ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Bratislava, 6. marec 2025
Číslo: 01360/2025-22.1.2./GAL
Ev. č.: 12149/2025

ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava") ako príslušný orgán podľa ustanovenia § 1 ods. 1 písm. d) a podľa ustanovenia § 4a písm. a) 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 znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon") a podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona, ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok"), rozhodujúc o odvolaní účastníka konania **Združenie domových samospráv, o. z., Rovniankova 1667/14, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 572/2024/SÚ/Mi-13 zo dňa 28. 6. 2024, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

zamieta

odvolanie a rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 572/2024/SÚ/Mi-13 zo dňa 28. 6. 2024 **potvrdzuje**.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava – Petržalka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad") rozhodnutím č. 572/2024/SÚ/Mi-13 zo dňa 28. 6. 2024 v územnom konaní v zmysle ustanovení § 37, § 39 a § 39a stavebného zákona umiestnila stavbu „Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka – Bratislava" 1. etapa, v objektovej skladbe: SO 01 Polyfunkčný objekt Tematínska, SO 02 Spevnené plochy, SO 03 Detské ihrisko, sadové a terénne úpravy, SO 04 Vodovodná prípojka, SO 05 Kanalizačná prípojka, SO 06 Plynová prípojka, SO 07 Rozvody NN, SO 09 Objekt malých kultúrnych foriem, SO 10 Prípojka Telekom, na pozemkoch reg. „C" parc. č. 2838, 2843/58, 2843/93, 2843/284, 2843/302 a 2843/303, k. ú. Petržalka, na návrh spoločnosti V.D. LAKE, a. s., Antolská 6, 851 07 Bratislava, IČO: 51 772 442. Stavba sa umiestňuje podľa stavebným úradom overenej projektovej dokumentácie vypracovanej autorizovaným architektom Ing. arch. Máriou Kubečkovou, v termíne 09/2018 (Rev. 01/2024). Stavebný úrad súčasne stanovil podmienky pre umiestnenie stavby, podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov a rozhodol o vznesených námietkach účastníkov konania.

Proti uvedenému rozhodnutiu podalo v lehote odvolanie Združenie domových samospráv, o. z. (ďalej len „odvolateľ"), v ktorom v podstate uvádza nasledovné:

1) *Rozhodnutie zo zisťovacieho konania neuložilo podmienku realizovať variant č. 2 len pre fázu výstavby, ale aj pre fázu prevádzky. Má za to, že rozdelenie zámeru na dve*

územné rozhodnutia naznačuje, že v budúcnosti môžu byť stavby prevádzkovo odčlenené. Takto koncipované územné rozhodnutia svojimi účinkami smerujú a priamo pôsobia proti podmienke z rozhodnutia zo zisťovacieho konania, že sa má realizovať variant č. 2, pričom realizáciu zámeru nesprávne redukujú a zužujú len na výstavbu.

2) *Poukazuje na nezrozumiteľnosť územného rozhodnutia.*
3) *Záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-OSZP3-2024/370635-002 je nezrozumiteľné a dotknutý orgán nezisťoval súlad dokumentácie s podmienkami EIA. Žiada o revíziu postupom podľa ustanovenia § 140b ods. 6 stavebného zákona.*
4) *Nie je zrejmé, prečo požiadavky odvolateľa uplatnené v konaní neboli legitímne.*
5) *Namieta, že stavebný úrad v konaní nepostupoval podľa osobitného revízneho postupu v zmysle ustanovenia § 140b ods. 5 stavebného zákona a žiada odvolací orgán o postup v súlade s ustanovením § 140b ods. 6 stavebného zákona.*

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. 572/2024/SÚ/Mi-odv zo dňa 21. 10. 2024 v zmysle ustanovenia § 56 správneho poriadku verejnou vyhláškou upovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili najneskôr do 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia.

