

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

Názov petície: Petícia PROTI zástavbe parku a časti parkoviska Humenské námestie v lokalite Lúky VII.

Predmet petície: V petícii podporovatelia petície vyslovili nesúhlas, cit.: „s akoukoľvek výstavbou vrátane investičného zámeru spoločnosti Investor PLAN-ING SK, s. r. o. na výstavbu Polyfunkčného bytového domu na Humenskom námestí, ku ktorému bolo zo strany hlavného mesta SR Bratislavy vydané zamietavé záväzné stanovisko - 18.9.2017 (pozn.: správny dátum vydania je 21.11.2017). Neskôr 23.10 2018 bolo vydané ďalšie stanovisko mesta SR Bratislavy, v ktorom boli stanovené požiadavky do spracovania ďalších stupňov dokumentácie, a 25.7.2019 dostala spoločnosť nové záväzné stanovisko, ktoré podpísal primátor hlavného mesta Ing. arch. Matúš Vallo.“ Ďalej je v petícii uvedené, cit.: „Napriek záväznému stanovisku hlavného mesta Bratislavy zo dňa 25.7.2019 pod číslom: MAGS OUIK 39712/19-71243 k plánovanej investičnej činnosti, týmto vyjadrujeme svoj nesúhlas k takémuto umelému zahusťovaniu územia, priestoru, ktorý slúži ako oddychová zóna, na prechádzky, stretávanie ľudí, venčenie psov. Tento park vytvára ideálne miesto, ktoré využívajú ľudia na aktívny oddych, hru detí a plní rekreačnú funkciu.“

Počet osôb podporilo: 1637 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 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“) 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.

Hlavné mesto vo vydanom záväznom stanovisku 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 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, tzn. 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.

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 **Polyfunkčného domu na Humenskom námestí v Bratislave.**

Navrhované riešenie predmetného investičného zámeru (ďalej len „navrhovaný zámer“) prešlo vývojom, pričom došlo k podstatným zmenám v dokumentácii navrhovaného zámeru (ďalej len „DÚR“).

V novembri 2017 bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 49737/17-357056 k DÚR (spracovateľ Ing. arch. Juraj Duška, 07/2017), ktorá riešila novostavbu 4 až 6 - podlažného bytového domu, s hromadnou garážou na 1. nadzemnom podlaží, vzhľadom na to, že návrh stavby bol posúdený ako nesúladný z hľadiska funkčného využitia a hmotovo – priestorového riešenia a regulácie s platným Územným plánom Bratislavy. Okrem iného z dôvodu, že v stanovenom funkčnom využití územia je neprípustné umiestňovať bytové domy nad 4 nadzemné podlažia a podiel bývania prekročoval 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Následne investor PLAN-ING SK, s. r. o., Bratislava v roku 2018 požiadal o vydanie stanoviska k investičnému zámeru a predložil dokumentáciu k investičnému zámeru (ide o naštudovanie územia a overenie možnosti naplnenia regulácie daného územia, stanovenej v Územnom pláne Bratislavy, ako stupeň prechádzajúci k DÚR), ktorá riešila upravený navrhovaný zámer (spracovateľ Ing. arch. Vladimír Zigo, 08/2018). Po posúdení predloženého návrhu investičného zámeru odbornými útvarmi Magistrátu vydalo Hlavné mesto dňa 23.10.2018 tzv. stanovisko k investičnému zámeru, v ktorom boli uvedené pripomienky a stanovené požiadavky, ktoré bolo potrebné zohľadniť pri spracovaní ďalších stupňov dokumentácie, najmä DÚR.

Vo februári 2019 investor podal žiadosť o vydanie záväzného stanoviska a predložil nové riešenie DÚR (spracovateľ Ing. arch. Vladimír Zigo, 02/2019, revízia 1 z 06/2019). Predložená upravená dokumentácia akceptovala a v riešení zohľadnila vznesené požiadavky, uvedené v spomínanom stanovisku z októbra 2018 – okrem iného garáže umiestnila v 1. podzemnom podlaží, v 1. nadzemnom podlaží objektu bol navrhnutý parter s občianskou vybavenosťou a komunitnými priestormi, ktoré dotvoria charakter Humenského námestia a prinesú novú kvalitu do tohto prostredia, zachovávala v pôvodnej polohe východný rad dvojradovej aleje, 7 ks vzrastlých stromov západného radu aleje bolo navrhnutých na presadenie pomocou mechanizmov. Aj z hľadiska regulatívov platnej územnoplánovacej dokumentácie bolo konštatované, že realizáciou navrhovaného zámeru nedôjde v predmetnom urbanistickom bloku k zásadnému prekročeniu limitov, dosiahnutých v súčasnosti.

