

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

Názov petície: Petícia proti výstavbe súkromného garážového domu na verejnom parkovisku vo vnútrobloku Vavilovova/Jungmannova

Predmet petície: V petícii podporovatelia žiadajú o zastavenie výstavby súkromného garážového domu investorom V-arms s. r. o. a s tým súvisiacim odstránením spevnenej betónovej plochy na parcele č. 4479, podľa uznesenia 753/2021 Magistrátu, ktorá slúži v súčasnosti ako verejné parkovisko. V predmetnom liste mestská časť uviedla, že je príslušná na vybavenie len časti predmetnej petície, a preto postupuje kópiu petície na Magistrát s uvedením častí petície, ktoré prislúchajú na vybavenie hlavnému mestu, a to:

- ako vlastníkovi predmetnej inžinierskej stavby – *žiadosť o zastavenie zámeru odstránenia spevnenej betónovej plochy na pozemku reg. C-KN v k. ú. Petržalka parc. Č. 4479 a zníženia počtu verejných parkovacích miest zo 67 na 22,*
- ako dotknutého orgánu, ktorý vydal záväzné stanovisko k predmetnej investičnej činnosti – *žiadosť o odborné posúdenie vhodnosti umiestnenia garážového domu s ohľadom na bezpečnosť a prevádzkovanie verejnoprospešných objektov v dotknutej lokalite,*
- *protest proti manipulatívnej petícii z roku 2015, na základe ktorej bolo konané orgánmi hlavného mesta SR Bratislavy*

Počet osôb: 923 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 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 súvislosti s predmetnou stavbou Vás informujeme, že dňa 13.02.2017 bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 53700/16-354303 na stavbu *Garážový dom Vavilovova – Petržalka* na podklade žiadosti zo dňa 08.09.2016, ktorá bola doplnená v 11/2016 a 12/2016, po posúdení predloženej dokumentácie z 08/2016 a upravenej v 11/2016.

Oproti pôvodnému zámeru výstavby 5-podlažného parkovacieho domu s kapacitou 258 miest, ku ktorému bolo dňa 03.06.2016 pod č. MAGS OUIČ 43006/16-169907 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko, bola posudzovaná dokumentácia stavby prepracovaná. Stavba garážového domu bola navrhnutá ako zapustená do terénu, celková hmota nad terénom bola odľahčená v severnej časti o jeden pozdĺžny trakt a zároveň bola navrhnutá zelená strecha a štítové steny ako plné s úpravou pre popínavú zeleň.

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

- Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. **4479, 4434/1, 4478, 4583/10** je stanovené funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, t. j. 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.

V záväznom stanovisku bolo konštatované, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom Bratislavy.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami Magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov, a to najmä odborníkmi zo sekcie dopravy, ktorí mali v rámci predloženej dokumentácie aj údaje o prípadnom vplyve na okolitú dopravnú situáciu, boli v uvedenom záväznom stanovisku uplatnené na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- ako súčasť riešenej stavby hromadnej garáže je potrebné vybudovať náhradné parkovanie za stavbou zabraté parkovacie miesta v počte 67 PM, a to ešte pred začatím výstavby hromadnej garáže
- náhradné parkovanie žiadame riešiť s charakterom trvalej stavby a pripúšťame umiestnenie v riešenej lokalite popri miestnych komunikáciách
- konkrétne riešenie náhradného parkovania s jednoznačným záberom súčasných komunikácií resp. chodníkov je potrebné spracovať v samostatnej PD, nakoľko *situálny*

výkres zo štúdie z r. 2000 ako „Zakreslenie náhradnej statickej dopravy“ je iba „schematický“, nezohľadňuje súčasnú dopravnú situáciu v dotknutom území a preto nie je dostatočným podkladom pre umiestnenie stavby

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame:
- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

Ako už bolo uvedené v predchádzajúcom texte, hlavné mesto pri posudzovaní predložených dokumentácií a vydávaní záväzných stanovísk vychádza najmä zo stanovených regulatívov Územného plánu Bratislavy. Petícia z roku 2015, proti ktorej protestujú podporovatelia petície, nebola podkladom záväzného stanoviska, ktoré je odborným stanoviskom vydaným pre potreby konaní na stavebnom úrade. Záväzné stanovisko bolo vydané ako jeden z odborných podkladov pre stavebný úrad, ktorý v roku 2018 vydal územné rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby a v súčasnosti je proces povoľovania tejto stavby už v etape stavebného konania.

