



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:	4/2023
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:	Územný plán zóny Zátišie – Hattalova - Pripomienky Zátišie obyvateľom o. z. bolo založené v roku 2017, aby pomáhalo obyvateľom Mestskej časti Bratislava Nové mesto — Zátišie s riešením akútnych problémov našej štvrte. Po oboznámení miestnych obyvateľov o návrhu Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova, prišlo zo strany miestnych obyvateľov — vlastníkov nehnuteľností veľmi veľa výhrad, ktoré priamo ovplyvnia ich doposiaľ pokojný život. Viacerí obyvatelia-vlastníci nehnuteľností sa osobne zúčastnili verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova, zvolaného zástupcami Miestneho úradu dňa 21.06.2023. Toto stretnutie vnieslo medzi občanov neistotu a veľa nezodpovedaných otázok, akým smerom sa bude vzhľad našej štvrte uberať. História našej štvrte siaha až do roku 1894, kedy sa tu nachádzalo vidiecke sídlo s hospodárskymi budovami a upravenou zeleňou v jeho okolí. V 20. rokoch 20. storočia sa tu začali stavať malometrážne rodinné domy, neskôr ohraničené 4-podlažnými bytovkami, Celá naša štvrť sa niesla niekoľko desaťročí v duchu vidieckeho štýlu. Týmto svojim charakterom bola výnimočná aj ako súčasť hlavného mesta Bratislava až dovtedy, kým začala byť lukratívna pre investorov, ktorý realizáciou svojich zámerov začali meniť rodinné domy na administratívne budovy v úplne odlišných rozmeroch. Pomaly sme si na túto situáciu zvykli a síce neradi, ale prispôbili sme jej svoje životy. Všetci si uvedomujeme, že Územný plán zóny je dôležitý aj pre našu mestskú časť, ale musí byť prispôbený danej lokalite. Mal by regulovať maximálnu výšku výstavby nových budov maximálne 3 nadzemné podlažia, znížiť maximálne index zastavaných plôch na 0,5, podstatne zvýšiť minimálny koeficient zelene na 0,2, dopravné napojenie na štvrť Nová

Kukučínova riešiť výlučne z ulice Kukučínova a nezaťažovať ostatné ulice štvrte Zátišie, pre účely napojenia na štvrť Nová Kukučínova.

Napriek tomu, že Mestská časť BA-Nové Mesto ako zadávateľ vzala pripomienky KPÚ Bratislava na vedomie, nezabezpečila zapracovanie ochrany pamätihodností v riešenej zóne do Návrhu Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova z mája 2023, Návrh spracovateľa AŽ PROJEKT

s.r.o. ignoruje a likviduje pamätihodnosť - štvrť Emyháza V mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.

Mestská časť Bratislava — Nové mesto pripustila v pamiatkovo chránenej zóne Emyháza v priebehu niekoľkých uplynulých rokov výstavbu budov, ktoré nerešpektujú historický charakter pamiatkovej zóny.

Návrh Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova ignoruje národnú kultúrnu pamiatku NKP č. UZPF 10503/1-8 Zátišie, pamätihodnosti v riešenej zóne štvrť Emyháza, vymedzená ulicami Kukučínova, Hattalova, Zátišie, Vajnorská a Riazanská.

Návrh likviduje historickú zástavbu s charakteristickými jednopodlažnými rodinnými domami s vnútro blokovými záhradami.,

Historické budovy navrhuje na asanáciu a nahrádza ich 3 podlažnou polyfunkčnou zástavbou málopodlažných bytových domov bez predpísania a zachovania jednotného historického vzhľadu pamiatkovo chránenej zóny Emyháza.

Návrh územného plánu zóny Zátišie-Hattalova v znení máj 2023 nerešpektuje kontinuitu charakteru zástavby v stabilizovanom území pamiatkovo chránenej zóny Emyháza a vedie k likvidácii tejto chránenej zóny.

Návrh územného plánu by mal dbať na dodržanie charakteru, podlažnosti, vzhľadu a ostatných pôvodných pamiatkovo chránených limitov v pamiatkovo chránenej zóne Emyháza.

Obstarávateľom dokumentu Územný plán zóny Zátišie — Hattalova, Návrh z mája 2023 je samosprávny orgán Mestská časť BA-Nové Mesto, ktoré ako zastupiteľský orgán je povinný zabezpečiť ochranu pamätihodností na území, ktoré pre občanov spravuje.

Návrhom nerešpektovaná jednopodlažná historická zástavba umožňuje budúcu výstavbu objektov v zóne neprimeraných parametrov.

Tak, ako je návrh Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova predložený, uprednostňuje podľa nášho názoru záujmy investorov pred celospoločenskými záujmami ochrany pamätihodností.

Na základe uvedených skutočností a priložených pripomienok vás žiadame o prehodnotenie a úpravu navrhovaného Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova.

Pre veľmi krátky čas a dovolenkové obdobie vás taktiež žiadame o možnosť predĺženia termínu na doplnenie pripomienok.

Uvítali by sme aj osobné stretnutie so zástupcami Miestneho úradu, aby sme našli spoločné riešenie pri úprave návrhu Územného plánu zóny Zátišie— Hattalova.

Kópia úplného textu petície je prílohou tejto zápisnice

osoba podávajúca petíciu:

Občianske združenie Zátišie obyvateľom o. z., zastúpené:

**orgán verejnej správy
príslušný na prešetrenie 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 Zátiašie Hatalova 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

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)

¹ Nehodiace sa prečiarknite

**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

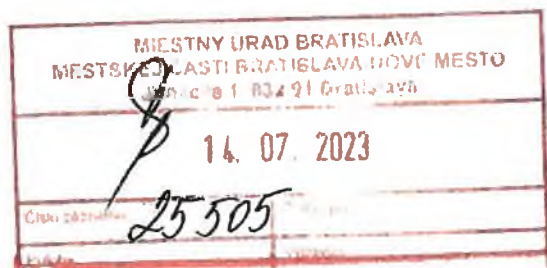
(podpis)

² Nehodiace sa prečiarknite

**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.



Miestny úrad Bratislava – Nové Mesto

Referát územného plánovania

Junácka 1

832 91 Bratislava

Bratislava, 13.07.2023

Vec

Územný plán zóny Zátišie – Hattalová – Pripomienky

Zátišie obyvateľom o.z. bolo založené v roku 2017, aby pomáhalo obyvateľom Mestskej časti Bratislava Nové mesto – Zátišie s riešením akútnych problémov našej štvrte. Po oboznámení miestnych obyvateľov o návrhu Územného plánu zóny Zátišie – Hattalová, prišlo zo strany miestnych obyvateľov – vlastníkov nehnuteľností veľmi veľa výhrad, ktoré priamo ovplyvnia ich doposiaľ pokojný život.

Viacerí obyvatelia - vlastníci nehnuteľností sa osobne zúčastnili verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Zátišie-Hattalová, zvolaného zástupcami Miestneho úradu dňa 21.06.2023. Toto stretnutie vnieslo medzi občanov neistotu a veľa nezodpovedaných otázok, akým smerom sa bude vzhľad našej štvrte uberať.

História našej štvrte siaha až do roku 1894, kedy sa tu nachádzalo vidiecke sídlo s hospodárskymi budovami a upravenou zeleňou v jeho okolí. V 20. rokoch 20. storočia sa tu začali stavať malometrážne rodinné domy, neskôr ohraničené 4-podlažnými bytovkami. Celá naša štvrť sa niesla niekoľko desaťročí v duchu vidieckeho štýlu. Týmto svojim charakterom bola výnimočná aj ako súčasť hlavného mesta Bratislava až dovtedy, kým začala byť lukratívna pre investorov, ktorý realizáciou svojich zámerov začali meniť rodinné domy na administratívne budovy v úplne odlišných rozmeroch. Pomaly sme si na túto situáciu zvykli a síce neradi, ale prispôbobili sme jej svoje životy.