Z hľadiska dopravného vybavenia navrhovaný zámer zasahoval malou časťou do jestvujúcich parkovacích plôch, pričom vlastné potreby statickej dopravy riešil pod objektom v garáži na 1. podzemnom podlaží, na vlastnom pozemku pod budovou na úrovni

1. nadzemného podlažia a na vonkajšom parkovisku, vrátane náhrady za stavbou zabraté jestvujúce parkovacie miesta. V rámci odborného posúdenia riešenia dopravy, vrátane dopravného napojenia a riešenia statickej dopravy neboli zistené nedostatky, resp. boli stanovené podmienky do spracovania ďalšieho stupňa dokumentácie.

Stavba nie je navrhovaná v tesnom dotyku s jestvujúcou zástavbou objektov bývania v stabilizovanom území, čiže ju nijako neobmedzuje, rešpektuje regulatívy t. č. nezastavanej stabilizovanej plochy (vrátane koeficientu zelene), v maximálne možnej miere zachováva vzrastlú zeleň, ktorá zároveň spĺňa funkciu izolačnej zelene voči objektu základnej školy. Navrhovaná zástavba nepredstavuje neprimeranú intenzifikáciu dotknutej lokality.

Po posúdení DÚR jednotlivými odbornými oddeleniami Magistrátu ako i útvarom hlavnej architektky hlavné mesto konštatovalo, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom Bratislavy, a vydalo súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 39712/19-71243 zo dňa 25.7.2019 so stanovenými podmienkami pre územné rozhodnutie.

Ako z uvedeného vyplýva, odborné oddelenia Magistrátu sa posudzovaniu predmetného zámeru venovali s plnou vážnosťou a zodpovednosťou a dokumentácia stavby bola niekoľkokrát upravená na základe požiadaviek a podmienok, stanovených hlavným mestom s cieľom citlivého osadenia novonavrhovaného objektu v území s ukončenou stavebnou činnosťou a v súlade so záväznou reguláciou podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie v prípade umiestňovania novostavieb v stabilizovanom území.

K požiadavke, ktorá je uvedená v bode 3. petície, aby bolo vydané opätovne nesúhlasné stanovisko, resp. potvrdené predchádzajúce, je potrebné pripomenúť, že Hlavné mesto ako príslušný dotknutý orgán je v zmysle § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, 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. Zároveň je dôležitým faktorom tá skutočnosť, že Hlavné mesto v zmysle spomínaného § 140a ods. 4 ako príslušný dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a v danom prípade vyhodnotil DÚR ako súladnú s Územným plánom Bratislavy.

Požiadavka potvrdiť predchádzajúce nesúhlasné stanovisko nie je použiteľná z dôvodu, že v oboch prípadoch boli predložené navrhované zámery so zásadne odlišnými riešeniami.

K ďalším vyjadreniam podporovateľov petície je potrebné uviesť tieto skutočnosti:

- navrhovaný zámer je umiestnený na pozemkoch v súkromnom vlastníctve, vrátane časti jestvujúceho parku, kde občania (podľa petície) vysadili stromy,
- časť navrhovaného zámeru (samotný objekt Polyfunkčného bytového domu) je umiestnená vo funkcii 101 - viacpodlažná zástavba obytného územia, kde je v súčasnosti parkovisko (parc. č. 2522/2), časť je vo funkcii 202 - občianska vybavenosť lokálneho významu (parc. č. 2523/7,8, 2723/2, 2722) a časť parciel vo funkcii 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (parc. č. 2526/5,6), pričom na týchto parcelách je v návrhu investičného zámeru riešená len verejná zeleň,
- navrhovaný zámer v zmysle funkčných plôch územného plánu nezasahuje do parku, zasahuje len vo funkcii 202 do existujúcej zelene, pričom dotknuté stromy sú navrhnuté na presadenie (v zmysle DÚR je táto činnosť dohodnutá so špecializovanou firmou, ktorá za svoju prácu ručí a ak sa strom neujme, vysadí náhradný strom). Zároveň v zmysle