Ďalej si dovoľujeme uviesť, že pripravovaným projektom „Výstavby garážového domu Vavilovova Bratislava“ príde podľa uzatvorenej Dohody o podmienkach úpravy časti miestnej komunikácie na Jungmannovej ulici zo dňa 18. 03. 2021 (ďalej aj ako „dohoda“) k zvýšeniu počtu parkovacích miest na 108. Dohoda bola uzatvorená medzi Mestskou časťou Bratislava – Petržalka a investorom za účelom úpravy častí miestnej komunikácie Jungmannova ulica Bratislava tak, aby neprišlo k zníženiu počtu verejných parkovacích miest. Na základe uzatvorenej dohody je investor povinný podľa dokumentácie odsúhlasenej Mestskou časťou Bratislava-Petržalka vytvoriť 108 dočasných náhradných verejných parkovacích stojísk (miest) ako súčasť miestnej komunikácie a podľa Dodatku č. 1 zo dňa 30.03.2021 k zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 288807621700/0099 umožniť hlavnému mestu užívanie 22 garážových stojísk v objekte pripravovaného garážového domu. Hlavné mesto pri uzatváraní Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 288807621700/0099 zo dňa 24.10.2017 a pri predkladaní materiálu na rokovanie do orgánov hlavného mesta nevychádzalo z predmetnej petície z roku 2015. O podanej petícii bolo vedenie hlavného mesta, poslanci a členovia komisií oboznámení len stručne, pretože petícia v danej veci nebola pre konajúce orgány záväzná, bola iba informatívna, ako poznámka uvedená v dôvodovej správe k materiálu na schválenie a uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 288807621700/0099. Podkladmi pre rozhodovanie o uzatvorení zmluvného vzťahu k pozemku parc. č. 4479 k. ú. Petržalka boli vydané stanoviská a odporúčania Mestskej časti Bratislava – Petržalka a odborných útvarov magistrátu hlavného mesta. Išlo predovšetkým o Stanovisko k investičnému zámeru zo dňa 30.11. 2015, ktoré bolo vydané Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, podporné Stanovisko k investičnému zámeru zo dňa 24. 06. 2016, ktoré bolo vydané starostom Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Dohodu o podmienkach úpravy častí miestnych komunikácií na Jungmannovej a Vavilovovej ulici zo dňa 27. 06. 2017, ktorá bola uzatvorená medzi investorom a Mestskou časťou Bratislava-Petržalka a súhlasné Záväzné stanovisko hlavného mesta k investičnej činnosti zo dňa 13. 02. 2017. Na základe týchto podkladov bolo prijaté Uznesenie č. 945/2017 zo dňa 28. 09. 2017 Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR

Bratislavy, ktorým bolo schválené zriadenie vecného bremena práva stavby garážového domu na Vavilovovej ulici v Bratislave.

Vzhľadom na vyššie uvedené, celý proces, ktorý sa týka uvedenej stavby, prebieha v súčasnosti v rámci povoľovacích konaní, vedených na stavebnom úrade Mestskej časti Bratislava – Petržalka. V týchto konaniach je potrebné vyriešiť problémy, ktoré sa vyskytnú v súvislosti s umiestnenou stavbou a s jej jednotlivými stavebnými objektmi, aby nedochádzalo k zhoršeniu kvality existujúcej zástavby v danom území.