

**Orgán verejnej moci:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

**Názov petície:** Petícia za vypracovanie ÚP zóny lokality Nad Sihoťou MČ Karlova Ves

**Predmet petície:** Popísaní obyvatelia bytových a rodinných domov vyzývajú primátora hlavného mesta SR Bratislavy a starostku Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves, aby zabezpečili ochranu verejného záujmu a zabránili možnému všeobecnému ohrozeniu obyvateľov lokality ulíc Jamnického, Matejkova a Nad Sihoťou vzhľadom na nekoordinované pripravované stavebné aktivity v uvedenej lokalite.

**Počet osôb podporilo:** 112 občanov

**Oznámenie výsledku vybavenia petície:**

Na územie, ktorého súčasťou je vymedzené územie ohraničené zo severu Jamnického ul., z juhu ul. Nad Sihoťou, zo západu ul. Dlhé Diely I a z východu Matejkovou ul., (ďalej len „vymedzené územie“ v príslušnom gramatickom tvare), je schválená územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni, Územný plán Bratislavy.

Územný plán Bratislavy je základný programový a koncepcný 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 územno-plánovacej dokumentácii.

Stavebný zákon a citovaná vykonávacia vyhláška upravujú aj podrobnejšie stanovenie zastavovacích podmienok na umiestnenie jednotlivých stavieb na pozemkoch, ktoré tvoria súčasť jednotlivých funkčných plôch podľa územného plánu spracovaného na úrovni obce, a to prostredníctvom územných plánov zón. Obstarávanie týchto územnoplánovacích dokumentácií musí byť v súlade s požiadavkou § 17 ods. 1, aby boli obstarávané v primeranom a hospodárnom rozsahu.

Podporovatelia petície vo svojom podaní citujú zo stanoviska k petícii č. 24/2019, proti výstavbe dvoch bytových domov v lokalite Jamnického ul. - Matejkova ul. - ulica Nad Sihoťou MČ Karlova Ves Bratislava zo dňa 02. 03. 2019 ohľadne problematiky územného plánu zóny. Konštatujeme, že uvedený text je vytrhnutý z kontextu stanoviska k petícii a použitý na podporu „opodstatnenosti ich žiadosti o zabezpečenie vypracovania územného plánu zóny“ v ich záujmovej lokalite.

V predmetnom stanovisku k petícii č. 24/2019 mal uvedený text len informačný charakter o skutočnosti, že lokalita s plánovanou výstavbou bytových domov nie je súčasťou územia pre ktoré je schválený územný plán zóny.

V súvislosti s predmetnou požiadavkou podporovateľov petície obstarat' pre nimi vymedzené územie územný plán zóny, informujeme v ďalšom texte o platnej regulácii, ktorú stanovuje pre vymedzené územie Územný plán Bratislavy.

**Z hľadiska spôsobov funkčného využitia**, je prevažná časť vymedzeného územia, súčasťou územia, v ktorom Územný plán Bratislavy stanovuje funkčné využitie - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (v dvoch funkčných plochách) a funkčné využitie - ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 (tvorí ochranné pásmo VVN vedenia).

Záväzná časť Územného plánu Bratislavy, C.2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH (tabuľková časť):

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

### **1. málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

**Podmienky funkčného využitia plôch :** 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 stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, 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.

### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, 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 zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

### **2. ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** 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.

### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

### ***Z hľadiska intenzity využitia územia:***

1. Časť vymedzeného územia, (južne od Jamnického ul.), ktorá je súčasťou územia s funkčným využitím – málopodlažná zástavba obytného územia, kód reg. 102 a súčasťou územia - ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, je súčasťou *stabilizovaného územia*.

*Stabilizované územie* je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- vo vnútornom meste sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni,

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).

2. Časť vymedzeného územia, ktoré je súčasťou územia – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (severne nad ul. Nad Sihoťou a južne od územia - ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130), je z hľadiska intenzity využitia územia, súčasťou *rozvojového územia*, kód reg. C.

V rozvojovom území je intenzita využitia územia miera exploatacie funkčnej plochy zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotky funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: index podlažnej plochy („IPP“), index zastavanej plochy (IZP) sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia. Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene v regulovanom území sa uplatňuje koeficient zelene. *Rozvojové územie* je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. Rozvojové plochy funkcií, pre ktoré je požadovaná regulácia z hľadiska intenzity využitia územia, obsahujú kód miery využitia územia, a je nositeľom informácie o prípustnej miere využitia konkrétneho územia zástavbou. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód regulácie C**

kód. regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názor urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP	KZ
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

Kód miery využitia územia („kód regulácie“), vyjadruje povolenú mieru záťaže rozvojového územia.

