



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Miestny úrad Bratislava – Nové Mesto

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Oddelenie územného plánovania, životného prostredia a dopravy

Z á p i s n i c a o prešetroení petície

orgán verejnej správy príslušný na vybavenie petície:	Mestská časť Bratislava – Nové Mesto (ďalej len „MČ“)
číslo evidencie petície v centrálnej evidencii petícií:	3/2023
dátum prijatia petície:	14.07.2023
lehota na vybavenie petície:	25.08.2023
predĺžená lehota na vybavenie petície/ dôvod:	11.10.2023 Dôvod: prebiehajúce vyhodnotenie pripomienok k návrhu územného plánu zóny Zátišie-Hattalova uplatnených v rámci prerokovania v súlade s ust. § 5 ods. 5 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov.
predmet a text petície:	Hromadné pripomienky k návrhu Územného plánu zóny Zátišie - Hattalova Obyvatelia štvrte Zátišie – Hattalova (ďalej len „Zátišie“), ktorá sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, uvádzajú svoje pripomienky k návrhu Územného plánu zóny Zátišie – Hattalova v 13 bodoch: 1. Narušenie charakteru štvrte Zátišie – všeobecná pripomienka 2. Neprijateľné určenie predzáhradiek a záhrad ako pozemkov pre verejnoprospešné stavby 3. Neoprávnené zriadenie „skratky“ medzi ulicami Pri Dynamitke a Brezovskou ulicou 4. Neprijateľný návrh na 5-podlažnú garáž na Brezovskej ulici 5. Pripomienky k objektu „Nové Centrum“ 6. Pripomienky k navyšovaniu podlažnosti existujúcich rodinných domov 7. Pripomienky k štvrti „Nová Kukučínova“ 8. Pripomienky k štvrti „Nová Janoškova“ a k predĺženiu ulice Janoškova 9. Neprijateľný návrh na 4-podlažnú garáž na Hattalovej ulici 10. Pripomienky k návrhu asanácie existujúceho rodinného domu na Brezovskej ulici 11. Všeobecná pripomienka k návrhu asanácie existujúcich funkčných garáží v štvrti Zátišie 12. Pripomienka k nedostatočnému zameraniu sa na projekty na zvýšenie zelene a ochranu životného prostredia

13. Nesúlady s prezentovaným návrhom parkovacej politiky

Kópia úplného textu petície je prílohou tejto zápisnice

osoba podávajúca petíciu:

Obyvatelia štvrte Zátišie – Hattalova, zastúpení:

orgán verejnej správy
príslušný na prešetrovanie petície:

MČ, oddelenie územného plánovania, životného prostredia a dopravy

obdobie prešetrovania petície:

august - september 2023

preukázané zistenia a
výsledok prešetrovania petície:

Petícia bola prešetrovaná a vybavená tak, že sa zistil skutočný stav vecí a najmä jej súlad / rozpor s právnymi predpismi, verejným alebo iným spoločným záujmom, a to nasledovne:

Spôsob prerokovania a pripomienkovania návrhu územného plánu zóny prebieha v zmysle platnej legislatívy - § 23 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v znení neskorších predpisov. Prerokovanie návrhu Územného plánu zóny Zátišie Hattalova prebehlo v termíne 01.06. – 14.07.2023, s verejnou prezentáciou s výkladom spracovateľa, ktorá sa uskutočnila dňa 21.06.2023 o 17:00 hod. v Stredisku kultúry Bratislava-Nové Mesto, na Vajnorskej ulici 21. Všetky pripomienky (vrátane predložených v rámci petície) a stanoviská uplatnené pri prerokovaní návrhu územného plánu zóny počas prerokovania vyhodnotí odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie. V prípade neakceptovaných pripomienok budú pripomienkujúci pozvaní na dorokovanie. Následne spracovateľ pripraví upravený návrh územného plánu zóny na základe akceptovaných pripomienok a stanovísk uplatnených pri prerokovaní návrhu územného plánu zóny.

Petícia bola vyhodnotená ako neopodstatnená, avšak v rámci pripomienkového konania, v súlade s platnou legislatívou, budú pripomienky uvedené v doručenej petícii riadne vyhodnotené.

Petícii sa ~~vyhovelo~~ / nevyhovelo¹

¹ Nehodiace sa prečiarknite

prílohy:

.....
.....
.....

**meno, priezvisko, funkcia a podpis
zamestnancov, ktorí petíciu prešetrili:**

Ing. arch. Ildikó Gunárová,
poverená vedením referátu územného plánovania

(podpis)

**meno, priezvisko, funkcia a podpis
vedúceho zamestnanca zodpovedného
za prešetrovanie petície:**

Ing. Anton Gábor,
vedúci oddelenia územného plánovania, životného
prostredia a dopravy

(podpis)

**meno, priezvisko, funkcia a podpis
osôb, ktorých sa zistenia priamo týkajú
(ak sa zúčastnili šetrenia) a ktoré boli
oboznámené s obsahom zápisnice:**

.....

(podpis)

V prípade zistenia nedostatkov, uviesť kto (*uviesť konkrétnu zodpovednú osobu*), akým spôsobom
a v akej lehote prijme opatrenia na odstránenie nedostatkov:

.....
.....
.....
.....

Prijaté opatrenia boli splnené nasledovne (*uviesť konkrétnu zodpovednú osobu, termín splnenia opatrení
a spôsob ich splnenia*):

.....
.....
.....

Prijaté opatrenia boli oznámené osobe podávajúcej petíciu nasledovne (*uviesť aj dátum zaslania
oznámenia o splnení opatrení*):

.....
.....
.....

dátum vyhotovenia zápisnice:

13.09.2023

**meno, priezvisko, funkcia a podpis
osoby, ktorá vyhotovila zápisnicu:**

Ing. arch. Ildikó Gunárová,
poverená vedením referátu územného plánovania

(podpis)

**zápisnica o prešetroení petície
bola prerokovaná
s prednostom miestneho úradu MČ dňa: 29.09.2023**

**vyjadrenie a podpis
prednostu miestu úradu MČ:** súhlasím / ~~nesúhlasím~~²

Ing. Barbora Mareková
prednostka MÚ MČ

(podpis)

**výsledok vybavenia petície bol
oznámený zástupcovi alebo
osobe, ktorá petíciu podala dňa: 09.10.2023**

**výsledok vybavenie petície bol zverejnený
na webovom sídle MČ a
na elektronickej úradnej tabuli dňa:**

Ak sa niekto zo zúčastnených odmietne oboznámiť so zápisnicou, alebo ak zápisnicu odmietne podpísať, orgán verejnej moci, ktorý petíciu prešetroval, uvedie tieto skutočnosti v zápisnici.

