

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **26. 4. 2012**

Právna analýza možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov

Predkladateľ:

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Zodpovedný:

JUDr. Dušana Višňovská v. r.
poverená riadením magistrátu

Spracovateľ:

JUDr. Dušana Višňovská v. r.
vedúca legislatívno-právneho oddelenia

Ing. arch. Jela Plencnerová v. r.
vedúca oddelenia koordinácie územných
systémov

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu obsahujúcu právnu analýzu možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov
3. Právnu analýzu investora
4. Stanovisko petičného výboru
5. Uznesenie MsZ č. 367/2011 z 24.11.2011
6. Uznesenie mestskej rady č. 437/2012 z 15. 3. 2012
7. Výpis zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ konaného dňa 13. 3. 2012
8. Výpis zo zasadnutia komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby MsZ konaného dňa 19. 3. 2012

apríl 2012

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

berie na vedomie právnu analýzu možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov.

Dôvodová správa obsahujúca

právnu analýzu možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov

Právna analýza možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov bola vypracovaná na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 367/2011 časť C bod 3 zo dňa 24.11.2011 v súčinnosti s oddelením koordinácie územných systémov. Súčasťou materiálu je právna analýza vypracovaná investorom ako aj právna analýza vypracovaná petičným výborom.

A. Aktuálny stav veci

Pozemky v lokalite Kráľova hora parc. č. 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2402, 2403, 2446, 2447 a časť 2373 v katastrálnom území Devín sú na základe Uznesenia Okresného súdu Bratislava IV č. Er 554/01 o schválení príklepu pri dražbe zo dňa 27. 1. 2003 vo vlastníctve spoločnosti Kráľova hora, s.r.o., zapísané na LV č. 2689.

Podľa platného územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú predmetné pozemky určené pre funkčné využitie:

- **Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201**, t. j. plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania, cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany.
- **Rekreácia v prírodnom prostredí, č. funkcie 1003, t. j.** územia slúžiace oddychu, pohybu v prírode, športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia – pobytové lúky, prírodné kúpaliská, vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru.
Funkčné využitie prevládajúce: prírodné prostredie, zeleň, krajinná zeleň, vodné plochy, vybavenosť pre rekreáciu a športové aktivity (turistika, cykloturistika, pobyt v prírode).
Funkčné využitie prípustné: cyklistické trasy, pešie trasy, jazdecké trasy, zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia a stabilizujúca zeleň.
Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: drobné zariadenia stravovania, rýchle občerstvenie, autokempingy.
- **Les, ostatný lesný pôdny fond, č. funkcie 1001**

Pre funkčné využitie občianska vybavenosť je určených cca 50 % záujmového územia, pre funkčné využitie rekreácia v prírodnom prostredí a les rovnako cca 50 % záujmového územia.

V lokalite Kráľova hora bolo funkčné využitie územia pre občiansku vybavenosť určenú pre zdravotnícke zariadenie stanovené už v predchádzajúcom územnom pláne, a to od roku 2000 (všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 9/2000).

Vlastník predmetných pozemkov, zastúpený spoločnosťou FORMAT, spol. s r.o., podal dňa 28. 10. 2010 žiadosť o vydanie záväzného stanoviska v lokalite Kráľova hora. Podľa priloženej projektovej dokumentácie plánoval stavebník výstavbu obytného komplexu 11 obytných domov s podzemným parkovaním a samostatným prístupom z dopravnej komunikácie v I. etape výstavby. V II. etape výstavby navrhoval umiestnenie hotela, škôlky, objektu zdravotníctva, domova dôchodcov a objektov pre veľvyslancov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) vydalo dňa 4. 5. 2011 podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) nesúhlasné záväzné stanovisko.

Dňa 28.9.2011 bola hlavnému mestu doručená Petícia proti výstavbe na Kráľovej hore, ktorá obsahuje 18 760 podpisov. V petícii občania požadujú:

1. zmenu územného plánu hlavného mesta v lokalite Kráľova hora z funkcie občianska vybavenosť na rekreáciu v prírodnom prostredí,
2. vyhlásiť stavebnú uzáveru v danom území,
3. všetkými prostriedkami územnej samosprávy zabrániť výstavbe a zasadiť sa za zachovanie prírodného prostredia na Kráľovej hore.

Dňa 31.10.2011 podala spoločnosť FORMAT, spol. s r.o. na základe splnomocnenia stavebníka Kráľova hora s.r.o. žiadosť o záväzné stanovisko k investičnej činnosti podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie stavby „Kráľova hora, revízia B“. Predložená projektová dokumentácia riešila využitie územia pre funkcie ozdravovacích a rekreačných zariadení, rezidenčného bývania, ubytovania pre seniorov, ako aj pre denné športové, rekreačné a oddychové aktivity obyvateľov.

Dôležitou právnou skutočnosťou je, že dňa 24.11.2011 spoločnosť FORMAT, spol. s r.o. vzala žiadosť o záväzné stanovisko späť.

B. Postavenie a možnosti hlavného mesta pri výstavbe v lokalite Kráľova hora

Hlavné mesto podľa § 18 ods. 4 stavebného zákona, § 4 ods. 3 písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“), § 6a ods. 1 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, čl. 28 ods. 1 písm. b) a čl. 41 písm. e) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zabezpečuje obstarávanie územnoplánovacích podkladov a obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentácia Bratislavy a zón a jej záväzné časti vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením.

Hlavné mesto ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 stavebného zákona vydáva podľa § 140b stavebného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a j) zákona o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov záväzné stanoviská k investičnej činnosti, posudzuje investičné zámery vo vzťahu k platnému územnému plánu. Ako bolo uvedené vyššie, v súčasnosti nie je podaná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta k výstavbe v lokalite Kráľova hora. Pokiaľ by investor opätovne podal žiadosť o vydanie záväzného stanoviska a priložená projektová dokumentácia by bola v súlade s platným územným plánom, hlavné mesto by bolo povinné vydať súhlasné záväzné stanovisko podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona do 30 dní.

V prípade zmeny územného plánu z funkcie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu na funkciu rekreácia v prírodnom prostredí bez súhlasu vlastníka pozemkov by hlavné mesto mohlo byť žalované o náhradu škody.

Na jednej strane by zmenou územného plánu došlo k poklesu hodnoty pozemkov, boli by vynaložené zbytočné investície zo strany vlastníka a došlo by fakticky k obmedzeniu vlastníckeho práva, predovšetkým práva vlastníka užívať majetok. V tejto súvislosti poukazujeme na znenie čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

C. Právne stanovisko k možnosti zmeny územného plánu mesta bez súhlasu vlastníka pozemku Kráľova hora

Proces obstarávania územných plánov upravuje stavebný zákon a vyhláška MŽP SR č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Táto právna úprava určuje postupnosť krokov a podmienky uskutočňovania územného plánovania, pričom jednoznačne ustanovuje, že neoddeliteľnou súčasťou procesu obstarávania územného plánu miest a obcí (podotýkame, že sa to týka každej zmeny územného plánu) je aj jeho **prerokovanie** (ďalej len „prerokovanie“).

Stavebný zákon v § 19 ods. 1 určuje, že obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie zahŕňa

- a) prípravné práce,
- b) zabezpečenie spracovania prieskumov a rozborov,
- c) zabezpečenie spracovania zadania a jeho prerokovanie,
- d) zabezpečenie spracovania konceptu riešenia územnoplánovacej dokumentácie, dohľad nad jeho spracovaním a jeho prerokovanie,
- e) zabezpečenie spracovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie, dohľad nad jeho spracovaním a jeho prerokovanie,
- f) prípravu podkladov na schválenie návrhu územnoplánovacej dokumentácie,
- g) zabezpečenie vyhlásenia záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, uloženie územnoplánovacej dokumentácie a vyhotovenie registračného listu a jeho doručenie ministerstvu.

Podľa ustanovenia § 22 stavebného zákona

- (1) Prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie oznámi orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu, verejnosti spôsobom v mieste obvyklým. Návrh územnoplánovacej dokumentácie musí byť vystavený počas 30 dní na verejné nahliadnutie. Verejnost' je oprávnená podať pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie do 30 dní odo dňa oznámenia.
- (2) O prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie upovedomí orgán územného plánovania dotknuté obce, dotknuté samosprávne kraje a dotknuté orgány vždy jednotlivo.
- (3) Návrh územnoplánovacej dokumentácie prerokuje orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu, s dotknutými obcami, s dotknutými samosprávnymi krajinami, ktorých územia sa riešenie týka, a s dotknutými právnickými osobami.
- (4) Orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu, dohodne návrh územnoplánovacej dokumentácie s dotknutými orgánmi.
- (5) Obce, samosprávne kraje a dotknuté orgány sú povinné oznámiť svoje stanoviská k návrhu územnoplánovacej dokumentácie do 30 dní odo dňa, keď o ňom boli upovedomené. Ak sa dožiadaný orgán nevyjadrí v určenej lehote, predpokladá sa, že nemá pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie.
- (6) Ak sa prerokúva návrh územnoplánovacej dokumentácie, ktorá rieši územie so zložitými vzťahmi, môže orgán územného plánovania lehotu podľa odseku 1 primerane predĺžiť.
- (7) Stanoviská a písomné pripomienky k návrhu, ktoré neboli zohľadnené, znovu prerokuje orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu, s tými, ktorí ich uplatnili.

Z príslušných ustanovení stavebného zákona jednoznačne vyplýva, že obstarávateľ (mesto alebo obec) územnoplánovacej dokumentácie oznamuje **prerokovanie všetkým dotknutým subjektom a verejnosti**, pod ktorou je nutné rozumieť aj **vlastníkov nehnuteľností nachádzajúcich sa na riešenom území mesta alebo obce**, a to spôsobom v mieste obvyklým.

Účelom prerokovania je oboznámiť účastníkov prerokovania so zámermi územného rozvoja mesta alebo obce a získať stanoviská a pripomienky dotknutých subjektov k navrhovanému riešeniu.

Niet pochyb o tom, že **právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke práva na riešenom území mesta alebo obce, majú** ako účastníci prerokovania **právo v stanovenej lehote podať svoje pripomienky k navrhovanému riešeniu**. Podotýkame, že na podané pripomienky sa neprihliada iba v tom prípade, ak boli podané po uplynutí tejto lehoty.

V tejto súvislosti poukazujeme na znenie ustanovenia § 22 ods. 7 stavebného zákona, podľa ktorého stanoviská a písomné pripomienky k návrhu, ktoré neboli zohľadnené, znovu prerokuje orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu, s tými, ktorí ich uplatnili.

Pripomienky uplatnené v rámci prerokovania je obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie povinný vyhodnotiť a na základe vyhodnotenia následne upraviť územnoplánovacia dokumentáciu, pretože základným cieľom prerokovania je dosiahnutie všeobecnej dohody o novom urbanistickom usporiadaní územia mesta alebo obce.