K odvolaniu sa v stanovenej lehote vyjadril navrhovateľ - spoločnosť V.D. LAKE, a. s., v ktorom v podstate uvádza:

1) *Okresný úrad Bratislava vydal rozhodnutie č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22. 7. 2021, podľa ktorého sa navrhovaná činnosť nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. V zmysle jeho podmienok sa odporúča realizácia činnosti podľa variantu č. 2. Proti rozhodnutiu sa odvolalo „ZDS" po lehote stanovenej zákonom. Nadriadený orgán predmetné odvolanie zamietol a rozhodnutie potvrdil. „ZDS" zaslalo Krajskému súdu v Bratislave žalobu, ktorou sa domáhalo preskúmania zákonnosti rozhodnutia OÚ BA, odboru opravných prostriedkov č. OU-BA-OOP3-2021/124805-004 zo dňa 11.10.2021. Krajský súd v Bratislave návrh žalobcu (ZDS) na priznanie odkladného účinku správnej žalobe zo dňa 10.12.2021 zamietol.*
2) *Navrhovateľ podal na stavebný úrad dňa 22. 6. 2022 návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka - Bratislava" 1. etapa. Dňa 28. 3. 2024 podal navrhovateľ samostatný návrh na vydanie územného rozhodnutia pre stavbu „Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka - Bratislava" 2. etapa, ktorej predmetom je objekt „SO 11 Južná pláž - úprava verejných priestorov". 2. etapa je podmieňujúcou investíciou 1. etapy.*
3) *Projektová dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia 1. etapy je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.*
4) *Okresný úrad Bratislava, OSŽP vydal záväzné stanovisko, v zmysle ktorého je návrh stavby koncepčne v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. a s rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3- 2021/067450-021 zo dňa 22.07.2021, právoplatným dňa 22.10.2021 a s jeho podmienkami.*
5) *Projektová dokumentácia návrhu spĺňa navrhované opatrenia na minimalizáciu vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva v súlade s rozhodnutím OÚ Bratislava č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22.07.2021, právoplatným dňa 22. 10. 2021.*
6) *Stavebný úrad sa pripomienkami uplatnenými účastníkmi konania zaoberal, oprávnené požiadavky a pripomienky sú v územnom rozhodnutí č. 572/2024/SÚ/Mi-13 uvedené a zrozumiteľne vyhodnotené vo výroku rozhodnutia.*
7) *Odvolateľ spochybňuje stanovisko Okresného úradu Bratislava a podozrieva stavebníka, že rozdelením navrhovanej činnosti na 2 etapy, má zámer nevybudovať*

objekt „SO 11 Južná pláž". Rozdelenie navrhovanej činnosti na 2 etapy neovplyvní a nepopiera splnenie podmienky č. 1 uvedenej v rozhodnutí č. OU-BA-OSZP3 - 2021/067450-021 zo dňa 22. 7. 2021. Obe etapy navrhovanej činnosti prevádzkovo vzájomne nesúvisia a každá etapa tvorí samostatný celok z hľadiska funkčného využitia stanoveného Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

8) *Odvolateľ v námietkach a v odvolaní len spochybňuje záväzné stanoviská zainteresovaných orgánov štátnej správy bez odôvodnenia, ale neuviedol žiadne zlepšujúce a zmierňujúce opatrenia vo veci verejných záujmov z hľadiska ochrany životného prostredia v dotknutom území. Umiestnením, povolením, uskutočnením alebo užívaním navrhovanej stavby nebudú ohrozené záujmy spoločnosti a nebudú neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.*
9) *Žiada potvrdiť rozhodnutie stavebného úradu č. 572/2024/SÚ/MI-13 zo dňa 28. 6. 2024.*

Stavebný úrad o odvolaní nerozhodol, ale listom č. 572/2024/SÚ/Mi-odst. zo dňa 3. 12. 2024 podľa ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku odstúpil spisový materiál odvolaciemu orgánu na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona v znení účinnom od 1. 4. 2024 *vo veciach, v ktorých v správnom konaní v prvom stupni koná obec ako stavebný úrad, vykonáva štátnu správu v druhom stupni regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 142l odseku 1 stavebného zákona *konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.*

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj vyhláškami a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko stavebný úrad postupoval v predmetnom konaní procesne správne a odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a správnej právnej úvahy.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Dňa 22. 6. 2022 podal navrhovateľ V.D. LAKE, a. s. návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka – Bratislava" 1. etapa. Stavebný úrad zverejnil návrh na webovej stránke stavebného úradu s údajmi o sprístupnení právoplatného rozhodnutia zo zisťovacieho konania č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22. 7. 2021. Návrh na vydanie územného rozhodnutia bol o ďalšie podklady zo strany navrhovateľa doplnený dňa 29. 7. 2022.