² Nehodiace sa prečiarknite

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA J ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
14. 07. 2023	
Číslo zápisnice 25302	Príloha č. _____
Príloha	Príloha

Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto

Referát územného plánovania

Junácka 1

832 91 Bratislava

HROMADNÉ PRIPOMIENKY K NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY ZÁTIŠIE – HATTALOVA

My podpísaní obyvatelia štvrte Zátišie – Hattalova (ďalej len „**Zátišie**“), ktorá sa nachádza sa v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, v tomto texte uvádzame svoje pripomienky k Návrhu Územného plánu zóny Zátišie – Hattalova (ďalej len „**Návrh ÚPZ**“).

Skôr ako prejdeme k pripomienkam, pokladáme za vhodné uviesť, že vo všeobecnosti vítame iniciatívu Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „**Miestny úrad**“), vedúcu k príprave a schváleniu Územného plánu zóny Zátišie – Hattalova, keďže si uvedomujeme, že uvedený územnoplánovací podklad má vysoký potenciál ochrániť súčasný raritný charakter štvrte Zátišie a zabrániť nekontrolovateľnej výstavbe s negatívnym dopadom na jej území v budúcnosti. Pretože sme však presvedčení, že predložený Návrh ÚPZ uvedený potenciál nevyužíva v plnom rozsahu, pokladáme za nevyhnutné požadovať jeho úpravu.

PRIPOMIENKY:

1. NARUŠENIE CHARAKTERU ŠTVRTE ZÁTIŠIE – všeobecná pripomienka

Charakteristickým znakom štvrte Zátišie je jej *dedinský* či *vidiecky* charakter, tvorený najmä radovou zástavbou zväčša jednopodlažných alebo dvojpodlažných rodinných domov s predzáhradkami a záhradami, s parkovou zeleňou popri uliciach, s výhľadom na hrebene Malých Karpát, pritom jednotlivé bloky rodinných domov sú popretkávané úzkymi a nízko-frekventovanými cestnými komunikáciami, využívanými najmä miestnymi obyvateľmi (okrem iného aj na bezpečné parkovanie), ale aj obyvateľmi príľahlých panelákov – na prechádzky s deťmi a psami. Uvedený charakter sa prejavuje tichom a pokojom celej štvrte, ktorá sa právom môže označiť ako „oáza pokoja a zelene“ uprostred ruchu hlavného mesta SR – Bratislavy.

Samozrejme, v štvrti Zátišie sa nachádza (najmä na jej okrajoch) aj niekoľko viacpodlažných „panelákov“, vystavaných za minulého režimu, resp. i niekoľko bytových domov postavených v ostatných rokoch „za nie celkom transparentných okolností“. To však nič nemení na tom, že charakteristickými znakmi štvrte Zátišie sú znaky opísané v predchádzajúcom odseku, pritom práve tie predurčujú vysokú kvalitu života a obľubu štvrte u obyvateľov žijúcich v nej, a tiež jej lukrativnosť, ktorá sa prejavuje vysokým záujmom o kúpu nehnuteľností v jej lokalite a o život v štvrti Zátišie.

Sme presvedčení, že **Návrh ÚPZ** uvedený charakter a najmä jedinečnosť štvrte Zátišie hrubým spôsobom narúša, keď pripúšťa:

- a) navyšovanie podlažnosti rodinných domov (a ich transformáciu na bytové domy);
- b) výstavbu 4-podlažných až 7-podlažných nových bytových/polyfunkčných domov;
- c) zrušenie predzáhradiek rodinných domov;
- d) neprimeraný zásah do súkromného vlastníctva súčasných obyvateľov štvrte Zátišie;

- e) neprimerané zvýšenie frekvencie dopravy;
- f) zamedzenie výhľadu na chrbát Malých Karpát;
- g) zníženie súkromia obyvateľov (ktorým sa do záhrad budú pozerat' obyvatelia nových bytoviek);
- h) zvýšenie celkovej rušnosti celej štvrte Zátíšie;
- i) neprimerané navýšenie počtu obyvateľov a návštevníkov štvrte Zátíšie;
- j) neprimerane vysokú mieru zastavanosti na pozemkoch určených pre novú výstavbu.

S uvedenými negatívnymi dopadmi ako obyvatelia štvrte Zátíšie nesúhlasíme a požadujeme, aby bol *Návrh ÚPZ* prehodnotený a upravený tak, aby k uvedeným dopadom – vedúcim k nenávratnému poškodeniu charakteru štvrte Zátíšie a najmä kvality života v nej – nedošlo.

Uvedené sa dá dosiahnuť najmä:

- a) nenavyšovaním podlažnosti existujúcich rodinných domov;
- b) podstatným znížením podlažnosti nových bytových/polyfunkčných domov;
- c) ponechaním existujúcich predzáhradiek pred rodinnými domami;
- d) akceptovaním Ústavou SR garantovaného vlastníckeho práva obyvateľov štvrte Zátíšie;
- e) stanovením prísnejších požiadaviek na mieru zastavanosti pozemkov;
- f) kladením dôrazu na udržanie, resp. rozšírenie zelených plôch v štvrti Zátíšie a na životné prostredie ako také.