Vo veci podotýkame, že stavebný zákon neupravuje ďalší postup v prípade, ak sa vlastníci pozemkov a mesto alebo obec nedohodnú ani po opakovanom prerokovaní ich pripomienok.

Stavebný zákon sa zaoberá iba postupom po tomto prerokovaní a vyhodnotení pripomienok k návrhu územného plánu, ktorý je upravený v § 25 takto:

(1) Pred predložením návrhu územného plánu na schválenie sa preskúma, či

- a) obsah návrhu je v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa,
- b) obsah návrhu a postup jeho obstarania a prerokovania sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi,
- c) návrh je v súlade so zadaním,
- d) návrh je v súlade s rozsahom územného plánu,
- e) záväzná časť územného plánu navrhovaná na vyhlásenie všeobecne záväzným právnym predpisom je v súlade s § 13.

(2) Podkladom na preskúmanie podľa odseku 1 je návrh územného plánu, vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu a návrh všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu. Výsledok posúdenia podľa odseku 1 so súhlasným alebo s nesúhlasným stanoviskom k návrhu územného plánu s jeho zdôvodnením oznámi príslušný orgán obstarávateľovi do 30 dní.

(3) O preskúmanie súladu návrhu územného plánu regiónu podľa odseku 1 samosprávny kraj požiada ministerstvo.

(4) O preskúmanie súladu návrhu územného plánu obce podľa odseku 1 obec požiada krajský stavebný úrad.

(5) O preskúmanie súladu návrhu územného plánu zóny podľa odseku 1 obec požiada krajský stavebný úrad.

(6) Návrh územného plánu, ktorého obsah nie je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa alebo s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo ktorého postup obstarania a prerokovania nie je v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, nemožno schváliť. Pokiaľ by prišlo k schváleniu napriek takémuto rozporu, schválenie je v celom rozsahu neplatné.

Zo znenia tohto citovaného ustanovenia stavebného zákona vyplýva, že obec je povinná požiadať krajský stavebný úrad o preskúmanie súladu návrhu územného plánu obce, pričom podkladom na preskúmanie je aj vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu územného plánu. To znamená, že podkladom sú aj pripomienky, ktoré neboli zohľadnené ani pri opakovanom prerokovaní spolu s odôvodnením mesta alebo obce.

Z uvedenej právnej úpravy jednoznačne vyplýva, že každú zmenu územného plánu mesta alebo obce je obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie povinný prerokovať s dotknutými subjektmi a verejnosťou, ktorú reprezentujú aj vlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa na riešenom území mesta alebo obce. Títo vlastníci nehnuteľností majú právo namietat', že nesúhlasia s navrhovanou zmenou územného plánu, ktorá predpokladá zmenu funkčného využitia územia. S poukazom na citovanú právnu úpravu a vzhľadom na skutočnosť, že stavebný zákon neupravuje postup v prípade, ak sa vlastníci pozemkov a mesto alebo obec nedohodnú, pretože návrh územného plánu je v rozpore s ich záujmami, sme dospeli k názoru, že k zmene územného plánu mesta alebo obce môže dôjsť aj bez toho, aby boli vznesené pripomienky vlastníkov nehnuteľností zohľadnené pri ich prerokovaní., t.j. bez súhlasu dotknutého vlastníka nehnuteľností.

Samozrejme je nutné si uvedomiť, že dotknutí vlastníci nehnuteľností z dôvodu nespokojností (pocitu poškodenia svojich záujmov) sa môžu domáhať zrušenia schválenej zmeny územného plánu mesta alebo obce.

Dotknutý vlastník nehnuteľností má možnosť po schválení návrhu územného plánu obrátiť sa na príslušnú prokuratúru s návrhom na podanie protestu proti už právoplatnému všeobecne záväznému nariadeniu s odôvodnením, že týmto návrhom územného plánu bolo porušené jeho vlastnícke právo garantované Ústavou Slovenskej republiky (čl. 20).

Podat' návrh na konanie pred Ústavným súdom SR prichádza do úvahy len v tom prípade, ak sťažovateľ vyčerpal všetky opravné prostriedky, ktoré mu zákon na ochranu jeho základných práv a slobôd poskytuje. To neplatí, ak sťažovateľ preukáže, že túto podmienku nespĺnil z dôvodu osobitného zreteľa. Z judikatúry vyplýva, že sťažovateľ môže byť úspešný, ak sa preukáže, že základné právo vlastníka nehnuteľnosti upravené v čl. 20 Ústavy SR bolo porušené, tým, že zmenou územného plánu bolo nepriaznivo zasiahnuté do jeho práva užívať a práva nakladať s dotknutými nehnuteľnosťami.

V prípade podania žaloby na príslušný súd o náhradu škody podľa Občianskeho zákonníka musí vlastník nehnuteľnosti preukázať splnenie základných predpokladov vzniku zodpovednosti za škodu, t.j. porušenie právnej povinnosti, existenciu škody, príčinnú súvislosť medzi porušením právnej povinnosti a škodou a zavinenie.

Judikatúra v tejto právnej problematike nie je obsiahla; sudy Slovenskej republiky publikovali iba jeden rozsudok, ktorý iba okrajovo rieši obdobnú problematiku; sudy Českej republiky sú v tomto smere aktívnejšie, a to aj z dôvodu zmeny stavebného zákona. Postavenie správneho súdnictva Českej republiky je do istej miery rozdielne ako v Slovenskej republike aj s poukazom na rozdielnu právnu úpravu, ktorá v širšej miere poskytuje ochranu pred zásahom do verejných subjektívnych práv fyzických a právnických osôb v porovnaní so slovenskou právnou pravou.

Z judikatúry (uznesenie Najvyššieho správneho súdu ČR č. 1 Ao/2009-120 z 21.7.2009, rozsudok Najvyššieho správneho súdu ČR č. 2 Ao4/2008-88 z 5. februára 2009, rozhodnutie Ústavného súdu SR č. I. ÚS 60/69 z 2. 12.1997) vyplýva, že navrhovateľ (žalobca, sťažovateľ) bol so svojim návrhom (žalobou, sťažnosťou) úspešný. V týchto rozhodnutiach sudy jednoznačne vyslovili názor, že

- *nie je úlohou súdu určovať, akým spôsobom má byť určité územie obce využité, ale úlohou súdu je sledovať, či obec pri tvorbe územného plánu postupovala v súlade so zákonnými pravidlami územného plánovania;*
- *súd okrem iného hodnotí, či medzi navrhovaným využitím územia a z toho plynúcim obmedzením dotknutého vlastníka nehnuteľnosti neexistuje zjavný nepomer, ktorý nemožno odôvodniť ani verejným záujmom na využitie územia obce;*
- *zásahy do vlastníckeho práva musia mať výnimočnú povahu, musia byť uskutočnené z ústavne legitímnych dôvodov a to len v nevyhnutne nutnej miere a musia byť uskutočnené na základe zákona, pričom tu súčasne vzniká ústavná povinnosť verejnej moci zabezpečiť dotknutému vlastníkovi primeranú náhradu, a to z verejných prostriedkov alebo z prostriedkov toho, v koho prospech je zásah do vlastníckeho práva uskutočnený;*
- *základné právo upravené v čl. 20 ods. 1 prvej vete Ústavy SR nie je iba formálnym právom, ale práve naopak, zaručuje možnosti reálneho výkonu vlastníckeho práva so všetkými jeho atribútmi;*
- *aj keď pojem „verejný záujem“ stavebný zákon bližšie nedefinuje, v podmienkach demokratického právneho štátu nemožno verejný záujem stotožňovať so záujmom väčšiny a vôľa väčšiny nemôže tiež zasiahnuť do elementárnych práv menšiny;*
- *napadnutým územným plánom došlo nielen k zásahu do vlastníckeho práva sťažovateľa v zmysle jeho obmedzenia, ale súčasne došlo aj k zásahu do jeho práva slobodne podnikáť.*

Do úvahy je potrebné zobrať aj dôležitú právnu skutočnosť, že vlastník nehnuteľností kupoval dotknuté nehnuteľnosti ako stavebné pozemky, pod ktorými je potrebné rozumieť s poukazom na ustanovenie § 43h ods. 1) stavebného zákona časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou. To znamená, že až do vykonania vyššie uvedených zmien v územnoplánovacej dokumentácii (Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov) na území Kráľova hora v k.ú. Devín je možné umiestňovať určité typy stavieb, ktoré umožňuje daná charakteristika funkčného využitia plôch daného územia.

Záverom podotýkame, že v prípade „Kráľova hora“ nemôžeme prejedukovať výsledok prípadného súdneho sporu, avšak do úvahy je potrebné zobrať názory a vyjadrenia súdov vyslovené vo vyššie uvedených rozhodnutiach.

D. Územný plán

Lokalita Kráľova hora, k.ú Devín

1.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov :

a)

stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť lokality Kráľova hora - zo západových strany cca 1/3 územia, funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód D 201** (tabuľka C.2.201 v prílohe listu).

Charakteristika: Plochy občianskej vybavenosti slúžiacie predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany.

Funkčné využitie prevládajúce:

- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu
- verejné stravovanie
- odborné liečebné ústavy, detské ozdravnice, liečebne, liečebné ústavy

Funkčné využitie prípustné:

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území
- **komunikácie vozidlové**

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie neprípustné:

- podľa priloženej tabuľky

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. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Devín

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	obchod, kult. areál. zariadenia	2	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	3	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	4	0,23	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

b)

stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť lokality Kráľova hora - zo severnej a východnej strany, funkčné využitie územia: **rekreácia v prírodnom prostredí, kód 1003** (tabuľka C.2.1003 v prílohe listu).

Charakteristika: Územia slúžiacie oddychu, pohybu v prírode a športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia – pobytové lúky, prírodné kúpaliská – vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru.

Funkčné využitie prevládajúce:

- prírodné prostredie – zeleň, krajinná zeleň, vodné plochy, vybavenosť pre rekreáciu a športové aktivity (turistika, cykloturistika, pobyt pri vode)

Funkčné využitie prípustné:

- cyklistické trasy, pešie trasy, jazdecké trasy, zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia a stabilizujúca zeleň

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- drobné zariadenia stravovania, rýchle občerstvenie, autokemping
 - **odstavné státia a parkoviská**
 - **zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia**

Funkčné využitie neprípustné:

- podľa priloženej tabuľky

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

c)

stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť lokality Kráľova hora - zo západnej strany, funkčné využitie územia: **les, ostatný lesný pôdny fond, kód 1001** (tabuľka C.2. 1001 v prílohe listu).

Charakteristika: Územia slúžiace predovšetkým na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie, plochy s alebo bez porastov, priestory manipulačné a pod.