Vyššie uvedená tabuľka regulatívov okrem taxatívne stanovených hodnôt IPP, IZP a KZ, obsahuje aj informácie týkajúce sa prípustného typologického druhu stavieb, spôsobu zástavby a vo väzbe na uvedené aj požiadavky na plošnú výmeru pozemkov v prípade stavieb rodinných domov.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Základným princípom stanovenia regulatívov intenzity využitia územia v územnom pláne je vymedzenie základných spoločných, čo najstabilnejších vstupov umožňujúcich uplatniť systematické postupy pri ich návrhu. Návrh regulatívov intenzity využitia územia vychádza z 3 základných – východiskových vstupov:

- druh urbanistickej funkcie a charakter zariadení, ktoré ju reprezentujú,
- poloha regulovaného rozvojového územia v meste,
- charakter konkrétneho územia.

Predmetom regulácie z hľadiska intenzity využitia územia sú navrhované rozvojové územia do roku 2030 o výmere nad 0,5 ha aj s urbanistickými funkciami (číslo, názov funkcie):

- 102 – Málopodlažná zástavba obytného územia.

Územný plán Bratislavy v záväznej textovej časti C. v kapitole „C.2. URČENIA PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH“, stanovuje v podkapitole. 2.2.5. *Určenie častí územia pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN Z, cit.:*

Pre podrobenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie:

### **8. MČ Karlova Ves**

Určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Líščie údolie,
- Karloveská zátoka,
- Karlova Ves – Centrum I,
- Dlhé Diely 4. a 5.,
- Krčace – západ,
- Krčace východ – Iuventa.

ÚPN Z pre určené časti územia mesta sú záväzné z hľadiska rozsahu a polohy podľa textovej časti Územného plánu Bratislavy. Konkrétne vymedzenie riešeného územia ÚPN Z môže byť upravené v rámci procesu jeho obstarania. Pre ostatné územia mesta je možné spracovať ÚPN Z podľa potreby mesta a jednotlivých mestských častí.

V súvislosti s citovanými regulatívmi, ktoré upravujú obstarávanie územných plánov zón na území Bratislavy je potrebné upozorniť, že **Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, v súlade s § 17 ods. 3 stavebného zákona vydal opod č. 02001/2018/SV/83879 zo dňa 09. 11. 2018 metodické usmernenie k obstarávaniu územného plánu zóny, cit.:**

„Obec pri výkone samosprávnych funkcií zabezpečuje obstarávanie a schválenie územnoplánovacej dokumentácie obce a územnoplánovacej dokumentácie zóny podľa § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu obcí a zón.

Podľa § 11 ods. 6 stavebného zákona územný plán obce ustanovuje, pre ktoré časti obce treba obstarat' a schváliť územný plán zóny.

V súlade s ustanovením § 12 ods. 1 stavebného zákona sa územný plán zóny spracúva pre časť obce ak schválený územný plán obce ustanovuje

- a) obstarat' územný plán zóny pre vymedzenú časť obce,
- b) vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

Z uvedeného vyplýva, že územný plán zóny môže obec obstarat' v prípade, ak má schválený územný plán obce, v ktorom má konkrétnejšie vymedzenú časť obce, pre ktorú sa požaduje vypracovanie územného plánu zóny. Požiadavka na vypracovanie územného plánu zóny odráža potrebu obce na zabezpečenie podrobnejšej regulácie územia časti obce, ktorá musí byť určená v územnom pláne obce, tak ako je to aj zrejmé zo súdneho rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave spisová značka 2S 35/18-42 s IČS: 1018200269 z 05.09.2018.

Krajský súd v Bratislave v bode 31. uvádza „Iba územný plán príslušnej obce môže ustanoviť, pre ktoré jej časti je možné obstarat' a schváliť územný plán zóny (§ 11 ods. 6 Stavebného zákona). Dotknuté mestské časti smú územný plán zóny obstarat' iba pre tie lokality, v ktorých to povoľuje územný plán obce, ktorej sú súčasťou. Postup nad rámec tohto zmocnenia je prejavom svojvôle a je protizákonný.

Obstaranie územného plánu zóny pre časť obce a jeho následné spracovanie v procese obstarávania je možné len postupom podľa § 12 ods. 1 písm. a) a b) stavebného zákona a použitie iného postupu je v rozpore s ustanovením zákona.“.

Územie vymedzené podporovateľmi petície na spracovanie predmetného územného plánu zóny, nie je súčasťou určených častí územia na spracovanie ÚPN Z v zmysle citovanej záväznej časti Územného plánu Bratislavy.

V nadväznosti na vyššie uvedené konštatujeme, že zaradenie vymedzenej lokality medzi územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN Z, musí byť riešené v rámci zmien a doplnkov Územného plánu Bratislavy na základe podnetu na zmenu územného plánu. Na podklade žiadosti Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves je predmetná lokalita Jamnického – Nad Sihoťou zaradená do pripravovaných zmien a doplnkov.