



Mestská časť Bratislava -
- Staré Mesto
Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
16.04.2015	MAGS ORM 42216/15-69833	Ing. arch. Simonidesová /514 JUDr. Volfová/372	27.11.2015

Vec:

Stanovisko k námietkam účastníkov konania proti obsahu záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy č. j. MAGS ORM 40386/12-256523 zo dňa 21. 06. 2012 vydaného k investičnému zámeru: „Podzemný parkovací dom a mestský park - Kollárovo nám., Bratislava“.

Dňa 16. 04. 2015 bol doručený na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy Váš list zo dňa 13. 04. 2015, v ktorom ste požiadali o stanovisko k námietkam účastníkov konania, ktoré boli vznesené proti obsahu záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 40386/12-256523 zo dňa 21. 06. 2012, vydaného k investičnému zámeru „Podzemný parkovací dom a mestský park -Kollárovo nám., Bratislava“.

K predmetnému investičnému zámeru bolo dňa 24. 10. 2014 začaté územné konanie na základe žiadosti navrhovateľa Parking House, a.s., Kollárovo nám. č. 20, 811 06 Bratislava, v zastúpení spol. Petring s.r.o., Nám. Hraničiarov 6/B, 851 03 Bratislava. Dňa 10. 04. 2015 ste na mieste stavby vykonali ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, na ktorom boli vznesené námietky účastníčky konania a zároveň uplatnené aj písomné námietky (Ing. Katarína Šimončíčová, Matej Vagač, Ing. Oskar Elschek, Ing. Soňa Párnická – všetky námietky sú totožné) smerujúce aj proti obsahu predmetného záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy.

V súvislosti s predmetným konaním je potrebné uviesť aj skutočnosti, ktoré sa týkajú záväzného stanoviska, napadnutého námietkami účastníkov konania a súvisia s protestom prokurátora proti tomuto dokumentu, nakoľko predmetné námietky sú formulované podobne ako pripomienky uplatnené v spomínanom proteste, a tým nepriamo je ovplyvnená aj problematika vyjadrenia sa k námietkam.

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) v rozhodnutí č. MAGS ORM 54388/2012-423077 zo dňa 21. 11. 2012 nevyhovelo protestu prokurátora a predmetné záväzné stanovisko potvrdilo.

Na základe podnetu Krajskej prokuratúry v Bratislave bolo predmetné záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti preskúmané v konaní vedenom na Krajskom súde v Bratislave a dňa 20. 02. 2014 bol vynesovaný rozsudok č. k. IS 21/2013-247 v prospech hlavného mesta, ktorým Krajský súd v Bratislave žalobu proti záväznému stanovisku zamietol. V rozsudku potvrdil právny názor hlavného mesta, ktorý prezentovalo v predmetnom záväznom stanovisku a konštatoval, že napadnuté opatrenie, citujeme: „bolo vydané v súlade so zákonom

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

Handwritten signature and date: 16. 4. 2015

a po splnení všetkých zákonných náležitostí a postupov, ktoré jeho vydaniu predchádzali, v dôsledku čoho súd považuje žalobu v celom rozsahu za nedôvodnú.“ Tento rozsudok nenadobudol právoplatnosť, lebo bolo proti nemu podané odvolanie, o ktorom rozhodoval Najvyšší súd SR. Ten uznesením 3Sžo/45/2014 zo dňa 04. 08. 2015 (doručeným na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 31. 08. 2015) zrušil rozsudok Krajského súdu v Bratislave a konanie zastavil s odôvodnením, že záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti nie je samostatne spôsobilým predmetom súdneho prieskumu zákonnosti na základe žaloby, má predbežný charakter a jeho zákonnosť sa preskúmava až v spojení s územným rozhodnutím. V tomto rozhodnutí Najvyšší súd SR nespochybnil právny názor Krajského súdu v Bratislave vo vzťahu k vzneseným pripomienkam proti obsahu záväzného stanoviska.

K predmetným námietkam proti obsahu záväzného stanoviska uvádzame nasledovné:

Hlavné mesto posudzuje navrhovanú stavbu z dokumentácie predloženej žiadateľom, ktorá musí byť vypracovaná odborne spôsobilým projektantom a ktorú predloží hlavnému mestu žiadateľ na posúdenie. V tomto prípade bola stavba posudzovaná podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie, vypracovanej Ing. arch. Karolom Kállayom (autorizovaný architekt 1258AA) a Ing. Stanislavom Feketem (autorizovaný stavebný inžinier 0176*A*1), dátum spracovania – 03/2012.

