

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

**Názov petície:** Petícia za zachovanie vinogradov v Krasňanoch, Rači a Novom Meste

**Predmet petície:** Podpísaní občania žiadajú, aby Hlavné mesto SR Bratislava zrušilo **1.** záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti a územné rozhodnutie – výstavba obytného súboru Dolný Slanec (záväzné stanovisko zo dňa 16.08.2017 č. MAGS OUIK 52925/16-348085 ) a **2.** záväzné stanovisko k investičnej činnosti a vydalo nesúhlasné stanovisko k územnému rozhodnutiu- výstavba obytného súboru Pod Slancom (žiadosť o záväzné stanovisko podaná dňa 05.06.2019 č. MAG 360483/2019) a to najmä z dôvodov neuspokojivého dopravného riešenia plánovaných projektov, narušenia životného prostredia a nahradenie zelene ďalšou výstavbou, priblíženia mesta Bratislavy k stavu klimatickej núdze a výrazného zníženia kvality života obyvateľov v obytnom súbore Malé Krasňany.

**Počet osôb podporilo:** 1221 občanov

### **Oznámenie výsledku vybavenia petície:**

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) 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“), ktorého záväzná časť 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 koncepčným 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, tzn. 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, tzn. 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.

Hlavné mesto vydalo pod č. MAGS OUIK 52925/16-348085 zo dňa 16. 08. 2017 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti na stavbu „Obytný súbor Dolný Slanec“, na pozemkoch parc. č. 7043, 7042, 7039, 7045/1 až 7045/7, k.ú. Rača, pre žiadateľa GRUNT, a.s., Horská 11/C, 831 52 Bratislava. Predložená dokumentácia z júna 2016 (doplnená v priebehu roka 2017), vypracovaná príslušnou oprávnenou osobou (VALLO & SADOVSKY ARCHITECTS, s.r.o., Sienkiewiczova 4, 811 09 Bratislava, Ing. arch. Oliver Sadovský, reg. č. 1671 AA), riešila výstavbu jedenástich samostatne stojacich bytových domov, s celkovým počtom 220 bytov pre cca 561 obyvateľov, umiestnených v svahovitom území, v lokalite pri Horskej ul., ktorá priamo nadväzuje na zástavbu pri Peknej ceste a na zástavbu rodinných domov nad Horskou ul.

Predmetný obytný súbor je navrhnutý v území, pre ktoré je podľa Územného plánu Bratislavy stanovené funkčné využitie málopodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 102, a z hľadiska intenzity využitia územia regulačný kód C v rozvojovom území, pre ktoré vo všeobecnosti platí, že ide o územia, v ktorých sa navrhuje nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia územia, ako aj zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Súčasťou predmetného návrhu obytného súboru boli viaceré objektové skladby, ktoré sa týkali dopravného napojenia predmetného územia. Vzhľadom ku kapacitným možnostiam križovatky Pecná cesta - Račianska bolo navrhnuté pre zabezpečenie dopravnej obsluhy obytného súboru aj nové pripojenie smerujúce na Račiansku ulicu, a to prostredníctvom novej miestnej komunikácie spájajúcej Horskú ulicu a Račiansku ulicu. Nová komunikácia – *SO 206 Miestna komunikácia, smer Horská – Račianska ul.* bola navrhnutá v úseku od jestvujúcej Horskej ulice až po jestvujúcu komunikáciu do areálu PD Bratislava – Vinohrady, v celkovej dĺžke 345,147 m. Ide o obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2 a kategórie MO 8,5/40. Pozdĺž komunikácie je navrhnutý jednostranný chodník pre peších, ktorý je prepojený na pešie trasy pozdĺž Horskej ulice. V južnej časti komunikácie je chodník napojený na združený chodník pre chodcov a cyklistov, ktorý bol riešený aj v rámci stavby „Obytný súbor Malé Krasňany“.

Predmetná komunikácia nie je zakreslená v Územnom pláne Bratislavy, nakoľko návrh komunikačnej siete v platnej územnoplánovacej dokumentácii, vzhľadom na mierku jej spracovania, pozostáva najmä zo siete diaľnic a z vybranej komunikačnej siete, ktorej súčasťou sú cesty I., II. a III. triedy, ako aj miestne komunikácie I. a II. triedy. Podľa STN sa jedná o rýchlostné (A1 a A2), zberné (B1 a B2) a obslužné komunikácie C1 a komunikácie s vedením MHD. Návrh neobsahuje rozvoj miestnych komunikácií III. a IV. triedy, tzn. obslužných a prístupových komunikácií, ktoré sú predmetom podrobnejšieho riešenia pri zonálnych dokumentáciách, a ktoré sa navrhujú primerane k podmienkam a charakteru daného územia.