Funkčné využitie prevládajúce:

- lesné porasty, lesné škôlky, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy

Funkčné využitie prípustné:

- služobné byty, hygienické zariadenia

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- drobná architektúra a mobiliár, cyklistické trasy a pod.
 - **odstavné státia a parkoviská**
 - **komunikácie vozidlové**
 - **zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia**

Funkčné využitie neprípustné:

- podľa priloženej tabuľky

d)

Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Časťou pozemkov z východnej strany lokality Kráľova hora prechádza trasa elektrického vedenia 2x110 kV spolu s vymedzeným ochranným pásom energetických zariadení.

Predmetné územie sa nachádza v CHKO Malé Karpaty – jedná sa o chránené územie prírody, v ktorej platí II. stupeň ochrany. Obmedzenia činností v jednotlivých stupňoch ochrany definuje zákon NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

2.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02, ktoré boli schválené uznesením MsZ č. 400/2011 zo dňa 15.12.2011, vyhlásené všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12.2011 a nadobúdajú účinnosť 1.2.2012 :

a)

stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť lokality Kráľova hora - zo západojužnej strany cca 1/3 územia, funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód D 201** (tabuľka C.2.201 v prílohe listu)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú

plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- prevládajúce

- prípustné

- **zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia**

- prípustné v obmedzenom rozsahu

- neprípustné

podľa prílohy tabuľka C.2.201

b)

stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť lokality Kráľova hora - zo severnej a východnej strany, funkčné využitie územia: **rekreácia v prírodnom prostredí, kód 1003** (tabuľka C.2.1003 v prílohe listu).

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekreačné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- prevládajúce

- prípustné

- prípustné v obmedzenom rozsahu

- **zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia**

- neprípustné

podľa prílohy tabuľka C.2.1003

c)

stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť lokality Kráľova hora - zo západnej strany, funkčné využitie územia: **les, ostatný lesný pôdny fond, kód 1001** (tabuľka C.2. 1001 v prílohe listu).

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia s lesnými porastmi alebo bez porastov slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné a hygienické funkcie.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- prevládajúce

- prípustné

- prípustné v obmedzenom rozsahu

- **zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy**

- neprípustné

podľa prílohy tabuľka C.2.1003

d)

Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Časťou pozemkov z východnej strany lokality Kráľova hora prechádza trasa elektrického vedenia 2x110 kV spolu s vymedzeným ochranným pásmom energetických zariadení.

Predmetné územie sa nachádza v CHKO Malé Karpaty – jedná sa o chránené územie prírody, v ktorej platí II. stupeň ochrany. Obmedzenia činností v jednotlivých stupňoch ochrany definuje zákon NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Z hore uvedeného vyplýva, že na území Kráľova hora v k.ú. Devín v zmysle územnoplánovacej dokumentácie mesta - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02**

- je možné umiestňovať určité typy stavieb, ktoré umožňuje daná charakteristika funkčného využitia plôch daného územia,
- podľa § 43h ods. 1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov *stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou,*
- podľa § 139a ods. 8) stavebného zákona *Zastavané územie obce tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce. Zastavané územie je súbor*
 - a) *stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parciel, ktoré sa užívajú na účel, na ktorý boli stavby uskutočnené,*
 - b) *poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a),*
 - c) *pozemkov ostatných plôch,*
 - d) *pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným územným plánom obce alebo schváleným územným plánom zóny,*
 - e) *pozemkov, ktoré podľa schváleného územného plánu obce alebo schváleného územného plánu zóny sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).*
- podľa § 4 ods. 4 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, *umiestnenie stavby podľa druhu a potreby musí umožniť jej napojenie na vedenia a zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia územia* a podľa § 7 ods. 1 cit. vyhlášky *stavba podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie,*
- podľa § 39a stavebného podmienky na umiestnenie stavby sa určujú v územnom rozhodnutí o umiestnení stavby, ktoré v rámci týchto podmienok stanoví aj požiadavky na napojenie tejto stavby na pozemné komunikácie a napojenie na siete technického vybavenia,
- podľa § 11 ods. 5 písm. f) stavebného zákona a § 12 ods. 4 písm. l) a ods. 6 písm. d) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii riešenie územného plánu stanovuje zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia územia

Vzhľadom na uvedené máme za to, že nie je možné zamieňať neprípustné „komunikácie vozidlové“ stanovené v tabuľke charakteristiky funkčnej plochy 1003 (podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov v znení účinnom do 31.1.2012) , s nevyhnutným dopravným vybavením územia, ktoré zabezpečuje dopravnú obsluhu stavieb, ktoré môžu byť umiestnené v danom území v zmysle prevládajúceho a prípustného využitia územia.

Zároveň konštatujeme, že v danej funkčnej ploche sú prípustné v obmedzenom rozsahu „odstavné státi a parkoviská“, „zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia“.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02, ktorý nadobúda účinnosť 1.2.2012 v stanovení spôsobu využitia funkčných plôch rekreácie v prírodnom prostredí kód 1003 stanovuje, že v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu okrem iného zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy. Touto metodickou úpravou bola odstránená jedna z nejasností, uvedených v pôvodnom znení tabuliek, vo vzťahu k ustanoveniam stavebného zákona a príslušnej vykonávacej vyhlášky.

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none">- zariadenia administratívy, správy a riadenia- zariadenia kultúry a zábavy- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu- zariadenia verejného stravovania- zariadenia obchodu a služieb- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti- zariadenia školstva, vedy a výskumu		
prípustné		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none">- integrované zariadenia občianskej vybavenosti- areály voľného času a multifunkčné zariadenia- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy- zeleň líniovú a plošnú- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none">- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času- vedecko – technické a technologické parky- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
neprípustné		
<p>V území nie je prístupné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none">- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí- rodinné domy- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory- autokempingy- stavby na individuálnu rekreáciu- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENÉ		1001
1001	les, ostatné lesné pozemky	
1002	krajinná zeleň	
1003	rekreácia v prírodnom prostredí	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
Územia s lesnými porastmi alebo bez porastov slúžiace na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné a hygienické funkcie.		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none">- les, lesné porasty, lesné škôlky- semenné sady- lesné cesty a zväžnice- rozdeľovacie pasienky		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none">- pobytové lúky- náučné chodníky, turistické trasy a cyklistické trasy		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none">- technické zariadenia pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu- byty v objektoch funkcie – služobné byty- vodné plochy, nádrže účelové a retenčné- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy		
neprípustné		
Neprípustné je umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none">- všetky formy bývania okrem prípustných v obmedzenom rozsahu- všetky druhy zariadení obchodu- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti- zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej- zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva- areálové a kryté zariadenia športu- zariadenia odpadového hospodárstva- diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENÉ		1003
1001	les, ostatné lesné pozemky	
1002	krajinná zeleň	
1003	rekreácia v prírodnom prostredí	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekreačné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<p>prevládajúce Prírodné prostredie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zeleň líniová a plošná - les - vodné plochy pre rekreáciu - rekreačno-oddychové prírodné areály - pobytové lúky 		
<p>prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy - krajinná a ekostabilizačná zeleň 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - autokempingy - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy 		
<p>nepripustné Nepripustné je umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - všetky formy bývania - všetky druhy zariadení obchodu - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu okrem autokempingov - všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti - zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej - zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva - areálové a kryté zariadenia športu - zariadenia odpadového hospodárstva - diaľničné odpočívadlá, ČSPH - ostatné stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

Návrh využitia územia (plôch)

201

C.2.

A - charakteristika	Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany
B.Funkčné využitie	prevládajúce ● - využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu
	prípustné ■ - objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území
	prípustné – v obmedzenom rozsahu ▼ Podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch
	nepripustné X
C –doplň. ustanovenie	

LEGENDA

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	
201	obč. vybavenosť celomest. a nadmest. významu
202	občianska vybavenosť lokálneho charakteru

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

201		občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

X	Rodinné domy	●	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
▼	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	▼	Materské školy
▼	Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	■	Základné školy a základné umelecké školy
■	Byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	●	Stredné školy, špeciálne školy
●	Obchodné centrá regionálne	●	Vysoké školy a vysokoškolské areály
●	Nákupné strediská, obchodné domy	●	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	●	Objekty a areály vedy a výskumu
●	Hypermarkety, hobbymarkety	■	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdrav. pomôcok, stacionáre
■	Supermarkety, diskonty	●	Polikliniky
■	Maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	●	Nemocnice NsP, FNsP
●	Verejné stravovanie	●	Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
■	Verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	●	Odborné lieč. ústavy, detské ozdravovne, liečebne, lieč. ústavy
▼	Stravovanie pre zamestnancov	●	Zar. zdravotníctva – záchranná služba, dializačné strediská
●	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	■	Stacionáre soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
●	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	●	Domovy sociálnych služieb
X	Autokempingy, turistické ubytovne	●	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
▼	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	●	Detské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostiv.
●	Kongresové centrá	▼	Drobná výroba a služby - nerušiaca
●	Veľtržné a výstavné areály	▼	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
●	Kultúrne zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
●	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
▼	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Výroby a služby všetkých druhov
▼	Obradné siene	X	Priemyselné parky
●	Kostoly a modlitebne	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
■	Cirkev a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
●	Administratívne budovy	X	Stavebné dvory a zariadenia
●	Prenajímateľné administratívne priestory	X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
●	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Športové areály – kryté a otvorené
●	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Športové haly, plavárne, kolkárne
●	Zariadenia obrany	▼	Telocvične, ihriská, fitness, posilňovne

X	Kúpaliská
X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
▼	Zariadenia netradičných športov
■	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
X	Areály voľného času
X	Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
X	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X	Záhradkárské osady a lokality
X	Chatové osady
■	Zeleň líniová a plošná
X	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobiliár
▼	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
■	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
X	Prícestné odpočívadlá
■	ČSPH bez sprievodných prevádzok
▼	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
▼	Odstavné státi a parkoviská
▼	Parkinggaráže
■	Komunikácie vozidlové
▼	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

C.2.