Stavba bola posudzovaná odbornými oddeleniami Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy vo vzťahu k Územnému hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán Bratislavy“).

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 8274/1, stanovuje územný plán Bratislavy reguláciu funkčného využitia plôch: územia mestskej zelene, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110. Sú to územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru. Prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch tvoria tri rôzne typy - parky, územia so sadovníckou plošnou a líniovou zeleňou a lesoparkové úpravy zelene.

Regulatívy stanovené v územnom pláne mesta pre funkčné plochy kód 1110 stanovujú ako neprípustné umiestňovať parkinggaráže nad terénom.

Kollárovo námestie s jeho sadovými úpravami je vymedzené dopravnými komunikáciami a polyfunkčným objektom v jeho severnej časti. Jeho základným organizačným princípom sú výrazné pešie komunikácie, spájajúce rôzne polohy námestia, v ich križovaní je umiestnený dominantný centrálny peší priestor so zvýšeným podielom spevnených betónových plôch.

V prípade Kollárovho námestia nejde o park ako taký, ale o verejné priestranstvo, plniace funkciu námestia so sadovníckou zeleňou.

Navrhnutý investičný zámer podzemných parkinggaráží je situovaný do vrchnej časti Kollárovho námestia, v hornej tretine verejného priestranstva nadväzujúceho na polyfunkčný objekt, ktorú tvoria spevnené plochy križujúcich sa peších komunikácií so sadovníckymi úpravami zelene na voľných plochách.

Uvedený charakter daného územia je dôležitým prvkom pri posudzovaní splnenia požiadaviek schváleného riešenia územného plánu Bratislavy.

Záujem mesta vybudovať namietany typ stavby v danom území bol deklarovaný už v predchádzajúcom období. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy svojim uznesením č. 846/2009 zo dňa 17. 12. 2009 schválilo podmienky obchodnej verejnej súťaže na dlhodobý nájom pozemkov v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 8274/1, 8274/4, 8274/5 a 8274/6 za účelom výstavby a prevádzkovania podzemnej parkovacej garáže na Kollárovom

G. V. H. H. H.

námestí, doplnenej o verejné toalety a následnej revitalizácie zelene na povrchu pozemkov vybudovaním verejného parku so sadovníckymi a lesoparkovými úpravami.

Pri posudzovaní investičných zámerov, či už hlavným mestom, ale aj stavebným úradom v rámci prebiehajúcich konaní podľa stavebného zákona, sa vychádza z územného plánu ako celku (ktorý je ako celok schvalovaný v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona), t.j. zo záväznej časti v jej celosti a primerane zo smernej časti, ktorá je samostatným riešením územného plánu a z neho vyplývajú regulatívy a zásady stanovené v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Charakter a význam daného územia sa prejavil aj v smernej časti B. územného plánu Bratislavy.


V kapitole B.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania mesta v časti 5.4. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania celomestského centra a ťažiskových rozvojových smerov mesta v podkapitole 5.4.1 Celomestské centrum bod 2. MČ Bratislava - Staré Mesto časť Návrh funkčného využitia územia je uvedený: V dotváraní štruktúry je potrebné rešpektovať typickú funkčnú pestrosť mestského prostredia so saturovaním funkcií polyfunkčného mestského prostredia charakteru občianskej vybavenosti a bývania. Funkčné využitie disponibilných plôch je v návrhu ÚPN riešené v zmysle Aktualizácie územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 1993, v súlade so spracovanými zonálnymi ÚPN a nadväznými VZN v zónach: Pribinova, Dunajská, Machnáč, Bôrik, Slavín – A6, Mudroňova juhozápad a prerokovaných UAŠ MČ Staré Mesto, UŠ Chalupkova, UŠ zóny Pribinova, UŠ zóny patrónka, UŠ Bratislavské nábrežie, UŠ Kollárovo nám.

Územný plán vo svojom riešení vychádzal z podrobnejšieho naštudovania konkrétnych území a zoznam podkladových dokumentácií je uvedený v časti E Prílohy. V tomto zozname sa nachádza aj Urbanistická štúdia Kollárovo námestie (spracovatelia Ing. arch. Janák, Ing. arch. Komrska), ktorá bola prerokovaná a uznesením mestského zastupiteľstva č. 993/2002 zo dňa 21. 11. 2002 zobratá na vedomie ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti a územné rozhodovanie v území. Táto urbanistická štúdia podrobne rieši priestor Kollárovho námestia a v danom priestore Kollárovho námestia navrhuje podzemnú garáž (výkres č. 3 - Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania uvádza odporúčanú stavebnú čiaru podzemnej parkovacej garáže cca v hornej tretine námestia, ktorú predložený investičný zámer zohľadňuje).