DÚR sa v rámci realizácie zámeru navrhuje výsadba ďalšej vzrastlej zelene v časti parku. Navrhovaný zámer zachováva jestvujúci park vo funkcii podľa ÚPN v plnom rozsahu a na pozemkoch v súkromnom vlastníctve ho aj zhodnocuje,

- v rámci výstavby bude pravdepodobne „obmedzený“ pohyb návštevníkov školy (budú musieť obchádzať stavenisko), ale po ukončení realizácie zámeru bude zachovaný pôvodný peší aj automobilový prístup, pričom ani počas výstavby nebude obmedzený príjazd požiarnych, zásobovacích áut a sanitiek, nakoľko školský areál je dopravné prístupný najmä zo severnej strany a predmetný zámer je umiestnený z východnej strany areálu školy,
- stavbou zabraté parkovacie miesta sú v navrhovanom zámere *plne* nahradené, pričom je v záväznom stanovisku uplatnená podmienka, že náhradné parkovacie miesta je potrebné zrealizovať už v etape prípravy územia pre stavbu, aby nevznikol deficit parkovacích možností pre potreby súčasných rezidentov v území.

K požiadavkám, v ktorých podporovatelia petície požadujú iniciovanie zmien Územného plánu Bratislavy, či už v bode 2., resp. aj v bode 4. petície je potrebné uviesť, že pozemky parc. č. 2523/5,6, 2523/4 a prevažná časť pozemkov parc. č. 2523/1 a 2716, ktoré sú navrhované v bode 2. petície na „prekvalifikovanie“ na funkciu 1110 - parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, sa už v súčasnosti nachádzajú vo funkčnej ploche so stanoveným funkčným využitím 1110.

Zároveň časti pozemkov parc. č. 2523/1 a 2716, ktoré sa nachádzajú vo funkcii 101, ktorá má medzi prípustnými spôsobmi využitia aj plochy líniovej a plošnej zelene a zelene pozemkov obytných budov, nedosahujú takú veľkosť plochy, ktorá by v rámci Územného plánu Bratislavy, riešeného s podrobnosťou mierky 1 : 10 000 dosahovala potrebnú výmeru nad 0,5 ha. Obdobne je to aj v prípade pozemkov parc. č. 2721/1,2.

Na pozemkoch parc. č. 2523/8 a 2723/2, ktoré sú vo funkcii 202 investor navrhuje parkovisko (vrátane náhrady za zabraté miesta) a v maximálnej možnej miere zachováva jestvujúcu vzrastlú zeleň.

Na pozemku parc. č. 2522/2 je v súčasnosti parkovisko, ktoré podporovatelia petície požadujú zachovať.

Vzhľadom na uvedené Hlavné mesto konštatuje, že pri prešetrení petície neboli zistené skutočnosti, na podklade ktorých by bolo potrebné zmeniť alebo zrušiť záväzné stanovisko, vydané v súlade s Územným plánom Bratislavy, resp. nedošlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal pri vydávaní záväzného stanoviska a ktoré by ho oprávňovali v zmysle spomínaného § 140a ods. 3 stavebného zákona ako príslušný dotknutý orgán na zmenu alebo nahradenie záväzného stanoviska. Zároveň konštatuje, že neboli naplnené podmienky, ktoré by oprávňovali iniciovať zmeny platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Kód uzn.: 18.1.1.

Uznesenie 464/2020
zo dňa 28.05.2020

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

Petíciu PROTI zástavbe parku a časti parkoviska Humenské námestie v lokalite Lúky VII.

B. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,

1. aby zohľadnil predložené pripomienky v dôvodovej správe k Petícii PROTI výstavbe polyfunkčného domu na Humenskom námestí v lokalite Lúky VII a zabezpečil prehodnotenie predchádzajúceho platného stanoviska k výstavbe polyfunkčného domu na Humenskom námestí,

T: bezodkladne

2. aby preskúmal možnosť zámény pozemku, ktorého sa petícia týka, za iný pozemok na území mestskej časti Bratislava-Petržalka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, ktorého hodnota je rovnocenná so zamieňaným pozemkom, a to vrátane investičného potenciálu takého pozemku, za podmienky, že pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy sa nachádza v území regulovanom územným plánom zóny, resp. že sa bude nachádzať na takto regulovanom území, a aby o takejto možnosti rokoval s vlastníkom pozemku, na ktorom sa plánuje výstavbu polyfunkčného domu na Humenskom námestí.

T: 31. 08. 2020