

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **25. 04. 2019**

Petícia proti výstavbe „Polyfunkčného bytového domu Topolčianska“.

Predkladateľ:

Matúš Vallo, v. r.
primátor

Zodpovedný:

Jakub Kmeť, v. r.
riaditeľ kancelárie primátora

Spracovateľ:

Mária Pulcová, v. r.
samostatný odborný referent

Marek Dinka, v. r.
poverený vedením sekcie územného
plánovania

Materiál obsahuje

- 1.Návrh uznesenia
- 2.Dôvodovú správu s uznesením
MsR č. 35/2019 zo dňa
11. 04.2019
- 3.Petíciu

apríl 2019

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

Petíciu proti výstavbe „Polyfunkčného bytového domu Topoľčianska“.

Dôvodová správa

Dňa 28.02.2019 bola na Hlavné mesto SR Bratislava doručená Petícia proti výstavbe „Polyfunkčného bytového domu Topoľčianska“. Petíciu podporilo 1481 občanov, z toho platných bolo 1462 podpisov. Podpísaní občania žiadajú, aby Hlavné mesto SR Bratislava ako aj Mestská časť Bratislava – Petržalka rešpektovali požiadavky dotknutých občanov a zabránili výstavbe Polyfunkčného bytového domu Topoľčianska na pozemku parc. č. 1563 v k. ú. Petržalka. Zároveň žiadajú hlavné mesto o preskúmanie a zrušenie ZS k danej investičnej činnosti vydaným dňa 05.10.2018 pod č. MAGS OUIK 56556/17-434617.

Stanovisko k predmetnej petícii pripravila Sekcia územného plánovania.

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 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, 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 Bratislavy v znení platnom v čase vydania daného stanoviska.

K stavbe „Polyfunkčného bytového domu Topoľčianska“ (ďalej len „navrhovaná stavba“ v príslušnom gramatickom tvare), navrhovanej na umiestnenie v dotknutom území, je potrebné uviesť tieto skutočnosti:

Podľa platného **Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov** (ďalej len „územný plán Bratislavy“ v príslušnom gramatickom tvare), predmetný pozemok je vo funkčnej ploche s funkčným využitím územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, 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: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti **Nepripustné:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje tieto regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<i>I</i>	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	<i>zástavba mestského typu</i>	0,30	0,25

Poznámka: *index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Investor predložil dokumentáciu navrhovanej stavby (ďalej len „DUR 11/2017“), spracovanú a potvrdenú oprávnenou osobou podľa § 45 stavebného zákona (Ing. arch. Juraj Duška, 11/2017), ktorá deklarovala, že zámer svojou funkciou, architektonickým

stvárením a spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Dosiahnuté regulatívy intenzity využitia územia a podiel funkcií bývania a občianskej vybavenosti: IPP = 2,36, IZP = 0,29, KZ = 0,28; podiel podlažných plôch bývania = 68 % a občianskej vybavenosti = 32 %, potvrdili súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Navrhovaná stavba nezasahuje do jestvujúcich parkovacích plôch, ktoré sú situované pri viacpodlažných bytových domoch v okolí, nie je v tesnom dotyku s jestvujúcou zástavbou v stabilizovanom území, čiže ju nijako neobmedzuje, rešpektuje regulatívy t. č. nezastavanej rozvojovej plochy (vrátane koeficientu zelene), a preto nie je na mieste namietat' neprimeranú intenzifikáciu dotknutej lokality. Parkovanie rieši pod objektom na vlastnom pozemku, v rámci odborného posúdenia riešenia dopravy, vrátane dopravného napojenia, neboli zistené nedostatky.

Navrhovaná stavba bude dopravne prístupná cez jestvujúce miestne komunikácie, navrhnuté sú 2 dopravné vjazdy priamo ku objektu – rampa do garáže (na 1. a 2. podzemnom podlaží navrhovanej stavby - spolu 78 parkovacích miest) a priamy vjazd na spevnenú plochu na teréne (20 parkovacích miest). Pri posudzovaní navrhovanej stavby bolo akceptované riešenie v zmysle DUR 11/2017, pričom za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie zodpovedá projektant, ktorý vykonáva príslušnú projekčnú činnosť a ten súčasne aj zodpovedá za realizovateľnosť navrhnutého projektu - dopravnú časť navrhovanej stavby spracoval príslušný autorizovaný stavebný inžinier Ing. Benček.