Návrh využitia územia (plôch)

1001

A - charakteristika	Územia slúžiace predovšetkým na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie, plochy s alebo bez porastov, priestory manipulačné a pod.
B.Funkčné využitie	prevládajúce ● - lesné porasty, lesné škôlky, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
	prípustné ■ - služobné byty, hygienické zariadenia
	prípustné – v obmedzenom rozsahu ▼ - drobná architektúra a mobiliár, cyklistické trasy a pod.
	neprípustné X
C - dopln. ustanovenie	

LEGENDA

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENĚ	
1001	les, ostatný lesný pôdny fond
1002	krajinná zeleň
1003	rekreácia v prírodnom prostredí

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

1001		les, ostatný lesný pôdny fond

X	Rodinné domy	X	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
X	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	X	Materské školy
X	Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	X	Základné školy a základné umelecké školy
■	Byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	X	Stredné školy, špeciálne školy
X	Obchodné centrá regionálne	X	Vysoké školy a vysokoškolské areály
X	Nákupné strediská, obchodné domy	X	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	X	Objekty a areály vedy a výskumu
X	Hypermarkety, hobbymarkety	X	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdrav. pomôcok, stacionárne
X	Supermarkety, diskonty	X	Polikliniky
X	Maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X	Nemocnice NsP, FNsP
X	Verejné stravovanie	X	Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
X	Verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X	Odborné lieč. ústavy, detské ozdravovne, liečebne, lieč. ústavy
X	Stravovanie pre zamestnancov	X	Zar. zdravotníctva – záchranná služba, dializačné strediská
X	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	X	Stacionárne soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X	Domovy sociálnych služieb
X	Autokempingy, turistické ubytovne	X	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
X	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X	Detské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostiv.
X	Kongresové centrá	X	Drobná výroba a služby - nerušiaca
X	Veľtržné a výstavné areály	X	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
X	Kultúrne zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
X	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
X	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Výroby a služby všetkých druhov
X	Obradné siene	X	Priemyselné parky
X	Kostoly a modlitebne	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
X	Cirkev a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
X	Administratívne budovy	X	Stavebné dvory a zariadenia
X	Prenajímateľné administratívne priestory	X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
X	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Športové areály – kryté a otvorené
X	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Športové haly, plavárne, kolkárne
X	Zariadenia obrany	X	Telocvične, ihriská, fitness, posilňovne

X	Kúpaliská
▼	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
X	Zariadenia netradičných športov
X	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
X	Areály voľného času
●	Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
▼	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X	Záhradkárské osady a lokality
X	Chatové osady
X	Zeleň líniová a plošná
●	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
▼	Drobná architektúra a mobiliár
▼	Cyklistické trasy
▼	Pešie komunikácie
▼	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
X	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovania BRKO
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
▼	Priestavné odpočívadlá
X	ČSPH bez sprievodných prevádzok
X	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
▼	Odstavné státi a parkoviská
X	Parkinggaráže
▼	Komunikácie vozidlové
▼	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

Návrh využitia územia (plôch)

1003

C.2.

A - charakteristika	Územia slúžiace oddychu, pohybu v prírode a športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia – pobytové lúky, prírodné kúpaliská – vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru
B.Funkčné využitie	prevládajúce ● - prírodné prostredie – zeleň, krajinná zeleň, vodné plochy , vybavenosť pre rekreáciu a športové aktivity (turistika, cykloturistika, pobyt pri vode) prípustné ■ - cyklistické trasy, pešie trasy, jazdecké trasy, zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia a stabilizujúca zeleň prípustné – v obmedzenom rozsahu ▼ - drobné zariadenia stravovania, rýchle občerstvenie, autokempingy nepripustné X - pozri nižšie uvedenú tabuľku
C - dopln. ustanovenie	

LEGENDA


ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENĚ	
1001	les, ostatný lesný pôdny fond
1002	krajinná zeleň
1003	rekreácia v prírodnom prostredí

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

1003		rekreácia v prírodnom prostredí

X	Rodinné domy	X	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
X	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	X	Materské školy
X	Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	X	Základné školy a základné umelecké školy
X	Byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	X	Stredné školy, špeciálne školy
X	Obchodné centrá regionálne	X	Vysoké školy a vysokoškolské areály
X	Nákupné strediská, obchodné domy	X	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	X	Objekty a areály vedy a výskumu
X	Hypermarkety, hobbymarkety	X	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdrav. pomôcok, stacionáre
X	Supermarkety, diskonty	X	Polikliniky
X	Maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X	Nemocnice NsP, FNsP
X	Verejné stravovanie	X	Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
▼	Verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X	Odborné lieč. ústavy, detské ozdravovne, liečebne, lieč. ústavy
X	Stravovanie pre zamestnancov	X	Zar. zdravotníctva – záchranná služba, dializačné strediská
X	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	X	Stacionáre soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X	Domovy sociálnych služieb
▼	Autokempingy, turistické ubytovne	X	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
X	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X	Detské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostiv.
X	Kongresové centrá	X	Drobná výroba a služby - nerušiaca
X	Veľtržné a výstavné areály	X	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
X	Kultúrne zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
X	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
X	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Výroby a služby všetkých druhov
X	Obradné siene	X	Priemyselné parky
X	Kostoly a modlitebne	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
X	Cirkev a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
X	Administratívne budovy	X	Stavebné dvory a zariadenia
X	Prenajímateľné administratívne priestory	X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
X	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Športové areály – kryté a otvorené
X	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Športové haly, plavárne, kolkárne
X	Zariadenia obrany	X	Telocvične, ihriská, fitness, posilňovne

■	Kúpaliská
▼	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
▼	Zariadenia netradičných športov
X	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
●	Areály voľného času
●	Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
▼	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X	Záhradkárské osady a lokality
X	Chatové osady
●	Zeleň líniová a plošná
●	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobiliár
■	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
■	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
X	Prícestné odpočívadlá
X	ČSPH bez sprievodných prevádzok
X	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
▼	Odstavné státi a parkoviská
X	Parkinggaráže
X	Komunikácie vozidlové
▼	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu



Kráľova hora, s.r.o.
Dvořákovo nábřeží 10
811 02 Bratislava

Bratislava, dňa 19.01.2012

PRÁVNÁ ANALÝZA **k výstavbe v lokalite Kráľova hora**

Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o. bola poverená spoločnosťou Kráľova hora, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 35 837 853, vypracovaním právnej analýzy na vyhodnotenie možnosti využitia územia v lokalite Kráľova hora vlastníkom územia, Kráľova hora, s.r.o., ako investorom na účely výstavby ním plánovaného investičného zámeru, na podklade územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, ako aj na posúdenie dopadov prípadných protiprávných zásahov do práv spoločnosti Kráľova hora, s.r.o. v súvislosti s jej vlastníctvom predmetného územia.

Analýza sa vyjadruje aj k otázke dopadov prípadných zmien a doplnkov územného plánu na investičný zámer vlastníka lokality. Vypracovanie analýzy nadväzuje na uznesenie Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy č. 367/2011.

Lokalitou Kráľova hora sa rozumie územie na Svíbovej ulici v katastrálnom území Devín, okres Bratislava IV, o celkovej rozlohe cca 200.000 m², ktoré je vo vlastníctve spoločnosti Kráľova hora, s.r.o..

Managing partner
JUDr. Alexander Kadela

Partneri
Mgr. Michal Bouška
Mgr. Marián Masarik

Advokáti
JUDr. Tomáš Bardelčík
Mgr. Miloslav Hrehorčík
Mgr. Petra Vojtášová
Mgr. Marcela Jašurková
Mgr. Lýdia Janíčková

Koncipienti
Mgr. Slavomír Máčaj
JUDr. Andrea Kováčiková
Mgr. Miroslava Ješíková
JUDr. Pavol Solár
JUDr. Lucia Baranová
Mgr. Martin Lukáč
Mgr. Melita Boháčková
Mgr. Peter Beleš

**Advokátska
kancelária
RELEVANS s. r. o.**

Dvořákovo nábřeží 8
811 02 Bratislava

spoločnosť zapísaná
v obchodnom registri
Okresného súdu
Bratislava I
oddiel: Sro
vložka č.: 69947/B

IČO: 47 232 471

Tel.: +421 2 323 54 601
Fax: +421 2 594 18 115

www.relevans.sk

ČASŤ I

Popis skutkového stavu

Lokalita Kráľova hora je nezastavaným územím v blízkosti sídliska Dlhé Diely. Územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení jeho doplnkov a zmien je územie charakterizované rozdelením do troch funkčných plôch:

1. Funkcia 1003 – rekreácia v prírodnom prostredí, v severnej časti lokality (cca. 81.744 m²)
2. Funkcia 1001 – les, ostatné lesné pozemky, v severnej časti lokality (cca. 39.072 m²)
3. Funkcia 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru, rozvojové územie kód D, v južnej časti lokality (cca. 84.953 m²).

Vlastník lokality, spoločnosť Kráľova hora, s.r.o., predložil investičný zámer výstavby v lokalite Kráľova hora na Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavu za účelom jeho prerokovania v územnom konaní a získania rozhodnutia o umiestnení stavby. Z dokumentácie pre územné rozhodnutie vyplýva, že spoločnosť Kráľova hora, s.r.o. plánuje komplexnú výstavbu pozostávajúcu z objektov obytných domov, objektov relaxačných a ubytovacích zariadení, objektu športového ihriska, penziónu a ďalších objektov sociálnych služieb.

Proti výstavbe v lokalite Kráľova hora bola zorganizovaná petícia, ktorú predložil petičný výbor Hlavnému mestu SR Bratislave. Spoločnosť Kráľova hora, s.r.o. následne stiahla žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k návrhu na územné rozhodnutie.

ČASŤ II

K využitiu pozemkov na účely výstavby na podklade platného územného plánu

Pre funkciu občianskej vybavenosti v lokalite Kráľova hora sú územnoplánovacou dokumentáciou dané tieto charakteristiky:

- a) Prevládajúca: plochy občianskej vybavenosti pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadenie ochrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu,
- b) Prípustná: komplexy a integrované zariadenia občianskej vybavenosti (napr. obchodno-spoločenské a iné centrá),
- c) Prípustná v obmedzenom rozsahu: podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch, vedecko-technické parky združujúce zariadenia výskumu, vzdelávania a výrobných prevádzok súvisiacich s výskumom, základné školstvo - iba ZUŠ, ČSPH bez umyvárky automobilov a plničky plynu.

Pokiaľ ktorýkoľvek investor pripravuje investičný zámer na využitie územia formou výstavby na ňom, je povinný dodržiavať podmienky vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie. V prípade nerešpektovania daných podmienok je orgán územného plánovania v územnom konaní (príp. v stavebnom konaní, pokiaľ sú spojené) nielen oprávnený, ale aj povinný návrh na vydanie územného rozhodnutia zamietnuť (§ 37 ods. 4 stavebného zákona).

Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je v danom prípade, teda v prípade lokality Kráľova hora, platný Územný plán Hlavného mesta SR Bratislava. Návrh na vydanie územného rozhodnutia, spolu s prílohami, teda musí byť v súlade s týmto územným plánom. Vlastníkom lokality Kráľova hora predložený investičný zámer výstavby v tejto lokalite je v súlade s platným územným plánom.

Tým, že ustanovenie § 37 ods. 1 stavebného zákona definuje ako podklad pre vydanie územného rozhodnutia územný plán obce a územný plán zóny, naplňuje úlohy v dvoch smeroch:

1. vo vzťahu k stavebnému úradu, ktorý je príslušný na vydanie územného rozhodnutia, určuje podmienky, za ktorých je oprávnený v územnom konaní rozhodovať o právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach fyzických a právnických osôb, t.j. bráni pred jeho svojvôľou v súvislosti s vydaním, resp. nevydaním územného rozhodnutia, a zároveň
2. vo vzťahu k stavebníkovi a ostatným účastníkom územného konania, zabezpečuje ochranu ich práv a právom chránených záujmov pred nezákonným zásahom orgánov verejnej správy pri plnení ich úradných povinností alebo v súvislosti s tým. Účastník konania má takto možnosť kontroly, či stavebný úrad rozhoduje v medziach zákona a na jeho základe. Týmto sa stáva výkon verejnej správy predvídateľným, zaručujúcim právnu istotu subjektov práva.