Všetci si uvedomujeme, že Územný plán zóny je dôležitý aj pre našu mestskú časť, ale musí byť prispôbený danej lokalite. Mal by regulovať maximálnu výšku výstavby nových budov maximálne 3 nadzemné podlažia, znížiť maximálne index zastavaných plôch na 0,5, podstatne zvýšiť minimálny koeficient zelene na 0,2, dopravné napojenie na štvrť Nová Kukučínova riešiť výlučne z ulice Kukučínová a nezaťažovať ostatné ulice štvrte Zátišie, pre účely napojenia na štvrť Nová Kukučínová.

Napriek tomu, že Mestská časť BA-Nové Mesto ako zadávateľ vzala pripomienky KPÚ Bratislava na vedomie, nezabezpečila zapracovanie ochrany pamätihodností v riešenej zóne do Návrhu Územného plánu zóny Zátišie – Hattalová z mája 2023. Návrh spracovateľa AŽ PROJEKT

s.r.o. ignoruje a likviduje pamätihodnosť - štvrť Emyháza v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.

Mestská časť Bratislava – Nové mesto pripustila v pamiatkovo chránenej zóne Emyháza v priebehu niekoľkých uplynulých rokov výstavbu budov, ktoré nerešpektujú historický charakter pamiatkovej zóny.

Návrh Územného plánu zóny Zátisie-Hattalova ignoruje národnú kultúrnu pamiatku NKP č. ÚZPF 10503/1-8 Zátisie, pamätihodnosti v riešenej zóne štvrť Emyháza, vymedzená ulicami Kukučínova, Hattalova, Zátisie, Vajnorská a Riazanská.

Návrh likviduje historickú zástavbu s charakteristickými jednopodlažnými rodinnými domami s vnútro blokovými záhradami.

Historické budovy navrhuje na asanáciu a nahrádza ich 3 podlažnou polyfunkčnou zástavbou malopodlažných bytových domov bez predpísania a zachovania jednotného historického vzhľadu pamiatkovo chránenej zóny Emyháza.

Návrh územného plánu zóny Zátisie-Hattalova v znení máj 2023 nerešpektuje kontinuitu charakteru zástavby v stabilizovanom území pamiatkovo chránenej zóny Emyháza a vedie k likvidácii tejto chránenej zóny.

Návrh územného plánu by mal dbať na dodržanie charakteru, podlažnosti, vzhľadu a ostatných pôvodných pamiatkovo chránených limitov v pamiatkovo chránenej zóne Emyháza.

Obstarávateľom dokumentu Územný plán zóny Zátisie – Hattalova, Návrh z mája 2023 je samosprávny orgán Mestská časť BA – Nové Mesto, ktoré ako zastupiteľský orgán je povinný zabezpečiť ochranu pamätihodností na území, ktoré pre občanov spravuje.

Návrhom nerešpektovaná jednopodlažná historická zástavba umožňuje budúcu výstavbu objektov v zóne neprimeraných parametrov.

Tak, ako je návrh Územného plánu zóny Zátisie – Hattalova predložený, uprednostňuje podľa nášho názoru záujmy investorov pred celospoločenskými záujmami ochrany pamätihodností.

Na základe uvedených skutočností a priložených pripomienok vás žiadame o prehodnotenie a úpravu navrhovaného Územného plánu zóny Zátisie – Hattalová.

Pre veľmi krátky čas a dovolenkové obdobie vás taktiež žiadame o možnosť predĺženia termínu na doplnenie pripomienok.

Uvítali by sme aj osobné stretnutie so zástupcami Miestneho úradu, aby sme našli spoločné riešenie pri úprave návrhu Územného plánu zóny Zátisie – Hattalová.

Prílohy: Príloha č. 1 až Príloha č. 9

Petícia – k navrhovanému Územnému plánu zóny Zátišie-Hattalová 15 listov

Na vedomie:

Mestskej časti Bratislava – Nové mesto.

Miestny úrad Bratislava – Nové Mesto
Referát územného plánovania
Junácka 1
832 91 Bratislava

Vec: Pripomienka (námietka) k návrhu územného plánu zóny Zátíšie – Hattalova

Na základe skutočností, že sme vlastníkami dotknutej nehnuteľnosti ako aj obyvatelia predmetnej zóny podávame pripomienky k danému návrhu.

Na úvod chceme ozrejmiť, čo je to legitímne očakávanie a ochrana legitímneho očakávania:

„Územný plán reguluje možné spôsoby využitia určitého územia. V tomto zmysle predstavuje významný, aj keď vo svojej podstate skôr nepriamy zásah do vlastníckeho práva tých, ktorých nehnuteľnosti tomuto nástroju právnej regulácie podliehajú, nakoľko dotčení vlastníci môžu svoje vlastnícke právo vykonávať iba v medziach prípustných podľa územného plánu. **Znamená to predovšetkým, že sú obmedzení v tom, čo so svojim pozemkom či stavbou v budúcnosti môžu robiť, na prípustné varianty využitia ich nehnuteľností, ktoré vyplývajú z územného plánu**“ Najvyšší správny súd Českej republiky.

Taktiež treba spomenúť, že zásahy do vlastníckeho práva preto musia mať zásadne výnimočnú povahu, musia byť uskutočňované z ústavne legitímnych dôvodov a len v nevyhnutne nutnej miere a najšetnejším zo spôsobov vedúcich ešte rozumne k zamýšľanému cieľu, nediskriminačným spôsobom a s vylúčením ľubovôle a byť uskutočňované na základe zákona. Toto konštatovalo niekoľko súdov v rámci priestoru EÚ ako aj ústavný súd Slovenskej republiky.

Ústavný súd SR sa hlási k modernej európskej konštitucionalistike, ku ktorej patrí **ochrana legitímneho očakávania**. Už z pomenovania legitímne očakávanie vyplýva, že účelom tohto princípu je ochrana súkromných osôb pred nepredvídateľným mocenským zásahom do ich právnej situácie, na vyústenie ktorej do určitého výsledku sa spoliehali.

V rámci ochrany práva na majetok podľa článku 1 Protokolu 1 k Európskemu dohovoru o ľudských právach a základných slobodách (ďalej len „Protokol“) poskytuje ochranu **legitímnemu očakávaniu**, že budú platiť určité pomery, aj Európsky súd pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) vo svojej judikatúre v rámci aplikácie tzv. tretieho pravidla. Tretie pravidlo sa dá aplikovať v prípade, keď je zásah do majetku úmyselný alebo keď je časťou zákonného nariadenia, ktorého účelom je upraviť užívanie majetku.