Hlavné mesto posúdilo žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti na podklade predloženej dokumentácie stavby pre územné rozhodnutie (DUR 11/2017) navrhovanej stavby. Po posúdení jednotlivými odbornými oddeleniami magistrátu ako i útvarami hlavnej architektky hlavné mesto konštatovalo, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti so stanovenými podmienkami pre územné rozhodnutie pod č. MAGS OUIK 56556/17-4347617 zo dňa 05. 10. 2018.

Predložená dokumentácia zdokladovala, že predmetný zámer nie je v kolízii s riešením stavby električkovej trate a bol skordinovaný s obstarávanou urbanistickou štúdiou. V predmetnom záväznom stanovisku k investičnej činnosti z októbra 2018 bolo odporúčané zvážiť pripomienky hlavnej architektky, pričom hlavná architektka konštatovala, cit.: *„Predložený investičný zámer s prihliadnutím na majetkovo-právne vzťahy v území nebráni rozvoju územia v zmysle pripravovanej urbanistickej štúdie Centrálnaj rozvojovej osi Petržalka (ďalej CRO). Objekt svojou hmotou a úpravou okolia neblokuje zámer v zmysle pripravovanej štúdie CRO a Navrhované komunikácie a plochy situuje v rámci parcely vo vlastníctve predkladateľa.“*. Zároveň boli formulované odporúčania, ktoré mali dotvárať prostredie a boli podkladom pre spracovanie projektovej dokumentácie v ďalšej etape povoľovania stavby. Uvedené akceptovanie navrhovaného zámeru je zdokladované aj jeho zakreslením do predmetného územnoplánovacieho podkladu.

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.“*

K vyjadreniam hlavného mesta, ktoré predchádzali vydaniu predmetného záväzného stanoviska k investičnej činnosti z októbra 2018 a boli spomenuté aj v rámci sprievodného listu k petícii a v jeho prílohe uvádzame, že pod č. MAGS ORM 37653/15-

30734 zo dňa 17. 04. 2015 vydalo hlavné mesto na podklade posúdenia predloženej dokumentácie (Ing. arch. Juraj Duška, 08/2014) stanovisko k investičnému zámeru, t. z. ešte v etape, ktorá predchádza posudzovaniu dokumentácie pre územné rozhodnutie. Nakoľko v tom čase nebola ešte spracovaná DUR NS MHD, prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo nám. v Bratislave, 2. časť Bosákova ul. – Janíkov dvor, v tomto stanovisku hlavné mesto upozornilo investora na rozpracovanú dokumentáciu pre umiestnenie stavby električkovej trate v území a na prebiehajúce obstarávanie urbanistickej štúdie, ktoré môžu ovplyvniť uvažovaný zámer, a preto bolo potrebné, aby svoj zámer časovo zosúladiť s týmito procesmi. Vzhľadom na uvedené **v danom období** investorovi neodporučilo uvažovať so zainvestovaním dotknutého územia. Hlavné mesto nevyslovilo nesúhlas s umiestnením predmetného zámeru, resp. s jeho zapracovaním do pripravovanej urbanistickej štúdie, ale vzhľadom na komplikovanú situáciu v tomto období v dotknutom území bolo investorovi odporúčané, aby svoj zámer časovo zosúladiť so spracovaním definitívneho riešenia električkovej trate a urbanistickej štúdie. Zároveň v tomto stanovisku uviedlo, že v prípade, ak napriek uvedeným skutočnostiam bude pokračovať v projektovej príprave svojho investičného zámeru, je potrebné dokumentáciu dopracovať a doplniť.