Obstarávaním územnoplánovacích podkladov sú poverené obce – v tomto prípade ide o výkon samosprávy (§ 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov). Obec je však súčasne príslušným stavebným úradom, pričom túto právomoc vykonáva ako prenesený výkon štátnej správy.

Kumuláciou právomocí orgánu územného plánovania a stavebného úradu v osobe jediného subjektu Hlavného mesta SR Bratislavy (hoci rôznych oddelení Magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorých zamestnanci sú však stále len zamestnancami Hlavného mesta SR Bratislavy v priamej či nepriamej riadiacej pôsobnosti štatutárneho orgánu = primátora) vzniká riziko porušenia nestrannosti a zákonnosti postupu pri výkone ich právomocí. Výkon samosprávy (územné plánovanie) nesmie v rozpore s platným právnym poriadkom presahovať (resp. zasahovať) do preneseného výkonu štátnej správy (výkon úloh stavebného úradu) a naopak.

K stretu právomocí dochádza pri obstarávaní územnoplánovacej dokumentácie a plnení úloh stavebného úradu pravidelne, pričom vždy sa vychádza zo záväznosti a nezmeniteľnosti ich aktov. Napr.:

- a) Územné plánovanie časovo a vecne predchádza vydaniu územného rozhodnutia. Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je územnoplánovacia dokumentácia. V rozpore s územným plánom nesmie byť vydané územné rozhodnutie.
- b) V stavebnom konaní stavebný úrad obligatórne skúma, či dokumentácia pre stavebné povolenie spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia (§ 62 ods. 1 písm. a) stavebného zákona). Uvedené ustanovenie nie je však možné vykladať tak, že stavebný úrad prihliada na oba dokumenty – ak totiž stavebnému konaniu predchádzalo územné konanie, ktoré je samo osebe určené na riešenie otázok súladu zámeru výstavby s územným plánom, v stavebnom konaní sa už rieši len súlad s bezprostredne predchádzajúcim stupňom, teda s územným rozhodnutím. Pre stavebný úrad je v stavebnom konaní územné rozhodnutie záväzné. Platí, že k zmene alebo zrušeniu územného rozhodnutia môže dôjsť len použitím nasledovných inštitútov:
 - i. mimoriadnych opravných prostriedkov (postup podľa správneho poriadku),
 - ii. preskúmanie správnych rozhodnutí súdmi na základe správnych žalôb (postup podľa Občianskeho súdneho poriadku).

Hoci platí, že vydanie územného rozhodnutia nie je nárokovateľné, postup stavebného úradu v územnom konaní nemôže vykazovať znaky svojvôle. Jeho rozhodovanie musí zaručovať určitosť a jasnosť, predvídateľnosť a zrozumiteľnosť. Základná ochrana práv a právom chránených záujmov jednotlivcov, fyzických osôb a právnických osôb, garantovaná Ústavou SR sa premieta v tom, že jednotlivec – subjekt práva sa môže spoľahnúť na to, že orgány štátnej správy budú konať len tak, ako im to umožňuje zákon.

Z hľadiska princípu právnej istoty, podlieha ochrane aj legitímne očakávanie, ktoré je užšou kategóriou ako právna istota (nález Ústavného súdu SR, spis. zn. PL. ÚS 16/06 zo dňa 30.04.2008, nález Ústavného súdu SR, spis. zn. PL. ÚS 12/05 zo dňa 28.11.2007). Účelom ochrany legitímneho očakávania je garancia čitateľnosti správania sa orgánov verejnej moci a ochrana jednotlivcov pred nepredvídateľným mocenským zásahom do ich právnej situácie, na vyústenie ktorej do určitého výsledku sa spoliehali (m. m. nález Ústavného súdu SR, spis. zn. PL. ÚS 16/06 zo dňa 24.06.2009, nález Ústavného súdu SR, spis. zn. PL. ÚS 10/04 zo dňa 06.02.2008).

Ako už bolo uvedené vyššie, stavebný úrad nemôže v územnom konaní prihliadnúť na tie námietky, ktoré sú v rozpore s územnoplánovacími pokladmi. Účastníkom územného konania je v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov aj občianska iniciatíva, ktorá organizovala petíciu proti výstavbe. Ak by teda občianska iniciatíva v územnom

konaní vydanie územného rozhodnutia pre umiestnenie stavieb v lokalite odmietla ako celok alebo by jej pripomienky k umiestneniu stavby presahovali rámec územnoplánovacích podkladov, a tieto pripomienky by stavebný úrad vyhodnotil ako opodstatnené, v nadväznosti na čo by zamietol návrh na vydanie územného rozhodnutia, je takýto nedostatok dôvodom nezákonnosti rozhodnutia, čo by opodstatňovalo jeho zrušenie, resp. zmenu.

V posudzovanom prípade je pritom zjavné, že aj občianska iniciatíva si uvedomuje nesúlad svojich pripomienok s existujúcim územným plánom. Z toho dôvodu žiada Hlavné mesto SR Bratislavu o zmenu územného plánu, a to z funkcie občianska vybavenosť na rekreáciu v prírodnom prostredí.

Územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy schvaľuje mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislavy a jeho záväznú časť vyhlasuje vo forme všeobecne záväzného nariadenia. Na každé všeobecne záväzné nariadenie mesta sa kladie požiadavka, aby bolo v súlade s Ústavou SR, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami (§ 6 zákona č. 369/1990 Zb.).

Stavebný zákon v § 30 a 31 explicitne počíta so zmenami a doplnkami územného plánu; stanovuje však pre ne postup. Obec je povinná pravidelne skúmať, či nie sú potrebné zmeny alebo doplnky územného plánu alebo nový územný plán. Potrebu zmeny odôvodňujú:

- a) zmenené územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia,
- b) potreba zosúladenia s územným plánom regiónu alebo jeho zmenami a doplnkami,
- c) potreba umiestnenia verejnoprospešnej stavby.

O potrebu zosúladenia s územným plánom Bratislavského regiónu, jeho zmenami alebo doplnkami sa bezpochyby nejedná. Vzhľadom na zamýšľanú zmenu funkcie na rekreáciu sa nebude jednať ani o potrebu umiestnenia verejnoprospešnej stavby. Potreba zmeny územného plánu sa teda môže oprieť výlučne o zmenené územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá funkcia občianskej vybavenosti pre lokalitu Kráľova hora.

To znamená, že **medzi zmenou územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy a samotnou zmenou územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov musí existovať príčinná súvislosť.**

Právomoc Hlavného mesta SR Bratislavy aktualizovať územný plán obce je nutné posudzovať s ohľadom na ochranu legitímnych očakávaní. Hlavné mesto SR Bratislava nemôže svojvoľne, bez náležitého odôvodnenia a poskytnutia možnosti verejnosti a všetkým dotknutým orgánom oboznámiť sa s návrhom zmeny, rozhodnúť o zmenách a doplnkoch územného plánu. Je potrebné zdôrazniť, že záväzná časť územného plánu sa vyhlasuje vo forme všeobecne záväzného nariadenia, ktoré má charakter normatívneho správneho aktu. Na takýto akt sa kladú iné nároky ako pri individuálnom správnom akte – nevychádza sa totiž z princípu individualizácie aktu s ohľadom na konkrétne okolnosti konkrétneho, čiastkového územia v okamihu vydania aktu. Pre aktualizáciu územného plánu naopak

musí platiť všeobecné pravidlo, podľa ktorého sa za obdobných skutkových okolností (rozumieť obdobné územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady) musí postupovať rovnako. Určuje totiž pravidlá správania sa neurčitého počtu subjektov do budúcnosti, a to v akejkoľvek situácii.

Premietnuté na skúmanú situáciu to znamená, že zmena územného plánu v lokalite Kráľova hora nesmie vykazovať znaky svojvôle, resp. „zmeny na objednávku“. Narušovala by tým rovnosť účastníkov (znevýhodňujúc investora, spoločnosť Kráľova hora, s.r.o., ktorý požiadal o vydanie stanoviska dotknutého orgánu pre účely územného konania ešte pred zahájením prác na obstaraní zmeny územného plánu) a deľbu právomocí medzi samosprávou a štátnu správu (/zámerné/ zmarenie vydania územného rozhodnutia zmenou územného plánu).

Záver, že takáto zmena územného plánu v lokalite Kráľova hora by bola v rozpore s vyššie uvedenými princípmi zákonnosti, je možné oprieť o nasledovné skutočnosti:

- a) Návrh zmeny územného plánu sa uvažuje cielene len pre vybranú lokalitu Kráľova hora, pričom iné územia nie sú predmetom riešenia (hoci ak by skutočne boli dané územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, bezpochyby by odôvodňovali zmenu aj v iných územiach).
- b) Jedným z argumentov pre zmenu je to, že lokalita je dlhodobo prirodzenou rekreačnou oblasťou celomestského a nadmestského charakteru – práve dlhodobé využívanie lokality na tento účel svojou povahou vylučuje splnenie podmienky pre aktualizáciu územného plánu, t.j. zmenu územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov.
- c) Ak sa argumentuje živelnou a nekoncepčnou výstavbou na Dlhých Dieloch, hustou zástavbou, dosiahnutím hranice demografickej kapacity plánovanej pre rok 2030 a pod., tieto demografické podmienky (ako aj tendencia k nim) boli dané už v čase schválenia súčasne platného územného plánu – t.j. v r. 2007. Keďže rozhodujúcim stavom pre posúdenie, či nastali také zmeny, ktoré odôvodňujú aktualizáciu územného plánu, je stav v čase schválenia územného plánu (teda či uvažovaná zmena nastala oproti stavu v čase schválenia územného plánu), nie je možné uvažovať na splnení kritéria pre aktualizáciu územného plánu.
- d) Z obsahu zápisnice z rokovania Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 24.11.2011 je zrejmé, že zmena územného plánu je uvažovaná ako riešenie petície proti výstavbe v lokalite Kráľova hora. Petíciu organizovanú občianskou iniciatívou síce možno označiť ako dôsledok pripomienok občianskej iniciatívy k výstavbe, no s pripomienkami občianskej iniciatívy sa má orgán obstarávajúci územný plán obce vysporiadať (aj bez petícií) už v procese schvaľovania územného plánu. Pokiaľ sa s pripomienkami verejnosti k využitiu územia v lokalite Kráľova hora Hlavné mesto SR Bratislava vysporiadalo v roku 2007 tak, že schválilo územný plán s rozdelením do 3 funkčných plôch (vrátane občianskej vybavenosti), potom nemožno zmenu postoja Hlavného mesta SR

Bratislavy (bez toho, aby boli splnené kritériá pre aktualizáciu územného plánu) klásť na farchu investora, spoločnosti Kráľova hora, s.r.o..