Sme si vedomí toho, že o bývanie v štvrti Zátíšie je veľký záujem, a to najmä z dôvodu jedinečnosti jej charakteru, ktorý sme opísali v prvom odseku. Uvedený záujem ľudí o bývanie v nej sa preto logicky pretavuje aj do záujmu „developerov“ o výstavbu projektov na bývanie v štvrti Zátíšie. Je prirodzené, že developeri majú záujem vytiažiť zo získaných pozemkov maximum, pritom chcú využiť súčasnú lukratívnosť štvrte Zátíšie. Je však nepochybné, že ak sa umožní výstavba veľkého počtu viacpodlažných bytových komplexov v štvrti Zátíšie, dôjde k popretiu jej charakteru, na čo budú doplácať nielen súčasní, ale i noví obyvatelia, ktorí si kúpia nehnuteľnosti v štvrti Zátíšie v domnienke, že budú bývať v „oáze pokoja a zelene“, a namiesto toho sa stanú súčasťou štvrte, v ktorej sa ako prvé vystavajú výlučne developerské stavby (je totiž celkom nereálne, že by deklarovaná výstavba verejnej infraštruktúry vedela udržať krok s rýchlosťou výstavby developerov) a v ktorej sa neprimerane zvýši hluk, zhon, nastanú dopravné zápchy a kde dôjde k strate súkromia. Je to podobný prípad, ako keď niekde vo svete vyhlásia určitú panenskú/unikátnu pláž za „najkrajšiu pláž roka“ – následok je zväčša taký, že o návštevu uvedenej pláže či výstavbu pri nej sa tak veľmi zvýši záujem, že o niekoľko rokov sa z uvedenej pláže stane celkom obštaná, preplnená a znečistená pláž, nemajúca nič spoločné s jej pôvodným charakterom...

Úlohou Miestneho úradu prostredníctvom prípravy *Územného plánu zóny Zátíšie – Hattalova* preto musí byť **odolanie tlaku developerov a udržanie súčasného charakteru štvrte Zátíšie** a tým aj jej **vysokej lukratívnosti** – aj developeri totiž musia pochopiť (možno nie všetci, no tí kvalitní určite áno), že **zachovaním súčasného charakteru územia (t. j. najmä nízkopodlažnej zástavby)** sa cena nehnuteľností v štvrti Zátíšie v budúcnosti ešte navýši, a teda je zjavné, že aj developeri na tom môžu byť značne ziskoví (predajú síce menej bytov, avšak za vyššiu cenu).

2. NEPRIJATEĽNÉ URČENIE PREDZÁHRADIEK A ZÁHRAD AKO POZEMKOV PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Pokladáme za nehorázne, bezprecedentné, zbabelé a neobhájiteľné, že Miestny úrad sa pokúsil „tajne“, t. j. bez toho aby to bližšie odôvodnil v *Návrhu ÚPZ* a bez toho, aby sa o tom zmienil pri verejnom prerokovaní *Návrhu ÚPZ* uskutočnenom dňa 21. 6. 2023 (ďalej len „*Prerokovanie*“) zakomponovať do *Návrhu ÚPZ* prvý krok k tomu, aby v budúcnosti mohlo dôjsť k vyvlastneniu veľkej časti predzáhradok a záhrad v štvrti Zátišie (najmä ulice Brezovská, Pri Dynamitke, Varšavská, Pluhová, Hattalova...), a to tým, že ich v záväznej textovej časti *Návrhu ÚPZ* uviedol ako pozemky pre verejnoprospešné stavby.

Aj keď to z textovej časti *Návrhu ÚPZ* nijako priamo nevyplýva, predpokladaným dôvodom, pre ktorý Miestny úrad uvedený krok navrhuje, má byť najmä rozšírenie pešej dopravy v štvrti Zátišie.

S uvedeným návrhom nemôžeme v žiadnom prípade súhlasiť, a to z viacerých dôvodov:

- a) pri dotknutých pozemkoch už v súčasnosti existuje sieť chodníkov, ktoré sú celkovo dostatočné;
- b) Územný plán hl. mesta SR Bratislava nedefinuje chodníky ako verejnoprospešné stavby;
- c) v predzáhradkách majú ich vlastníci namontované merače sietí (napr. elektromer, plynomer, vodomer...), čo vyplýva zo súčasnej legislatívy;
- d) v predzáhradkách majú viacerí vlastníci zriadené parkovacie státia, čo bolo podmienkou pre udelenie stavebného povolenia na výstavbu/prestavbu daného rodinného domu;
- e) vo viacerých predzáhradkách majú majitelia zasadené dreviny/rastliny, čo okrem estetickej funkcie plnia aj vodozadržnú a tieniacu funkciu a prispievajú k boju proti prehrievaniu priestranstiev, ako aj proti šíreniu prašnosti a hluku. Zrušením predzáhradiek by sa štvrť Zátišie o uvedené pozitívne účinky pripravila, čo by predstavovalo nepriaznivý vplyv na životné prostredie a kvalitu bývania.
- f) *Návrh ÚPZ* ráta so zabratím celých predzáhradiek, t. j. nie iba časťou predzáhradky, ktorá by sa teoreticky (čo však takisto namietame, keďže je to z hľadiska ochrany súkromného vlastníctva neprípustné) dala použiť na rozšírenie existujúceho chodníku, a teda:
- g) vyvlastnenie predzáhradok (a záhrad) na účely rozšírenia pešej dopravy v nijakom prípade nespĺňa test *proporcionality a nevyhnutnosti*, čo je najzákladnejším predpokladom, aby sa vôbec o takomto kroku mohlo uvažovať. Vyvlastnenie predstavuje najzávažnejší zásah do základného ľudského práva – práva vlastníť majetok. Pre uvedený zásah (pričom určenie predzáhradok a záhrad v *Návrhu ÚPZ* ako pozemkov pre VPS už je prvým krokom k realizácii uvedeného zásahu) musí existovať bezprostredný, skutočný a vážny verejný záujem – takýmto záujmom zvykne v súčasnosti bývať záujem na výstavbe diaľnic, priemyselných parkov, plynovodu, prípadne mostov, t. j. stavieb, ktoré majú strategický význam celoštátneho rozsahu. V skutočnosti motívom úsilia o vyvlastnenie v štvrti Zátišie sú záujmy iných súkromných vlastníkov – developerov, ktoré sa tým povyšujú nad záujem súkromných vlastníkov pozemkov s rodinnými domami, a teda nejde o nijaký verejný záujem. Popri uvedených záujmoch pôsobí rozšírenie existujúcich chodníkov ako dôvod vedúci k vyvlastneniu súkromných pozemkov tak absurdne, že veríme, že predkladatelia *Návrhu ÚPZ* si po prečítaní týchto riadkov sami uvedomia, ako veľmi prestrelili a od uvedeného zámeru dobrovoľne upustia.
- h) Ak majú predkladatelia *Návrhu ÚPZ* pocit, že v dôsledku realizácie výstavby v zmysle *Návrhu ÚPZ* dôjde k stavu, že súčasné chodníky v štvrti Zátišie nebudú kapacitne vyhovovať pre pešiu dopravu, znamená to, že *Návrh ÚPZ* nie je naprojektovaný správne, pretože nevychádza zo súčasných limitov, ktoré štvrť Zátišie má. Uvedenú chybu projektantov v nijakom prípade nemožno sanovať tým, že už vopred rátajú s tým, že v prípade „potreby“ budú môcť siahnuť na súkromný majetok vlastníkov nehnuteľností v štvrti Zátišie – takýto prístup je celkom neprijateľný.