Jedným z prípadov, kedy ESLP vyslovil, že **išlo o porušenie práva na majetok** v zmysle článku 1 Protokolu, je prípad Pine Valley Developments Ltd proti Írsku týkajúci sa regulácie územného plánovania. V tomto prípade kúpil sťažovateľ malý pozemok, spoliehajúc sa na predchádzajúce odsúhlasenie hraníc pozemkov v rámci územného plánu výstavby. Následne roku 1982 írsky najvyšší súd rozhodnutím anuloval odsúhlasenie hraníc pozemkov v rámci územného plánu výstavby z dôvodu prekročenia právomocí a nezlučiteľnosti s platnými právnymi predpismi. Sťažovateľ namietal, že rozhodnutie najvyššieho súdu bolo v rozpore s jeho právom na majetok, ktoré je zaručené v článku 1 Protokolu č. 1. Vzhľadom na rozhodnutie najvyššieho súdu, podľa ktorého sťažovateľ žiadne také právo podľa írskeho práva nemal, ESLP si hneď na začiatku položil otázku, či sťažovateľ vôbec niekedy mal nejaké právo zastavať pozemok, ktoré sa mohlo stať predmetom zásahu podľa článku 1. ESLP **rozhodol, že také právo sťažovateľ mal, pretože keď kúpil pozemok, urobil tak spoliehajúc sa na predchádzajúce odsúhlasenie hraníc** riadne zaznamenané vo verejnom registri, o ktorom oprávnené predpokladal, že je platné. ESLP povedal, že za tých okolností by bolo „nadmieru formálne“ rozhodnúť, že rozhodnutie najvyššieho súdu nepredstavuje zásah do sťažovateľovho majetku. **Pokiaľ sa neprijalo toto rozhodnutie, sťažovateľ mohol prinajmenšom legitímne očakávať, že bude môcť realizovať plánovanú výstavbu**, čo sa považovalo na účely článku 1 Protokolu ako súčasť majetku (inak povedané pozemku), o ktorý ide.

Nezákonný postup obce pri prijímaní zmeny územného plánu je v zmysle vyššie uvedeného možné kvalifikovať ako zásah do práva na majetok v prípade, ak by takýmto postupom vznikla vlastníkovi pozemku dotknutému zmenou územného plánu škoda (napríklad v dôsledku znemožnenia realizácie jeho podnikateľského zámeru na pozemku); v takomto prípade by za škodu zodpovedala obec v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov.

V takomto prípade by išlo o absolútnu objektívnu zodpovednosť za škodu bez možnosti liberácie.

Tak ako bolo hore uvedené v rozhodnutí ESLP, jednalo sa o porušenie legitímneho očakávania, t.j. vlastník nehnuteľnosti bol rozhodnutím územného charakteru poškodený, nakoľko do daného rozhodnutia mala jeho nehnuteľnosť iný charakter a jeho plán s danou nehnuteľnosťou bol daným rozhodnutím bez jeho pričinenia pozmenený, čo ESLP jednoznačne považovalo za porušenie jeho práv, ktoré malo taký význam, že bolo potrebné zasiahnuť a predmetné rozhodnutie najvyššieho súdu zmeniť.

Obdobná situácia nastáva aj pri nami napádanom územnom rozhodnutí. V predmetnom územnom rozhodnutí sa nachádza množstvo nehnuteľností, ktoré sa v danom územnom rozhodnutí dostávajú do pozície, že môžu byť im vlastníkom vyvlastnené respektíve pozemky, ktoré sa nachádzajú pod ich nehnuteľnosťami môžu byť predané developerom, ktorý budú mať enormný záujem na výstavbu bytoviek, ktorú im na týchto pozemkoch nový návrh územného plánu povoľuje. Takýmto spôsobom sa vlastníci všetkých dotknutých nehnuteľností dostávajú do pozície, že ich legitímne očakávania sa dostávajú do rozporu s možným skutkovým stavom.

Nakoľko sa v danej oblasti, ako aj v celej Bratislave sa už niekoľko rokov rieši parkovacia politika, **legitímne očakávania obyvateľov nehnuteľností** sú logicky spojené s možnosťami parkovania v danej lokalite. Na základe tejto skutočnosti množstvo obyvateľov hľadalo riešenie ako túto skutočnosť vyriešiť a to tak aby malo zabezpečené parkovanie a nespoliehalo sa na obec, ktorá nemá dostatok akýchkoľvek kapacít na to aby zabezpečila parkovanie pre všetky autá v danej oblasti. Obyvatelia pristúpili k nákupu garáží alebo k ich úprave a to tak aby opäť slúžili na svoj účel. Zabezpečili si tam siete aby garáž bola plne funkčná a taktiež aby mali predprípravu pre elektromobilitu. Vďaka tejto skutočnosti uvoľnia vonkajšie miesta na parkovanie iným rezidenčným obyvateľom ako aj prispejú k rozšíreniu elektromobilov, keďže priamo v ich garážach je možné nabíjať elektrické autá, nakoľko obec v blízkej budúcnosti nemá prostriedky na zabezpečenie elektrických nabíjačiek, je to ďalšia výhoda, ktorú majitelia garáží tomuto mestu dávajú.

Na oplátku dostávajú obyvatelia od obce nový územný plán, ktorý im ich garáže ohrozuje a v podstate plánuje prenechať ich garáže alebo pozemky pod nimi developerom, ktorých jediný cieľ bude zničiť vlastníkov do takej miery aby boli nútení predať garáže a následne si kúpiť drahšie miesta priamo u tohto developera po vystavaní nových bytoviek a to z dôvodu, že územný plán vôbec nepočíta s novými parkovacími miestami, dokonca ich počet v značnej miere územný plán znižuje.

Obdobne sú na tom aj majitelia iných dotknutých nehnuteľností, keďže ty sa teraz dostávajú do rovnakej pozície ako majitelia garáží, nakoľko nevedia do akej miery majú investovať do svojich domov resp. svojich záhradiek. Taktiež ste množstvo obyvateľov dostali do situácie, že nevedia, či majú odkúpiť pozemky aby na nich mohli parkovať svoje automobily a to z dôvodu, že návrhom územného plánu ste tieto pozemky určili ako na účely chodníka, zelene a vyňali ste ich z možnosti parkovania a to aj napriek tomu, že v predloženej parkovacej politike sú jasne zaznačené ako pozemky určené na parkovanie.

Rozporom pri parkovacej politike a návrhom územného plánu ste ich zaviedli do takejto situácie, že nik z nich nevie určiť, ktorý dokument má akú právnu istotu a nevedia sa tak rozhodnúť vo veciach, ktoré ako určili aj súdy nie sú bežné a preto je pri nich potreba mať čo najpresnejšie a najurčitejšie informácie aby sa každý jednotliviec vedel rozhodnúť podľa svojho uváženia.

Ako sme uviedli hore nie len rozporom medzi parkovacou politikou a návrhom územného plánu, ale samotným návrhom územného plánu ste legitímne očakávania obyvateľom porušili respektíve narušili do takej miery, že **návrh územného plánu sa dá chápať ako nezákonný a odporujúci dobrým mravom**.

„Dobrymi mravmi sú pravidlá správania sa, ktoré sú v prevažnej miere v spoločnosti uznávané a tvoria základ fundamentálneho hodnotového poriadku.“
Uznesenie Ústavného súdu SR.

„Dobrymi mravmi v občianskoprávných vzťahoch v súdnej praxi rozumie súbor spoločenských, kultúrnych a mravných pravidiel správania, ktorý je v súlade so všeobecne uznávanými vzťahmi medzi ľuďmi a mravnými princípmi spoločenského zriadenia a ktorý v historickom vývoji osvedčil istú nemennosť, vystihujúc podstatné historické tendencie, ktoré sú zdieľané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú

povahu základných noriem.“ (Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 26. apríla 2012, sp. zn. 5 Cdo 26/2011).