Následne bolo vydané pod č. MAGS ORM 50125/15-319081 zo dňa 16. 10. 2015 záväzné stanovisko k investičnej činnosti. Vzhľadom na to, že predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie (Ing. arch. Juraj Duška, 08/2014, revízia 01 – 08/2015) vykazovala nedostatky a nedokladovala súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, k zámeru bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko. Zároveň je potrebné konštatovať, že uvedené vydané stanoviská (z roku 2015 a z roku 2018) nie sú vo vzájomnom rozpore, nakoľko boli vydané na podklade posudzovania dokumentácií s rôznym návrhom riešenia a v rôznom časovom horizonte. Predmetné záväzné stanovisko z októbra 2018 bolo vydané na podklade dopracovanej dokumentácie, ktorá obsahovala návrh upraveného riešenia a zároveň v priebehu uplynulého obdobia sa vyvíjalo aj spomínané riešenie daného územia, či už z hľadiska prípravy umiestnenia električkovej trate, ako aj postupu obstarávania urbanistickej štúdie.

Vzhľadom na uvedené hlavné mesto konštatuje, že pri prešetrení petície neboli zistené skutočnosti, na základe ktorých by bolo potrebné zmeniť alebo zrušiť záväzné stanovisko zo dňa 05.10.2018 pod č. MAGS OUIK 56556/17-434617, vydané v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, resp. nedošlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal v zmysle § 140b ods. 3 stavebného zákona, ktorá by oprávňovala dotknutý orgán na zmenu alebo nahradenie záväzného stanoviska.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 35/2019 zo dňa 11. 04. 2019 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Petíciu proti výstavbe „Polyfunkčného bytového domu Topoľčianska“.



MAGOP00RWOZH

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
28 -02- 2019	
Podpis: <i>[Signature]</i>	Číslo spisu: <i>[Signature]</i>
Prílohy/istý: <i>98125/havkov + 14612</i>	M. dávk.:

Vážený pán
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor Hl. mesta SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Vážený pán primátor,

V súvislosti so záväzným stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“) k investičnej činnosti pre investičný zámer „Polyfunkčný bytový dom Topoľčianska“ vydaným dňa 05.10.2018 pod č. MAGS OUIČ 56556/17-434617 **sa dolu uvedený petičný výbor v mene 1481 signatárov petície proti výstavbe uvedeného bytového domu obracia na Vás so žiadosťou o preskúmanie a zrušenie citovaného záväzného stanoviska.**

K návrhu na zrušenie citovaného stanoviska nás vedú nasledujúce skutočnosti.

Navrhovaným investičným zámerom budú jednoznačne a vo významnej miere negatívne ovplyvnené dopravné nároky na už v súčasnosti neprimerane preťaženej miestnej komunikácii - Topoľčianskej ulici. To, že k takémuto stavu dôjde, je možné priamo dokumentovať inými prípadmi, napríklad situáciou na ulici Ševčenkova v Petržalke po vybudovaní zástavby v priestore medzi touto ulicou a Panónskou cestou. Navrhovaný investičný zámer tiež predstavuje zahusťovanie existujúcej zástavby, likvidáciu „zelenej“ plochy a je v rozpore so strategickými dokumentmi hlavného mesta zameranými na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (dôležitým cieľom týchto dokumentov je zvyšovanie podielu „zelených plôch“, resp. „vegetácie“), čo bude nesporne spojené s negatívnymi dôsledkami na životné prostredie.

Vyššie uvedené závažné negatívne javy spojené s navrhovaným investičným zámerom tak nakoniec spôsobia situáciu, ktorá nebude v súlade s právom na nerušené užívanie nehnuteľností a právom na pohodu a kvalitu bývania, ako ju garantuje čl. 8 Európskeho dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd – „každý má právo na rešpektovanie svojho súkromného a rodinného života, obdobia a korešpondencie“ (oznámenie Federálneho ministerstva zahraničných vecí č. 209/1992 Zb.).

V tejto súvislosti je potrebné dať do pozornosti skutočnosť, že rovnakému investorovi bolo v roku 2015 vydané hlavným mestom stanovisko č. MAGS ORM 37653/15-30734 k investičnému zámeru „Bytový dom Bratislava - Petržalka - Topoľčianska ulica“ v ktorom neodporučilo zainvestovanie dotknutého územia do spracovania a prerokovania urbanistickej štúdie, týkajúcej sa dopravnej obsluhy súvisiacej s výstavbou električky (príloha č. 2). Ak za takúto štúdiu považujeme aktuálnu Urbanistickú štúdiu „Riešenie centrálnej rozvojovej osi Petržalka“, tak proces jej prerokovania práve prebieha a do jej záverečnej podoby nám ostáva ešte niekoľko mesiacov.

