodlažnej bytovej zástavby po vybudovaní adekvátnej dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí so zachovaním ekosťabilizačných funkcií územia, rozvoj a rozsah dominantnej funkcie byvania je nesený v kontexte s plánovaným dobudovaním občianskej vybavenosti v obytnom subore Dlhé Diely a v centrálnych polohách Karlovskej ulice,
- nová výstavba, prestavby, rekonštrukcie a iné zásahy v stabilizovaných obytných štruktúrach sú zamerané na doplnenie absentujúcej občianskej vybavenosti a tvorbu verejných priestorov (Dlhé Diely, Kutiky, Rovnice).

### 2.2. MČ Bratislava – Dúbravka

Urbanistický rozvoj Dúbravky vychádza z rešpektovania a zohľadnenia determinantov a limitov rozvoja územia a rísi:

- ekonomické a kompozitívne estetické dobudovanie okrajových poloh a uzlových priestorov mestskej časti (Diely, Dúbravčice, Krčace-západ, Polianky),
- mestotvorné urbanistické štruktúry v jadrových priestoroch Dúbravky (Dúbracentrum, Krčace - východ),
- zachovanie krajinného obrazu mestskej časti ( prírodný potenciál územia na upatiach Devinských Karpat - lokality Dúbravská hlavica, Lamenica, Sväbsky vrch rešpektovať ako základné východiska pre trvalo udržateľný rozvoj mesta, v ktorých neuväzujú so zástavbou).

### Návrh priestorového usporiadania územia

V mestskej časti Dúbravka sa jedna o fixovanie existujúcich a návrh nových centier spoločenskej aktivity pozdĺž Schneidra - Trnavského a Saratovskej ul. v lokalitách Harmincova, Dúbracentrum, Pod záhradami - Alexyho ul., Bagarova - Hanulova ul., Pri kríži, Saratovska - sever. Nosnými priestormi nového územného rozvoja Dúbravky sú Krčace - východ a západ s využitím poloheho potenciálu pre rozvoj mestskej zástavby s usporiadaním prírodných prvkov Sitiny a Devinských Karpat. Návrh priestorového usporiadania sa ďalej premieta v nasledovných lokalitách:

- priestor Krčace -západ: urbanizáciu špecifickeho uzloveho priestoru Krčace

podmieňuje dosledne overenie funkčno-priestorových väzieb vo vzťahu k prepojeniu prírodných prvkov Sitina a Devinske Karpaty (snahou regulácie urbanizácie priestoru je zachovať identitu a zabrániť intenzívnemu pasovému prerastaniu zástavby MČ Karlova Ves a Dúbravka),

- priestor severného nástupu: pri formovaní novej zástavby v okrajových polohach uplatnenie kompozitívnych princípov postupného prechodu do nižšej krajiny (Diely, Dúbravčice), pozdĺž diaľnice saturované centrum pracovných príležitostí,
- priestor významného archeologického dedičstva: riešená prezentácia NKP Vila Rustica s požadovanou ochranou archeologického dedičstva celej lokality Veľka lúka a v širších väzbach ako súčasť turisticko- naučnej trasy a prezentácie rímskych pamiatok na trase Bratislava Devín - Stupava,
- pamiatková zóna: investičná činnosť vyžaduje individuálne posúdenie cielene k zachovaniu historického kontextu a vhodnej objemovej prípadne plošnej intenzifikácie,
- zóna Polianky navrhovaná ako technicky okrskos s podnikateľskými aktivitami (rešpektovanie nadradených uzemnotechnických limitov: inžinierske siete, dopravné stavby Harmincova – D2 - Lamačska),
- prírodné prostredie: v riešení sú zosúladené nároky na ochranu chránených území s nárokmi na riešenie zariadení pre šport, rekreáciu a rozvoj byvania v lokalitách kontaktujúcich alebo priamo sa nachádzajúcich v CHKO Male Karpaty, prioritou je zachovanie ekosťabilizačných funkcií a formovanie krajinného obrazu, zosúladenie s návrhom územnej rezervy pre trasu vzdušného vedenia VVN VW - Krčace (lokality Dúbravská Hlavica, Lamenica, Brzite, Tavarikova kolónia),
- koridor západne od diaľnice D2: v línii pozdĺž D2 po koridor ochranných pásiem je riešený priestor pre podnikateľské aktivity obchodu a služieb; v ochranných pásmach vyšších radov inžinierskych sietí (VTL, VVN) je potrebné uväzovať s ochrannou zeleňou, v rámci ktorej budú prípadne lokalizované len objekty s funkčno - priestorovým riešením zodpovedajúcim charakteru urbanistickej štruktúry kontaktného územia,
- záhradkarské územia: návrh stabilizácie existujúcich záhradkarských osád a eliminácia ich negatívneho vplyvu na životné prostredie s požiadavkou na spracovanie zonálnej regulácie v prípade preťaženia charakteristiky stabilizovaného územia (napr. Tavarikova osada, Sklar, zahrady v Devinských Karpatoch).

### Návrh funkčného využitia územia

V mestskej časti Dúbravka tvoria ťaziskový potenciál pre vytvorenie nových funkčno - prevádzkových vzťahov nasledovne priestory:

- priestory obytného územia: rozvoj byvania riešený prioritne formou sčefovania stavebných štruktúr (Stará Dúbravka, v rámci centrotvornej vybavenosti v Dúbracentre, Pri kríži, časť Tavarikovej kolónie), v nových lokalitách Brzite a Jadranská vo väzbe na prírodné prostredie,
- Krčace - západ: málopodlažné formy byvania, polyfunkčná zástavba pozdĺž Karlovskej ul., cezúra zelene v línii VVN vedenia, prevaha ploch zelene v obraze lokality,
- Krčace - východ: pozdĺž Harmincovej ul. polyfunkčná mestská štruktúra občianskej vybavenosti (administratíva, obchod, prechodné ubytovanie, stravovanie) nadväzujúca v južnom smere na zónu športových ploch a zariadení, zeleň ochranného pásma VVN, občiansku vybavenosť a oddychovo rekreačný areál (stabilizovaný areál kupaliska),
- Polianky: postupná prestavba na polyfunkčnú zónu podnikateľských aktivít, obchodu a

