

Mestská časť Bratislava-Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava

UKSP1-2361/2011,12/R-Ba-1

Bratislava 27.02.2012

Rozhodnutie

Mestská časť Bratislava-Rusovce, ako príslušný stavebný úrad (ďalej stavebný úrad) podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce č. 101/2011, podľa § 39 a § 39d ods. 1, § 42 ods. 2 stavebného zákona v spojení s § 4 vyhlášky MŽP SR č.453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona s použitím § 26 a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) vydáva a oznamuje verejnou vyhláškou

územné rozhodnutie o stavebnej uzávere,

ktoré sa vzťahuje pre územie vymedzené v pripravovanom „Územnom pláne zóny Rusovce Sever“ hranicami:

- zo severu: okrajová časť vstupu do MČ Bratislava-Rusovce
- z východu: tok Rusovského kanála a lužný les
- z juhu: existujúce zastavané územie - futbalové ihrisko, záhradkárska osada a severná vetva Irkutskej ulice
- zo západu: poľná cesta pred zástavbou na Colnickej ulici

Stavebná uzávera sa vzťahuje na územie po oboch stranách štátnej cesty I/2, v ktorom sa nachádzajú pozemky s parcelnými číslami: 390/2,3, 391/1, 1206, 1207/1,3,5, 1208/6,7,8,9,10,11,12,15, 1208/16,17,18, 1209, 1210/2, 1222/3,4,5, 1223/1,2,3,4,7,8, 1223/11,12,13,15,16, 17,18,19,21,27,36,50,51,52,53,54,55 v katastrálnom území Rusoviec. Celková výmera stavebnej uzávery je 272 459 m².

Stavebná uzávera sa vyhlasuje **na dobu 5 rokov** na vyznačené územie podľa pripojeného situačného výkresu na podklade kópie z katastrálnej mapy v M 1: 5000 (príloha tohto rozhodnutia, ktorá je jeho neoddeliteľnou súčasťou).

Spôsob doterajšieho využitia územia: poľnohospodárske účely

Nové budúce funkčné využitie rozvojového územia: málopodlažná bytová zástavba, občianska vybavenosť (lokálneho, celomestského a nadmestského významu), zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - podľa obstarávaného územného plánu zóny Rusovce Sever.

Podmienky rozhodnutia o stavebnej uzávere:

1. Stavebná uzávera sa určuje na dobu 5 rokov, resp. na nevyhnutný čas a to do doby schválenia Územného plánu zóny Rusovce Sever, najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere. **Ak pominú dôvody, pre ktoré bolo vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere tzn. bude účinný územný plán zóny predané územie ešte pred uplynutím 5 rokov, stavebný úrad zruší toto rozhodnutie.** V prípade, ak uplynie 5-ročná lehota, rozhodnutie o stavebnej uzávere stráca platnosť zo zákona.
2. Vo vymedzenom území sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu zóny Rusovce Sever.
3. Týmto rozhodnutím o stavebnej uzávere nie je zakázané ani obmedzené vykonávanie udržiavacích prác.
4. Stavebná uzávera t.j. zákaz ani obmedzenie v predmetnom území sa nevzťahuje na stavby, pre ktoré je vydané právoplatné územné rozhodnutie a stavebné povolenie.
5. Z rozhodnutia o stavebnej uzávere v odôvodnených prípadoch a po dohode s dotknutými orgánmi stavebný úrad môže povoliť výnimku zo stavebného zákazu alebo z obmedzenia niektorých činností v území podľa § 41 ods. 2 stavebného zákona.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov a organizácií:

Neboli uplatnené.

Bratislavská teplárenská, a. s., Bajkalská 21/A, Bratislava listom č. 01173/Ba/2012/3340-2 zo dňa 10.2.2012 poslala svoje súhlasné stanovisko bez podmienok.

Námietky účastníkov konania:

V rámci územného konania o stavebnej uzávere na základe oznámenia o začatí konania boli vznesené námietky účastníkom konania: spoločnosť Freeheen s.r.o., Bajkalská 29/D, 821 01 Bratislava, zastúpenú spol. B&S Boris Šváby – advokát a konateľ, Grösslingova 5, 811 09 Bratislava.