„Dobrymi mravmi (boni mores), ktoré sú používané ako kritérium, u ktorého je daný osobitný záujem na ich dodržiavaní, nie sú zákonom definované. V súdnej praxi sú všeobecne posudzované ako obvyklé, poctivé a spravodlivé správanie sa, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený. Ich obsah spočíva v uvedenom mimoprávnom súbore pravidiel chovania, ktorý je všeobecne uznávaným vo vzájomných vzťahoch medzi ľuďmi a rešpektuje právne princípy spoločenského poriadku. **V rozpore s dobrými mravmi je právny úkon vtedy, ak odporuje takýmto pravidlám chovania, ktoré povahu právnych noriem samé osebe nemajú.**“ (sp.zn. 6 Co 319/2009).

Ako sme uviedli hore návrh územného plánu je v rozpore s dobrými mravmi nakoľko konaním v rozpore s dobrými mravmi je konanie v rozpore so vžitými tradíciami, ktoré vykazuje zjavné znaky diskriminácie alebo vybočenia z pravidiel morálky, ktoré je spôsobilé privodiť ujmu účastníkovi (obyvateľom) pri nedodržaní dobromyseľnosti, čestnosti, zvyklosti a praxe. Skutočnosťou, že ste dali možnosť výstavby na nehnuteľnostiach, ktoré vlastní obyvatelia ste dali možnosť developerom k lobingu v danej veci a samozrejme možnosti pokrivenia morálky, čestnosti a dobromyseľnosti.

„Lobing je v užšom zmysle proces ovplyvňovania zákonodarcov, ministrov a iných štátnych úradníkov, prípadne hospodárskych subjektov, záujmovými/nátlakovými skupinami presadzujúcimi spoločný záujem s cieľom dosiahnuť nejaké rozhodnutie/čin, v širšom zmysle boj/propagovanie práv určitej skupiny vôbec.“ definícia v zmysle európskeho práva.

Tvorba územného plánu má vychádzať z možných realizovateľných skutočností. Každý územný plán ma vychádzať z možností, ktoré sú reálne možné respektíve dostupné bez minimálnych zásahov do práv obyvateľov. Nesmie pripustiť možnosť konfliktu obyvateľov a developerov, musí a má rešpektovať hlavne obyvateľov, ktorý sa v danej zóne už nachádzajú, t.j. tam žijú, vlastní nehnuteľnosť alebo podnikajú a má týchto obyvateľov v najvyššej možnej miere podporovať a vo vzájomnej spolupráci s týmito obyvateľmi v určitom rozsahu neodporovateľnom dobrým mravom rozvíjať danú oblasť aj pre nových potencionálnych obyvateľov.

Územný plán má zohľadňovať nie len politické ciele, ale aj morálne hodnoty, ekonomické, finančné a právne dopady na obyvateľov ako aj na obec. Schváliť územný plán, z ktorého už teraz na prvý pohľad vidno, že bude mať (už dokonca má) dopad na obyvateľov a vlastníkov nehnuteľností je nezodpovedné a neuvážené z dôvodu, že predmetný návrh bude napádaný, tak ako aj možné vyvlastnenia alebo boje s developermi, ktoré budú taktiež napádané na súdoch a tieto súdne spory budú stáť nemalé finančné prostriedky nie len obyvateľov, vlastníkov nehnuteľností, ale aj obec a v konečnom dôsledku sa po niekoľko ročných súdnych sporoch schválený plán ani nikdy nenaplní do utopistickej podoby v akej bol schválený. Sme tohto názoru, že územný plán má vždy vychádzať z realistických možností a nie z utopistických predstáv nereálneho sveta, nakoľko sa územný plán dotýka existujúcich stavieb, vzťahov a obyvateľov a nie je realizovaný na tzv. zelenej lúke, kde si môžete dovoliť popustiť uzdu svojej fantázii a vytvoriť nový Dubaj.

V územnom pláne zóny Zátišie - Hattalova zadanie – čistopis (dokument zverejnení na stránke mesta) sa uvádza v bode 5.1. Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v bode 2.2.2. nasledovné, cit.: „Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**“

V rovnakom dokumente sa v bode 9.2 uvádza, cit.: „Za účelom dotvorenia a skvalitnenia celkovej urbanistickej štruktúry riešeného územia (najmä území znehodnocujúcich charakter prostredia) a z dôvodu realizácie verejnoprospešných stavieb: riešiť početné lokality radových garáží tak, aby esteticky zapadali do svojho bezprostredného okolia, riešiť neefektívny spôsob využitia územia, ktorý sa týka početných lokalít radových garáží, rozsiahlych súvislých plôch statickej dopravy (parkoviská) a ďalších neefektívne využitých území.

Na základe hore uvedeného predmetného sa mal územný plán zaoberať garážami a to tak aby zapadli do bezprostredného okolia, taktiež sa mal nájsť efektívny spôsob využitia územia a nie spôsob likvidácie garáží. Efektívny spôsob využitia územia je podľa návrhu územného plánu výstavba ďalších bytových komplexov. Nikde nie je určené, čo je efektívny spôsob využitia územia, ale sme toho názoru, že výstavba nových bytov a ďalšie zaľudnenie a zastavanie nie je efektívny spôsob využitia územia. Efektívnym spôsob sa využíva územie práve teraz, nakoľko slúži na parkovanie a takto sa odľahčuje obec, nakoľko nemusí riešiť parkovanie desiatok áut, ktoré by inak stáli na uliciach. V zmysle návrhu uvedeného vyššie sa mali riešiť garáže, tak aby esteticky zapadli do svojho bezprostredného okolia a vyriešiť neefektívne spôsoby využitia územia pokiaľ vôbec neefektívne spôsob využitia územia pri garážach, ktoré odľahčujú obci vôbec existuje.

Podľa návrhu územného plánu prichádza k riešeniu tejto veci spôsobom asanácie (vyvlastneniu) daných garáží, čo je absolútne v rozpore so zámerom, na základe ktorého sa mal územný plán pripravovať, ktorý jasne hovorí, že sa má vyriešiť estetika aby predmetné garáže zapadli do bezprostredného územia a zároveň sa má, ak je to možné a potrebné vyriešiť efektívny spôsob využitia územia. Čo opätovne na základe **legitímneho očakávania** obyvateľov neznamena vyvlastňovanie garáží a stavby obytného komplexu resp. polyfunkčnej budovy. V najhoršom prípade obyvatelia očakávajú, že príde k výstavbe na ich garážach nadzemného parkovania, kde sa navýši dvojnásobne počet parkovacích miest, a kde vlastník garáže dostane do vlastníctva svoje parkovacie miesto za jeho zničenú garáž. Toto sa dá chápať ako efektívne spôsob využitia územia a zároveň vyriešenie estetickej daného územia.

V ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy so všetkými zmenami a doplnkami je zaradená zóna Zátišie-Hattalova medzi stabilizované územia. Predmetná skutočnosť bola premietnutá aj do dokumentu Zátišie - Hattalova zadanie – čistopis. V návrh ÚPN zóny

Zátišie - Hattalova je toto územie vypracované ako rozvojové územie, kde sa plánuje kompaktná líniová zástavba a kompaktná bloková zástavba, čo je v rozpore so skutočnosťou ako sa chápe stabilizované územie. Stabilizované územia sú tie, ktoré sú už zastavané, na nich je možné budovať len nadstavby, prístavby a dostavby, pričom miera stavebných zásahov môže byť nanajvýš do 15 percent jestvujúcich plôch.