Pretože akúkoľvek snahu o obmedzenie nášho legitímneho a Ústavou SR garantovaného práva na majetok vnímame extrémne citlivo, dovoľujeme si Vás upozorniť, že v prípade, ak Miestny úrad neupustí od uvedeného zámeru, podáme podnet prokurátorovi na preskúmanie zákonnosti Návrhu ÚPZ, a súčasne budeme túto snahu o vyvlastnenie predzáhradok a záhrad na účely rozšírenia existujúcich chodníkov v stabilizovanom území medializovať a podnikneme tiež viaceré protestné a iné akcie na prejavenie nášho nesúhlasu.

3. NEOPRÁVNENÉ ZRIADENIE „SKRATKY“ MEDZI ULICAMI PRI DYNAMITKE A BREZOVSKOU ULICOU

Táto pripomienka úzko súvisí s predchádzajúcou pripomienkou, uvádzame ju však osobitne, pretože v tomto prípade *Návrh ÚPZ* nenavrhuje rozšírenie existujúcich chodníkov ale zriadenie celkom nového chodníka vedúceho cez súkromné pozemky viacerých vlastníkov v bloku rodinných domov medzi ulicou Pri Dynamitke a Brezovskou.

Skutočne si nevieme predstaviť, ako mohlo niekomu prísť na um zakresliť takýto chodník vedúci križom cez súkromné záhrady existujúcich obyvateľov štvrte Zátiešie.

S uvedeným chodníkom (a s tým súvisiacim označením pozemkov cez ktoré má chodník viesť ako pozemky pre VPS) nesúhlasíme, a to jednak z dôvodov, ktoré sme uviedli v predchádzajúcom bode týkajúcom sa možnosti vyvlastnenia predzáhradok a záhrad, a jednak z nasledujúcich dôvodov:

- a) Na výstavbe uvedeného chodníka neexistuje taký verejný záujem, ktorý by prevyšoval záujem vlastníkov dotknutých pozemkov na nerušené užívanie svojho vlastníckeho práva;
- b) prínos chodníka by bol výlučne v ušetrení niekoľko desiatok metrov chôdze, čo sa v nijakom prípade nedá považovať za verejný záujem, nehovoriac o tom, že na zriadenie uvedeného chodníka by Miestny úrad musel vynaložiť veľkú časť verejných prostriedkov (buď na vyvlastnenie, alebo ako odplatu za zriadenie vecného bremena), čo je vzhľadom na minimálny prínos chodníka úplne nehospodárne;
- c) domnievame sa, že uvedený chodník je projektovaný výlučne pre „nových“ obyvateľov objektov Nová Kukučínová a Nové centrum, pritom chodník je v neprospech (tak ako väčšina návrhov obsiahnutých v *Návrhu ÚPZ*) existujúcich obyvateľov štvrte Zátiešie, čo má značne diskriminačný charakter;
- d) uvedený chodník by hrubým spôsobom zasiahol aj do súkromia a bezpečnosti obyvateľov uvedeného bloku rodinných domov, ktorý je charakteristický tým, že dovnútra uvedeného bloku, v ktorom sú umiestnené záhrady obyvateľov, sa teraz nedostanú tretie osoby. Chodník by uvedený blok preťal napoly a umožnil by, že by sa do celého vnútrobloku dostal neobmedzený počet tretích osôb, čím by hrubým spôsobom narušil intímny charakter a bezpečnosť celého vnútrobloku.

Rovnako ako v predchádzajúcom bode upozorňujeme, že v prípade, ak Miestny úrad neupustí od tohto absurdného nápadu, využijeme všetky dostupné právne prostriedky, ako aj možnosť uplatniť tzv. „občiansku neposlušnosť“, za účelom ochrany našich práv a právom chránených záujmov.

4. NEPRIJATEĽNÝ NÁVRH NA 5-PODLAŽNÚ GARÁŽ NA BREZOVSKEJ ULICI

Návrh ÚPZ predpokladá, že pri parku medzi Háľkovou a Brezovskou ulicou vznikne hromadná, verejne prístupná garáž, ktorá môže mať až 5 nadzemných podlaží a na jej streche by mohlo byť umiestnené multifunkčné športové ihrisko.

S uvedeným návrhom nesúhlasíme, a to z nasledovných dôvodov:

- a) pokladáme za celkom neprimerané, aby v tesnej blízkosti rodinných domov a verejného parku bola umiestnená 4-poschodová garáž, a to jednak z dôvodu nadmerného tienenia, ako aj z dôvodu nadmerného hluku, ktorý budú autá vchádzajúce do garáže a vychádzajúce z nej produkovať.
- b) pri naplnení kapacity garáže sa Brezovská ulica (kde sa ráta s vjazdom do garáže) stane neprimerane dopravne zaťažená, čo nevyhnutne zhorší kvalitu bývania jej obyvateľov;
- c) neveríme, že daná lokalita vyžaduje taký veľký počet parkovacích miest, pre ktoré je potrebné postaviť až 4-poschodovú garáž, najmä ak Návrh ÚPZ súčasne predpokladá s tým, že objekt Nové centrum bude disponovať podzemnou garážou na 2 – 3 podzemných podlažiach.
- d) obávame sa, že „v praxi“ sa postaví namiesto garáže 4-poschodový ďalší polyfunkčný objekt, z ktorého bude tvoriť garáž iba malý zlomok.
- e) je celkom nereálne, aby sa na 4-poschodovej garáži mohlo umiestniť multifunkčné ihrisko – je tiež otázne, či je v danej lokalite potrebné nové multifunkčné ihrisko, keďže navrhovaná garáž má stáť hneď vedľa verejného parku s existujúcimi ihriskami (logickejšie a efektívnejšie je verejné prostriedky investovať do zveľadenia existujúcich ihrísk v danej lokalite);
- f) Vzhľadom na to, že navrhovaná garáž má stáť na mieste, na ktorom sa momentálne nachádza budova určená na asanáciu, je ďaleko logickejšie a pre riešenie lokalitu vhodnejšie, aby sa na danom mieste postavila podzemná garáž – vzhľadom na to, že po asanácii pôvodného objektu tam nevyhnutne ostane „diera v zemi“ nie je uvedený variant ani o toľko nákladnejší, pritom, ak by sa postavila podzemná garáž napr. s 2 podzemnými podlažiami (ktoré pre danú lokalitu pokladáme za dostatočné), mohlo by nad garážou dôjsť k rozšíreniu parku – existujúcich zelených plôch – alebo k realizácii iných verejnoprospešných projektov, a to prospešných tak pre súčasných, ako aj nových obyvateľov štvrte Zátisie.