ČASŤ III

Dopady zmeny územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy v rozpore s platnými právnymi predpismi

Schválenie zmeny územného plánu v rozpore s § 30 stavebného zákona je nezákonným zásahom orgánu verejnej správy do práv vlastníkov a iných oprávnených osôb k riešenému územiu. Prinajmenšom sa jedná o zásah do vlastníckeho práva (čl. 20 ods. 4 Ústavy SR) a do práva na pokojné užívanie majetku (čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd), nakoľko zmenou funkcie lokality na rekreáciu sa výrazným spôsobom obmedzuje možnosť užívania pozemkov len na vymedzené účely rekreácie. Rovnako sa tým zasahuje do legitímnych očakávaní vlastníka lokality, ktorý nadobudol pozemky v r. 2003, pričom na pozemkoch už v tomto čase bola funkcia občianskej vybavenosti, t.j. boli určené na zastavanie (v časti cca 80.000 m²).

Všeobecne je možné pripustiť zásah do vlastníckeho práva, avšak takýto zásah musí prejsť testom ústavnosti – cieľ zásahu musí byť legitímny (vo verejnom záujme), a zároveň prostriedky na jeho dosiahnutie musia byť legitímne, nevyhnutné a primerané. Hoci je možné uzavrieť, že územné plánovanie predstavuje relevantný verejný záujem, ktorý je vo všetkých vyspelých štátoch aprobovaný ako legitímny, pri skúmaní otázky zachovania požiadavky proporcionality zásahu zistíme, že prostriedky k nemu použité nie sú legitímne. Aktualizácia územného plánu obce bez toho, aby bola splnená podmienka relevantnej zmeny územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov, predstavuje nezákonný zásah orgánu samosprávy do práv jednotlivca.

ČASŤ IV

Dôsledky nezákonného zásahu

Pokiaľ by Hlavné mesto SR Bratislava prijalo v lokalite Kráľova hora zmenu územného plánu v rozpore so zákonom (z dôvodov, ako je popísané v časti II.), čím by došlo k porušeniu práv vlastníka pozemkov v tejto lokalite (ako je popísané v časti III.), vlastníka pozemkov by na základe preukázania rozporu konania Hlavného mesta SR Bratislavy so zákonom bol oprávnený domáhať sa náhrady škody, a to tak skutočnej škody, ako aj ušlého zisku.

Vlastník pozemku by musel preukázať nezákonnosť konania Hlavného mesta SR Bratislavy, vznik škody, ako aj príčinnú súvislosť medzi nezákonnosťou a vznikom škody.

Vznik škody

Je nesporné, že hodnota pozemkov zohľadňuje okrem iného ich možné využitie. Spôsob využitia pozemkov pritom priamo určuje územnoplánovacia dokumentácia. V prípade, že využitie pozemkov na účely výstavby je vylúčené (vzhľadom na to, že územné rozhodnutie,

ani stavebné povolenie /ak mu nepredchádzalo územné konanie/ nie je možné vydať v rozpore so záväznými ukazovateľmi územného plánu obce, resp. územného plánu zóny), a nahradené funkciou rekreácie, je tým výrazne obmedzené ich využitie (teda zhodnotenie).

Majetková podstata aj po zmene územného plánu zostáva zachovaná, no samotná všeobecná hodnota pozemkov sa výrazne znižuje. Všeobecne sa uznáva, že zníženie hodnoty majetku v dôsledku škodnej udalosti je skutočnou škodou. Navyše je potrebné zdôrazniť, že funkcia rekreácie na pozemkoch, pokiaľ majú byť verejne prístupné, je napĺňaním verejnoprospešnej služby. Priamo zo zákona o obecnom zriadení vyplýva, že utváranie a ochrana zdravých podmienok a zdravého spôsobu života a práce obyvateľov obce, ochrana životného prostredia je výkonom samosprávy zvereným do pôsobnosti obce. Pre akýkoľvek podnikateľský subjekt, založený a existujúci za účelom dosiahnutia zisku, je zmena funkcie pozemkov na rekreáciu vnútením neziskového účelu držania (prevádzkovania) pozemkov. S ohľadom na to, hodnota pozemkov vypočítaná výnosovou metódou by bola podstatne nižšia ako tá, vypočítaná majetkovou metódou.

Okrem skutočnej škody je nutné prihliadnuť aj na ušlý zisk. Za ušlý zisk sa považuje stav, kedy v dôsledku škodnej udalosti nedošlo k rozmnoženiu majetkových hodnôt poškodeného, hoci sa to dalo očakávať s ohľadom na pravidelný beh vecí. Vyššie bolo poukázané na to, že ak územný plán obce umožňuje využitie pozemkov na občiansku vybavenosť, je možné očakávať, že takáto výstavba bude, pri dodržaní ostatných stavebných predpisov, povolená. Z dokumentácie pre územné rozhodnutie, predloženej spoločnosťou Kráľova hora, s.r.o., vyplýva, že súčasťou komplexu, plánovaného v lokalite Kráľova hora, majú byť napr. obytné domy. Ušlý zisk spoločnosti Kráľová hora, s.r.o. bude predstavovať rozdiel medzi očakávanými tržbami z projektu a očakávanými nákladmi realizácie projektu.

Príčinná súvislosť medzi nezákonnou zmenou územného plánu a vznikom škody

Medzi zmenou územného plánu a vznikom škody musí existovať vzťah príčiny a následku. O príčinnú súvislosť sa jedná, ak by škoda nevznikla bez tejto príčiny. Zníženie hodnoty pozemkov v lokalite Kráľova hora je priamym dôsledkom zmeny územného plánu. Napr. aj pre účely zdanenia daňou z pridanej hodnoty sa otázka, či pozemok je stavebným alebo nie, posudzuje podľa určenia jeho využitia v územnoplánovacej dokumentácii.

Vznik ušlého zisku je takisto priamym dôsledkom zmeny územného plánu. Nie je podstatné, že pre začatie výstavby by bolo nutné získať územné rozhodnutie a stavebné povolenie, a tieto okolnosti by sami osebe boli schopné zabrániť výstavbe. Nevydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia by totiž bolo už dôsledkom zmeny územného plánu.

Spôsob nápravy

Dostupné prostriedky nápravy v prípade nezákonnej zmeny územného plánu, ktoré poskytujú platnú národnú právnu úpravu, sú tieto:

1. Protest prokurátora proti všeobecne záväznému nariadeniu Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým bola schválená zmena územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, z dôvodu rozporu jeho prijatia s postupom a predpokladmi predpísanými

príslušnými zákonmi (stavebný zákon). Ak by bol podaný protest prokurátora a Hlavné mesto SR Bratislava by mu nevyhovelo, prokurátor má možnosť podania správnej žaloby podľa § 250zfa Občianskeho súdneho poriadku na vyslovenie nesúladu tohto všeobecne záväzného nariadenia so zákonom.

2. Vyslovenie nesúladu všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým bola schválená zmena územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, s Ústavou SR a so stavebným zákonom, v konaní pred Ústavným súdom SR podľa čl. 125 ods. 1 písm. c) Ústavy SR. V dôsledku nálezu Ústavného súdu SR o nesúlade stráca všeobecne záväznú nariadenie, ktorým je vydaná záväzná časť schválenej zmeny územného plánu, účinnosť.
3. Uplatnenie nároku na náhradu škody (skutočnej škody a ušlého zisku), spôsobenej pri výkone verejnej moci podľa zákona č. 514/2003 Z.z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci v znení neskorších predpisov. V zmysle zákona č. 514/2003 Z.z. obec zodpovedá za škodu spôsobenú orgánmi obce v dôsledku nezákonného rozhodnutia alebo nesprávneho úradného postupu pri výkone samosprávy. Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácia a jej aktualizácia je výkonom samosprávy, ktorým sa zasahuje do práv, právom chránených záujmov a povinností fyzických a právnických osôb. Nesprávny úradný postup bol judikatúrou označený ako akákoľvek činnosť spojená s výkonom právomoci určitého orgánu verejnej správy, ak pri tomto výkone alebo v súvislosti s ním dôjde k porušeniu pravidiel ustanovených právnymi normami. O tom, že v danom prípade by schválenie zmeny územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy bolo porušením pravidiel pri aktualizácii územného plánu vyplývajúcich zo stavebného zákona, sa bližšie pojednáva vyššie v časti II. Otázku splnenia ostatných predpokladov vzniku zodpovednosti Hlavného mesta SR Bratislavy – vznik škody a príčinná súvislosť medzi nesprávnym úradným postupom a vznikom škody – sa zaoberá táto analýza vyššie. Pre úplnosť je potrebné podotknúť, že podľa zákona č. 514/2003 Z.z. sa nahrádza skutočná škoda ako aj ušlý zisk.

ČASŤ V

K otázke stavebnej uzávery

V súvislosti s výstavbou v lokalite Kráľova hora sa diskutuje o stavebnej uzávere v lokalite.

Rozhodnutie o stavebnej uzávere je územným rozhodnutím podľa § 39d stavebného zákona, ktoré je vydané v konaní podľa oddielu 8 stavebného zákona. Účelom rozhodnutia o stavebnej uzávere v zmysle § 39d Stavebného zákona môže byť najmä „dočasným zákazom alebo obmedzením stavebnej činnosti vo vymedzenom území zabrániť sťaženiu alebo znemožneniu budúceho využitia alebo organizácii tohto územia podľa pripravovaného územného plánu“.

Nakoľko dôvod vyhlásenia stavebnej uzávery je uvedený len príkladom, nie je vylúčené, aby stavebný úrad rozhodol o stavebnej uzávere aj v prípade prípravy aktualizácie územného plánu.

Stavebnú uzáveru je možné určiť len na nevyhnutný čas, je svojím charakterom dočasným opatrením. Vzhľadom na uznesenie Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavu č. 367/2011, je možné usudzovať, že jej zamýšľaným účelom je zamedzenie výstavby v lokalite Kráľova hora, ktorú plánuje spoločnosť Kráľova hora, s.r.o., v období do schválenia prípadnej zmeny územného plánu, ktorým bude funkcia občianskej vybavenosti nahradená funkciou rekreácie.

Stavebná uzávera predstavuje výrazné obmedzenie vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom (v rozsahu užívacieho práva a nepriamo aj v práve nakladať s týmito pozemkami) a pri jej stanovovaní je nevyhnutné dôsledne zachovávať ustanovenia článku 13 Ústavy SR, teda postupovať tak, aby základné práva a slobody, v tomto prípade vlastnícke právo spoločnosti Kráľova hora, s.r.o. ku všetkým pozemkom, bolo obmedzené len v absolútne nevyhnutnej miere pre dosiahnutie účelu rozhodnutia.

