

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Názov petície: Petícia proti projektu Rosenhaus

Predmet petície: Petícia obyvateľov mestskej časti Bratislava-Vrakuňa najmä ulíc Čiernovodská, Rajčianska a Železničná smeruje proti projektu Rosenhaus, proti výstavbe bytového domu a s ním súvisiacou výstavbou parkovacích a odstavných plôch cestných vozidiel pre bytový dom na Železničnej ulici.

V petícii jej podporovatelia vyzývajú Ing. arch. Matúša Valla, primátora hlavného mesta SR Bratislavy, aby okamžite upustil od zámeru výstavby bytov v danej lokalite a nepokračoval v nej a poslancov mestského zastupiteľstva, aby k tomu pána primátora vyzvali aj s prihliadnutím na uznesenie miestneho zastupiteľstva vo Vrakuni o nesúhlase s takouto výstavbou. Zároveň pána primátora a poslancov mestského zastupiteľstva žiadajú, aby zmenili platné funkčné využitie územia tak, aby sa z dotknutej lokality stalo stabilizované územie, s funkčným využitím parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 vrátane vyhlásenia stavebnej uzávery a ak je to potrebné, aby vybrali vhodnejšie pozemky na území Vrakune na výstavbu bytov.

V petícii podporovatelia petície uvádzajú, že sú znepokojení zámerom výstavby bytového domu na Železničnej ulici a zásadne s tým nesúhlasia, aby sa na pozemkoch mesta v tejto lokalite, konkrétne na pozemku parc. č. 1141 výstavba realizovala. Dotknutí obyvatelia, ktorí sú podporovateľmi petície tvrdia, že realizácia takejto výstavby by jednoznačne viedla k zhoršeniu kvality ich života, a to najmä z nasledujúcich dôvodov:

1. Nadmerné zahustenie výstavby v danej lokalite.
2. Zničenie parkov, detských ihrísk a miesta na oddych a šport.
3. Trvalé znehodnotenie životného prostredia nie len v dôsledku zničenia stromov a zelene, ale aj hluku, prachu, zníženia svetelnosti a iných faktorov súvisiacich s výstavbou.
4. Vytvorenie prostredia so zvýšeným rizikom z pohľadu bezpečnosti a ohrozenie života a zdravia obyvateľov, najmä detí v predškolskom a školskom veku, keďže v bezprostrednom okolí plánovanej výstavby sú umiestnené viaceré výchovné a vzdelávacie zariadenia (dve základné školy, športové a detské ihriská).
5. Likvidácia existujúcich parkovacích miest a potreba vybudovania nových v situácii, keď mesto nemá žiadnu parkovaciu politiku, v danej lokalite chýbajú parkovacie miesta aj pre terajších obyvateľov. Z dotácií od štátu pri výstavbe náhradných nájomných bytov nie je možné stavať podzemné parkovacie miesta a nie je možné zabezpečiť bezpečnú a zdravie a životy neohrozujúcu dopravnú obsluhu pre akúkoľvek ďalšiu výstavbu, keďže daná lokalita nie je projektovaná na ďalšiu výstavbu a hrozí dopravný kolaps.
6. Strata súkromia kvôli tesnej blízkosti nových bytov k tým doterajším.

Počet osôb podporujúcich petíciu: 558 občanov

Oznámenie výsledku vybavenia petície:

Na území Bratislavy v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste

Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, **stavby umiestňujú a povoľujú mestské časti ako príslušné stavebné úrady** zabezpečujúce túto pôsobnosť v rámci preneseného výkonu štátnej správy, ich nadriadeným orgánom je Okresný úrad Bratislava.

V súvislosti s problematikou umiestňovania a povoľovania stavieb v konkrétnych územiach je dôležitou skutočnosťou, že hlavné mesto, v zmysle § 140a ods. 2, ods. 3 a ods. 4 zákona

č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je dotknutým orgánom, ktorý vydáva v rámci svojej pôsobnosti záväzné stanovisko podľa § 140b cit. zákona. Záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti (ďalej len „záväzné stanovisko“) je jedným zo stanovísk dotknutých orgánov, ktoré sú podkladom pre rozhodovanie stavebného úradu v konaní vedenom podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku. Mestské časti ako územne príslušné stavebné úrady individuálnymi správnymi aktmi podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku rozhodujú o umiestnení, resp. povolení navrhovaných stavieb.