Základnou požiadavkou pri riešení technickej a dopravnej vybavenosti územia je, aby sa podľa druhu a potreby navrhovali kapacitne najvyhovujúcejšie a najefektívnejšie prepojenia na existujúce pozemné komunikácie, ktoré svojimi parametrami tomuto pripojeniu budú vyhovovať a musia byť navrhnuté tak, aby bola rešpektovaná hospodárnosť a efektívnosť, samozrejme pri splnení základných požiadaviek na technickú a dopravnú vybavenosť územia. Pri riešení základnej osnovy uličných sietí, tzn. základnej urbanistickej štruktúry je potrebné v jednotlivých územiach zachovávať prírodné hodnoty, dotvárať jednotlivé zastavané územia mesta tak, aby sa uplatnila komplexnosť územia s kvalitnou dopravnou obslužnosťou. Parametre prístupových komunikácií musia zodpovedať spôsobu budúceho využitia územia,

pričom sa nespochybňuje dopravná vybavenosť pre obsluhu územia vo funkčnej ploche – vinice (aj to len v určitej časti územia). Práve z týchto dôvodov ale aj s dôrazom na najefektívnejšie využívanie dopravnej vybavenosti v danej lokalite je potrebné využívať existujúce koridory pre výstavbu základného najefektívnejšieho komunikačného systému pre dopravné pripojenie danej lokality, s prihliadnutím na potenciál a danosti územia, ale aj vrátane ich vzájomných vzťahov a väzieb.

Predložená projektová dokumentácia bola posudzovaná príslušnými útvarmi Magistrátu a na základe súhrnu teoretických vedomostí, skúseností a znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem hlavné mesto vydalo súhlasné záväzné stanovisko na predmetnú stavbu. V rámci posudzovania uvedených stavieb sa vyjadrovalo z hľadiska riešenia dopravnej problematiky aj Oddelenie dopravného inžinierstva, ako príslušný koncepčný odborný útvar zo sekcie dopravy a na podklade vyjadrení odborníkov z tohto oddelenia boli stanovené vyvolané a súvisiace dopravné investície, ktorých realizácia podmieňuje kolaudáciu jednotlivých etáp výstavby.

K námietkám podporovateľov petície vo vzťahu k predmetnej stavbe je potrebné konštatovať, že návrh vybudovania namietanej komunikácie Malokrasňanská – Horská vzišiel z výsledkov dopravnokapacitného posúdenia daného obytného súboru, v zmysle ktorého je doprava v danej oblasti prerozdelená práve po navrhovanej komunikácii a jestvujúcej komunikácii Pekná cesta. Vybudovaním predmetnej komunikácie dôjde v špičkových hodinách k zníženiu intenzít dopravy na komunikácii Pekná cesta.

Územný plán Bratislavy uvažuje s výhľadovou dopravnou stavbou preložky cesty II/502 funkčnej triedy B1, vďaka ktorej sa zníži intenzita dopravy na Račianskej ulici a tým dôjde k zlepšeniu dopravnej situácie.

Svetelne riadená križovatka Račianska – Malokrasňanská je riadená v dynamickom režime s absolútnou preferenciou električkovej dopravy. Riadiaci program križovatky pracuje s dynamickou dĺžkou jednotlivých fáz, pričom fáza pre električkovú dopravu je zaradovaná bez vplyvu na počet vozidiel prichádzajúcich z Malokrasňanskej ulice. Zvýšenie intenzity dopravy na Malokrasňanskej ulici preto nebude mať vplyv na plynulosť električkovej dopravy. Rovnaký režim riadenia križovatky platí aj pre križovatku Račianska – Pekná cesta.

Ako sme už uviedli, navrhovaná komunikácia Malokrasňanská – Horská je obslužná komunikácia funkčnej triedy C2 kategórie MO 8,5/40, tzn. že ulica je projektovaná na návrhovú rýchlosť 40 km/hod. Vzhľadom na to, že sa uvažuje s komunikáciou v blízkosti jedného z bytových domov, bude Magistrát požadovať v ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhnúť prvky upokojenia dopravy.

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 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.

Predmetná stavba „Obytný súbor Dolný Slanec“ bola umiestnená územným rozhodnutím č. 10957/19/2018/UPSP-PR zo dňa 02. 07. 2018, ktoré vydala Mestská časť Bratislava – Rača, ako príslušný stavebný úrad. Následne Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný druhostupňový orgán, rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2018/89925/KVJ zo dňa 26. 10. 2018 zamietol odvolania a napadnuté územné rozhodnutie potvrdil. Územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 12. 11. 2018. Okresný

úrad sa v uvedenom rozhodnutí vysporiadal s jednotlivými námietkami a potvrdil výsledok posudzovania predmetnej stavby príslušnými orgánmi mesta.

