

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

Názov petície: Petícia proti výstavbe bytového domu so štartovacími bytmi a sním spojenou výstavbou parkovacích a odstavných plôch na Dopravnej ulici v Bratislave.

Predmet petície: Podporovatelia petície odmietajú túto výstavbu z dôvodu ohrozenia životných podmienok na Dopravnej ulici a priľahlých uliciach najmä svojou polohou, blízkosťou, rušením intimity obyvateľov pôvodných bytových jednotiek a ďalšími negatívami, ktoré by ovplyvnili túto lokalitu.

Počet osôb podporilo: 700 občanov

Oznámenie výsledku vybavenia petície:

Stanovisko k predmetnej petícii pripravila Sekcia územného plánovania.

V petícii osoby podporujúce petíciu vyjadrili svoj názor, smerujúci proti výstavbe navrhovaného bytového domu na Dopravnej ul. v lokalite tzv. Rendez a podľa textu sprievodného listu požiadali Hlavné mesto SR Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare), aby vydalo nové záväzné stanovisko k investičnej činnosti, ktorým by zosúladiť reguláciu územia vo vzťahu k existujúcej zástavbe.

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 a najmä z posúdenia navrhovaného riešenia podľa tejto predloženej dokumentácie vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii.

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“). Záväzná časť tejto územnoplánovacej dokumentácie bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 v znení všeobecne záväzných nariadení č. 12/2008, č. 17/2011, č. 5/2014 a č. 10/2014.

Územný plán Bratislavy je základným programovým a koncepcným územnoplánovacím dokumentom 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. Stanovuje funkčné a priestorové usporiadanie a intenzitu využitia

územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek, v závislosti od miery zjednodušenia v rámci podrobnosti danej mierkou územného plánu. Podrobnejšie riešenie na konkrétne parcely a stavby obsahujú územné plány zón spracovávané v podrobnejšej mierke 1 : 500 alebo 1 : 1000.

V predmetnom území v čase vydávania záväzného stanoviska k investičnej činnosti a ani v súčasnosti nie je schválený územný plán zóny. Lokalita dotknutá petíciou sa nachádza v riešenom území Územného plánu zóny Bratislava, Rača – Východné, ktorý obstaráva Mestská časť Bratislava – Rača. V súvislosti s touto územnoplánovacou dokumentáciou nebola určená stavebná uzávera, ktorá by vymedzila územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, aj keď snaha mestskej časti o vyhlásenie stavebnej uzávery bola enormná.

Hlavné mesto vydalo pod č. MAGS OUIK 51924/15-331092 zo dňa 03. 02. 2016 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti na stavbu „Bytový dom Dopravná ulica“, na pozemku parc. č. 4784/145, kat. úz. Rača, pre investora JADALU, s.r.o., Votrubova 8, 821 09 Bratislava. Predložená dokumentácia (oprávnená osoba Ing. arch. Anna Pobočková, 06/2015), riešila stavbu samostatne stojaceho bytového domu s 5 nadzemnými podlažiami a 50 bytovými jednotkami, pričom statická doprava je riešená v počte 55 parkovacích miest na teréne, ktoré sú situované na pozemku investora. Celková plocha riešeného územia je 2750 m², zastavaná plocha objektom je 625 m², celková podlažná plocha má 3122,80 m², spevnené plochy majú 1236 m² a plochy zelene tvoria 882 m². Deklarované regulatívy intenzity využitia územia sú: IZP = 0,23; IPP = 1,135 a KZ = 0,32.

Predložená projektová dokumentácia bola posúdená útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a na základe súhrnu teoretických vedomostí, skúseností a znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem hlavné mesto vydalo spomínané záväzné stanovisko na predmetnú stavbu.

Podľa platného Územného plánu Bratislavy predmetný pozemok je vo funkčnej ploche s funkčným využitím územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**
Podmienky funkčného využitia plôch: 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.

Prevládajúcim spôsobom využitia funkčných plôch sú viacpodlažné bytové domy.

Umiestňovať bytové domy do 4 nadzemných podlaží je v území prípustné len v obmedzenom rozsahu.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre sa územie mesta člení na tri typy stabilizovaných území, pričom predmetná lokalita sa nachádza na území vonkajšieho mesta, kde sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov.

Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Predmetná stavba je navrhovaná na umiestnenie v lokalite „Východné-Rendez“, neďaleko železnice Bratislava – Východné nádražie, v priestore obytnej zástavby, pre ktorú sú

typické otvorené (sídliškové) formy, s prevahou otvoreného a integrovaného typu usporiadania zástavby formou líniového uličného a blokového spôsobu zástavby. Podľa odborného posúdenia navrhnutý bytový dom - svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúšal charakteristický obraz a ani proporcie konkrétneho územia, rešpektoval charakteristické princípy existujúcej zástavby a nevnášal do zástavby neprijateľný kontrast, intenzita zastavania pozemku je 22,70 %.

Nároky na statickú dopravu predmetnej stavby boli vypočítané podľa platnej STN 73 6110/Z2 (projektovanie miestnych komunikácií) a sú splnené umiestnením parkoviska s 55 parkovacími miestami, ktoré je navrhnuté v priestore medzi novostavbou a existujúcim bytovým domom Dopravná č. 7, 9 a 11. Nakoľko tieto spevnené plochy sú navrhnuté v deliacom páse zelene medzi bytovými domami, hlavné mesto v predmetnom záväznom stanovisku k investičnej činnosti uplatnilo podmienku, aby parkovacie státia boli riešené ako vodopriepustné povrchy zo zatrávňovacích tvárnic. Podľa ďalších ustanovení spomínanej normy STN 73 6110/Z2 na navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, je možné realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

Záväzné stanovisko k investičnej činnosti vydáva hlavné mesto ako jedno zo stanovísk dotknutých orgánov, ktoré sú podkladom pre rozhodovanie stavebného úradu v konaniach vedených v rámci preneseného výkonu štátnej správy.

Hlavné mesto pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti posudzuje najmä súlad navrhovaných stavieb s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, v danom prípade na celomestskej úrovni a máme za to, že najmä stavebný úrad môže posúdiť na podklade predložených dokumentov, stanovísk, vznesených pripomienok a námietok v rámci ním vedeného konania a znalosti miestnych podmienok, či stavba môže byť umiestnená v navrhovanom území z hľadiska jeho dôsledkov na toto územie.

Potvrdzujú to aj ustanovenia § 37 stavebného zákona o podkladoch územného rozhodnutia, t.z. rozhodnutia, v ktorom stavebný úrad vymedzí územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámerni územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie, včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania (§ 39 ods. 1 cit. zákona).

Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona, cit. *Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 (t.z. najmä územné plány obce a zón) a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.*

Podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona, cit. *Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.*

Pričom je potrebné doplniť, že v zmysle ustanovenia § 140a ods. 3 stavebného zákona dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 stavebného zákona, cit. *Ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.*

Dôležitú nezameniteľnú pôsobnosť stavebného úradu v zmysle citovaných ustanovení sumarizuje ustanovenie § 37 ods. 4 stavebného zákona, podľa ktorého, cit. *Ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.*

Ako už bolo spomenuté, záujmové územie je súčasťou riešeného územia „Územného plánu zóny Východné, MČ Bratislava - Rača“, ktoré obstaráva Mestská časť Bratislava – Rača. V období vydania predmetného záväzného stanoviska vo februári 2016, bolo obstarávanie v etape po prerokovaní návrhu zadania tejto územnoplánovacej dokumentácie, ku ktorému sa hlavné mesto, ako príslušný orgán územného plánovania, vyjadrilo stanoviskom č. MAGS OKUS 45663/15-282756 zo dňa 25. 06. 2015. Po schválení zadania v júni 2016 bol vypracovaný návrh územného plánu a v prvom polroku 2017 predložený na prerokovanie podľa stavebného zákona. Uvádzame, že aj navrhovaná územnoplánovacia dokumentácia na dotknutom pozemku predpokladá zástavbu, i keď s iným typom funkčného využitia.

Z doteraz uvedeného vyplýva, že Mestská časť Bratislava – Rača je garantom miestnych komunálnych záujmov tzn., že plní úlohy samosprávy Bratislavy miestneho významu, ktoré súvisia so životom a prácou obyvateľov mestskej časti, s komplexným rozvojom mestskej časti, a preto je potrebné v rámci konaní na stavebnom úrade hľadať najoptimálnejšie riešenie umiestnenia stavby v dotknutom území, ktoré by eliminovalo záber zelene, napr. iným spôsobom riešenia statickej dopravy (napr. umiestnením v podzemí stavby).

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.“*

Vzhľadom na uvedené hlavné mesto konštatuje, že pri prešetrení petície neboli zistené skutočnosti, podľa ktorých by došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých

dotknutý orgán vychádzal pri vydávaní záväzného stanoviska a ktoré by ho oprávňovali ako príslušný dotknutý orgán na zmenu alebo nahradenie záväzného stanoviska.