Z dôvodu, že návrh neposkytoval dostatočný podklad pre vydanie územného rozhodnutia, stavebný úrad rozhodnutím č. 7042/2022/05-UKSPaŠSU/Mi-pr zo dňa 5. 8. 2022 vyzval navrhovateľa k doplneniu návrhu o presne špecifikované doklady a konanie prerušil do 30. 11. 2022.

Dňa 5. 8. 2022 boli stavebnému úradu doručené námietky účastníka konania Združenie domových samospráv, o. z. smerujúce proti záväznému stanovisku OU-BA-OSZP2-2022/056098-006 zo dňa 1. 7. 2022. Stavebný úrad postupoval v súlade s ustanovením § 140b ods. 5 stavebného zákona a listom č. 7042/2022/05-UKSPaŠSU/Mi-nahl. zo dňa 23. 8. 2022 požiadal o stanovisko k námietkam dotknutý orgán, ktorý záväzné stanovisko vydal. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie listom č. OU-BA-OSZP2-2022/056098-008 zo dňa 30. 8. 2022 potvrdil platnosť vydaného záväzného stanoviska v plnom rozsahu a námietku Združenia domových samospráv, o. z. vyhodnotil ako neopodstatnenú. Následne stavebný úrad v intenciách citovaného ustanovenia listom č. 7042/2022/05-UKSPaŠSU/Mi-zs zo dňa 27. 10. 2022 požiadal o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska nadriadený orgán dotknutého orgánu Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov. Ten listom č. OU-BA-OOP3-2022/192746-002 zo dňa 22. 11. 2022 potvrdil záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-OSZP2-2022/056098-006 zo dňa 1. 7. 2022.

Stavebník postupne dopĺňal do konania stavebným úradom požadované doklady, pričom dňa 25. 1. 2023 bola na stavebný úrad doručená žiadosť navrhovateľa o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov konania. Stavebný úrad listom č. 2053/2023/ 05-UKSPaŠSU/Mi-leh zo dňa 21. 2. 2023 jeho žiadosti vyhovel a predĺžil mu lehotu do 31. 5. 2023.

Po doplnení podania a odstránení nedostatkov stavebný úrad dňa 22. 3. 2024 listom č. 572/2024/SÚ/Mi-ozn oznámil účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo začatie územného konania o umiestnení stavby „Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka – Bratislava“ 1. etapa, spolu s opisom jej objektovej skladby a technického napojenia. Stavebný úrad uviedol, že objekt „SO 11 Južná pláž“ bude predmetom 2. etapy, ktorá je podmieňujúcou investíciou 1. etapy. Zároveň v zmysle ustanovenia § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Účastníci konania a dotknuté orgány mohli svoje námietky a pripomienky uplatniť do 10 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. Oznámenie bolo riadne doručené všetkým účastníkom konania. Zároveň boli účastníci konania v súlade s ustanovením § 42 ods. 5 stavebného zákona riadne upozornení, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Stavebný úrad listom č. 572/2024/SÚ/Mi-zs zo dňa 22. 3. 2024 požiadal Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie o vydanie záväzného stanoviska v zmysle ustanovenia § 140c ods. 2 stavebného zákona. Spolu so žiadosťou postúpil kópiu návrhu na vydanie územného rozhodnutia, kópiu zmeny rozsahu územného rozhodnutia, oznámenie o začatí územného konania č. 572/2024/SÚ/Mi-ozn zo dňa 22. 3. 2024, projektovú dokumentáciu stavby a písomné vyhodnotenie podmienok rozhodnutia EIA na predmetnú stavbu.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal v zmysle ustanovenia § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2024/370635-002 zo dňa 9. 4. 2024, v ktorom konštatoval, že návrh je koncepčne v súlade so zákonom o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, s vydaným rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22.07.2021, právoplatným dňa 22.10.2021 a s jeho podmienkami.