Urbanistickú stabilitu definuje ako „stav urbánnej štruktúry vyhovujúci bez zmien, alebo len s čiastkovými zmenami, kvalitatívnym a kvantitatívnym priestorovým potrebám spoločnosti“. Zavádzanie pojmu „stabilita“ je však problematické pokiaľ ňou rozumieme ukončenosť vývoja urbanistickej štruktúry. Taký stav ľudské sídla nepoznajú. Pozitívne pochopená stabilita obsahuje istú prosperitu, v území teda aj istú mieru kvalitatívneho (najmä) ale aj kvantitatívneho rozvoja územia. Stabilita v sebe teda obsahuje aj rôznu mieru rozvoja, rozsah jeho prípustnosti závisí od rozdielu súčasného stavu ku stavu keď sa štruktúra považuje za vyzretú. Tento rozdiel potom vyjadruje aj mieru stability, ktorá je pre každé územie iná. To je dôvod k lokálne diferencovanému definovaniu stability. Najvyššia je v chránených územiach.

V „stabilizovanom území“ je potrebné jasne definovať rozsah prípustných zásahov. K tomu ale potrebuje územie nevyhnutne aj svoju víziu, ktorá predstavuje stav relatívnej vyzretosti a komplexnosti. Predstava urbanistickej stability ako stavu ktorý sa má zakonzervovať je urbanisticky neprijateľná. Naše územné plány sa snažia definovať stabilizované územia a plochy. Zväčša sa však dopúšťajú zásadných chýb v nazeraní na vzťah stabilita versus rozvoj a ich spoločný vzťah k litere súčasného stavebného zákona. Územný plán je okrem koncepcného dokumentu aj priamym podkladom pre povoľovanie stavieb. Napriek poctivému úmyslu nesprávne formulovaná definícia môže zo stabilizovaného územia urobiť územie viac ako rozvojové, resp. také kde nie sú jasné istoty. Istota čo sa môže a čo nie je základom stability vzťahov v území, pre obyvateľov, investorov ale aj výstavbu povoľujúcich úradníkov.

A opätovne sme pri istotách a legitímnemu očakávaní obyvateľov.

V ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy sa uvádza: „Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia - stavby občianskeho vybavenia do 4 nadzemných podlaží, verejné priestory, ihriská, vodné plochy, plochy zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. **V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú.** Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach; málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

V návrh územného plánu zóny Zátišie – Hattalova sa okrem iného uvádza: „sektor ZH01 zahŕňa blok: ZH01A, sektor ZH02 zahŕňa blok: ZH02A.... 2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB Regulácia ÚPN BA 102 OBYTNÉ ÚZEMIA - málopodlažná zástavba obytného územia (stabilizované) Regulačný list (ÚPN-Z) B2 – Plocha málopodlažných bytových a rodinných domov... 3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ a) Každá

novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. nadzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne b) Realizácia novostavieb v predmetnom bloku si vyžaduje asanáciu jestvujúcich objektov v zmysle záväznej časti... 4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV 12725, 12736, 12969, 12972, 12973, 12983, 13001, 13010, 13016, 13023, 12724/13 (16 m²), 12724/14, 12724/15, 12724/2 (403 m²), 12724/23, 12724/24, 12724/25, 12724/32, 12724/33, 12724/34, 12724/35 (9 m²), 12726/1 (342 m²), 12726/10, 12726/2, 12726/3, 12726/4, 12726/5, 12726/6, 12726/7, 12726/8, 12726/9, 12732 (96 m²), 12733/1, 12733/2, 12734/1 (113 m²), 12734/2, 12735/1, 12735/3, 12737/10, 12737/11, 12737/12, 12737/2 (77 m²), 12737/3, 12737/4, 12737/5, 12737/6, 12737/7, 12737/8, 12737/9, 12968/1 (343 m²), 12968/2, 12970/1, 12970/2, 12971/1, 12971/2, 12984/1, 12984/2 (189 m²), 12985/1 (141 m²), 12985/2 (14 m²), 12985/3 (15 m²), 12985/4, 12985/5, 12985/6, 12986/1, 12986/2, 12986/3, 12986/4, 12986/5, 12986/6, 12986/7, 12992/1, 12992/11, 12993/1, 12993/2, 12994/1, 12994/2, 12999/1, 12999/10, 12999/2, 12999/9, 13000 (242 m²), 13002/3, 13003/1, 13003/2, 13007/1, 13007/2, 13008/1 (3 m²), 13008/2, 13008/3, 13009 (83 m²), 13014 (318 m²), 13015 (210 m²), 13024/1 (118 m²), 13024/2, 13025/1, 13025/2 (60 m²), 13025/3, 13026/1, 13026/2, 13027/30 (197 m²), 13034 (352 m²), 13035/1 (965 m²), 22059/5 (678 m²), NP UB ZH02A 1, NP UB ZH02A 2, 13002/1, 13035/3 (25 m²), 13035/2 (24 m²).“

Z daných skutočností je zrejmé, že sa má v stabilizovanej zóne vykonať málopodlažná zástavba, čo podľa nášho názoru je v rozpore s ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy. Asanáciou jestvujúcich objektov v návrh ÚPN zóny Zátisie - Hattalova sa mení charakter stabilizovaného územia. Z uvedeného vyplýva, že návrh ÚPN zóny Zátisie - Hattalova je v rozpore s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, kde je táto zóna charakterizovaná ako stabilizované územie.

Z dôvodu realizácia novostavieb si vyžaduje asanáciu jestvujúcich objektov v zmysle záväznej časti. V spojitosti s touto skutočnosťou musí prísť k vyvlastneniu nehnuteľností. Dôvod asanácii je, že sa jedná o verejnoprospešné stavby. Návrh ÚPN zóna Zátisie-Hattalova rieši verejnoprospešné stavby len v zmysle novej bytovej výstavby, čiže nezveľaďuje a nie je prínosom pre stabilizované územie.

Podľa § 5 písm. v) zákona 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní na účely tohto zákona sa rozumie verejným záujmom záujem vyjadrený územnoplánovacou dokumentáciou, ktorý prináša najmä prospech verejnosti so zreteľom na udržateľný územný rozvoj, ktorý zabezpečuje územnú súdržnosť, sociálnu súdržnosť a nediskrimináciu, záujem detí a sociálne vylúčených alebo ohrozených spoločenských skupín, územný systém ekologickej stability, ekologickú konektivitu, zelenú infraštruktúru, zachovanie hodnôt krajiny a kultúrneho dedičstva, ochrana a efektívne využívanie prírodných zdrojov a iných daností územia, ochranu prírody, ochranu vôd a zachovanie biodiverzity, ochranu životného prostredia, ochranu verejného zdravia, obranu štátu, bezpečnosť štátu, civilnú ochranu, ochranu pred požiarmi a zohľadňuje podmienky meniacej sa klímy a adaptívnej schopnosti.

Podľa § 5 písm. w) zákona 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní na účely tohto zákona sa rozumie stavbou vo verejnom záujme stavba dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry, stavba určená na vybavenosť v oblasti výchovy a vzdelávania, sociálnych služieb, zdravotnej starostlivosti a verejnej správy, stavba určená na

výrobu, ochranu kultúrneho dedičstva, historického dedičstva, prírodného dedičstva a ochranu a tvorbu krajiny a stavba určená na rozvoj alebo ochranu územia štátu, regiónu, obce alebo zóny vymedzená v územnoplánovacej dokumentácii.

Stavby vo verejnom záujme a verejnoprospešné stavby sú napríklad nasledovné stavby: Stavby diaľnic a nadväzných investícií, Stavby miestnych komunikácií I. a II. Triedy, Stavby dráhy, Depá nosného systému MHD, Technická základňa doplnkového systému MHD, Zariadenia verejnej autobusovej dopravy, Trasy pre cyklistickú dopravu, Zariadenia vodnej dopravy, Zariadenia diaľničnej siete.

