

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

Názov petície: Petícia proti výstavbe dvoch bytových domov v lokalite Jamnického ul., Matejkova ul., ulica Nad Sihoťou

Predmet petície: Podpísaní občania žiadajú primátora hlavného mesta SR Bratislavy a starostku mestskej časti Bratislava- Karlova Ves zabezpečiť ochranu verejného záujmu a zabrániť všeobecnému ohrozeniu obyvateľov danej lokality pred možným zosuvom svahu z dôvodu pripravovanej výstavby dvoch viacpodlažných bytových domov.

Počet osôb podporilo: 89 občanov

Oznámenie výsledku vybavenia petície:

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 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“) 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 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 12 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Pre dotknuté územie v súčasnej dobe nie je schválený územný plán zóny, ktorý by stanovil zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia, umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov, nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia, začlenenia stavieb do okolitej zástavby.

V petícii osoby podporujúce petíciu vyjadrili svoj názor, ktorý smeruje proti výstavbe dvoch bytových domov na uliciach Nad Sihoťou a Matejkova, k. ú. Karlova Ves.

Listom, zaevidovaným na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „magistrát“) pod podacím číslom 376963/2019 zo dňa 26. 06. 2019, bola predložená žiadosť spol. REDING, s.r.o., so sídlom Legionárska 10, 811 07 Bratislava o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti na stavbu: „Bytové domy Nad Sihoťou, Matejkova ulica, Bratislava“, na pozemkoch parc. č. 1551, 1553/1,2, 1554/1,2, 1555/1,2, 1556/1,2, 1557/1,2 a 1558, reg. E 9-1110 v k. ú. Karlova Ves (záujmové územie).

Súčasťou žiadosti je dokumentácia pre územné rozhodnutie (05/2019), vypracovaná Ing. arch. Pavlom Čitovickým a Ing. arch. Marekom Fillom, oprávnenými osobami podľa § 45 stavebného zákona a zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch, v znení neskorších predpisov.

Predložená dokumentácia rieši návrh na umiestnenie dvoch bytových domov a podzemnej garáže, spôsob dopravného napojenia a napojenia na technickú infraštruktúru v záujmovom území.

Riešenie obsiahnuté v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie bolo postúpené na vyjadrenie jednotlivým odborným útvarom magistrátu, ktoré vydávajú čiastkové stanoviská (prípadne vyjadrenia) z pohľadu nimi sledovaných záujmov.

V rámci prešetrenia problematiky, ktorú namietajú podporovatelia petície, ODI uviedlo z hľadiska dopravného inžinierstva, že sa k predmetnej stavbe vyjadrili čiastkovým stanoviskom č. MAGS/ODI/61263/2019-380688 v rámci procesu vydávania záväzného stanoviska, v ktorom uplatnili pripomienky, ale nakoľko na predmetnú stavbu doposiaľ nebolo vydané záväzné stanovisko, predložené technické riešenie navrhovanej stavby v zmysle aktuálnej projektovej dokumentácie nemusí byť konečné. Ďalej konštatovali, že statická doprava pre navrhovanú stavbu je riešená na vlastnom pozemku v celkovej počte 66 PM (63 PM v podzemnej garáži, 3 PM na spevnenej ploche) v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z2 a dopravné pripojenie navrhovaných objektov bude zabezpečené z komunikácie Matejkova ulica s obmedzením na príjazd iba sprava a výjazd iba do pravej strany, čím dôjde k zníženiu možnosti vzniku kolízií (nebude dochádzať k „prekríženiu cez plnú čiaru“ ako sa uvádza v petícii). Dopravné značenie bude nutné dopracovať pre žiadosť o určenie použitia dopravných značiek a dopravných zariadení. Záverom konštatovali, že sa k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrilo odborne s prihliadnutím na všetky platné normy, technické predpisy a záväzné materiály, ktorými sa riadi magistrát.

V súčasnosti prebieha na hlavnom meste komplexné posudzovanie predloženého riešenia, tzn. aj vo vzťahu k územnoplánovacej dokumentácii platnej v záujmovom území, ktorým je územný plán Bratislavy v znení jeho zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05, vrátane koordinácie výsledkov posudzovania z hľadiska obsahu substanoísk jednotlivých odborných útvarov.

Z hľadiska záväzných regulatívov stanovených v Územnom pláne Bratislavy, navrhované riešenie je súčasťou funkčných plôch s funkčným využitím a intenzitou využitia daných plôch:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód reg. C,
z hľadiska podmienok funkčného využitia plôch je stanovené, že ide o 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. V rozvojových územiach sa preferujú premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby, 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.

- ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie z hľadiska podmienok funkčného využitia plôch je stanovené, že ide o územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.
- námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Súlad navrhovanej stavby a jej urbanistického riešenia s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, vrátane nadväzného dopravného riešenia a technického vybavenia je v súčasnosti, tak ako už bolo uvedené v predchádzajúcom texte, v štádiu posudzovania. Problematika inžiniersko-geologických pomerov záujmového územia a ich vplyvu na technické riešenie navrhovanej stavby, ako aj otázka vecného bremena kanalizácie a umiestnenia kontajnerov na odpad, podľa príslušných ustanovení právnych predpisov bude predmetom posudzovania navrhovaných stavieb v rámci územného konania, resp. až následného stavebného konania na stavebnom úrade.