Účastník konania LESY Slovenskej republiky, š. p. si stanoviskom č. 10045/491c/2027-Str. zo dňa 9. 4. 2024 doručeným stavebnému úradu dňa 18. 4. 2024 uplatnil námietky k oznámenému začatiu územného konania. Voči predmetnému konaniu boli podané v dňoch 8. 4. 2024 a 22. 4. 2024 námietky a pripomienky aj účastníka konania Združenie domových samospráv, o. z., ktorému toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.

Dňa 28. 6. 2024 stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie č. 572/2024/SÚ/Mi-13, ktorým umiestnil predmetnú stavbu.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona *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.*

Podľa ustanovenia § 37 ods. 3 stavebného zákona *stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.*

Podľa ustanovenia § 39 ods. 1 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 včítane 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 ustanovenia § 126 ods. 1 stavebného zákona *ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.*

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z. z.") *príslušný orgán má v povoľovacom konaní k navrhovanej činnosti alebo jej zmene postavenie dotknutého orgánu, ak k nej vydal záverečné stanovisko alebo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní. V záväznom stanovisku príslušný orgán uvedie, či návrh na začatie povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti je v súlade s týmto zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami. Ak ide o povoľovacie konanie podľa osobitného predpisu, vydá príslušný orgán záväzné stanovisko osobitne vo vzťahu a) k územnému konaniu o umiestnenie stavby, b) k územnému konaniu o využití územia, c) k stavebnému konaniu, d) ku kolaudačnému konaniu.*

Podľa ustanovenia 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Regionálny úrad Bratislava pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia a postupu stavebného úradu posudzuje, či správny orgán vecne príslušný na konanie si zadovážil dostatok skutkových podkladov pre vydanie rozhodnutia, či zistil vo veci dostatočne skutkový stav, či konal v súčinnosti s účastníkmi konania, či rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi, a či obsahovalo zákonom predpísané náležitosti, teda či rozhodnutie správneho orgánu bolo vydané v súlade s hmotnoprávnymi, ako aj s procesnoprávnymi predpismi. Zákonnosť rozhodnutia správneho orgánu je podmienená zákonnosťou postupu správneho orgánu predchádzajúcemu vydaniu napadnutého rozhodnutia.

Stavebný úrad vec posúdil v súlade s platnou legislatívou a svoje rozhodnutie dostatočne odôvodnil. Tunajší úrad sa stotožňuje s postupom stavebného úradu. Správny orgán v posudzovanom konaní dal všetkým známym účastníkom konania zákonnú príležitosť, aby mohli počas celého konania účinne obhajovať svoje práva a záujmy a vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia. Z podkladov v predloženom spisovom materiáli jednoznačne vyplýva, že stavebný úrad postupoval v súlade so zákonom a účastníkom konania kvalifikovaným a dostatočným spôsobom zabezpečil ich procesné práva.

Vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve z nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov. Dotknutými orgánmi v územnom konaní sú tie orgány, ktoré sú zodpovedné za špecifické odbory a činnosti pri ochrane verejných záujmov podľa osobitných právnych predpisov. Súhlasy, záväzné posudky a stanoviská dotknutých orgánov sa vydávajú v rámci územného konania, ako aj v ďalších konaniach podľa stavebného zákona pre stavebný úrad ako stanoviská, ktorými je stavebný úrad viazaný a zahrnie ich do svojho rozhodnutia. Záväzné stanovisko predstavuje podklad pre rozhodnutie stavebného úradu v prípade, kde nie je v pôsobnosti stavebného úradu, aby si urobil vlastný záver vo veci týkajúcej sa ochrany verejného záujmu. Pri vydávaní záväzného stanoviska dotknutý orgán ako spolupracujúci orgán verejnej správy špecializujúci sa na oblasť mimo pôsobnosti stavebného

úradu v zmysle zásady zákonnosti skúma, či predmetná otázka patrí do jeho pôsobnosti a rovnako skúma aj súlad s verejným záujmom. Dotknutý orgán záväzným stanoviskom vyjadrí súhlas resp. nesúhlas s predmetom rozhodovania stavebného úradu, pričom v prípade súhlasného stanoviska môže určiť požiadavky na zabezpečenie ochrany verejného záujmu vo vzťahu k rozsahu svojej pôsobnosti. Tie sú v zmysle ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona pre správny orgán záväzné. Stavebný úrad nie je oprávnený spochybňovať alebo meniť záväzné stanoviská príslušných dotknutých orgánov a nie je oprávnený zaviazať navrhovateľa k inému riešeniu, ktoré nevyplynulo z podmienok záväzných stanovísk dotknutých orgánov alebo záväzných právnych predpisov.