Zároveň pripomíname, že v časti B. Riešenie územného plánu v kapitole B.12 Návrh verejného dopravného vybavenia v časti 12.2. Automobilová doprava a komunikačná sieť, podkapitole 12.2.2. Návrh riešenia, bod 2. Riešenie statickej dopravy sa uvádza, že je potrebné situovať hromadné parkovacie garáže na okraj pešej zóny centra s priamou väzbou na hlavné pešie trasy (systém Park and Go). Z hľadiska riešenia problematiky statickej dopravy v centre mesta, v ktorom sa predpokladá výhľadová disproporcía v rozsahu viac ako 20 tisíc státí, sa v rámci systému Park and Go navrhuje vybudovanie parkovacích garáží s optimálnou kapacitou v rozsahu 350-500 miest v lokalitách Veterná ul., Kollárovo nám., Nám. Slobody, Hurbanove kasárne a ďalšie.

Obdobne ako je navrhnuté pri predmetnej stavbe, územný plán Bratislavy aplikuje reguláciu funkčnej plochy kód 1110 aj na území námestia Martina Benku a Františkánskej záhrady na Uršulínskej ulici, kde v období ešte pred schválením tohto územného plánu boli postavené podzemné parkovacie garáže a v priestore nad nimi boli zrealizované sadovnícke úpravy zelene, takže nebolo zmenené funkčné využitie územia ani na teréne, ani vo vyšších nadzemných podlažiach. Celkový výraz sadovníckych úprav je pochopiteľne podmienený hrúbke zásypového substrátu a jeho kvalite, čo je potrebné odkontrolovať v rámci konaní podľa stavebného zákona.

4. 11. 2002



Riešenie územného plánu Bratislavy sa zaoberá aj vzťahom k zeleni v parkoch na území mesta, ktorý sa prejavuje tým, že v záväznej časti C. je stanovená potreba chrániť a rešpektovať parkovú zeleň s uvedením konkrétnych území, napr. v celomestskom centre na ľavom brehu Dunaja parkovú zeleň Medickej záhrady, záhrady Grassalkovichovho paláca, zeleň cintorínov pri Kozej bráne, Mikulášsky cintorín, židovské cintoríny na Žižkovej ulici, Ondrej sky cintorín.

Podľa predloženého investičného zámeru bude na Kollárovom námestí v dvoch tretinách zachovaná pôvodná parková úprava a na tretine územia dotknutej investičným zámerom, v kontakte s jestvujúcim administratívnym objektom, bude obnovený pôvodný charakter daného verejného priestoru s revitalizáciou zelene, vrátane výsadby stromov v pôvodnom počte, čo umožňuje navrhnuté riešenie garáží so substrátom v potrebnej hrúbke. Túto skutočnosť uvádza aj namietané záväzné stanovisko k investičnej činnosti.

Predmetné územie sa z hľadiska intenzity funkčných plôch nachádza v stabilizovanom území, pre ktoré je stanovené, že merítkom a limitom pre novú výstavbu je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche, t.j. princípy priestorovej regulácie platia aj pre tento typ zástavby, ale je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby. Vzhľadom na uvedené pre výpočet substrátu na plochách, kde sa predpokladá výsadba zelene platí tabuľka zápočtov na str. 24 v záväznej textovej časti C. územného plánu Bratislavy.

V konečnom dôsledku výsledkom stavebnej činnosti na teréne bude opäť komunikačný peší priestor so sadovými úpravami, tak ako je v súčasnosti realizovaná horná časť Kollárovho námestia, dotknutá navrhovaným investičným zámerom. Z tohto pohľadu navrhnutá parkinggaráž je podzemná stavba, ktorá nemení funkčné využitie územia na teréne.

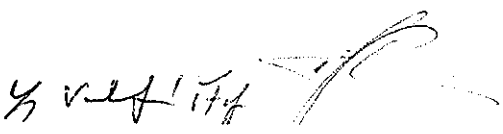
V súvislosti so skutočnosťou uvedenou v predchádzajúcom odseku sa potvrdzuje aj splnenie regulácie stanovenej pre stabilizované územie nemeniť zásadne charakter tohto územia.