Advokátska kancelária zastupuje klienta, ktorý v území dotknutom návrhom stavebnej uzávery vlastní pozemky prac. č. 1208/6 o výmere 12 306 m², parc. č. 1208/11 o výmere 317 m² a parc. č. 1208/19 o výmere 13 085 m² v k. ú. Rusovce a pripravuje na pozemku realizáciu výstavby rodinných domov a nízkopodlažných bytových domov s polyfunkciou. Podľa tvrdenia spoločnosti Freeheen s.r.o. citujeme: „Dovoľujeme si v tejto súvislosti upozorniť, že príprava územného plánu nie je sama o sebe dostatočným dôvodom na vyhlásenie stavebnej uzávery. Stavebná uzávera je až príliš závažným zásahom do základných práv vlastníkov nehnuteľnosti na danom území na to, aby len konanie o schvaľovaní územného plánu samo o sebe postačovalo na jej vyhlásenie.“

Ďalej citujeme: „Zakázať stavať vlastníkom na dotknutom území bez relevantného dôvodu len za tým účelom, že taký zákaz umožní stavebnému úradu sústrediť sa na schvaľovanie územného plánu zóny a riešiť zároveň paralelne jedno alebo viacero konaní o umiestnení stavby, je postup, ktorého negatívne dôsledky na základe práva vlastníkov sú zjavne absolútne

neprimerané jeho účelu, a teda v rozpore s článkom 20 Ústavy SR a ustanoveniami § 32, 37 a 39d stavebného zákona.

Akej potenciálnej celospoločenskej škode na dotknutom území má stavebná uzávera zabrániť, ktorú by nebolo možné riešiť v územnom konaní o umiestnení stavby, a ktorá by bola takej intenzity, že odôvodňuje aj spôsobenie škody individuálnym dotknutým vlastníkom?

Ako pri všetkých stavebných projektoch, hľadisko financovania a načasovania je nesmierné dôležité, a je teda nevyhnutné, aby realizácia projektu klienta pokračovala bez akýchkoľvek prieťahov. Dovŕujeme si preto mestskú časť upozorniť, že rozhodnutie o vyhlásení stavebnej uzávery na obdobie v trvaní potenciálne až 5 rokov nie len výrazne obmedzí vlastnícke právo klienta, ale zároveň ohrozi realizáciu celého projektu a klientovi spôsobí značnú škodu. Ak by bolo rozhodnutie vydané bez právne relevantného dôvodu, išlo by o škodu spôsobenú nezákonným rozhodnutím správneho orgánu.

Na základe vyššie uvedeného preto dôrazne namietame proti vyhláseniu stavebnej uzávery na území zóny Rusovce Sever. Zároveň opätovne v mene klienta vyhlasujeme, že klient bude realizovať svoj projekt výlučne v súlade so všetkými príslušnými regulatívami, a že je kedykoľvek pripravený o ňom so zástupcami mestskej časti, ako aj so zástupcami verejnosti v Rusovciach diskutovať.“

Rozhodnutie o námietkach

V zmysle ustanovenia § 39d ods. 1. Stavebného zákona sa rozhodnutím o stavebnej uzávere vymedzuje územie, v ktorom sa **dočasne** obmedzuje alebo zakazuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo je organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva:

1) Stavebná činnosť sa dočasne obmedzuje alebo zakazuje.

Obmedzenie vlastníckych práva je umožnené priamo zákonom a je iba dočasné.

2) Dôvody na vyhlásenie stavebnej uzávery nie sú vymedzené taxatívne, ale príkladmo a osobitne sú uvedené:

a) stavebná činnosť by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia,

b) stavebná činnosť by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.

V zmysle stavebného zákona však nie je zakázané rozhodnutie o stavebnej uzávere vydať aj z iných dôvodov. Stavebný úrad je teda oprávnený konať aj v rámci správnej úvahy.

V predmetnom prípade však ide o zákonom predpokladaný a výslovne uvádzaný dôvod a tým je možnosť, že stavebná činnosť by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu zóny.

Pre takéto odôvodnenie stavebnej uzávery je okrem iného rozhodujúce, či ku dňu vydania rozhodnutia bude pripravovaný územný plán, presnejšie územný plán zóny. V súčasnosti na základe predloženého uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce č. 120/2012 prebieha obstarávanie tejto územno-plánovacej dokumentácie.

Vypracovanie územného plánu zóny pre riešené územie predpokladá aj platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, a to. požiadavka v jeho záväznej časti na spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie Rusovce – severovýchod, Rusovce - severozápad.