Súčasne v prílohe č. 1 predkladáme Petíciu občanov proti výstavbe „Polyfunkčného bytového domu Topolčianska“, ktorú podporilo 1481 občanov. Petičný výbor si vyhradzuje právo doplniť ju o podpisy ďalších občanov.

Pre úplnosť považujeme za potrebné uviesť, že naša súčasná petícia nadväzuje na „Petíciu proti výstavbe bytového domu Topolčianska“ z roku 2015, ktorú vtedy podporilo 4167 občanov (príloha č. 2).

Vážený pán primátor, spoliehame sa na Vašu pomoc pri riešení našich obáv v súvislosti s navrhovaným investičným zámerom „Polyfunkčný bytový dom Topolčianska“.

V Bratislave, 27. februára 2019

Petičný výbor v zložení:

(osoba určená na zastupovanie v styku s orgánmi verejnej moci).

Prílohy:

Príloha č. 1 – Petícia proti výstavbe „Polyfunkčného bytového domu Topolčianska“ (98 hárkov)

Príloha č. 2 – List hl. mesta SR Bratislava zo dňa 17.08.2015 pod č. MAGS UES 10/2015

Na vedomie:

- Ing. Tatiana Kratochvílová, 1. námestníčka primátora, Hlavné mesto SR Bratislava a poslankyňa miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka, Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava (bez príloh)
- Ján Hrčka, starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava (bez príloh)



Váš list číslo/zo dňa
15.07.2015

Naše číslo
MAGS UES 10/2015

Vybavuje/linka

Bratislava
17.08.2015

Vec

Odpoveď na Petíciu občanov proti výstavbe „Bytového domu Topoľčianska“

Dňa 15.07. 2015 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručená Petícia občanov proti výstavbe „Bytového domu Topoľčianska“. Petíciu občanov Petržalky predložili obyvatelia Topoľčianskej ulice.

V predmetnej petícii občania vyslovujú nesúhlas s realizáciou predmetnej stavby a žiadajú od kompetentných orgánov „nevýdať“ územné rozhodnutie o umiestnení stavby a stavebné povolenie na stavbu tzv. „Bytový dom Topoľčianska“, okres Bratislava V, obec Bratislava - m. č. Petržalka, k. ú. Petržalka, parc. č. 1563, k. ú. Petržalka“.

Zároveň žiadajú posúdenie negatívnych vplyvov prípadnej realizácie navrhovaného umiestnenia predmetnej stavby na životné prostredie.

Ako dôvody uvádzajú, že plánovaná výstavba je v zóne stavebnej uzávery, kde sa momentálne tvorí nový územný plán kvôli nosnému dopravnému systému, dotknutá lokalita je už v súčasnosti neprímerane zahustená existujúcimi stavbami, realizácia stavby by zásadným spôsobom zhoršila kvalitu bývania z dôvodu občianskeho a automobilového zahustenia a následne stav životného prostredia, bola by likvidačná pre cca 25 parkovacích miest. Zároveň žiadajú participáciu verejnosti na riešení tohto územia v novom územnom pláne. Konštatujú, že realizácia stavby je v prudkom rozpore s prioritnými cieľmi mestskej časti, ktoré schválili poslanci miestneho zastupiteľstva. Žiadajú, okrem požiadaviek vyplývajúcich z predpisov upravujúcich všeobecné technické požiadavky na výstavbu a hygienické, protipožiarne a dopravné podmienky pre výstavbu, ktoré sú predmetom konaní vedených stavebným úradom podľa ustanovení stavebného zákona, aj „náležité posúdenie nesúladu umiestnenia navrhovanej stavby s územným plánom obce a/alebo zóny“.

V sprievodnom liste podávateľa petície požiadali primátora hlavného mesta SR Bratislavy, aby sa zasadil svojou autoritou za zastavenie výstavby „Bytového domu Topoľčianska“ vydaním nesúhlasného stanoviska mesta k plánovanej výstavbe bytového domu.

K problematike, ktorá je predmetom petície, uvádzame nasledovné:

VI GROUP a. s., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava listom zo dňa 16. 02. 2015 požiadal magistrát o vyjadrenie k investičnému zámeru „Bytový dom Bratislava – Petržalka – Topoľčianska ulica“, kat. územie Petržalka, podľa priloženého projektu pre územné rozhodnutie (vypracoval Ing. arch. Juraj Duška, 08/2014).