Z uvedeného dôvodu žiadame, aby bol Návrh ÚPZ upravený tým spôsobom, že buď bude existujúca nadzemná 5-podlažná garáž nahradená podzemnou garážou (a na povrchu nad ňou dôjde k realizácii nejakého verejnoprospešného projektu – rozšírenie parku, zriadenie športoviska atď.), alebo dôjde ku kombinácii podzemného a nadzemného charakteru garáže s tým, že garáž bude mať maximálne 2 nadzemné podlažia.

V prípade vybudovania hromadnej garáže s nadzemnou časťou požadujeme, aby sa novostaba **posunula ďalej od cesty Brezovská do pozemku Bytofondu** – s tým, že by pozdĺž nej **medzi stavbou a cestou Brezovská ul.** bol vytvorený **pás zelene s chodníkom** (pokračujúcim po Brezovskej ul. smerom k Pluhovej ul.).

Zároveň žiadame, aby **vstup do garáže a výstup z nej** boli situované **na Háľkovej ulici – cez vstupnú bránu do dvora Bytofondu**, kde nebudú v bezprostrednej blízkosti s obývaných domov, ako je to navrhnuté na strane Brezovskej ul.

5. PRIPOMIENKY K OBJEKTU „NOVÉ CENTRUM“

Návrh ÚPZ ráta s výstavbou polyfunkčného objektu „Nové centrum“ na mieste dnešného areálu „Spektra“. Toto územie má v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy funkciu „občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód 201)“. Napriek tomu, že sme si vedomí, že areál Spektra momentálne neplní uvedenú funkciu a že dané územie si zaslúži podstatné skultivovanie, máme k navrhovanému objektu niekoľko pripomienok:

- a) nesúhlasíme s navrhovanou maximálnou podlažnosťou objektu, ktorá je stanovená až na 5 nadzemných podlaží. Vzhľadom na blízkosť rodinných domov na Brezovskej ulici, ako aj vzhľadom na celkový charakter štvrte Zátisie, pokladáme možnosť postavenia 5 podlaží v danej

lokalite za neprimerané. Domnievame sa, že funkcia „občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód 201)“ nemusí byť naplnená výlučne mnohopodlažnými budovami, práve naopak, sme presvedčení, že aj NA projektovanie objektov v oblasti uvedenej zóny je základným kritériom zohľadnenie charakteru daného územia. Tu si dovoľujeme uviesť, že tak, ako sa z pochopiteľných dôvodov nenavrhujú v štvrti s výškovými budovami rodinné domy, tak by sa logicky ani v štvrti s prevažujúcou zástavbou rodinných domov nemali navrhovať (minimálne určite nie v jej „strede“) budovy, ktorých výška niekoľko násobne prevyšuje okolitú zástavbu – **výstavba 5-podlažnej budovy iba pár metrov od existujúcich rodinných domov, ktoré neprevyšujú 2 podlažia, predstavuje celkovo neprimeraný zásah do „pohody bývania“ existujúcich obyvateľov ulíc Brezovská a Pluhová. Z uvedeného dôvodu navrhujeme, aby sa maximálna podlažnosť stanovila na 3 nadzemné podlažia, bez možnosti ustúpených 4 podlaží.**

- b) zároveň navrhujeme, aby celá plánovaná budova bola posunutá ďalej od cesty Brezovská do pozemku Spektry a aby **medzi budovou a cestou vznikol pás zelene s chodníkom ako pešia zóna** pozdĺž celej Brezovskej ulice (naľavo od Pluhovej až po Varšavskú), cez ktorú by sa dalo prejsť ako po korze až do parku na rohu Brezovskej a Varšavskej.
- c) riešenie celého areálu tzv. Nové centrum by malo byť v porovnaní s navrhnutým *Územným plánom zóny* z hľadiska výšok novostavieb zrkadlovité, t. j. **nižšia novostavba by mala byť na strane Brezovskej ul. a vyššie objekty na strane Háľkovej ul.**, kde sú na druhej strane cesty 4-podlažné budovy Základnej umeleckej školy a Špeciálnej školy Háľkova;
- d) **budovy Základnej umeleckej školy s Špeciálnej školy na Háľkovej ul. by mali zostať naďalej 4-podlažné**, ako sú teraz, lebo táto výška budov zodpovedá okoliu, a ich navrhované zvýšenie na 5 podlaží nemá opodstatnenie a predstavuje len podliehanie tlaku developerov, aby sa okolie výškovo „dorovnávalo“ s tzv. Novým centrom;
- e) nesúhlasíme s navrhovaným **max. indexom zastavaných plôch** na úrovni 0,61, namiesto toho žiadame uvedený index **znižit' na maximálne 0,5**;
- f) nesúhlasíme s navrhovaným **min. koeficientom zelene** na úrovni 0,1, namiesto toho žiadame uvedený koeficient **zvýšiť na 0,25**.