Stavebný úrad v rozhodnutí určil podmienky dotknutých orgánov v zmysle ustanovenia § 39 ods. 1 stavebného zákona. Určením podmienok zároveň zabezpečil, aby negatívny vplyv stavby na okolie a životné prostredie bol minimálny, zaistil súlad urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, preskúmal, či dokumentácia stavby spĺňa všeobecne záväzné požiadavky stanovené stavebným zákonom a jeho vykonávacími vyhláškami k tomuto zákonu, zabezpečil procesné práva, ochranu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania.

Navrhovateľ predložil projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie vypracovanú oprávnenou osobou architektom Ing. arch. Máriou Kubečkovou, ktorá bola posúdená príslušnými dotknutými orgánmi z hľadiska nimi sledovaných záujmov podľa osobitných predpisov. Projektant je pri navrhovaní stavby povinný zohľadniť príslušné zákonné ustanovenia a záväzné časti noriem a zodpovedá za správnosť a úplnosť predloženej dokumentácie. Stavebný úrad nemá kompetenciu zasahovať do projektovej dokumentácie a určovať podmienky na základe názorov nemajúcich oporu v zákone, ale len ak vyplývajú zo záväzných právnych predpisov alebo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, prípadne ak sú výsledkom dohody jednotlivých účastníkov konania s navrhovateľom (a súčasne nie sú v rozpore so zákonom) v priebehu konania.

K námietke, že v rozhodnutí zo zisťovacieho konania bola navrhovateľovi uložená podmienka realizovať variant č. 2, a rozdelením návrhu na 2. etapy nebude návrh v súlade s podmienkou rozhodnutia, odvolací orgán uvádza:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP vydal rozhodnutie č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22. 7. 2021, v zmysle ktorého sa navrhovaná činnosť podľa zákona EIA nebude posudzovať. Predmetné rozhodnutie obsahuje podmienky, ktorými sa eliminuje alebo znižuje vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie v súlade s ustanovením § 29 ods. 13 zákona č. 24/2006 Z. z. V prvej podmienke rozhodnutia sa odporúča navrhovateľovi realizovať variant č. 2. K danému je potrebné uviesť, že ide striktne o odporúčací charakter podmienky, pričom odvolací orgán konštatuje, že v 3. podmienke rozhodnutia je uvedená potreba zohľadniť aj pripomienky a požiadavky zo stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy. V návrhovom konaní, akým je aj územné konanie, koná stavebný úrad vždy na základe návrhu navrhovateľa. V tomto prípade ide o umiestnenie stavby „Polyfunkčný objekt Tematínska, Petržalka – Bratislava“ 1. etapa. V priebehu konania navrhovateľ upravil návrh o stavebný objekt „SO 11 Južná pláž“ z územného konania s tým, že vydanie kolaudačného rozhodnutia na súčasne umiestňovanú stavbu je podmienené realizáciou, kolaudáciou a odovzdaním investície 2. etapy. Odvolací orgán uvádza, že súčasťou predloženého spisu je záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIC 56734/19-462451 zo dňa 27. 8. 2020. Z dôvodu, že stavebník v priebehu konania odstránil stavebný objekt „SO 11 Južná pláž“ z návrhu, vznikol rozdiel medzi rozsahom posúdenia dotknutého orgánu Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti a rozsahom, ktorý je predmetom územného konania. Stavebný úrad preto požiadal o vyjadrenie Magistrát hlavného

