



## KRAJSKÁ PROKURATÚRA BRATISLAVA

Vajnorská 47, 812 56 Bratislava

- netrestné oddelenie -

Tel. ústr.: 02/208 36 111

Fax: 44 25 82 66

Kd 369/14/1100-6

Bratislava, 10.7.2014

Hlavné mesto SR Bratislava  
doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.  
primátor hl. mesta SR Bratislavy  
Primaciálne nám. 1  
P.O.BOX 192  
814 99 Bratislava 1

Vec: záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti v konaní o investičnom zámere stavby Potraviny, predajňa Bratislava - Vajnory – **protest prokurátora**  
Príl.: spisový materiál magistrátu č. MAGS ORM 39650/14-2673 + súvisiaci materiál

Proti opatreniu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS ORM 39650/14-2673 z 3.3.2014, ktorým bolo vydané záväzné stanovisko k investičnej činnosti - investičnému zámeru stavby "Potraviny, predajňa Bratislava – Vajnory" v k. ú. Vajnory, parc. č. 1695/19, 2744/19 a 393, podávam podľa § 22 ods. 1 písm. b) v spojení s § 26 ods. 2 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov

### **protest prokurátora,**

ktorým navrhujem najneskôr do 30 dní od jeho doručenia napadnuté opatrenie ako nezákonné zrušiť.

### **O d ô v o d n e n i e :**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vydalo ako orgán verejnej správy, v zastúpení primátora RNDr. Milana Ftáčnika, CSc., dňa 3.3.2014 pod č. MAGS ORM 39650/14-2673 súhlasné záväzné stanovisko k investičnému zámeru stavby „Potraviny, predajňa Bratislava – Vajnory“.

Týmto opatrením bol porušený zákon.

Podľa § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, obec pri výkone samosprávy najmä usmerňuje ekonomickú činnosť v obci, a ak tak ustanovuje osobitný predpis, vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území obce, vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v obci, obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciú dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.

Podľa § 1 ods. 1, ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), územným plánovaním sa sústavne a komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, určujú sa jeho zásady, navrhuje sa vecná a časová koordinácia činností ovplyvňujúcich životné prostredie, ekologickú stabilitu, kultúrno-historické hodnoty územia, územný rozvoj a tvorbu krajiny v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja. Územné plánovanie vytvára predpoklady pre trvalý súlad všetkých činností v území s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja, na šetrné využívanie prírodných zdrojov a na zachovanie prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt.

Podľa § 2 ods. 1 písm. a) a písm. f) stavebného zákona, územné plánovanie zahŕňa tieto úlohy a činnosti: určuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, rieši umiestňovanie stavieb a určuje územno-technické, urbanistické, architektonické a environmentálne požiadavky na ich projektovanie a uskutočňovanie.

Podľa § 16 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona, územnoplánovacia dokumentáciu obstarávajú orgány územného plánovania, orgánmi územného plánovania sú obce, samosprávne kraje a krajské stavebné úrady.

Podľa § 27 ods. 3 a ods. 6 stavebného zákona, obec schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu a jej záväzné časti vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením, schválená územnoplánovacia dokumentácia je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom na vypracovanie a schvaľovanie ďalšej územnoplánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb.

Podľa § 39 stavebného zákona, v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie vrátane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

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 § 12 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave (ďalej len „zákon o Bratislave“), primátor je štatutárnym orgánom Bratislavy v majetkovoprávných vzťahoch Bratislavy a v pracovnoprávných vzťahoch pracovníkov magistrátu Bratislavy; v administratívno-právných vzťahoch je správnym orgánom.

Podľa § 29 zákona o Bratislave, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahujú sa na hlavné mesto ustanovenia zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Podľa § 3 ods. 1, ods. 5 a ods. 7 zákona o správnom konaní, v znení neskorších predpisov (správny poriadok), správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely, ustanovenia o základných pravidlách konania uvedených v odsekoch 1 až 6 sa primerane použijú aj pri vydávaní osvedčení, posudkov, vyjadrení, odporúčaní a iných podobných opatrení.

Podľa čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ľudia sú slobodní a rovní v dôstojnosti i v právach. Základné práva a slobody sú neodňateľné, nescudziteľné, nepremlčateľné a nezrušiteľné.

Týmito zákonnými ustanoveniami sa primátor hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pri vydávaní záväzného stanoviska neriadil.

Záväzná časť územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (územný plán) bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) č. 4/2007 z 31.5.2007, v znení VZN č. 12/2008 z 15.12.2008 a VZN č. 17/2011 z 15.12.2011, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 1.2.2012.

Z obsahu záväzného stanoviska vyplýva, že pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 1695/19, 2744/19 a 393, stanovuje územný plán funkčné využitie územia - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C (cca ½ územia z východnej strany lokality).