Podkladom pre posudzovanie predložených dokumentácií v rámci postupu vydávania záväzných stanovísk k investičnej činnosti je Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „Územný plán Bratislavy“) v znení platnom v čase vydávania záväzného stanoviska.

Územný plán Bratislavy je základný programový a koncepčný územnoplánovací dokument pre celé územie Bratislavy s podrobnosťou spracovania v mierke 1 : 10 000, ktorý je obstarávaný postupmi vzťahujúcimi sa podľa príslušných ustanovení stavebného zákona na územný plán stupňa obce, t. j. v rozsahu riešeného územia celého mesta a náročnosti riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania tohto rôznorodého územia v záujme trvalého súladu všetkých činností v území s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie. Stanovuje funkčné a priestorové usporiadanie a intenzitu využitia územia jednotlivých plôch, tzn. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek, v závislosti od miery zjednodušenia v rámci podrobnosti danej mierkou územného plánu. Obsah územného plánu stupňa obce stanovujú ustanovenia § 11 ods. 5 a 6 stavebného zákona a § 12 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Ďalej uvádzame, že k predmetnej stavbe objektu Rosenhaus minimálne v období uplynulých 10 rokov, tzn. v období stanovenej lehoty uloženia spisov podľa príslušných predpisov o registratúre, nebolo vydané záväzné stanovisko a podľa dostupných informácií v súčasnej dobe neevidujeme na Sekcii územného plánovania Magistrátu žiadne podanie, týkajúce sa vyššie uvedenej stavby. Vzhľadom na uvedené nemáme k predmetnej stavbe žiadne relevantné informácie, potrebné z hľadiska posudzovania navrhovanej stavby, a preto sa nemôžeme z hľadiska usmerňovania investičnej činnosti k projektu výstavby bytového domu Rosenhaus vyjadriť.

Zároveň predpokladáme, že v texte petície je omylom nesprávne uvedené parcelné číslo pozemku 1141, na ktorom sa má stavba realizovať. Podľa dostupných informácií ide o pozemok parc. číslo 1144.

K požiadavke zmeny funkčného využitia funkčnej plochy, v ktorej sa nachádza pozemok, na ktorom má byť umiestnená predmetná stavba uvádzame:

Územný plán Bratislavy stanovuje pre funkčnú plochu, v ktorej sa nachádza predmetný pozemok parc. č. 1144, tieto záväzné regulatívy:

- *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.*

Sú to územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

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

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii 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.

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).

Podporovatelia petície žiadajú zmenu funkčného využitia stanoveného v Územnom pláne Bratislavy na funkčné využitie *parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie*.

Zmeny funkčného využitia jednotlivých funkčných plôch sú zabezpečované prostredníctvom obstarávania a schvaľovania zmien a doplnkov Územného plánu Bratislavy (ďalej len „ZaD ÚPN“) podľa § 30 a 31 stavebného zákona. Ide o procesne a časovo náročný postup.

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na rokovaní dňa 24. 09. 2020 po dvoch rokoch ich obstarávania schválilo ZaD 06 ÚPN. V súčasnosti sú vypracované ZaD 07 ÚPN a pripravené na prerokovanie podľa príslušných ustanovení stavebného zákona. Vzhľadom na uvedené, obstarávanie ďalších zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie prichádza do úvahy najskôr až v priebehu budúceho roka.

Podporovatelia petície požadujú zároveň s obstarávaním zmeny funkčného využitia dotknutej lokality aj vyhlásenie stavebnej uzávery.

