

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

Názov petície: Petícia proti odpredaju pozemku v k. ú. Nové Mesto - Bratislava

Predmet petície: Predmetom petície je žiadosť obyvateľov mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, miestnej časti Mierová kolónia, aby Slovenský pozemkový fond (ďalej len „SPF“) nedopustil zahusťovanie miestnej časti Mierová kolónia prevodom vlastníckeho práva k pozemkom parc. č. **13684/19; 13684/1; 13684/3; 13684/20; 13684/15; 13703/2; 13671/1;** reg. „C“ KN, k. ú. Nové Mesto súkromným osobám a súkromným spoločnostiam a reštitúciám a aby vyhovel žiadosti mestskej časti Bratislava – Nové Mesto o prevod vlastníckeho práva k predmetným pozemkom v prospech mestskej časti Bratislava – Nové Mesto. V súvislosti s predajom, resp. prevodom vlastníckeho práva pozemkov, parc. č. **13684/19; 13684/1; 13684/3; 13684/20; 13684/15; 13703/2; 13671/1;** reg. „C“ KN, k. ú. Nové Mesto je aj žiadosť obyvateľov a vlastníkov bytov Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto v lokalite Mierová kolónia *„aby primátor a poslanci zastupiteľstva zmenili územný plán Mesta Bratislava tak, aby vyššie uvedené pozemky boli vyňaté z určenia na zastavanie a boli ponechané ako zeleň“.*

Počet osôb podporilo: 424 občanov

Oznámenie výsledku vybavenia petície:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ÚPN hl. mesta) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, funkčné využitie:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102**, **stabilizované územie**, (parc. č. **13684/19; 13684/1; 13684/3; 13684/20; 13684/15; 13671/1;** reg. „C“ KN, k. ú. Nové Mesto)
- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód funkcie **501**, **rozvojové územie**, kód regulácie **H** (parc. č. **13703/2;** reg. „C“ KN, k. ú. Nové Mesto)

Funkčné využitie územia:

Málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie **102:**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarňu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Neprípustné: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501:

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Neprípustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmami na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných

v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky parc. č. **13684/19; 13684/1; 13684/3; 13684/20; 13684/15; 13671/1**; reg. „C“ KN, k. ú. Nové Mesto, sú charakterizované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia **na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Záujmový pozemok parc. č. **13703/2**; reg. „C“ KN, k. ú. Nové Mesto, je charakterizovaný ako **rozvojové územie**. V danom území ÚPN hl. mesta stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód regulácie H**.

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	0,30

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom

území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Vami zaslanú žiadosť vidujeme ako podnet pre zmeny a doplnky územného plánu mesta, resp. pre nový územný plán hlavného mesta SR Bratislavy.

Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a jej zmien a doplnkov je v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ďalších súvisiacich právnych predpisov v kompetencii hlavného mesta SR Bratislavy ako orgánu územného plánovania, ktoré plánuje v blízkej budúcnosti pristúpiť k aktualizácii evidencie podnetov v súčinnosti s mestskými časťami ako orgánmi územného plánovania s cieľom vyhodnotenia ich prioritizácie z hľadiska verejných a komunálnych záujmov.

Jednotlivé podnety na zmenu Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy sa mestskému zastupiteľstvu nepredkladajú. Mestské zastupiteľstvo schvaľuje až zmeny a doplnky Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, ktoré sú výsledkom procesu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie a jej zmien a doplnkov v kompetencii hlavného mesta SR Bratislavy ako orgánu územného plánovania v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

Dovoľujeme si upozorniť, že Územný plán hl. mesta SR, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je základným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepcný dokument všeobecného charakteru vypracovaný v podrobnosti M 1:10 000. Jeho obsah upravujú ustanovenia § 11 ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ďalších súvisiacich právnych predpisov. Územný plán rieši návrh a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek a nie je teda možné a ani účelné obstarávať zmenu funkčného využitia pre jednotlivé parcely.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na stránke www.bratislava.sk.

Vo výzve na prešetrenie petície zároveň občania vyjadrujú presvedčenie, že Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy prerokuje so SPF prevod vlastníckeho práva k predmetným pozemkom pre Miestny úrad Nové Mesto. Pozemky registra C KN parc. č. 13684/19 – záhrady vo výmere 60 m², parc. č. 13684/1 – záhrady vo výmere 2 328 m², parc. č. 13684/3 – záhrady vo výmere 356 m², parc. č. 13684/20 – záhrady vo výmere 720 m², parc. č. 13684/15 – záhrady vo výmere 590 m² a parc. č. 13671/1 – záhrady vo výmere 964 m², k. ú. Nové Mesto, sú zapísané na LV č. 2277, vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe SPF.

Pozemok registra C KN parc. č. 13703/2 – záhrady vo výmere 11 664 m², je zapísaný na LV č. 6616, v podielovom spoluvlastníctve dvoch fyzických osôb.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „mestská časť“) má samostatnú právnu subjektivitu, to znamená, že je nositeľom práv a povinností, má spôsobilosť na právne úkony, a môže byť účastníkom právneho vzťahu. V petícii je uvedené, že mestská časť niekoľko rokov žiada SPF o prevod vlastníckeho práva k pozemkom za účelom vybudovania verejného parku v Mierovej kolónii. Aby sa realizoval prevod pozemkov medzi SPF a mestskou časťou, musia byť splnené zákonné podmienky, ktorými sú SPF a mestská časť ako subjekty verejného práva viazané, a v rámci zákonných podmienok musí prísť k dohode oboch potenciálnych zmluvných strán. V prípade pozemku parc. č. 13703/2, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve fyzických osôb, je tiež na rozhodnutí mestskej časti, či má záujem nadobudnúť uvedený pozemok. V prípade, že mestská časť má záujem nadobudnúť uvedený pozemok, môže osloviť vlastníkov pozemku, začať s nimi rokovať o podmienkach prevodu a uzatvoriť zmluvu, na základe ktorej by pozemok nadobudla.

Z uvedeného vyplýva, že je vo výlučnej kompetencii mestskej časti vykonať úkony, ktoré vedú k nadobudnutiu vlastníckeho práva k vyššie uvedeným pozemkom.