mesta SR Bratislavy, či nepovolenie stavebného objektu „SO 11 Južná pláž“ a jeho vypustenie z objektovej skladby umiestňovanej stavby nie je dôvodom na prehodnotenie vydaného záväzného stanoviska. Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy posúdil vo vzťahu k územnému plánu zmenu navrhovateľa a listom č. MAGS OUIC 59225/2023-570038 zo dňa 20. 11. 2023 konštatoval, že vypustením stavebného objektu „SO 11 Južná pláž“ z objektovej skladby nedôjde z hľadiska územného plánu k zmene posúdenia hlavným mestom sledovaných koeficientov, ale nakoľko dochádza k podstatnej zmene skutkových okolností a v záujme ochrany verejného záujmu pristúpili na základe žiadosti investora k zmene pôvodného záväzného stanoviska č. MAGS OUIC 56734/19-462451 zo dňa 27. 8. 2019 a zmeneným záväzným stanoviskom č. MAGS OUIC 60425/2023-563587 zo dňa 16. 11. 2023 doplnili etapizáciu zámeru a podmienky, ktoré sledujú verejný záujem hlavného mesta. Predmetné podmienky sú súčasťou výrokovej časti napadnutého rozhodnutia. Odvolací orgán má vzhľadom k uvedenému za preukázané, že návrh je v súlade s podmienkami rozhodnutia č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22. 7. 2021, ako aj v súlade s verejným záujmom chráneným stavebným zákonom.

K námietke, že rozdelenie zámeru na dve územné rozhodnutia naznačuje, že v budúcnosti môžu byť stavby prevádzkovo odčlenené, odvolací orgán uvádza:

Stavebný zákon ani iné právne predpisy nezakazuje rozdeliť a samostatne umiestniť navrhovanú činnosť na viaceré etapy. Naopak, z praxe ide o bežnú záležitosť, hlavne v prípade rozsiahlejších stavieb. Z obsahu napadnutého rozhodnutia ako aj záväzných stanovísk dotknutých orgánov je preukázané, že I. etapa a 2. etapa navrhovanej činnosti polyfunkcie prevádzkovo vzájomne nesúvisia a každá etapa tvorí samostatný celok z hľadiska funkčného využitia stanoveného Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Opätovne je potrebné uviesť, že 2. etapa navrhovanej činnosti bude podmieňujúcou investíciou 1. etapy polyfunkčného objektu s tým, že vydanie kolaudačného rozhodnutia na umiestňovanú stavbu I. etapy je podmienené realizáciou, kolaudáciou a odovzdaním investície 2. etapy do majetku Hlavného mestu SR Bratislavy. Vo výroku rozhodnutia na str. 2 stavebný úrad informoval, že návrh na umiestnenie 2. etapy zámeru bol podaný na stavebný úrad dňa 28. 3. 2024. Ustanovenie § 46 správneho poriadku stanovuje taxatívne vlastnosti, ktoré každé správne rozhodnutie musí bez výnimky obsahovať. Jednou a azda najdôležitejšou z týchto vlastností, je atribút zákonnosti. Zákonnosť rozhodovania, teda postupu správneho orgánu pred vydaním samotného rozhodnutia vyplýva aj z ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku. Sám odvolací orgán však nie je viazaný skutkovým stavom, ako ho zistil orgán prvého stupňa a berie do úvahy aj skutočnosti, ktoré tomuto orgánu neboli známe, keďže odvolacie konanie tvorí jeden celok s konaním na prvom stupni, účastníci konania, prípadne dotknuté orgány môžu až do vydania rozhodnutia o odvolaní uvádzať nové skutočnosti a navrhovať dôkazy. Odvolací orgán je oprávnený z vlastného podnetu vykonať nové dôkazy, zopakovať už vykonané dôkazy a podobne. Navrhované nové skutočnosti a dôkazy si bude odvolací orgán všímať, pokiaľ tieto môžu prispieť k objasneniu skutkového stavu a môžu mať vplyv na správnosť rozhodnutia. Na základe obsahu odvolania Regionálny úrad Bratislava z vlastnej činnosti preskúmal, či návrh 2. etapy bol podaný na stavebný úrad a uvádza, že z verejne dostupných informácií na webovej stránke (www.petrzalka.sk) je zrejmé, že dňa 28. 3. 2024 podal navrhovateľ V.D. LAKE, a.s., Antolská 6, 851 07 Bratislava, IČO: 51 772 442, návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu „SO 11 – Južná pláž“, ktorá je súčasťou stavby „Polyfunkčný objekt Tematínska“. Ďalej je na stránke uvedené, že Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP vydal rozhodnutie č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22. 7. 2021 (právoplatné dňa 22. 10. 2021) v spojení s rozhodnutím v odvolacom konaní vydaným Okresným úradom Bratislava, odbor opravných prostriedkov č. OU-BA-OOP3-2021/124805-004 zo dňa 11. 10. 2021, ktorý rozhodol, že navrhovaná činnosť „Polyfunkčný objekt Tematínska“, sa nebude posudzovať podľa zákona o

posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Z verejne dostupných údajov je zrejmé, že stavebný objekt „SO 11 – Južná pláž“ je koncepčne naďalej súčasťou stavby „Polyfunkčný objekt Tematínska“, čím sa odvolateľove tvrdenia nepotvrdili.

S námietkou nezrozumiteľnosti rozhodnutia sa odvolací orgán nestotožňuje. Za relevantnosť sa považuje uviesť skutočnosti a podklady, ktoré boli pre rozhodnutie správneho orgánu smerodajné. Hmotným dôkazom pre vydanie napadnutého rozhodnutia sú záväzné stanoviská dotknutých orgánov, rozhodnutie zo zisťovacieho konania a projektová dokumentácia spolu s posudkami vypracovanými odborne spôsobilými osobami v danom obore, ktoré deklarujú, že návrh je v súlade so zákonom, ako je to uvedené v samotnom odôvodnení napadnutého rozhodnutia. Odvolací orgán považuje ďalej za potrebné uviesť, že podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku *„v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.“* Správny poriadok v danom smere rieši materiálnu stránku veci, keď samotné podklady, z ktorých skutočnosti vychádzajú, sú obsiahnuté v príslušnom spisovom materiáli, do ktorého má účastník konania možnosť v priebehu správneho konania nazrieť. Odvolaciemu orgánu však v tomto ohľade nedá nespomenúť, že prvostupňový správny orgán vo svojom rozhodnutí popísal postup správneho orgánu vychádzajúci z jednotlivých podkladov z chronologického hľadiska, keď bolo uvedené najskôr zistenie správneho orgánu vychádzajúce zo zisťovacieho konania a následne začatie správneho konania na základe podaného návrhu zo dňa 22. 6. 2022.

K námietke, že záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2024/370635-002 redukovalo realizáciu zámeru len na investičnú výstavbu a nie na prevádzku, pričom dotknutý orgán nezisťoval súlad dokumentácie s podmienkami EIA, len akúsi koncepčnú súladosť, odvolací orgán uvádza:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP ako príslušný orgán podľa ustanovenia § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydal podľa ustanovenia § 38 ods. 4 citovaného zákona záväzné stanovisko, v ktorom konštatuje, že návrh na začatie územného konania stavby „Polyfunkčný objekt Tematínska“, Petržalka - Bratislava, 1. etapa je koncepčne v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, s vydaným rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22. 7. 2021 (právoplatným daň 22. 10. 2021) a s jeho podmienkami. V dokumentácii stavby „Polyfunkčný objekt Tematínska“ nedošlo k zmene v predmete stavby v porovnaní s predmetom zisťovacieho konania EIA navrhovanej činnosti. Podkladmi pre vydanie stanoviska boli okrem iného aj rozhodnutie zo zisťovacieho konania EIA č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22. 7. 2021, posúdenie súladu projektovej dokumentácie na začatie konania o umiestnení navrhovanej činnosti „Polyfunkčný objekt Tematínska“ podľa stavebného zákona (Ing. Oľga Szabóová, odborne spôsobilá osoba na posudzovanie vplyvov činnosti na životné prostredie, 6. 11. 2022) a projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie. Odvolací orgán má za preukázané, že dotknutý orgán v dostatočnej miere zistil a preukázal súlad projektovej dokumentácie s podmienkami z rozhodnutia zo zisťovacieho konania č. OU-BA-OSZP3-2021/067450-021 zo dňa 22. 7. 2021 (právoplatným dňa 22. 10. 2021).