Stavby vo verejnom záujme sú zadané zákonom, ale zároveň dané stavby musia byť aj vo verejnom záujme. Obe podmienky musia byť splnené spoločne. Podľa nášho názoru stavby, ktoré majú nahradiť stavby, ktoré budú postihnuté asanáciou nie sú vo verejnom záujme v zmysle § 5 písm. v) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a taktiež sa nedajú definovať ako stavbou vo verejnom záujme podľa § 5 písm. w) zákona 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, keďže nič čo je v danom paragrafe spomenuté sa nedá použiť na daný prípad. Jediná možnosť je, že si to obec určí sama podľa seba na základe § 5 písm. w) zákona 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní (stavba určená na rozvoj alebo ochranu územia štátu, regiónu, obce alebo zóny vymedzená v územnoplánovacej dokumentácii), čo už je na svojvoľi obce a v našom prípade v rozpore so zákonom ako aj dobrými mravmi. Predmetná výstavba sa podľa nášho názoru nedá chápať ako verejnoprospešná stavba.

Na základe všetkých hore uvedených skutočností sme toho názoru, že návrh ÚPN zóny Zátisie - Hattalova je v rozpore so zákonom a dobrými mravmi a preto žiadame o vypustenie všetkých asanácií, ktoré sa dotýkajú vlastníckych práv terajších vlastníkov daných nehnuteľností a nedávať ani len možnosť vyvlastnenia ako aj predaja bez súhlasu vlastníka druhej nehnuteľnosti akúkoľvek nehnuteľnosť, ktorá má vplyv aj na inú na nej ležiacu nehnuteľnosť a zachovať tak doterajšie status quo.

Konkrétne žiadame aby z návrhu územného plánu zóny Zátisie – Hattalova návrh – záväzná časť **boli vyňaté (vymazané) urbanistické bloky ZH 06A a ZH 02A** z bodu 8. a bodu 8.1 a 8.2 POZEMKY NA VYKONANIE ASANÁCIE V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE, **žiadame vyňať** Objekt určený na asanácie a to Garáž č. 1019 a pozemky a nehnuteľnosti, ktoré pod tento bod spadajú. Taktiež **žiadame vyňať (vymazať)** z bodu 7. POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV a 7.1 NOVÉ POZEMKY PRE VPS, pozemky a nehnuteľnosti, ktoré sú uvedené pod názvom (zložkou) NP UP VARŠAVSKÁ. A na základe týchto zmien vykonať úpravu ostatných bodov a výkresov územného plánu zóny Zátisie – Hattalova.

V Bratislave dňa 8.7.2023

4 / Pripomienka - asanácie a vyvlastňovanie - výstavba nových bytoviek

V ÚPN zóny Zátiešie - Hattalova sa uvádza :

Výňatok zo správy

ÚPN-Z Zátiešie-Hattalova N - Závazná textová časť

strana 5

1.1.1 REGULAČNÉ CELKY

strana 35-104

c) sektor ZH02 zahŕňa blok: ZH02A,-novostavba

Urbanistický sektor ZH02

Vymedzenie hraníc bloku UP Kukučínova, UP Varšavská, UP Háľkova, BLOK ZH01A

Spôsob zástavby bloku Kompaktná líniová zástavba-Kompaktná bloková zástavba

EXISTUJUCI STAV

Regulácia ÚPN BA 102 OBYTNÉ ÚZEMIA (stabilizované)

Regulačný list (ÚPN-Z) B2 – Plocha málopodlažných bytových a rodinných domov

3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCÍ

b) Realizácia novostavieb v predmetnom bloku si vyžaduje asanáciu jestvujúcich objektov v zmysle záväznej časti.

4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

12725, 12736, 12969, 12972, 12973, 12983, 13001, 13010, 13016, 13023, 12724/13 (16 m²), 12724/14, 12724/15, 12724/2 (403 m²), 12724/23, 12724/24, 12724/25, 12724/32, 12724/33, 12724/34, 12724/35 (9 m²), 12726/1 (342 m²), 12726/10, 12726/2, 12726/3, 12726/4, 12726/5, 12726/6, 12726/7, 12726/8, 12726/9, 12732 (96 m²), 12733/1, 12733/2, 12734/1 (113 m²), 12734/2, 12735/1, 12735/3, 12737/10, 12737/11, 12737/12, 12737/2 (77 m²), 12737/3, 12737/4, 12737/5, 12737/6, 12737/7, 12737/8, 12737/9, 12968/1 (343 m²), 12968/2, 12970/1, 12970/2, 12971/1, 12971/2, 12984/1, 12984/2 (189 m²), 12985/1 (141 m²), 12985/2 (14 m²), 12985/3 (15 m²), 12985/4, 12985/5, 12985/6, 12986/1, 12986/2, 12986/3, 12986/4, 12986/5, 12986/6, 12986/7, 12992/1, 12992/11, 12993/1, 12993/2, 12994/1, 12994/2, 12999/1, 12999/10, 12999/2, 12999/9, 13000 (242 m²), 13002/3, 13003/1, 13003/2, 13007/1, 13007/2, 13008/1 (3 m²), 13008/2, 13008/3, 13009 (83 m²), 13014 (318 m²), 13015 (210 m²), 13024/1 (118 m²), 13024/2, 13025/1, 13025/2 (60 m²), 13025/3, 13026/1, 13026/2, 13027/30 (197 m²), 13034 (352 m²), 13035/1 (965 m²), 22059/5 (678 m²), NP UB ZH02A 1, NP UB ZH02A 2, 13002/1, 13035/3 (25 m²), 13035/2 (24 m²)

g) sektor ZH06 zahŕňa blok: ZH06A,-novostavba

Urbanistický sektor ZH06

Vymedzenie hraníc bloku BLOK ZH03E, UP Nová Kukučínova, UP Pri Dynamitke, UP Varšavská

Spôsob zástavby bloku Kompaktná bloková zástavba

Regulácia ÚPN BA 102 OBYTNÉ ÚZEMIA - malopodlažná zástavba obytného územia (stabilizované)

Regulačný list (ÚPN-Z) B2 – Plocha malopodlažných bytových a rodinných domov

3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCÍ

b) Realizácia novostavieb v predmetnom bloku si vyžaduje asanáciu jestvujúcich objektov v zmysle záväznej časti;

4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV 12883, 12886, 12882 (698 m²), 12884 (135 m²), 12885/1 (112 m²), 12885/2, 12887 (243 m²), 12888/1, 12888/2 (70 m²), 12889/1, 12889/2, 12890 (146 m²), 12891 (140 m²), 12892/1, 12892/2, 12893 (138 m²), 12894 (134 m²)

h) sektor ZH07 zahŕňa blok: ZH07A,-novostavba

Urbanistický sektor ZH07

Vymedzenie hraníc bloku UP Pri Dynamitke, UP Pluhová, UP Brezovská, UP Varšavská

Spôsob zástavby bloku Kompaktná líniová zástavba, Otvorená líniová zástavba

Regulácia ÚPN BA 102 OBYTNÉ ÚZEMIA - málopodlažná zástavba obytného územia (stabilizované)

Regulačný list (ÚPN-Z) B2 – Plocha málopodlažných bytových a rodinných domov

3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCÍ

b) Realizácia novostavieb v predmetnom bloku si vyžaduje asanáciu jestvujúcich objektov v zmysle záväznej časti.