Dňa 05. 06. 2019 bola doručená na Magistrát žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti k stavbe „Pod Slancom“ v k.ú. Rača a zaevidovaná pod podacím č. 360483, ktoré je uvedené v predmetnej petícii.

Stavebníkom stavby, ktorá je navrhnutá na umiestnenie na Horskej ul. v Mestskej časti Bratislava – Rača, je spoločnosť B-Vinice, s.r.o., Obchodná 35, 811 06 Bratislava. Predložená dokumentácia z júna 2018, ktorú vypracovala príslušná oprávnená osoba (Ing. arch. Oliver Sadvinský, reg. č. 1671 AA), rieši umiestnenie troch 4-podlažných samostatne stojacich bytových domov (s ustúpeným piatym podlažím), kompozične usporiadaných tak, aby boli v maximálnej miere využité danosti okolitej krajiny a pozemkov, ktoré sú mierne svahovité. Celkový počet 60 bytov bude pre cca 153 obyvateľov. Predmetné objekty sú umiestnené pod Horskou ul., v tesnej blízkosti plánovanej výstavby „Obytného súboru Dolný Slanec“, a to v území, ktoré je definované v platnej územnoplánovacej dokumentácii, ako málopodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 102, regulačný kód C v rozvojovom území, pre ktoré je stanovené, tak ako to už bolo uvedené, že ide o územia, v ktorých sa navrhuje nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia územia, ako aj zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Predmetný zámer sa toho času posudzuje jednotlivými útvarmi Magistrátu, najmä Oddelením usmerňovania investičnej činnosti a Oddelením dopravného inžinierstva. Vzhľadom na to, že k stavbe „Obytný súbor Dolný Slanec“ bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti s podmienkami dňa 16. 08. 2017 a dokumentácia pre územné rozhodnutie stavby *Pod Slancom* bola doručená Magistrátu až v roku 2019, nebolo možné v dopravno-kapacitnom posúdení danej stavby zahrnúť aj stavbu Pod Slancom. Zároveň je potrebné uviesť, že zvýšenie intenzity dopravy na Malokrasňanskej ulici z dôvodu umiestenia uvedenej stavby „Pod Slancom“ neobmedzí plynulosť električkovej dopravy z dôvodu jej absolútnej preferencie v križovatkách Račianska – Malokrasňanská a Račianska - Pekná cesta.

K tzv. „projektu Ohňavy“ a súvisiacej urbanistickej štúdií uvádzame, že **pre dané územie platí v Územnom pláne Bratislavy funkčné využitie územia: č. 1202 vinice**, kde prevládajúcim spôsobom využitia funkčných plôch sú vinice. Uvedená funkcia patrí medzi územia poľnohospodárskej zelene a pôdy, na ktoré sa okrem iného vzťahuje aj zákon o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy (zákon č. 220/2004 z. z. v znení neskorších predpisov), v zmysle ktorého každá zmena územnoplánovacej dokumentácie na inú funkciu musí byť pred predložením na schválenie odsúhlasená príslušným orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Stavebný zákon k problematike obstarávania urbanistických štúdií stanovuje v § 4 ods. 1, cit.: „Urbanistická štúdia rieši čiastkové problémy v území. Spracúva sa pri príprave územného plánu ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia alebo na spodrobnenie alebo overenie územného plánu a pri zmene a doplnkoch územného plánu, alebo na riešenie niektorých špecifických územno-technických, krajinné-ekologických, environmentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov v území ako podklad pre územné rozhodovanie, alebo ak to ustanovuje osobitný predpis. <sup>1d)</sup>“.

Urbanistické štúdie obstarávajú spravidla orgány územného plánovania, ale zároveň je možné v zmysle ustanovenia odseku 2 cit. paragrafu obstarat' urbanistickú štúdiu aj inými subjektami, ktoré po odsúhlasení zadania orgánom územného plánovania môžu overovať, resp. riešiť problémy uvedené v odseku 1 tohto paragrafu.

Vinohrady, resp. plochy viníc nie sú špeciálne chránené prostredníctvom zákona. Najlepšiu možnú ochranu viníc momentálne predstavuje platný Územný plán Bratislavy, ktorý v týchto územiach neumožňuje umiestňovať žiadne bytové či polyfunkčné stavby.

Hlavné mesto eviduje mnoho podnetov od vlastníkov pozemkov v lokalitách, ktoré sú vo funkcii vinice na zmenu územného plánu, nakoľko mnohé z nich už dnes neslúžia svojmu účelu a majitelia pozemkov nemajú záujem tieto plochy obhospodarovať a využívať na účel, ktorý stanovuje územný plán, žiadajú o možnosť výstavby rodinných, prípadne bytových domov. Na druhej strane sú evidované aj podnety na zachovanie, resp. obnovu mestských vinohradov a na vytvorenie mestského parku v týchto lokalitách.