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie.

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene, s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem. Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy

formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Celková plocha riešeného územia je 9.250 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektu potravín je 1.335 m<sup>2</sup> a zastavaná plocha objektu predajne je 194 m<sup>2</sup> (jednopodlažné objekty). Spevnené plochy majú 4.356 m<sup>2</sup> a plochy zelene majú 3.365 m<sup>2</sup>. Územie je cca z polovice súčasťou funkčného využitia plôch 1130 - územia mestskej zelene, ostatná plocha a izolačná zeleň a z druhej polovice funkciou C.102 – malopodlažná zástavba obytného územia.

Záväzné stanovisko sa pri definícii regulatívu, regulačného kódu C, číslo funkcie 102, opiera o jeho charakteristiku uvedenú v textovej časti územného plánu na strane 40 (bod C.2). Na uvedenej strane sú ďalej uvedené spôsoby využitia funkčných plôch ako prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu a neprípustné.

Z tohto hľadiska záväzné stanovisko spôsob využitia funkčných plôch neposudzovalo. Navrhovaná stavba má vlastnú areálovú infraštruktúru, čo je zrejmé z dokumentácie pre územné rozhodnutie – objektovej skladby, napr. objekt SO-201 Areálové komunikácie a spevnené plochy, SO-302 Areálový vodovod, SO-503 Areálové rozvody NN a vonkajšie osvetlenie. Podľa toho v prípade posudzovanej stavby ide o areál – stavebný objekt areálového typu, pričom parkovisko so 64 stojiskami predpokladá vysokú koncentráciu návštevníkov predajne.

V tomto poukazujem na neprípustný spôsob využitia funkčných plôch (strana 40, bod C2 textovej časti územného plánu), uvedený ako - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia.

Konštatujem, že záväzné stanovisko opomenulo skúmať navrhovanú prevádzku halového typu z hľadiska tohto neprípustného funkčného využitia.

Ďalej regulačný list C.102 zaraďuje medzi neprípustné spôsoby využitia funkčných plôch v prvej odrážke - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí.

Z dokumentácie pre územné rozhodnutie vyplýva, že zastavaná plocha objektu SO-101 Potraviny je 1.335 m<sup>2</sup> (predajná plocha 978 m<sup>2</sup>). Dopravné napojenie cez existujúcu obytnú zónu ulice Tomanova (ulica kategórie C2/C3, ktorá urbanisticky ani technicky nie je vhodná na trasovanie tranzitnej dopravy) predstavuje v danom území zásadné negatívne účinky na stavby v okolí, pričom najbližšie obytné domy sú od objektu vzdialené len 6 m. Z uvedeného je zrejmé, že bude narušená hlavná funkcia územia typu C.102 bývania v rodinných domoch. Je potrebné uviesť, že vzhľadom na prevádzkové doby obdobných predajní halového typu sa negatívne účinky na stavby a zariadenia v okolí nebudú obmedzovať iba na pracovnú dobu, ale budú pretrvávajúť aj v čase pracovného pokoja. Občianska vybavenosť v území funkcie C.102 nepatrí medzi formy prevládajúce, ani medzi formy prípustné, ale medzi prípustné v obmedzenom rozsahu.

V rámci kapitoly územného plánu bod 2.2.4 s názvom regulácia funkčného využitia plôch, umiestňovanie funkcií prípustných v obmedzenom rozsahu musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie, na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia. Magistrát hl. mesta SR Bratislavy (ďalej len „magistrát“) pri vydávaní predmetného záväzného stanoviska v tomto

smere tak, ako mu to ukladá predmetná kapitola záväznej časti územného plánu, nepostupoval.

Okrem toho je potrebné uviesť, že niektoré stavebné objekty z objektovej stavby týkajúce sa výstavby areálových komunikácií priľahlých k predajni a spevnených plôch o rozlohe 4.356 m<sup>2</sup> slúžia výlučne obsluhu predmetnej predajne halového typu a nesúvisia s funkciou bývanie na ploche C.102 – málopodlažná obytná zástavba.

Poznamenávam, že v poslednej odrážke tejto kapitoly (str. 40 textovej časti územného plánu) je uvedené, že medzi neprípustné spôsoby využitia funkčných plôch sú stavby a zariadenia nesúvisiace s touto funkciou.

V napadnutom záväznom stanovisku je uvedené, že dotknuté pozemky (ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130) sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie, ktoré sa vyznačuje vlastnosťou, že charakter územia sa zásadne nemení.

Som toho názoru, že zmena zelene na plochu pre parkovacie státie pre 64 áut spolu s prístupovými komunikáciami zmení charakter tohto stabilizovaného územia zásadne, pričom územie z veľkej časti stratí charakter ochrannej a izolačnej zelene a nadobudne charakter parkovacieho státia a zjazdu k prevádzke halového typu. Takúto zmenu považujem za neprípustnú.

