

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

Názov petície: Petícia proti výstavbe „Polyfunkčného bytového domu Topoľčianska“.

Predmet petície: Podpísaní občania žiadajú, aby Hlavné mesto SR Bratislava ako aj Mestská časť Bratislava – Petržalka rešpektovali požiadavky dotknutých občanov a zabránili výstavbe Polyfunkčného bytového domu Topoľčianska na pozemku parc. č. 1563 v k. ú. Petržalka. Zároveň žiadajú hlavné mesto o preskúmanie a zrušenie ZS k danej investičnej činnosti vydaným dňa 05.10.2018 pod č. MAGS OUIIC 56556/17-434617.

Počet osôb podporilo: 1481 občanov

Oznámenie výsledku vybavenia petície:

Stanovisko k predmetnej petícii pripravila Sekcia územného plánovania.

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 Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej len „záväzné stanovisko k investičnej činnosti“ v príslušnom gramatickom tvare) je jedným zo stanovísk dotknutých orgánov, ktoré sú podkladom pre rozhodovanie stavebného úradu v konaní vedenom podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku.

Hlavné mesto vo vydanom záväznom stanovisku k investičnej činnosti uvádza výsledok posudzovania predloženej dokumentácie navrhovaného investičného zámeru (dokumentáciu vypracováva oprávnená osoba podľa § 45 stavebného zákona), ktorý vyplýva z jeho postavenia ako príslušného orgánu územného plánovania a z plnenia úloh samosprávy Bratislavy celomestského charakteru, ako aj zo vzťahu tejto dokumentácie k platnej územnoplánovacej dokumentácii. Podkladom pre posudzovanie predložených dokumentácií v rámci postupu vydávania záväzných stanovísk k investičnej činnosti je územný plán Bratislavy v znení platnom v čase vydania daného stanoviska.

K stavbe „Polyfunkčného bytového domu Topoľčianska“ (ďalej len „navrhovaná stavba“ v príslušnom gramatickom tvare), navrhovanej na umiestnenie v dotknutom území, je potrebné uviesť tieto skutočnosti:

Podľa platného **Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov** (ďalej len „územný plán Bratislavy“ v príslušnom gramatickom tvare), predmetný pozemok je vo funkčnej ploche s funkčným využitím územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo 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 domácnosti **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 nárokmi 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.

Parcela je 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 tieto regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	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.

Investor predložil dokumentáciu navrhovanej stavby (ďalej len „DUR 11/2017“) , spracovanú a potvrdenú oprávnenou osobou podľa § 45 stavebného zákona (Ing. arch. Juraj Duška, 11/2017), ktorá deklarovala, že zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Dosiahnuté regulatívy intenzity využitia územia a podiel funkcií bývania a občianskej vybavenosti: IPP = 2,36, IZP = 0,29, KZ = 0,28; podiel podlažných plôch bývania = 68 % a občianskej vybavenosti = 32 %, potvrdili súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Navrhovaná stavba nezasahuje do jestvujúcich parkovacích plôch, ktoré sú situované pri viacpodlažných bytových domoch v okolí, nie je v tesnom dotyku s jestvujúcou zástavbou v stabilizovanom území, čiže ju nijako neobmedzuje, rešpektuje regulatívy t. č. nezastavanej rozvojovej plochy (vrátane koeficientu zelene), a preto nie je na mieste namietat' neprímeranú intenzifikáciu dotknutej lokality. Parkovanie rieši pod objektom na vlastnom pozemku, v rámci odborného posúdenia riešenia dopravy, vrátane dopravného napojenia, neboli zistené nedostatky.

Navrhovaná stavba bude dopravne prístupná cez jestvujúce miestne komunikácie, navrhnuté sú 2 dopravné vjazdy priamo ku objektu – rampa do garáže (na 1. a 2. podzemnom podlaží navrhovanej stavby - spolu 78 parkovacích miest) a priamy vjazd na spevnenú plochu na teréne (20 parkovacích miest). Pri posudzovaní navrhovanej stavby bolo akceptované riešenie v zmysle DUR 11/2017, pričom za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie zodpovedá projektant, ktorý vykonáva príslušnú projekčnú činnosť a ten súčasne aj zodpovedá za realizovateľnosť navrhnutého projektu - dopravnú časť navrhovanej stavby spracoval príslušný autorizovaný stavebný inžinier Ing. Benček.

Hlavné mesto posúdilo žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti na podklade predloženej dokumentácie stavby pre územné rozhodnutie (DUR 11/2017) navrhovanej stavby. Po posúdení jednotlivými odbornými oddeleniami magistrátu ako i útvaram hlavnej architektky hlavné mesto konštatovalo, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti so stanovenými podmienkami pre územné rozhodnutie pod č. MAGS OUIK 56556/17-4347617 zo dňa 05. 10. 2018.