Práve preukázanie zákonného dôvodu na vyhlásenie stavebnej uzávery a naň nadväzujúci rozsah a obsah obmedzení výstavby v dotknutom území sú rozhodujúce pre posúdenie, či vyhlásenie stavebnej uzávery ako obmedzenie základného práva garantovaného Ústavou SR je v demokratickej spoločnosti nevyhnutné na dosiahnutie účelu rozhodnutia.

To znamená, že dôvod vyhlásenia stavebnej uzávery musí byť legitímny a dostatočne závažný. Rovnako – pre prípad, že dôvodom stavebnej uzávery má byť aktualizácia územného plánu – dôvod obstarávania aktualizácie platného územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavu musí byť legitímny. Nie je splnená podmienka zákonného dôvodu, pokiaľ v čase vyhlásenia stavebnej uzávery aktualizácia územného plánu nebola obstarávaná v súlade so stavebným zákonom, t.j. neboli splnené základné kritériá opodstatňujúce zmenu územného plánu obce. Otázka zákonnosti dôvodu je podstatnou pre samotné rozhodnutie o stavebnej uzávere.

V nadväznosti na to, ak sa aj dodatočne ukáže, že zmena územného plánu je neopodstatnená a teda nezákonná, takáto okolnosť je dôvodom pre podanie mimoriadneho oprávneného prostriedku voči rozhodnutiu o stavebnej uzávere. Pokiaľ by sa účastník domohol zrušenia rozhodnutia o stavebnej uzávere pre jeho nezákonnosť, zakladá sa tým zodpovednosť štátu za škodu spôsobenú nezákonným rozhodnutím pri výkone verejnej moci v zmysle zákona č. 514/2003 Z.z. (pôsobnosť stavebného úradu v územnom konaní je totiž preneseným výkonom štátnej správy).

Pre určenie výšky škody je určujúce trvanie nezákonnej stavebnej uzávery a rozsah obmedzení stavebnej činnosti na dotknutom území. Aj pre prípad škody spôsobenej nezákonným rozhodnutím pri výkone štátnej správy platí, že sa nahrádza skutočná škoda, ako aj ušlý zisk.

ČASŤ VI

Záver

Platný územný plán Hlavného mesta SR Bratislavu z roku 2007 predpokladá využitie časti lokality Kráľova hora pre funkciu občianskej vybavenosti. Závazná časť územného plánu bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením. Vzhľadom na povahu takého nariadenia,

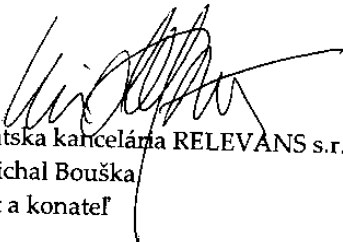
je treba vychádzať z jeho záväznosti. Takto schválený územný plán zakladá právo vlastníka pozemkov v lokalite vykonávať svoje vlastnícke právo spôsobom podľa určenia pozemkov – na účely výstavby občianskej vybavenosti.

Zmena územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy predstavuje zásah do vlastníckeho práva k pozemkom, nakoľko ho obmedzuje v slobodnej voľbe o spôsobe užívania, ako aj nakladania s pozemkom. Menia sa podmienky využitia pozemkov. Zmena takýchto podmienok však nemôže byť výsledkom svojvôle orgánu obstarávajúceho aktualizáciu územného plánu. Zasiadnuť do obsahu vlastníckeho práva je možné len na základe zákona – dôvody, podmienky a postup pri aktualizácii platného územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré ukladá stavebný zákon, musia byť dodržané.

Bez existencie zákonného dôvodu zmeny územného plánu, nemožno hovoriť o zákonomnom postupe orgánu samosprávy. Nesprávny postup Hlavného mesta SR Bratislavy pri aktualizácii územného plánu zakladá v zmysle zákona č. 514/2003 Z.z. zodpovednosť Hlavného mesta SR Bratislavy za škodu vzniknutú pri výkone samosprávy (zodpovednosť za skutočnú škodu a za ušlý zisk).

Vzhľadom na charakter stavebnej uzávery ako dočasného opatrenia, ktorého zámerom je riešenie využitia územia v období do schválenia zmeny územného plánu, zákonnosť stavebnej uzávery je plne závislá od zákonnosti trvalého opatrenia (t.j. zmeny územného plánu), ktorým sa bude odôvodňovať vyhlásenia stavebnej uzávery.

S úctou


Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o.
Mgr. Michal Bouška
advokát a konateľ

Petičný výbor
Petícia proti výstavbe na Kráľovej hore
Mgr. Lívia Poláchová, Veternicová 31, 841 05 Bratislava 4

Bratislava 7. 2. 2012

Vážený pán primátor,

po zvážení všetkých okolností sa petičný výbor rozhodol nevyužiť právo predložiť právnu analýzu.

S nádejou sme privítali uznesenie mestského zastupiteľstva č. 367 zo dňa 24. novembra 2011, ktoré v časti B bod 3 schvaľuje postup pri riešení situácie v lokalite Kráľovej hory s prerokovaním právnych analýz pred predložením návrhu na zámenu pozemkov.

Mestské zastupiteľstvo však pripravilo obrovské sklamanie. Uznesením č. 400 zo dňa 15. decembra 2011 v časti C bod 2 schválilo všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR k zmenám a doplnkom územného plánu. Toto nariadenie mení legislatívny stav aj vo vzťahu k lokalite Kráľova hora, hlavne mení využiteľnosť niektorých pozemkov v prospech vlastníka.

Sme presvedčení, že po prijatí nariadenia už nemá zmysel predložiť právnu analýzu, ktorej vypracovanie sa predpokladalo v čase, keď platil iný právny stav. Dovoľujeme si upozorniť, že lokalita Kráľova hora ako súčasť chránenej krajinej oblasti je kvalitatívne, polohou i historicky preurčená na rekreáciu v prírodnom prostredí. Mestské zastupiteľstvo spolu s magistrátom hlavného mesta v niekoľkých krokoch postupne od roku 2000 menilo zastavateľnosť a každým krokom zlepšovalo pozíciu vlastníka. Preto sa domnievame, že je v jeho moci zvrátiť tento stav a zmeniť územný plán mesta v súlade s požiadavkami petície. K postupu v duchu požiadavky petície prikladáme právne stanovisko.

Ubezpečujeme Vás, že petičný výbor je pripravený kvalifikovane sa vyjadriť vo veci úspešného zavŕšenia záchrany Kráľovej hory.

S pozdravom

Mgr. Lívia Poláchová
predsedníčka petičného výboru

Príloha: Stanovisko k náhrade škody

Vážený pán
doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.
primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Váž. pán

RNDr. Miron Zefna, CSc.

Zmena územného plánu a zodpovednosť za škodu – stanovisko

K Vašej žiadosti o stanovisko k nožnej zodpovednosti mesta Bratislava, za škodu spôsobenú zmenou územného plánu v lokalite Kráľova hora, uvádzame nasledovné:

1. Územnoplánovacia pôsobnosť obce

Obec je v zmysle §16 ods. 2, zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“), územnoplánovacím orgánom.

Obstarávanie a schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, §4 ods. 3 písm. j) autonómnu samosprávnou pôsobnosťou obce.

V súlade s uvedeným prijímajú obce územné plány a ich záväzné časti vyhlasujú všeobecne záväzným nariadením (§ 27 ods.3 Stavebného zákona). Uvedená právomoc je vyplýva z článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, v zmysle ktorého vo veciach územnej samosprávy a na zabezpečenie úloh vyplývajúcich pre samosprávu zo zákona môže obec vydávať všeobecne záväzné nariadenia (ďalej aj „VZN“). Iba obsah záväzných častí územnoplánovacej dokumentácie je záväzným podkladom pre povoľovacie konania, týkajúce sa stavieb na príslušnom území. Ostatné, tzv. smerné časti, majú iba odporúčaci charakter.

Zároveň platí, že obec nemôže obsah záväzných častí stanoviť svojvoľne. Stavebný zákon totiž špecifikuje čo môže byť ich obsahom v § 13 ods. 3 písm. b, nasledovne: „V záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie sa schvaľujú zásady a regulatívy b) v obci priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce. ...“

Podľa definície pojmov uvedených v § 139a Stavebného zákona: „(1) Regulatív priestorového usporiadania a funkčného využívania územia je záväzná smernica, ktorou sa usmerňuje umiestnenie a usporiadanie určitého objektu alebo vykonávanie určitej činnosti v území. ...Regulatív má charakter zákazov, obmedzení alebo podporujúcich faktorov vo vzťahu k priestorovému usporiadaniu a funkčnému využívaniu územia. Regulatív tým určuje zakázanú, obmedzenú a prípustnú činnosť alebo funkciu v území.“

Z uvedeného vyplýva, že na základe Ústavy SR, zákona o obecnom zriadení a stavebného zákona má obec legitimitu v územnom pláne stanoviť regulatív funkčného využívania územia a tento regulatív môže

byť súčasťou záväzných častí územného plánu, vyhlasovaných všeobecne záväzným nariadením. Stanovenie uvedeného regulatívu môže byť samozrejme aj súčasťou zmeny územného plánu. Toto konštatovanie je dôležité v kontexte úvah o možnom zásahu obce prostredníctvom zmeny územného plánu do práv a povinností fyzických a právnických osôb, či pri úvahách o zodpovednosti za škodu.

2. Zodpovednosť za škodu a zmena územného plánu

Zodpovednosť za škodu je v našom právnom poriadku upravená v zákone č. 40/1964 Zb. (ďalej len „Občiansky zákonník“). V ustanovení §420 Občianskeho zákonníka je upravená tzv. všeobecná zodpovednosť. V zmysle tohto ustanovenia, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

K tomu, aby vôbec vznikla zodpovednosť za škodu, musia byť splnené všetky z nasledovných predpokladov: 1. Porušenie právnej povinnosti, 2. Existencia škody, 3. Príčinná súvislosť medzi porušením právnej povinnosti a škodou, 4. Zavinenie.

Porušenie právnej povinnosti, ako prvý predpoklad vzniku zodpovednosti za škodu spočíva v existencii takého úkonu, ktorý je v rozpore s objektívnym právom.

V tomto kontexte, obec, ktorá svojim konaním napĺňa samosprávnu pôsobnosť v oblasti územného plánovania a zemný územný plán, napr. v podobe zavedenia regulatívu funkčného využívania územia, neporušuje právnu povinnosť a teda, nekoná v rozpore s právom.

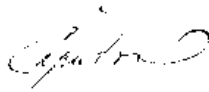
Z uvedeného vyplýva, že takýmto konaním by nebol splnený hneď prvý z predpokladov zodpovednosti za škodu, teda porušenie právnej povinnosti. V nadväznosti na uvedené by bol nepreukázateľný aj ďalší z predpokladov vzniku zodpovednosti za škodu, a to škoda, ktorá mala vzniknúť v dôsledku porušenia právnej povinnosti a príčinná súvislosť medzi škodou a porušením právnej povinnosti.