Územie, o výmere 272 459 m², ktorého vymedzenie pre stavebnú uzáveru je predmetom konania, je rozvojovým územím, v ktorom je v súlade so zadaním územného plánu zóny a § 12 Stavebného poriadku prostredníctvom územného plánu zóny potrebné upraviť (podrobnejšie zaregulovať) viaceré v § 12 uvádzané zásadné pravidlá jeho využívania. Je potrebné podrobnejšie zaregulovať podmienky pre rozdielne funkčné využívanie predmetného územia (bývanie, vybavenosť, šport, zeleň a k tomu náležite aj infraštruktúru).

S ohľadom na schválené zadanie územného plánu zóny „Rusovce-Sever“, rozvojový charakter aj rozsah územia, ktoré je predmetom regulácie, i počet vlastníkov pozemkov, je zjavné, že **prípadná stavebná činnosť do doby schválenia územného plánu zóny by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia, alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu zóny.**

Účelom stavebnej uzávery nie je umožniť stavebnému úradu pokojné schvaľovanie územného plánu zóny, tento schvaľuje obec v rámci svojej samosprávnej činnosti a nie stavebný úrad, ako orgán štátnej správy. Účelom stavebnej uzávery je predísť situácii, keď niektorá z parciálnych stavebných aktivít ktoréhokolvek z vlastníkov pozemkov alebo iných oprávnených stavebníkov v posudzovanom území v budúcnosti sťaží, alebo dokonca znemožní využívanie územia podľa územného plánu zóny, t.j. okrem iného by tak mohla sťažiť alebo dokonca znemožniť využívanie územia iným vlastníkom v ňom sa nachádzajúcich pozemkov v súlade s územnou reguláciou a tým by zasiahla nielen dočasným, ale trvalým spôsobom do ich vlastníckych práv.

Preto je tento dočasný zásah do vlastníckeho práva primeraný a zákonný .

V námietkach resp. v nich citovanom náleze bol vyslovený nesúlad s čl. 20 Ústavy. Po oboznámení s textom nálezu je možné zhrnúť ako dôvod tohto rozhodnutia ústavného súdu zistenie, že posudzovaná uzávera nemala príčinnú súvislosť s územnoplánovacou dokumentáciou a neboli splnené v tom čase zákonom požadované náležitosti pre vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere.

Naviac v čase vydania citovaného nálezu neboli platné a posudzované súčasné ustanovenia §39d ods. 1. stavebného zákona. Vzhľadom k tomu nie je nález aplikovateľný v prospech namietajúcej strany – spoločnosti Freeheen s.r.o.

Námietky spoločnosti Freeheen s.r.o. stavebný úrad zamieta.

Odôvodnenie

Územné konanie o vyhlásení stavebnej uzávery začal stavebný úrad z vlastného podnetu – ex offi na základe oznámenia Referátu rozvoja Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-

Rusovce, ktorý informoval stavebný úrad o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie zóny Rusovce-Sever a súčasne na základe zverejneného oznámenia, že dňom 26.6.2010 sa začalo predmetné obstarávanie, čím sa podľa § 19b stavebného zákona začali prípravné práce na obstarávaní územného plánu zóny na predmetné územie. Dôvodom na obstaranie takéhoto dokumentu je požiadavka v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava rok 2007 na spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti spracovaním zonálnej dokumentácie pre uvedené územie.

Podľa § 12 ods. 1 písm. a) stavebného zákona územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje obstaráť územný plán zóny pre vymedzenú časť obce.

Hlavným cieľom vyhlásenia stavebnej uzávery je, aby sa nekoordinovanou stavebnou činnosťou v predmetom území nezmarilo budúce funkčné využitie a priestorové usporiadanie celého dotknutého rozvojového územia označeného Rusovce – severozápad a Rusovce – severovýchod v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislava.

Rovnako cieľom riešenia Územného plánu zóny „Rusovce – sever“ (jedná sa o vyššie uvedené územie) je spresnenie koncepcie funkčného využitia a priestorového usporiadania územia pre potreby bývania v rodinných domoch, so zastúpením nevyhnutnej občianskej vybavenosti, športu a rekreácie. Na podklade zhodnotenia územnotechnických, hospodárskych, majetkových a sociálnych predpokladov a vyhodnotenia limitov územia bude potrebné

- analyzovať nové známe rozvojové zámery a ich dopad na riešené územie, jeho využitie a organizáciu,
- vyriešiť koncepciu a prehĺbiť riešenie funkčného využitia a priestorového usporiadania územia s vytvorením územných predpokladov pre zástavbu územia, .
- overiť a spodrobniť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia,
- stanoviť zásady a regulatívy hmotovopriestorového usporiadania stavieb, umiestňovania stavieb a zelene v jednotlivých súboroch a blokoch, zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb, dopravného vybavenia a technického vybavenia územia.