Stavebnú uzáveru určuje rozhodnutím na podklade výsledkov územného konania príslušný stavebný úrad, pričom návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery musí obsahovať v zmysle príslušných právnych predpisov aj druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností s uvedením vlastníckych a iných práv, ktorých sa územné rozhodnutie týka, parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb. Podľa § 12 stavebného zákona zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov stanovuje podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia - územný plán zóny (ďalej len „ÚPN Z“), ktorá je spracovávaná s podrobnosťou spracovania v mierke 1:500 alebo v mierke 1:1000. Vychádzajúc z uvedeného, stavebná uzávera sa vyhlasuje v prípade, že ide o obstarávanie územného plánu na úrovni zóny z dôvodov stanovenia podrobnej regulácie využívania územia, ale nie pri obstarávaní zmien a doplnkov Územného plánu Bratislavy, ktorý je spracovaný ako územný plán obce s podrobnosťou riešenia v mierke 1:10000.

Na území Bratislavy obstarávajú a schvaľujú územné plány zón spravidla mestské časti ako príslušné orgány územného plánovania. Záujmový pozemok parc. č. 1144 sa nachádza v lokalite, ktorá nie je súčasťou územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni schválenej na území Mestskej časti Bratislava – Vrakúňa.

Pozemok, na ktorom by mala byť realizovaná predmetná stavba je vo vlastníctve hlavného mesta. V rámci konaní vedených na stavebnom úrade je potrebné, aby stavebník preukázal v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona. Dňa 15. 10. 1998 bola uzatvorená Zmluva o zriadení vecného bremena medzi zmluvnými stranami Okresný úrad Bratislava II, Tomášikova 20, 826 09 Bratislava, IČO: 3177702300, na jednej strane – povinný z vecného bremena, a stavebníkmi bytového domu (24 fyzických osôb), v zastúpení Ing. Dagmar Bojszovou, na druhej strane – oprávnení z vecného bremena. Predmetom tejto zmluvy bol pozemok parc. č. 1144 – ostatné plochy vo výmere 6051 m², k.ú. Vrakuňa. Zmluvou bolo zriadené, v prospech strany oprávnenej, vecné bremeno, ktorému zodpovedá ich právo uskutočniť stavbu bytového domu podľa projektovej dokumentácie doc. Ing. Ivana Turčeka, CSc, z mája 1998 na pozemku parc. č. 1144, k.ú. Vrakuňa. Na liste vlastníctva č. 3919 v časti C Ťarchy je zapísané Vecné bremeno-právo stavby bytového domu na parc.č.1144 pre stavebníkov podľa V-5478/98 zo dňa 19.10.1998 /PVZ 1013/98/.

Na základe uvedeného vyplýva, že vyššie uvedené vecné bremeno bolo zriadené in personam, teda právo vyplývajúce z vecného bremena patria určitej konkrétnej osobe bez ohľadu na to, či je na základe vlastníckeho práva naviazaná na nejakú nehnuteľnosť alebo nie. V prípade vecných bremien zriadených in personam, právo z vecného bremena neprechádza na žiadneho právneho nástupcu, t. j. je neprevoditeľné.

Vzhľadom na uvedené máme za to, že spoločnosť MartinDevelopment, s.r.o., nemá k pozemku parc. č. 1144, k.ú. Vrakuňa, upravený právny vzťah s vlastníkom tohto pozemku, teda s hlavným mestom SR Bratislavou.

Hlavné mesto na základe podnetov od obyvateľov bývajúcich na príľahkých uliciach vykonalo prešetrenie aktuálnej situácie na mieste ako aj právnej analýzy. Na základe výsledkov šetrenia a analýzy sa hlavné mesto rozhodlo podniknúť právne kroky na ochranu svojich práv a oprávnených záujmov obyvateľov na príľahlých uliciach.

Na záver si Vás dovoľujeme ubezpečiť, že hlavné mesto SR Bratislava má vo veci riešenia situácie na pozemku parc. č. 1144 v k.ú. Vrakuňa, záujem, aby boli chránené záujmy obyvateľov mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, a v tomto smere vynakladá maximálne úsilie a využíva všetky možné dostupné právne prostriedky.