3. Záver

Obec, ktorá svojim konaním napĺňa samosprávnu pôsobnosť v oblasti územného plánovania a to napríklad zmenou územného plánu v oblasti funkčného využívania územia, neporušuje právnu povinnosť, a teda nespĺňa predpoklady vzniku zodpovednosti za škodu.

V Pezinku, 18.11.2011

Zuzana Čaputová
advokátka



Uznesenie č. 367/2011

zo dňa 24. 11. 2011

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

Výsledky rokovaní komisie schválenej Mestskou radou hlavného mesta SR Bratislavy s majiteľom pozemkov na Kráľovej hore o riešení situácie v tomto území, z ktorého vyplynulo:

1. Investor stiahne žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k návrhu na územné rozhodnutie na výstavbu na Kráľovej hore.
2. Investor je pripravený rokovať o zámene pozemkov na Kráľovej hore za pozemky v inej lokalite hlavného mesta SR Bratislavy.

B. schvaľuje

Postup pri riešení situácie v lokalite Kráľovej hory, ktorý spočíva v:

1. Predloženie návrhu na zámenu pozemkov s rovnakou bonitou, resp. všeobecnou hodnotou majetku na základe nezávislých znaleckých posudkov tak, aby pozemky v lokalite Kráľova hora boli vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a mohli slúžiť obyvateľom mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a celej Bratislavy.
2. Obstaraní zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorými bude nahradená regulácia časti územia Kráľovej hory s kódom 201 občianska vybavenosť mestského a nadmestského významu za kód 1003 Rekreačia v prírodnom prostredí.
3. Vypracovaní právnej analýzy možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov. Analýzu vypracovať oddelením Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, investorom a petičným výborom nezávisle od seba.

C. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy, aby

1. Predložil na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 2. 2. 2012 návrh na zámenu pozemkov v zmysle časti B bodu 1 tohto uznesenia.
2. Pripravil návrh na obstarávanie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v zmysle časti B bodu 2 tohto uznesenia a podal informáciu Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy o postupe obstarávania v júni 2012.
3. Predložil na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 2. 2. 2012 vypracovanú právnu analýzu možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov

T.: 2. 2. 2012

Právna analýza možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov

Návrh na zámenu nehnuteľností v Bratislave, a to pozemkov v k. ú. Petržalka a Trnávka, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, za pozemky v k. ú. Devín, vo vlastníctve spoločnosti Kráľova hora, s.r.o., so sídlom v Bratislave, ako prípadu hodného osobitného zreteľa

Kód uzn.: 18.1.1

5.7

Uznesenie č. 437/2012

zo dňa 15. 03. 2012

Mestská rada po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

1. Právnu analýzu možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov.
2. Zámenu nehnuteľností, a to pozemkov v k. ú. Petržalka, novovytvoreného pozemku parc. č. 5206/16 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 13 844 m², vzniknutého GP č. 84/2011 oddelením od pozemku parc. č. 5206/16, evidovaného ako parcela registra „C“ na LV č. 2644, novovytvoreného pozemku parc. č. 5209/5 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 689 m², vzniknutého GP č. 84/2011 oddelením od pozemku parc. č. 5209/5, evidovaného ako parcela registra „C“ na LV č. 2644, novovytvoreného pozemku parc. č. 5210/4 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2 193 m², vzniknutého GP č. 84/2011 oddelením od pozemku parc. č. 5210/4, evidovaného ako parcela registra „C“ na LV č. 2644, pozemku parc. č. 5208/4 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4 294 m², evidovaného ako parcela registra „C“ na LV č. 2644, pozemku parc. č. 3264/24 – ostatné plochy vo výmere 5 264 m², evidovaného ako parcela registra „C“ na LV č. 1748, novovytvoreného pozemku parc. č. 5359/9 – záhrady vo výmere 1107 m², vzniknutého GP č. 82/2011 zlúčením častí pozemkov parc. č. 5359/3, parc. č. 5359/4, parc. č. 5359/5, parc. č. 5359/6, parc. č. 5359/7, parc. č. 5359/9 a parc. č. 5359/10, evidovaných ako parcely registra „C“ na LV č. 2644, novovytvoreného pozemku parc. č. 5359/37 – záhrady vo výmere 1953 m², vzniknutého GP č. 82/2011 zlúčením pozemkov parc. č. 5359/37, parc. č. 5359/38, parc. č. 5359/41, parc. č. 5359/42 a častí pozemkov parc. č. 5359/45, parc. č. 5359/46, parc. č. 5359/39 a parc. č. 5359/43, evidovaných ako parcely registra „C“ na LV č. 2644, novovytvoreného pozemku parc. č. 5359/52 – záhrady vo výmere 2505 m², vzniknutého GP č. 82/2011 zlúčením pozemkov parc. č. 5359/52, parc. č. 5359/56, parc. č. 5359/60, parc. č. 5359/64, parc. č. 5359/68 a častí pozemkov parc. č. 5359/36, parc. č. 5359/40, parc. č. 5359/44, parc. č. 5359/48, parc. č. 5359/69, evidovaných ako parcely registra „C“ na LV č. 2644, novovytvoreného pozemku parc. č. 5359/54 – záhrady vo výmere 4 297 m², vzniknutého GP č. 82/2011 zlúčením pozemkov parc. č. 5359/54, parc. č. 5359/57, parc. č. 5359/58, parc. č. 5359/62, parc. č. 5359/66,

parc. č. 5359/71, parc. č. 5359/72 a častí pozemkov parc. č. 5359/10, parc. č. 5359/8, parc. č. 5359/50, parc. č. 5359/53, parc. č. 5359/61, parc. č. 5359/65 a parc. č. 5359/70, evidovaných ako parcely registra „C“ na LV č. 2644, novovytvoreného pozemku parc. č. 1067/2 – ostatné plochy vo výmere 5 121 m², vzniknutého GP č. 12/2012 oddelením od pozemku parc. č. 1067/2, evidovaného ako parcela registra „C“ na LV č. 1748, novovytvoreného pozemku parc. č. 1067/8 – ostatné plochy vo výmere 1 347 m², vzniknutého GP č. 12/2012 oddelením od pozemku parc. č. 1067/8, evidovaného ako parcela registra „C“ na LV č. 2021, a pozemku v k. ú. Trnávka, a to novovytvoreného pozemku parc. č. 15850/268 - záhrady vo výmere 45 188 m², vzniknutého GP č. 6/2012 oddelením od pozemku parc. č. 15850/5, evidovaného ako parcela registra „C“ na LV č. 196, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy,

za pozemky v k. ú. Devín, parc. č. 2388 – orná pôda vo výmere 41 052 m², parc. č. 2389 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 2379 m², parc. č. 2390 – ostatné plochy vo výmere 4 807 m², parc. č. 2391 – orná pôda vo výmere 79 660 m², parc. č. 2392 – trvalé trávne porasty vo výmere 39 901 m², parc. č. 2402 – ostatné plochy vo výmere 584 m², parc. č. 2403 – orná pôda vo výmere 32 755 m², parc. č. 2446 – orná pôda vo výmere 738 m² a parc. č. 2447 – orná pôda vo výmere 3 893 m², evidovaných ako parcely registra „C“ na LV č. 2689, vo vlastníctve spoločnosti Kráľova hora, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, IČO 35837853, bez vzájomného finančného vyrovnania,

s podmienkami:

1. Zámenná zmluva bude spoločnosťou Kráľova hora, s.r.o., podpísaná do 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že zámenná zmluva nebude v uvedenom termíne spoločnosťou Kráľova hora, s.r.o., podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Zámenná zmluva bude obsahovať ustanovenie, že ak by v budúcnosti, z akýchkoľvek dôvodov prišlo k čiastočnému zrušeniu zámennej zmluvy, spoločnosť Kráľova hora, s.r.o., prijme do svojho vlastníctva ako protihodnotu takú časť pozemkov v k. ú. Devín, ktoré sú predmetom zámeny, ktorá bude svojou bonitou a všeobecnou hodnotou zodpovedať zrušenej časti zmluvy, a nebude požadovať kompenzáciu finančným plnením in natura.
3. Spoločnosť Kráľova hora, s.r.o., so sídlom v Bratislave, predloží hlavnému mestu SR Bratislave LV č. 2689, na ktorom sú zapísané pozemky, ktoré sú predmetom zámeny, bez akýchkoľvek tiarch najneskôr ku dňu podpísania zmluvy spoločnosťou Kráľova hora, s.r.o., so sídlom v Bratislave, inak toto uznesenie stratí platnosť.

Zámena sa navrhuje schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že z rokovania pracovnej skupiny Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy dňa 23. 11. 2011 ohľadne petície proti výstavbe na Kráľovej hore a následne schváleného uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 367/2011 zo dňa 24. 11. 2011 vyplynula snaha zámenou pozemkov získať pozemky v lokalite Kráľova hora do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy, aby mohli slúžiť obyvateľom mestskej časti Bratislava–Karlova Ves a celej Bratislavy.

B. žiada

1. primátora hlavného mesta SR Bratislavy

uskutočniť stretnutie s dotknutými mestskými časťami a doplniť materiál o ich stanovisko,

2. riaditeľa Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy

dopracovať materiál o pripomienky z diskusie a predložiť ho na najbližšiu mestskú radu.

T.: 12. 04. 2012

- - -

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 13.3.2012

K bodu č. 9

Právna analýza možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráfova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča** MsZ zobrať na vedomie právnu analýzu možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráfova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov.

Hlasovanie:

prítomní: 8, za: 7, proti: 0, zdržal sa: 1

Za správnosť opisu: Ing. Henrieta Mičúchová
V Bratislave, 13.3.2012

KOMISIA ÚZEMNÉHO A STRATEGICKÉHO PLÁNOVANIA
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Výpis zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby MsZ konaného dňa 19. 3. 2012

K bodu 2:

Právna analýza možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov

Spracovateľky: JUDr. Dušana Višňovská (vedúca oddelenia legislatívno-právneho), Ing. arch. Jela Plencnerová (vedúca oddelenia koordinácie územných systémov), JUDr. Ľubica Chlebová (oddelenie legislatívno-právne), JUDr. Katarína Rýgerová (oddelenie legislatívno-právne)

Uznesenie:

Komisia územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby po prerokovaní materiálu a diskusii odporúča MsZ zobrať na vedomie predložený materiál Právna analýza možnosti realizácie zámeru výstavby v lokalite Kráľova hora pred predložením návrhu na výmenu pozemkov.

Hlasovanie:

prítomní: 16, za: 9, proti: 0, zdržal sa: 7.

Uznesenie bolo prijaté.

Michal Muránsky, v. r.
predseda komisie

Vyhotovila:
Eva Rířliková, tajomníčka komisie
V Bratislave, dňa 21. marca 2012