Predložená dokumentácia zdokladovala, že predmetný zámer nie je v kolízii s riešením stavby električkovej trate a bol koordinovaný s obstarávanou urbanistickou štúdiou. V predmetnom záväznom stanovisku k investičnej činnosti z októbra 2018 bolo odporúčané zväžiť pripomienky hlavnej architektky, pričom hlavná architektka konštatovala, cit.: „Predložený investičný zámer s prihliadnutím na majetkovo-právne vzťahy v území nebráni rozvoju územia v zmysle pripravovanej urbanistickej štúdie *Centrálnej rozvojovej osi Petržalka (ďalej CRO)*. Objekt svojou hmotou a úpravou okolia neblokuje zámery v zmysle pripravovanej štúdie *CRO a Navrhované komunikácie a plochy situuje v rámci parcely vo vlastníctve predkladateľa*.“. Zároveň boli formulované odporúčania, ktoré mali dotvárať prostredie a boli podkladom pre spracovanie projektovej dokumentácie v ďalšej etape povoľovania stavby. Uvedené akceptovanie navrhovaného zámeru je zdokladované aj jeho zakreslením do predmetného územnoplánovacieho podkladu.

V súvislosti s vydávaním záväzných stanovísk je dôležité pripomenúť, že hlavné mesto ako príslušný dotknutý orgán podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, cit. *„je viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.“*.

K vyjadreniam hlavného mesta, ktoré predchádzali vydaniu predmetného záväzného stanoviska k investičnej činnosti z októbra 2018 a boli spomenuté aj v rámci sprievodného listu k petícii a v jeho prílohe uvádzame, že pod č. MAGS ORM 37653/15-30734 zo dňa 17. 04. 2015 vydalo hlavné mesto na podklade posúdenia predloženej dokumentácie (Ing. arch. Juraj Duška, 08/2014) stanovisko k investičnému zámeru, t. z. ešte v etape, ktorá predchádza posudzovaniu dokumentácie pre územné rozhodnutie. Nakoľko v tom čase nebola ešte spracovaná DUR NS MHD, prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo nám. v Bratislave, 2. časť Bosákova ul. – Janíkov dvor, v tomto stanovisku hlavné mesto upozornilo investora na rozpracovanú dokumentáciu pre umiestnenie stavby električkovej trate v území a na prebiehajúce obstarávanie urbanistickej štúdie, ktoré môžu ovplyvniť uvažovaný zámer, a preto bolo potrebné, aby svoj zámer časovo zosúladiť s týmito procesmi. Vzhľadom na uvedené v **danom období** investorovi neodporučilo uvažovať so zainvestovaním dotknutého územia. Hlavné mesto nevyslovilo nesúhlas s umiestnením predmetného zámeru, resp. s jeho zapracovaním do pripravovanej urbanistickej štúdie, ale vzhľadom na komplikovanú situáciu v tomto období v dotknutom území bolo investorovi odporúčané, aby svoj zámer časovo zosúladiť so spracovaním definitívneho riešenia električkovej trate a urbanistickej štúdie. Zároveň v tomto stanovisku uviedlo, že v prípade, ak napriek uvedeným skutočnostiam bude pokračovať v projektovej príprave svojho investičného zámeru, je potrebné dokumentáciu dopracovať a doplniť.

Následne bolo vydané pod č. MAGS ORM 50125/15-319081 zo dňa 16. 10. 2015 záväzné stanovisko k investičnej činnosti. Vzhľadom na to, že predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie (Ing. arch. Juraj Duška, 08/2014, revízia 01 – 08/2015) vykazovala nedostatky a nedokladovala súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, k zámeru bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko. Zároveň je potrebné konštatovať, že uvedené vydané stanoviská (z roku 2015 a z roku 2018) nie sú vo vzájomnom rozpore, nakoľko boli vydané na podklade posudzovania dokumentácií s rôznym návrhom riešenia a v rôznom časovom horizonte. Predmetné záväzné stanovisko z októbra 2018 bolo vydané na podklade dopracovanej dokumentácie, ktorá obsahovala návrh upraveného riešenia a zároveň v priebehu uplynulého obdobia sa vyvíjalo aj spomínané riešenie daného územia, či už z hľadiska prípravy umiestnenia električkovej trate, ako aj postupu obstarávania urbanistickej štúdie.

Vzhľadom na uvedené hlavné mesto konštatuje, že pri prešetrení petície neboli zistené skutočnosti, na základe ktorých by bolo potrebné zmeniť alebo zrušiť záväzné stanovisko zo dňa 05.10.2018 pod č. MAGS OUIK 56556/17-434617, vydané v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, resp. nedošlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal v zmysle § 140b ods. 3 stavebného zákona, ktorá by oprávňovala dotknutý orgán na zmenu alebo nahradenie záväzného stanoviska.

Petícia proti výstavbe „Polyfunkčného bytového domu Topoľčianska“

Kód uzn.: 18.1.1.

Uznesenie 150/2019
zo dňa 25.04.2019

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

Petíciu proti výstavbe „Polyfunkčného bytového domu Topoľčianska“.

B. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,

aby na vyžiadanie mestskej časti Bratislava-Petržalka urobil nezávislú oponentúru voči dopravno-kapacitnému posúdeniu predloženému investorom na „Polyfunkčný bytový dom Topoľčianska“ v k. ú. Petržalka, parc. č. 1563.