6. PRIPOMIENKY K NAVYŠOVANIU PODLAŽNOSTI EXISTUJÚCICH RODINNÝCH DOMOV

Návrh ÚPZ navrhuje zvýšenie maximálnej podlažnosti rodinných domov v štvrti Zatišie od ulice Háľková po Kukučínovú až na 3 nadzemné podlažia, a tak de facto predpokladá, že sa v budúcnosti preto dotknuté existujúce rodinné domy pretransformujú na bytové domy.

S uvedeným návrhom nesúhlasíme, a to z nasledovných dôvodov:

- a) Uvedený návrh umožňuje podstatne a nenávratne zmeniť charakter danej lokality (pozn.: uvedené má zjavne súvislosť aj s návrhom možnosti budúceho vyvlastnenia predzáhradok kritizovaným vyššie), ktorý, ako sme už uvádzali, má celkom jedinečný charakter;
- b) premena rodinných domov na bytové domy (ktoré majú v zmysle zákonnej definície minimálne 4 bytové jednotky) neprimerane zvýši počet obyvateľov danej lokality a tým pádom aj dopravnú vyťaženosť územia;
- c) uvedená zmena je podľa nás v rozpore s Územným plánom hl. mesta SR Bratislava, ktoré dané územie definuje ako „Stabilizované územie“;
- d) predpokladáme, že jedným z dôvodov, prečo sa navrhuje zvýšenie podlažnosti v danej lokalite je, že autor Návrhu ÚPZ súčasne navrhuje postaviť v blízkosti uvedených rodinných domov viacpodlažné budovy (napr. Nové centrum, Nová Kukučínová...) a pritom si uvedomuje, že nim navrhovaná podlažnosť týchto nových objektov je celkom neprimeraná vo vzťahu k existujúcej podlažnosti okolitých rodinných domov – takýto prístup však nie je prípustný ani legitímny! **Nové objekty treba prispôbovať terajšiemu nízkopodlažnému charakteru štvrte, teda**

limitom existujúcej zástavby, ktorá podporuje charakter štvrte ako „oázy pokoja a zelene“, a tým aj vysokú kvalitu bývania v nej, a nie naopak.

Preto na základe uvedeného žiadame, aby sa z Návrhu ÚPZ odstránila možnosť navýšenia podlažnosti uvedených rodinných domov až na 3 nadzemné podlažia, a aby maximálna podlažnosť bola stanovená na 2 nadzemné podlažia (tak, ako je to stanovené v prípade rodinných domov medzi Háľkovou, Pluhovou, Vajnorskou až Riazanskou, kde sú uvedené max. 2 podlažia).

7. PRIPOMIENKY K ŠTVRTI „NOVÁ KUKUČINOVÁ“

Návrh ÚPZ ráta s výstavbou 6 polyfunkčných objektov na mieste výrobného-logistického areálu (Vargem). Napriek tomu, že sme si vedomí, že uvedené územie si zaslúži podstatné skultivovanie, máme k navrhovanému objektu niekoľko zásadných pripomienok:

- navrhovaný objem a intenzita zástavby je extrémne predimenzovaná a nezohľadňuje súčasný charakter územia. Navrhovaná, podlažnosť, index zastavanosti, ako aj celková hustota výstavby je neprimeraná a v prípade realizácie uvedeného návrhu dôjde k nenávratnému zásahu do charakteru štvrte Zátíšie, ako aj do „pohody bývania“ jej existujúcich obyvateľov;
- dopravné riešenie, ktoré sa v Návrhu ÚPZ navrhuje zjavne v dôsledku predpokladanej realizácie štvrte Nová Kukučínová, podstatne zhorší dopravnú situáciu v štvrti Zátíšie a zvýšený počet motorových vozidiel v danej lokalite rovnako neprimerane zasiahne do „pohody bývania“ existujúcich obyvateľov;
- v dôsledku realizácie uvedenej výstavby dôjde k zakrytiu výhľadu súčasných obyvateľov štvrte Zátíšie na chrbát Malých Karpát, čo je takisto jednou z viacerých výnimočných črt štvrte Zátíšie.

Z uvedených dôvodov žiadame, aby sa regulatívy pre štvrť Nová Kukučínová zmenili nasledovne:

- podstatne znížiť podlažnosť uvedených objektov, a síce na max. 3 podlažia bez možnosti ustúpených 4 podlaží, pritom podlažnosť objektov od ulice Pri dynamitke by začínala pri max. 2 podlažiach;
- podstatne znížiť max. index zastavaných plôch, a síce na max. 0,5;
- podstatne zvýšiť min. koeficient zelene, a síce na 0,25;
- zakotviť podmienku, že orientácia novo-navrhovaných budov musí v čo najmenšej miere zakrývať výhľad na chrbát Malých Karpát;
- dopravné napojenie na štvrť Nová Kukučínová riešiť výlučne z ulice Kukučínová a nezaťažovať ostatné (úzke) ulice štvrte Zátíšie na účely napojenia na štvrť Nová Kukučínová (a to aj počas výstavby) a súčasne dimenzovať podzemné parkovanie k budovám umiestneným na povrchu;
- podmieniť realizáciu štvrte Nová Kukučínová vybudovaním a uvedením do prevádzky spojnice Tomášiková – Račianska.

8. PRIPOMIENKY K ŠTVRTI „NOVÁ JANOŠKOVA“ A K PREDLŽENIU ULICE JANOŠKOVA

Návrh ÚPZ ráta s výstavbou 2 polyfunkčných objektov na mieste pôvodného areálu telekomunikácií so skladovými a administratívnymi budovami, ako aj s predĺžením existujúcej „slepej“ ulice Janoškova na Kukučinovu ulicu. Napriek tomu, že sme si vedomí, že aj toto územie si zaslúži zvefadenie, máme k navrhovanému objektu niekoľko zásadných pripomienok:

- navrhovaný objem a intenzita zástavby je extrémne predimenzovaná a nezohľadňuje súčasný charakter územia. Navrhovaná, podlažnosť, index zastavanosti, ako aj celková hustota

výstavby je neprimeraná a v prípade realizácie uvedeného návrhu dôjde k nenávratnému zásahu do charakteru štvrte Zátisie, ako aj do „pohody bývania“ jej existujúcich obyvateľov;