V regulatíve 1130 (str. 66 textovej časti územného plánu) sú uvedené parkoviská ako funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu, čo znamená, že v danom prípade mal magistrát s ohľadom na požiadavku v kapitole 2.2.4 umiestnenie danej funkcie posudzovať jednotlivo pre konkrétne územie, na základe urbanistických kritérií, z obsahu záväzného stanoviska je zrejmé, že z tohto hľadiska neposudzoval umiestnenie parkoviska vôbec.

Hlavné mesto SR Bratislava je dotknutý orgán pre vydávanie záväzných stanovísk v zmysle § 140a ods. 2 stavebného zákona na účely posudzovania navrhovanej stavby z hľadiska súladu s územným plánom.

Konštatujem, že magistrát náležite neposúdil navrhovanú stavbu zo všetkých hľadísk a kritérií záväznej časti územného plánu, preto v tomto smere náležite neporovnal predloženú projektovú dokumentáciu a preto je vydané opatrenie v rozpore so skutočným stavom.

Považujem za potrebné tiež uviesť, že magistrát vydal dňa 16.1.2012 pod č. k. MAGS ORM 53646/11-357046 nesúhlasné záväzné stanovisko k umiestneniu navrhovanej stavby LIDL v k. ú. Vajnory z dôvodu, že predajná plocha o rozlohe 1.130 m<sup>2</sup> je v rozpore s územným plánom pre územie C.102. Návrh bol zamietnutý z dôvodu, že ide o predajňu potravín halového typu o predajnej ploche 1.130 m<sup>2</sup>, pričom v malej spádovej oblasti je prípustná samoobsluha s predajnou plochou do 400 m<sup>2</sup>.

Poznamenávam, že v prípade vydaného záväzného stanoviska v rovnakej lokalite ide o predajnú plochu 978 m<sup>2</sup> (objekt SO-101 Potraviny plus plochu SO-102 s predajnou plochou 143 m<sup>2</sup>, spolu 1.121 m<sup>2</sup>), v ktorom prípade už veľkosť predajnej plochy nebola pre-

kážkou a limit 400 m<sup>2</sup> už neplatil. Zmeny a doplnky 02, ktoré boli prijaté VZN č. 17/2011 z 15.11.2011, pritom nemenili stanovené regulatívy územného plánu platného v dobe vydania nesúhlasného záväzného stanoviska ku predajni LIDL zo 16.1.2012.

Mám za to, že vydanie dvoch protichodných stanovísk v skutkovo takmer identických prípadoch je porušením jednak základnej ústavnej zásady pojednávajúcej o rovnosti práv občanov zakotvenej v článku 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a jednak zásady uvedenej v § 3 ods. 5 druhá veta správneho poriadku v tom, že správne orgány majú dbať na to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných, alebo podobných prípadoch nevznikli neodôvodnené rozdiely.

Na základe týchto zistených údajov vychádza záver, že investičná činnosť, s uskutočnením ktorej súhlasilo Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava v záväznom stanovisku a ktorá spočíva v schválení investičného zámeru stavby „Potraviny, predajňa Bratislava – Vajnory“ pre územné konanie, je v rozpore so záväznými ukazovateľmi využitia územia stanovenými v územnom pláne, čím je predmetné záväzné stanovisko v rozpore s právnymi predpismi – územným plánom. Navrhovaná stavba ako taká nebola posúdená vo vzťahu súladnosti k územnému plánu so všetkými regulatívmi pre dané územie, a preto je možné vysloviť, že takéto záväzné stanovisko nie je z tohto hľadiska relevantným dokumentom, z ktorého je možné vychádzať v územnom konaní.

V tomto smere je opatrenie náležite neodôvodnené a neurčité, teda rozporné so zákonom.

Z ustanovenia § 3 ods. 7 správneho poriadku vyplýva, že ustanovenia o základných pravidlách konania uvedených v odsekoch 1 až 6 sa primerane použijú aj pri vydávaní osvedčení, posudkov, vyjadrení, odporúčaní a iných opatrení. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava pri vydávaní záväzného stanoviska nepostupovalo v súlade s týmito zásadami minimálne pokiaľ ide o zásadu uvedenú v § 3 ods. 1 správneho poriadku, podľa ktorej správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi, ako aj zásadu uvedenú v § 3 ods. 5 správneho poriadku, podľa ktorej rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

S poukazom na uvedené, navrhujem opatrenie Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS ORM 39650/14-2673 z 3.3.2014, v stanovenej lehote zrušiť.



JUDr. Dušan Mikuláš  
prokurátor