Vedenie hlavného mesta vo svojom programovom vyhlásení vyjadrilo, že cit.:  
*„Podporíme vznik urbanistickej štúdie pre územie vinohradov. Tá vznikne za účasti mesta Bratislava, mestských častí Nové Mesto, Rača a Vajnory a mesta Svätý Jur pre celé územie vinohradov od časti Ahoj až po Svätý Jur v nadväznosti na malokarpatskú vínnu oblasť.“*

Plochy vinohradov ako špecifický krajinný typ pre severovýchodnú časť mesta je potrebné chrániť a disponibilné územia v tejto časti krajiny/mesta veľmi citlivo rozvíjať tak, aby ostal zachovaný krajinný obraz mesta, ktorý je typický aj z hľadiska histórie regiónu. Pre úplnosť je potrebné uviesť, že juhovýchodné svahy Malých Karpát sú regionálnym biokoridorom a patria do systému ekologickej stability. Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom. Význam a zachovanie tohto biokoridoru je ukotvené aj v Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2010-2020. Hlavné mesto sa podpisom Memoranda o spoločnom postupe pri ochrane vinohradov na svahoch Malých Karpát ako súčasť historického krajinného obrazu, ktoré podpísali 08. 03. 2012 zástupcovia Bratislavského samosprávneho kraja, Hlavného mesta SR Bratislavy a starostovia dotknutých mestských častí a obcí, resp. primátori dotknutých miest v malokarpatskom regióne, zaviazalo chrániť typický vinohradnícky krajinný obraz na území mesta ako súčasť malokarpatského regiónu.

Spomínaná Urbanistická štúdia pre územia vinohradov by mala vychádzať zo záväzných regulatívov, týkajúcich sa ochrany vinohradov a krajinného obrazu mesta, ktoré vyplývajú z územnoplánovacej dokumentácie regiónu a Územného plánu Bratislavy. Jej primárnou úlohou bude zaoberať sa identifikáciou stavu v území, možnosťami ochrany a zachovania, prípadne znovuobnovenia ucelených plôch vinohradov, pričom bude zároveň nevyhnutné zaoberať sa v nej aj možnosťami aktívneho využívania týchto plôch pre tento účel. Zároveň by mohla priniesť odpovede na otázky pokiaľ až má siahať a kde má byť situovaná potenciálna nová zástavba v prechodovom území medzi kompaktným mestom, rozvoľnenou zástavbou, vinohradníckou krajinou a lesom Malých Karpát s vyhodnotením všetkých prírodných limitov, ktoré sa v týchto územiach nachádzajú (rajóny potenciálne zosuvných území, hydrogeologické pomery a pod). Taktiež by mala preveriť možnosti scelovania jestvujúcej rozdrobenej zástavby v krajine do kompozične a koncepcie ucelených celkov. V neposlednom rade by mala štúdia overiť, aké sú kapacitné možnosti akejkoľvek novej zástavby z hľadiska dopravnej obsluhy a napojenia sa na technickú infraštruktúru tak, aby nebola vytvorená neprimeraná záťaž na okolité územia. Hlavné mesto má ambíciu pri príprave tejto urbanistickej štúdie spolupracovať okrem dotknutých mestských častí aj s univerzitami, nakoľko táto téma má aj kultúrno-spoločenský presah a je nevyhnutné pozrieť sa na túto problematiku komplexne. Výstupy z univerzít by mohli ponúknuť originálne pohľady na túto tému a slúžiť ako podklad, či inšpirácia pri spracovaní urbanistickej štúdie.

Záverom 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 konštatujeme, 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 ako príslušný dotknutý orgán na zmenu alebo nahradenie záväzného stanoviska.

Druhá stavba namietaná v petícii, ktorá je v posudzovaní, svojim rozsahom nepatrí medzi investičné činnosti zásadne ovplyvňujúce dotknuté územie.

**Petícia za zachovanie vinohradov v Krasňanoch, Rači a Novom Meste ( materiál bude prerokovaný o 16.30 h po vystúpení občanov )**

---

Kód uzn.: 18.1.1.

## **Uznesenie 370/2019**

zo dňa 12.12.2019

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu podľa čl. 91 ods. 1 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

### **A. berie na vedomie**

Petíciu za zachovanie vinohradov v Krasňanoch, Rači a Novom Meste.

### **B. žiada**

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,

aby zabezpečil obstarávanie urbanistickej štúdie pre územia vinohradov a verejné prerokovanie zadania aj návrhu.