- b) návrh na predĺženie Janoškovej ulice nezohľadňuje fakt, že na Janoškovej ulici je postavený rad garáží v osobnom vlastníctve, pritom pri väčšine z nich patrí do osobného vlastníctva ich majiteľov aj pozemok pod nimi. *Návrh ÚPZ* v tomto smere nerešpektuje aktuálny právny stav a vopred ráta s tým, že pre realizáciu *Návrhu ÚPZ* bude nevyhnutné hrubo zasiahnuť do vlastníckych práv súčasných majiteľov dotknutých nehnuteľností, čím sa opäť diskriminujú súčasní obyvatelia štvrte Zátisie pred jej budúcimi obyvateľmi, čo pokladáme za neprípustné. (V tomto smere odkazujeme na naše Pripomienky č. 2 a 3 vyššie.)
- c) predĺženie ulice Janoškova podstatne zhorší dopravnú situáciu v štvrti Zátisie a zvýšený počet motorových vozidiel v danej lokalite rovnako neprimerane zasiahne do „pohody bývania“ obyvateľov okolitých rodinných domov;
- d) v dôsledku realizácie uvedenej výstavby dôjde k zakrytiu výhľadu súčasných obyvateľov štvrte Zátisie na chrbát Malých Karpát, čo je takisto jednou z viacerých výnimočných čŕt štvrte Zátisie.

Z uvedených dôvodov žiadame, aby sa regulatívy pre štvrť Nová Janoškova zmenili nasledovne:

- a) podstatne znížiť podlažnosť uvedených objektov, a síce na max. 3 podlažia bez možnosti ustúpených 4 podlaží;
- b) podstatne znížiť max. index zastavaných plôch, a síce na maximálne 0,5;
- c) podstatne zvýšiť min. koeficient zelene, a síce na 0,25;
- d) upustiť od plánu predĺženia Janoškovej ulice a dopravné napojenie na štvrť Nová Janoškova riešiť výlučne z ulice Kukučínová, t. j. nezaťažovať ostatné (úzke) ulice štvrte Zátisie na účely napojenia na štvrť Nová Janoškova, a to aj počas výstavby a súčasne dimenzovať podzemné parkovanie budovám umiestneným na povrchu;
- e) upustiť od zámeru na vyvlastnenie a asanáciu existujúcich garáží na Janoškovej ulici;
- f) zakotviť podmienku, že orientácia novo-navrhovaných budov musí v čo najmenšej miere zakrývať výhľad na chrbát Malých Karpát;
- g) podmieniť realizáciu štvrte Nová Kukučínová vybudovaním a uvedením do prevádzky spojnice Tomášiková – Račianska.

9. NEPRIJATEĽNÝ NÁVRH NA 4-PODLAŽNÚ GARÁŽ NA HATTALOVEJ ULICI

Návrh ÚPZ predpokladá, že na Hattalovej ulici na mieste existujúceho parkoviska vznikne hromadná, verejne prístupná garáž, ktorá môže mať až 5 nadzemných podlaží.

S uvedeným návrhom nesúhlasíme, a to z nasledovných dôvodov:

- a) pokladáme za celkom neprimerané, aby v tesnej blízkosti rodinných domov bola postavená 4-poschodová garáž, a to jednak z dôvodu nadmerného tienenia a jednak z dôvodu nadmerného hluku, ktorý budú autá vchádzajúce a vychádzajúce z garáže produkovať;
- b) pri naplnení kapacity garáže sa Hattalova ulica stane neprimerane dopravne zaťažená, čo nevyhnutne zhorší kvalitu bývania pre jej obyvateľov;
- c) neveríme, že daná lokalita vyžaduje taký veľký počet parkovacích miest, pre ktoré je potrebné postaviť až 4-poschodovú garáž;
- d) obávame sa, že „v praxi“ sa postaví namiesto garáže 4-poschodový ďalší polyfunkčný objekt, z ktorého bude tvoriť garáž iba malý zlomok.
- e) Je ďaleko logickejšie a pre riešenie lokality vhodnejšie, aby sa na danom mieste postavila podzemná garáž – ak by sa postavila podzemná garáž napr. s 2 podzemnými

podlažiami (ktoré pre danú lokalitu pokladáme za dostatočné) mohlo by nad garážou dôjsť k vytvoreniu parku alebo k realizácii iných verejnoprospešných projektov – prospešných tak pre súčasných obyvateľov, ako aj nových obyvateľov štvrte Zátiešie.

Z uvedeného dôvodu žiadame *Návrh ÚPZ* upraviť tým spôsobom, že buď bude nahradená navrhnutá nadzemná 4-podlažná garáž podzemnou garážou (a na povrchu nad ňou dôjde k realizácii nejakého verejnoprospešného projektu – zriadenie parku ihriska atď.), alebo dôjde ku kombinácii podzemného a nadzemného charakteru garáže s tým, že garáž bude mať maximálne 2 nadzemné podlažia.

10. PRIPOMIENKA K NÁVRHU ASANÁCIE EXISTUJÚCEHO RODINNÉHO DOMU NA BREZOVSKÉJ ULICI

Návrh ÚPZ ráta s asanáciou rodinného domu na parcele číslo 12973 na Brezovskej ulici z dôvodu zriadenia "*Mikropriestoru Brezovská vrátane stromoradiá a plôch zelene*".

Nevieme, či sa autori *Návrhu ÚPZ* pokúsili vcítiť do pocitov existujúcich majiteľov/obyvateľov uvedeného, plne funkčného rodinného domu, no my áno a **s uvedeným návrhom v žiadnom prípade nesúhlasíme, pretože:**

- a) ako sme už skôr opakovane uviedli, ide o neprijateľný a protiústavný zásah do vlastníckeho práva vlastníka uvedeného rodinného domu;
- b) deklarovaný účel asanácie (čomu musí nevyhnutne predchádzať vyvlastnenie) uvedeného rodinného domu v nijakom prípade nesplňa taký stupeň verejného záujmu, pre ktorý by sa dal racionálne uvažovať nad uvedeným zámerom;
- c) na pozemku prislúchajúcom k dotknutému rodinnému domu je momentálne vysadená zeleň (vrátane stromov), a teda dotknutý pozemok už teraz plní funkciu „stromoradia a plôch zelene“.

Z uvedených dôvodov trváme na tom, aby návrh na asanáciu uvedeného rodinného domu bol vypustený z Návrhu ÚPZ.