4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

12901, 12902, 12905, 12906, 12909, 12910, 12913, 12917, 12938, 12939, 12944, 12947, 12948, 12952, 12958, 12961, 12963, 12966, 12896 (180 m²), 12897 (145 m²), 12898 (159 m²), 12899 (164 m²), 12900 (180 m²), 12903 (175 m²), 12904 (124 m²), 12907 (117 m²), 12908 (192 m²), 12911 (227 m²), 12912 (151 m²), 12914 (451 m²), 12915/1, 12915/2, 12916/1, ÚPN-Z ZÁTIŠIE-HATTALOVA – NÁVRH ZÁVÄZNÁ ČASŤ 56 12916/2 (4 m²), 12916/3, 12918/1, 12918/2, 12918/3 (3 m²), 12919/1, 12919/2 (69 m²), 12919/3, 12919/4 (3 m²), 12920/4, 12920/5 (198 m²), 12921 (165 m²), 12922/1, 12922/2, 12922/3, 12923/1 (137 m²), 12923/2, 12923/3, 12924/1, 12924/2, 12924/4, 12925 (226 m²), 12926/1, 12926/2, 12927/1 (226 m²), 12927/2, 12927/3, 12927/4, 12928/1 (225 m²), 12928/2, 12929 (271 m²), 12930/1 (197 m²), 12930/2 (129 m²), 12930/3, 12931/3, 12931/4, 12932/1 (799 m²), 12932/10, 12932/11, 12932/12, 12932/13, 12932/14, 12932/15, 12932/16, 12932/17, 12932/18, 12932/19, 12932/2, 12932/20, 12932/21, 12932/22, 12932/27, 12932/28, 12932/29, 12932/3, 12932/30, 12932/31, 12932/32, 12932/35, 12932/4, 12932/5, 12932/6, 12932/7, 12932/8, 12932/9, 12933/1, 12933/2, 12933/3, 12933/5, 12934/1, 12934/2, 12935/1, 12935/2, 12936/1 (160 m²), 12936/2 (276 m²), 12937/1 (44 m²), 12937/2, 12937/3, 12940 (138 m²), 12941/1 (539 m²), 12941/6, 12941/7 (360 m²), 12941/8, 12942/3, 12945 (644 m²), 12946/1 (99 m²), 12946/2, 12946/3, 12949 (115 m²), 12950 (373 m²), 12951 (138 m²), 12953/1 (296 m²), 12953/10, 12953/11, 12953/2, 12953/3, 12953/4, 12953/5, 12953/6, 12953/7, 12953/8, 12953/9, 12954 (405 m²), 12955 (149 m²), 12956/1 (127 m²), 12956/2 (102 m²), 12957/1, 12957/2, 12959 (200 m²), 12960 (217 m²), 12962/1 (171 m²), 12962/2, 12964 (162 m²), 12965 (133 m²), 22046/3 (101 m²), 12942/

ff) sektor ZH31 zahŕňa bloky: ZH31A, ZH31B

Urbanistický sektor ZH31

Vymedzenie hraníc bloku UP Kukučínova, UP Hattalova 2, UP Pluhová

Spôsob zástavby bloku Kompaktná líniová zástavba, Bloková zástavba

Regulácia ÚPN BA 102 OBYTNÉ ÚZEMIA - málopodlažná zástavba obytného územia (stabilizované)

Regulačný list (ÚPN-Z) B2 – Plocha málopodlažných bytových a rodinných domov

PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCIÍ

b) Realizácia novostavieb v predmetnom bloku si vyžaduje **asanáciu** jestvujúcich objektov v zmysle záväznej časti.

4 ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

12799, 12802, 12803, 12815, 12826, 12779/1 (524 m²), 12783 (296 m²), 12796/2, 12796/3, 12797/1, 12797/2, 12797/3, 12797/5, 12798/1 (119 m²), 12798/2, 12800 (175 m²), 12801 (243 m²), 12804 (241 m²), 12805/2, 12805/4, 12806/1, 12806/2, 12807/1, 12807/4, 12807/5, 12807/8 (43 m²), 12807/9, 12808/1 (33 m²), 12808/2, 12808/3, 12813/1, 12813/2, 12813/3 (1408 m²), 12813/4 (277 m²), 12813/5, 12813/6, 12818/1 (63 m²), 12818/2, 12819/1 (157 m²), 12819/2, 12820/1 (146 m²), 12820/2, 12821/1 (253 m²), 12821/2, 12822/1 (140 m²), 12822/2, 12822/3, 12823/1 (135 m²), 12823/2, 12824/1 (160 m²), 12824/2, 12825/1 (22 m²), 12825/2, 12825/3, 12827 (115 m²), 12828/1, 12828/2 (335 m²), 12829 (379 m²), NP

Prepojenie Pluhová - Hattalova, 12818/3, 12805/3

Vybrané regulačné celky a bloky sú označené číslom 102 s odvolávkou na ÚPN hl. mesta Bratislavy a hodnotené ako stabilizované územie.

Výstavba nových bytoviek je navrhnutá na parcelách rodinných domov, čiže územie má charakter rodinnej zástavby..

Pri každom z týchto blokov je uvedené v bode 3b , že pred výstavbou je potrebná asanácia existujúcich objektov..

- V ÚPN hl. mesta Bratislavy v doplnky a zmeny 02 ,v textovej správe na strane 45 v tabuľke pre 102 malopodlažná zástavba obytného územia, ktorá je uvedená v pripomienke 1 je napísané:

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa malopodlažné bytové domy NEPRIPÚŠŤAJÚ.

- Pred realizáciou výstavby je potrebná asanácia existujúcich objektov, čiže vyvlastnenie parciel je:

1/ Porušenie ústavného práva v zmysle čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky (právo vlastníť majetok)

2/V rozpore so Zákonom č. 282/2015 Z.z., o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Národnej rady Slovenskej republiky.

5/ Pripomienka - rozširovanie uličných priestorov

Výňatok zo správy

ÚPN-Z Zátisie-Hattalova N - Závazná textová časť

strana 105

3.3 ZASTAVOVACIE PODMIENKY PRE ULIČNÉ PRIESTORY A INÉ DOPRAVNÉ PRIESTORY

Uličné priestory a iné dopravné priestory sú vymedzené na podklade katastrálnej mapy v záväznej grafickej časti a zoznamom parcelných čísel dotknutých pozemkov v tejto kapitole.37F 38 Pre uličné priestory a iné dopravné priestory sa určujú zastavovacie podmienky v rozsahu minimálneho koeficientu zelene podľa nasledovnej tabuľky:

- Rozsah koeficientu vychádza z predpokladu novej výstavby, s ktorou **nesúhlasíme** a ktorá naruša celkový **charakter stabilizovaného územia - rodinnej zástavby**.

-Je na **úkor vyvlastnenia predzáhradok**.

1/ Porušenie ústavného práva v zmysle čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky (právo vlastníť majetok)

2/V rozpore so Zákonom č. 282/2015 Z.z., o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Národnej rady Slovenskej republiky.

- **Rušenie predzáhradiek** a zväčšovanie betónových plôch bude mať **nepriaznivý vplyv na klimatické a ekologické podmienky** v tejto oblasti..

Pri súčasnom **globálnom otepľovaní** predzáhradky zabezpečujú prirodzené ochladzovanie ovzdušia a zabezpečujú ochranu pred **prívalovými dažďami**, lebo sú schopné pohltiť viac vody ako kanalizácia a vytvárajú mikroklimu pre každý rodinný dom. Oblasť Zátisia výstavbou **príde o veľké stromy**, ktoré sa nedajú nahradiť novou výsadbou, **zelene plochy, vtáctvo a aj hmyz** - naruší sa prirodzené prostredie.

Bude ohrozená aj **bezpečnosť a psychická pohoda obyvateľov** bývajúcich v rodinných domoch- predzáhradky vytvárajú prirodzenú ochranu od ulice.