V danom prípade pri umiestňovaní predmetnej stavby nejde o združovanie dvoch funkcií, ako je uvedené v námietkach, ktoré namietajú, že ide o územie parkovej zelene a „parkingaráže ako prevládajúcej funkcie územia“. V územnom pláne Bratislavy parkinggaráže nepredstavujú samostatnú funkciu, ale sú uvedené medzi prípustnými, resp. neprípustnými druhmi stavieb vo viacerých funkciách. Zároveň konštatujeme, že nejde ani o umiestňovanie dvoch stavieb nad sebou. Ustanovenie § 43a ods. 3 písm. p) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov uvádza, že inžinierskymi stavbami sú zábavné a oddychové parky, zoologické a botanické záhrady. Sadovnícke úpravy námestia nie sú stavbou a nemožno ich subsumovať pod cit. ustanovenie stavebného zákona.

Hlavné mesto pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti posudzuje predložené dokumentácie navrhovaných stavieb vo vzťahu k územnému plánu Bratislavy, ktorý je spracovaný ako územnoplánovacia dokumentácia pre stupeň obce podľa § 11 stavebného zákona. Územný plán Bratislavy je základný programový a koncepčný územnoplánovací dokument pre celé územie Bratislavy s podrobnosťou spracovania v mierke 1:10 000, rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek. Územný plán Bratislavy vzhľadom na rozlohu a veľkú rozmanitosť riešeného územia musí byť aplikovaný vo vzťahu k charakteru lokality, v ktorej má byť navrhovaná stavba umiestnená.

Podrobnejšiu reguláciu a stanovenie zastavovacích podmienok na umiestnenie jednotlivých stavieb na pozemkoch, ktoré tvoria súčasť jednotlivých funkčných plôch podľa územného plánu obce, riešia územné plány zón (§ 12 stavebného zákona), ktoré identifikujú v mierke danej

Y. V. 174



pre územné plány zón (1:500 alebo 1:1000), ktoré pozemky sú určené na zastavanie. Pre územie, na ktorom sa plánuje výstavba „Podzemného parkovacieho domu a mestského parku - Kollárovo námestie“ nie je spracovaná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia (územný plán zóny).

Medzi ďalšie základné nástroje územného plánovania v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona patrí územné rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorým sa podľa § 39a ods. 1 určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia

Stavebný úrad v konaní rozhoduje na podklade posúdenia návrhu na vydanie územného rozhodnutia, doloženého dokumentáciou a ďalšími dokumentmi v zmysle ustanovení § 3 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

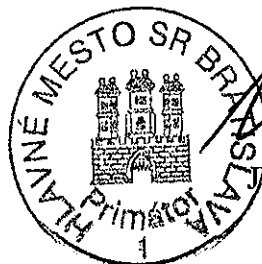
Hlavné mesto nemá pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti dostatok podkladov a informácií, aby mohlo posúdiť, či stavba môže byť umiestnená v navrhovanom území z hľadiska jeho dôsledkov na toto územie a len stavebný úrad môže posúdiť na podklade predložených dokumentov, stanovísk, vznesených pripomienok a námietok v rámci ním vedeného konania a znalosti miestnych podmienok, ako aj vydaných rozhodnutí v danom území, či je v súlade s verejným záujmom umiestniť posudzovanú stavbu.

K námietkam účastníkov konania, ktoré sa týkajú vplyvu stavby na životné prostredie, konštatujeme, že vo všeobecnosti je táto problematika riešená v rámci posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa ustanovení zákona č. 24/2006 Z. z., resp. v rámci konaní vedených na stavebnom úrade, ktorý môže v spolupráci s ostatnými dotknutými orgánmi zabezpečiť spresnenie, resp. úpravu technického riešenia stavieb do takej miery, aby spĺňali požadované limity a stanovené podmienky pre umiestňovanie stavieb z hľadiska ich vplyvu na životné prostredie v území. Intenzita dopravy a jej prípadné utlmenie súvisí najmä so stanovením dopravných priorít a riadením dopravy v meste ako celku.

K problematike riešenia parkovacích kapacít v meste, v súvislosti s ktorou spomínajú namietajúci aj Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2010-2020, schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. 1020/2010 zo dňa 01. 07. 2010, je potrebné uviesť, že tento dokument obsahuje základné zásady pristupovania k jednotlivým okruhom rozvoja Bratislavy a nie je možné ho aplikovať na konkrétne stavby v území. Umiestnením predmetnej stavby v danom území sa vytvára priestor na riešenie kritickej situácie s nedostatkom parkovacích miest v danej lokalite v dotyku s centrom mesta.

Vzhľadom na vyššie uvedené, hlavné mesto potvrdzuje záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 40386/12-256523 zo dňa 21. 06. 2012, vydané k investičnému zámeru „Podzemný parkovací dom a mestský park - Kollárovo nám., Bratislava“.

S pozdravom



JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Co: OUIČ - archív

17. 12. 2015
12. 12. 2015