11. VŠEOBECNÁ PRIPOMIENKA K NÁVRHU ASANÁCIE EXISTUJÚCICH FUNKČNÝCH GARÁŽI V ŠTVRTI ZÁTIŠIE

Návrh ÚPZ ráta s asanáciou (ktorej má zrejme predchádzať vyvlastnenie) pomerne veľkého počtu existujúcich garáží v štvrti Zátiešie, a to aj v prípadoch, že uvedené garáže sú reálne využívané ich vlastníckmi.

S uvedeným zámerom nesúhlasíme, a to jednak z dôvodov už prezentovaných vyššie (pozri pripomienky 2, 3, 8 a 10) a tiež z nasledujúcich dôvodov:

- a) ide o neprijateľný a protiústavný zásah do vlastníckeho práva vlastníkov dotknutých garáží;
- b) vlastníctvo garáže je vo svetle zamýšľaného spustenia parkovacej politiky v štvrti Zátiešie dôležitým statkom, ktorý má pozitívny vplyv na ekonomickú situáciu majiteľa garáže – ten je buď „zbavený“ povinnosti platiť regulované parkovné alebo má možnosť garáž prenajímať;
- c) uvedené garáže boli vždy súčasťou štvrte Zátiešie a dopĺňajú jej „kolorit“.

Z uvedených dôvodov trváme na tom, aby návrh na asanáciu funkčných garáží so známymi vlastníckmi bol vypustený z Návrhu ÚPZ.

Na druhej strane, súhlasíme s tým, aby sa do Návrhu ÚPZ doplnila povinnosť majiteľov garáže sa o ňu riadne starať, a to pod hrozbou možnej asanácie zanedbaných, opustených a zjavne nefunkčných garáží.

12. PRIPOMIENKA K NEDOSTATOČNÉMU ZAMERANIU SA NA PROJEKTY NA ZVÝŠENIE ZELENÉ A OCHRANU ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Nad rámec už uvedených pripomienok sme presvedčení, že *Návrh ÚPZ* nevyužíva potenciál vedúci k ochrane životného prostredia, rozširovania zelene a boju proti klimatickým zmenám.

Štát, mestá, obce, ako aj mestské časti by mali za každých okolností uprednostňovať udržateľný dizajn a podporovať zdravé ekosystémy. V ostatných rokoch je možné pozorovať zvýšenie znečistenia ovzdušia a vody, zmenu klímy a stratu biodiverzity. Zelené plochy, ako sú parky a záhrady, poskytujú dôležité výhody nielen pre životné prostredie. Zlepšujú kvalitu ovzdušia, zmierňujú vplyvy horúceho mestského betónu a asfaltu a poskytujú biotopy pre voľne žijúce zvieratá ako sú napr. vtáky či prospešný hmyz (včelstvo a iní opelovači). Takéto plochy prospievajú obyvateľom mestských zón, pretože poskytujú príležitosti na rekreáciu a spoločenský kontakt, čo okrem iného môže mať pozitívny vplyv na duševné zdravie a produktivitu. Preto vyvstávajú otázky, prečo *Návrh ÚPZ* nevenuje viac pozornosti iniciatívam v oblasti zelených plôch a hospodáreniu s dažďovou vodou a umiestneniu takýchto objektov tam, kde je to možné. Veď jednou z účinných stratégií riadenia dažďovej vody je čo najväčšie začlenenie zelenej infraštruktúry do zastavaného prostredia. Tá môže zahŕňať napr. dažďové záhrady či biokoridory, ktoré pomáhajú zachytávať a filtrovať dažďovú vodu pred jej vstupom do kanalizácie. Z uvedeného dôvodu navrhujeme, aby sa uvedené aspekty zakomponovali do *Návrhu ÚPZ* v ďaleko väčšom rozsahu, ako je to teraz.

13. NESÚLAD S PREZENTOVANÝM NÁVRHOM PARKOVACEJ POLITIKY

Návrh ÚPZ je z pohľadu statickej dopravy v hrubom nesúlade s nedávno prezentovaným *Návrhom M2 – Zátisie, Ľudová štvrť, časť Pasienkov a Hostinského sídlisko* (ďalej len „**Dopravný projekt**“).

Je zjavné, že autori *Návrhu ÚPZ* a Dopravného projektu medzi sebou nespolicovali a navzájom nekonzultovali svoje vízie pre danú lokalitu, čo pokladáme za celkom nelogické, neekonomické a neprofesionálne. Následkom toho je neprehľadnosť a nepredvídateľnosť budúcej situácie v štvrti Zátisie z pohľadu parkovania. Ide pritom o pomerne závažnú problematiku, pretože minimálne pre majiteľov motorových vozidiel má zásadný dopad na ich ekonomickú situáciu (poplatky za parkovanie, parkovaciu kartu, potreba zriadenia parkovacieho miesta na vlastnom/cudzom pozemku atď.). Obyvatelia štvrte Zátisie sú momentálne v právnej neistote, za ktorú zodpovedá Miestny úrad.

Pretože uvedený stav pokladáme za nežiaduci, žiadame, aby Miestny úrad zosúladiť *Návrh ÚPZ* s Dopravným projektom.

* * *

*Pevne veríme, že Miestny úrad sa bude našimi pripomienkami reálne zaoberať, a že ich zohľadní pri úprave *Návrhu ÚPZ*, ktorú pokladáme za nevyhnutnú.*

Sme presvedčení, že my súčasní obyvatelia štvrte Zátisie máme nespochybniteľné legitímne právo požadovať od nami zvolených zástupcov miestnej samosprávy, aby zohľadnili naše pripomienky smerujúce k tomu, aby nedošlo k zhoršeniu kvality bývania v našej štvrti, v ktorej žijeme so svojimi blízkymi, vychovávame deti, chováme domáce zvieratá a staráme sa o zeleň v našich záhradách, predzáhradkách či balkónoch, čím prispievame k jej jedinečnosti – sme to totiž my, od koho získali súčasné kompetencie a sme to my, ktorých záujmy majú chrániť...

**My obyvatelia štvrte Zátisie – Hattalova súhlasíme s uvedenými pripomienkami
k *Návrhu Územného plánu zóny Zátisie* – Hattalova a pripájame svoj podpis**