Podľa platného územného plánu rok 2007 a jeho zmien a doplnkov 01 a 02 je predmetné rozvojové územie funkčne určené na využitie ako málopodlažná bytová zástavba, občianska vybavenosť (lokálneho, celomestského a nadmestského významu), zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

Mestská časť Bratislava-Rusovce, ako príslušný stavebný úrad, nemá k dispozícii vypracovanú urbanistickú štúdiu ani iný spodrobňujúci územnoplánovací podklad, ktorý by riešil územno-technické problémy v predmetnom území (dopravné a technické vybavenie územia, priestorové usporiadanie stavieb, umiestnenie zelene, občianskej vybavenosti) odsúhlasený orgánom územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne resp. komunálne záujmy, a ktorý by bol podkladom pre vydanie územného rozhodnutia na umiestnenie stavby v tak rozsiahlom rozvojom území, funkčne určenom pre málopodlažnú bytovú výstavbu so zastúpením občianskej vybavenosti, športu a rekreácie.

Z dôvodu, že sa jedná o rozsiahle rozvojové územie navrhované na zástavbu veľkého rozsahu, a tým zásadnú zmenu jeho doterajšieho funkčného využitia na nezastavaných plochách, v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán Hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení jeho Zmien a doplnkov 01. a 02., grafická časť v mierke M 1: 10 000, na ktoré nie je vypracovaná žiadna podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia, a v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava rok 2007 je požiadavka zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie aj pre predmetné územie, začala mestská časť Bratislava-Rusovce v roku 2011 obstarávanie územného plánu zóny a súčasne z vlastného podnetu začal stavebný úrad územné konanie o stavebnej uzávere v území severne v okrajovej časti Rusovíc, po obidvoch stranách štátnej cesty I/2, v ktorom sa nachádzajú pozemky parcelné čísla: 390/2,3, 391/1, 1206, 1207/1,3,5, 1208/6,7,8,9,10,11,12,15, 1208/16,17,18, 1209, 1210/2, 1222/3,4,5, 1223/1,2,3,4,7,8, 1223/11,12,13,15,16,17,18,19,21,27,36,50,51,52,53,54,55 v katastrálnom území Rusovíc.

Rozsah vymedzeného územia na vyhlásenie stavebnej uzávery ako aj územia pre obstaranie územného plánu zóny (ÚPN-Z) „Rusovce – sever“ bolo schválené obcou v miestnom zastupiteľstve v súlade so zákonom.

Toho času mestská časť Bratislava-Rusovce obstaráva územnoplánovaciu dokumentáciu zóny „Rusovce-Sever“.

Podľa § 39d stavebného zákona sa rozhodnutím o stavebnej uzávere vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.

V súčasnosti sa dá ťažko odhadnúť lehota, na ktorú má byť vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere, nakoľko aj na obstaranie a schválenie ÚPN-Z na tak rozsiahle územie je potrebný čas, preto stavebný úrad využil maximálnu zákonnú lehotu v súlade s § 39d ods. 2 stavebného zákona s tým, že keď pominú dôvody, stavebnú uzáveru zruší v súlade s § 39d ods. 4 stavebného zákona.

Stavebný úrad listom č. UKSP 2361-TX1/2011 zo dňa 21.12.2011 oznámil začatie územného konania o stavebnej uzávere verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom, pričom upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním podľa § 36 ods. 2

stavebného zákona, nakoľko pre vymedzené územie je spracovaný Územný plán hl. m. SR Bratislava r. 2007, na základe ktorého možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona boli účastníci konania, dotknuté orgány upozornené, že prípadné námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. Súčasne boli upozornení, že na neskoršie podané námietky sa neprihliadne podľa citovaného ustanovenia.

Písomnosť bola vyvesená po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu - Mestskej časti Bratislava-Rusovce a informatívne aj na úradnej tabuli Hlavného mesta SR Bratislavy.

Súčasne podľa § 36 ods. 3 stavebného zákona boli aj dotknuté orgány vyzvané, aby oznámili svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky a pripomienky