Predložená dokumentácia riešila umiestnenie bytového domu s 8 nadzemnými a 1 podzemným podlažím, dopravne prístupným cez jestvujúce miestne komunikácie.

Podľa Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán Bratislavy“), ktorý je podkladom pre posudzovanie predložených dokumentácií v rámci procesu vydávania záväzných stanovísk, bola predmetná stavba navrhnutá na umiestnenie v lokalite, ktorá je súčasťou územia s funkčným využitím: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie 501, t.j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Dotknuté parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie, kód I. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán Bratislavy stanovuje nasledovné regulačty intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

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.

Záujmový pozemok sa nachádza v kontakte s územím, v ktorom podľa celomestskej koncepcie riešenia dopravy v zmysle platného územného plánu Bratislavy, sa uvažuje s výstavbou električkovej trate a súběžnej komunikácie funkčnej triedy B2.

V súčasnosti je známa rozpracovaná dokumentácia pre umiestnenie stavby električkovej trate (DUR pre prevádzkový úsek Bosákova – Janíkov Dvor z r. 2012, spracovateľ ALFA 04, Reming Consult a. s.), v zmysle ktorej by mohol byť záujmový pozemok čiastočne dotknutý

výstavbou dočasnej komunikácie (v časti pri zastávke MHD „Strečnianska“). Súčasne hlavné mesto obstaráva urbanistickú štúdiu, ktorej cieľom je o. i. aj prehodnotenie dopravnej obsluhy územia, dotknutého výhľadovou výstavbou električky s prípadnou možnosťou návrhu zmien a doplnkov územného plánu Bratislavy.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti, do spracovania a prerokovania predmetnej urbanistickej štúdie nie je vhodné uvažovať so zainvestovaním dotknutého územia.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo po posúdení predloženej dokumentácie dňa 17. 04. 2014 k predmetnému investičnému zámeru „Bytový dom Bratislava – Petržalka – Topoľčianska ulica“, kat. územie Petržalka, stanovisko č. MAGS ORM 37653/15-30734, v ktorom neodporučilo do spracovania a prerokovania spomínanej urbanistickej štúdie, týkajúcej sa dopravnej obsluhy súvisiacej s výstavbou električky, uvažovať so zainvestovaním dotknutého územia a zároveň vznieslo pripomienky k predloženej dokumentácii, ktorá bola neúplná a vykazovala technické nedostatky.

Stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, na čo bol žiadateľ v závere stanoviska upozornený.

V súvislosti s problematikou umiestňovania a povoľovania stavieb v území je potrebné konštatovať, že Hlavné mesto SR Bratislava vydáva záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti ako odborný podklad a ako jedno zo stanovísk dotknutých orgánov pre potreby rozhodovania príslušnej mestskej časti, a to najmä v územných konaniach a v konaniach o dodatočnom povolení stavby. 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.

S pozdravom

Hlavné mesto SR Bratislava
Prímačiálne nám. č.1
814 99 B r a t i s l a v a

PETÍCIA proti výstavbe "Polyfunkčného bytového domu Topolčianska"

My, občania, v súlade s ust. čl. 27 Ústavy SR a Zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve, žiadame, aby HI. mesto SR Bratislava ako aj Mestská časť Bratislava-Petržalka rešpektovali požiadavky dotknutých občanov a zabránili výstavbe Polyfunkčného bytového domu Topolčianska, parc. č. 1563, KÚ Petržalka.

Navrhovaná stavba je v rozpore s požiadavkami na kapacitne vyhovujúce pripojenie k jestvujúcim účelovým komunikáciám ako aj požiadavkami na rozptyľové a parkovacie plochy, negatívne ovplyvní kvalitu bývania, životné prostredie a neprimerane zahustí stabilizované územie v danej lokalite.

	Meno a priezvisko	Ulica, číslo domu	Mesto	Podpis
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
5.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
6.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
7.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
8.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
9.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
10.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
11.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
20.				

Petičný výbor, peticia.topolcianska@gmail.com:

[REDACTED] osoba určená na zastupovanie v styku s orgánom verejnej moci [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]