K námietke ohľadom redukovania zámeru len na investičnú výstavbu a nie na prevádzku je potrebné uviesť, že predmetom súčasného odvolacieho konania je územné rozhodnutie. Čo je predmetom územného rozhodnutia vyplýva z ustanovenia § 39a stavebného zákona. Na základe

územného rozhodnutia o umiestnení stavby nie je možné stavbu realizovať, nakoľko predmetným rozhodnutím sa len stanovujú podmienky, aké parametre má stavba mať (napr. odstupové, priestorové, výškové a pod.). Jej realizácia je možná až na základe právoplatného stavebného povolenia. V stavebnom konaní sa následne zhodnotí vplyv týchto povoľovaných stavieb na jeho okolie, pričom účastníci konania si budú môcť uplatniť v stavebnom konaní svoje námietky a pripomienky k plánovanej výstavbe. Ďalej je potrebné uviesť, že neobstojí ani samotné spochybňovanie pojmu koncept zo strany odvolateľa, ktorý v skutočnosti znamená prvotný návrh, a nakoľko sa stavba naďalej „len" umiestňuje, tvrdenie odvolateľa založené len na domnienkach a ničím nepodložených hypotézach bez preukázania relevantného dôkazu, nie je zákonným dôvodom pre neumiestnenie stavby.

Odvolací orgán má za to, že námietky uvádzané odvolateľom už boli zodpovedané a vyvrátené v odôvodnení rozhodnutia stavebného úradu. Odvolací orgán dodáva, že v danom prípade vykonanie revízneho postupu podľa ustanovení § 140b ods. 5 a ods. 6 stavebného zákona, bez udania relevantných dôvodov, predstavuje ďalšie dodatočné náklady a správny orgán finančne zaťažuje, pričom jeho nariadenie v prípadoch, kedy vzhľadom na dostatočne zistený skutkový stav veci nie je nevyhnutné, by bolo v rozpore so zásadami rýchlosti, hospodárnosti a efektívnosti správneho konania. Podľa ustanovenia § 3 ods. 4 správneho poriadku *správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnemu vybaveniu veci. Konanie je uskutočnené hospodárne, ak prebieha čo najrýchlejšie a s čo najmenšími nákladmi, aby nedochádzalo k zbytočnému zaťažovaniu subjektov správneho konania.* Hospodárnosť sa posudzuje nielen z finančného ale aj z časového hľadiska a odvolací orgán považuje za neefektívne v danej veci postupovať ďalej podľa ustanovenia § 140b ods. 6 stavebného zákona, keď tento postup len potvrdí to, čo už je uvedené v napadnutom rozhodnutí.

Na základe uvedených skutočností rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Mgr. Viliam Pohančeník
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:
Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa", ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa":

1. V.D. LAKE, a. s., Antolská 6, 851 07 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
3. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., Odštepný závod Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
4. RDC s. r. o., Vretenová 3461/7, 841 04 Bratislava
5. SR - Lesy Slovenskej republiky, š. p., Odštepný závod Smolenice, Trnavská 12, 919 04 Smolenice
6. Vlastníci objektu so súpisným číslom 3715
7. Mestská časť Bratislava – Petržalka, odd. majetku, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

8. Združenie domových samospráv, o. z., Rovniankova 1667/14, 851 02 Bratislava
9. Cyklokoalícia, Partizánska 2, 811 03 Bratislava

Na vedomie:

1. Mestská časť Bratislava – Petržalka, stavebný úrad, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava
   - spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. 572/2024/SÚ/Mi-13 zo dňa 28. 6. 2024
   - **spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava – Petržalka a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu**
2. V.D. LAKE, a. s., Antolská 6, 851 07 Bratislava
3. Združenie domových samospráv, o. z., Rovniankova 1667/14, 851 02 Bratislava

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

Vyvesené dňa..... **Zvesené dňa.....**

Podpis a pečiatka **Podpis a pečiatka**

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie - § 59 ods. 2 SP (potvrdené)
Identifikátor:	1360/12149/2025/22.1.2.

Autorizácia elektronického úradného dokumentu	
Dokument autorizoval:	Mgr. Viliam Pohančeník OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	10.03.2025 09:05:59 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky:	10.03.2025 08:06:10 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 1360/12149/2025/22.1.2.	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Jana Kavecká
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Vedúci oddelenia
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	10.03.2025
Podpis a pečiatka:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava -3-