ZÁVER

S uvedených 1- 5 pripomienok jednoznačne vyplýva, že návrh ÚPN zóna Zátisie - Hattalova nezveľaďuje a neprispieva k zlepšeniu životného prostredia pre miestnych obyvateľov, nie je v zmysle verejnoprospešného záujmu skôr likviduje a naruša.

Porušuje zákony a predpisy platné v SR.

Nesúhlasíme s návrhom ÚPN zóna Zátisie - Hattalova a požadujeme jeho prepracovanie v zmysle pripomienok. S ohľadom na to, že ide o stabilizované územie charakteru rodinnej zástavby.

Ako žijúci obyvatelia Bratislavy – časti Nové Mesto – Zátišie-Hattalova, musíme vyjadriť nesúhlas s navrhovaným Územným plánom zóny, a to v nasledujúcich bodoch:

- zásadne nesúhlasíme so zakreslením do Územného plánu zóny pokračovanie ulice Jánoškova

- máme za to, že aktuálna situácia ulice Jánoškova nedovoľuje takýto zásah vzhľadom na existujúce garáže a vjazdy na súkromné pozemky – realita je taká, že ak vodič motorového vozidla chce zaparkovať do spomínanej garáže alebo z druhej strany vojsť vozidlom na súkromný pozemok na ulici Jánoškova – musí zastaviť celú premávku, otvoriť si garáž, a tak do nej vojsť, musíme nielenže označiť prepojenie ulice Pluhová s ulicou Račianska cez ulicu Jánoškova v dnešnej situácii ako nepredstaviteľnú, ale priam nemožnú

- chápeme víziu do budúcnosti, avšak vzhľadom na nižšie spomínaný ústavný zákon § 20 ods. 1 Ústavy SR žiadame o opätovné zakreslenie súkromného majetku (13/16 pozemkov pod garážami je v súkromnom vlastníctve) do územného plánu

- námietky pre zrealizovanie zásahu ďalej zohľadňujú aktuálnu kvalitu života v bezprostrednom okolí ulice Jánoškova, týmto by sa značne zvýšila prašnosť, hluk, znečistenie a najmä klud, ktorí obyvatelia najviac oceňujú v tejto lokalite

- prepojenie ulice Vajnorská a ulice Račianska je možné vyriešiť (zobojsmerniť rozšírením cestnej komunikácie Pluhová) pozdĺž celej už zaužívanej ulice Pluhová cez ulicu Kukučínova, týmto by sa aj vyriešili nebezpečné kolízne situácie, nakoľko pre cyklistov je časť jednosmernej ulice Pluhová obojsmerná

- návrh v časti o predĺžení Jánoškovej ulice a jej napojenie na cestu C2 MO 8/40 nezohľadňuje fakt, že na Jánoškovej ulici je postavený rad garáží v osobnom vlastníctve, pričom pri prevažnej väčšine z nich (13/16) patrí do osobného vlastníctva ich majiteľov aj pozemok pod garážami

- návrh ÚPZ tým nerešpektuje právny stav súvisiaci s týmito nehnuteľnosťami, čím zároveň obchádza ustanovenia § 20 ods. 1 Ústavy SR: o ochrane osobného vlastníctva ako aj článok 17 Charty základných práv Európskej únie o vlastníckom práve.

- v náväznosti na vyššie spomínané preto žiadame v návrhu územného plánu zachovať garáže (na ulici Jánoškova, Gavlovičova, Brezovská, Varšavská), a to práve pre ich obrovský záujem obyvateľmi tejto lokality, tiež z dôvodu, že státie v garážovom dome nikdy nenahradí samostatný obostavaný uzatvoriteľný priestor, a tiež aj pre ich krátku vzdialenosť ku jednotlivým rodinným či nízkopodlažným bytovým domom

- HG HATTALOVA – v súvislosti so zrušením jestvujúcich garáží chápeme, že sa v návrhu počíta s hromadným garážovým domom na Hattalovej ulici navrhovaným na ploche jestvujúceho parkoviska, ktorý ale v tejto lokalite nemá žiadne opodstatnenie (a už vôbec nie vo výške 4NP) - ako obyvatelia tejto lokality nepociťujeme nedostatočné alebo problematické parkovanie – žiadame preto o prehodnotenie využitia jestvujúcej parkovacej plochy, či jej sanáciu na nízkopodlažný objekt (maximálne však do 2NP vzhľadom na okolitú zástavbu) v podobe hromadnej garáže

- máme za to, že celá zóna Zátišie-Hattalova je vyhľadávaná práve pre jej charakter zástavby – prevažne rodinné domy s predzáhradkami a záhradami, a niekoľko objektov nízkopodlažnej zástavby bytových domov, ktoré reprezentujú pokojné, tiché a intímne bývanie – a najmä

generačné bývanie práve vďaka vyššie spomínaným kvalitám a lukratívnosti vysokej kvality života v riešenej lokalite

- žiadame preto z územného plánu vylúčiť transformáciu rodinných domov z ulíc Varšavská (SEKTOR ZH2 – BLOK ZH2A), Brezovská - Pri Dynamitke (SEKTOR ZH7 – BLOK ZH7A), Pluhová – Gavlovičova - Hattalova (SEKTOR ZH31 - BLOK ZH31B), Pluhová (SEKTOR ZH31 – BLOK ZH31A), a tiež vylúčiť z „návrhu transformácie na málopodlažnú polyfunkčnú zástavbu bytových domov“ nízkopodlažnú zástavbu bytových domov na ulici Jánoškova a Pluhová (SEKTOR ZH5 - BLOK ZH5A) ktorá už aktuálne túto funkciu spĺňa

- Nová Kukučínová

- pre navrhované výškové limity objektov plánovanej výstavby Nová Kukučínová musíme vyjadriť zásadný nesúhlas – daná lokalita má svoju vizuálnu krásu a jedinečnosť v podobe výhľadu na chrbát Malých Karpát – týmto by sa zničila kvalita prostredia a veľmi vzácny vizuálny kontakt s prírodou – takto by slúžil pre nájomcov navrhovaných administratívnych objektov, ktorí by tu však nežili permanentne

- chápeme taktiež developerský zámer, ktorý však nemôže znížiť kvalitu života na úkor žijúcich obyvateľov tejto lokality - žiadame preto do návrhu územného plánu zakotviť výškové limity na maximálne 3 nadzemné podlažia každého z navrhovaných objektov a pre najvzdialenejší objekt BLOK ZH3B na maximálne 5 nadzemných podlaží

- žiadame taktiež zohľadniť jestvujúcu zástavbu rodinných a nízkopodlažných bytových domov v bezprostrednom okolí vzhľadom na ich objemový charakter, kde jednotlivé BLOKY výstavby Nová Kukučínová predstavujú súvislú dlhú vysokú stenu umiestnenú oproti rodinným domom v najmenšej možnej tesnej blízkosti – chápeme snahu o dodržanie uličnej čiary, avšak takto navrhované objekty narúšajú celkový ráz danej lokality a pôsobia priam brutalisticky a bezohľadne – žiadame preto v návrhu územného plánu o prehodnotenie väčšej rozdrobenosti jednotlivých blokov na menšie objekty, ktoré by sa viac priblížili charakteru okolitej zástavby

- celkovú výstavbu objektov Nová Kukučínová žiadame **PODMIENIŤ** výstavbou navrhovaného predĺženia cestnej tepny Tomášikova až po ulicu Račianska - pokiaľ táto tepna vybudovaná nebude, zásadne sa zhorší nielen dopravná situácia, ale sa aj neprimeraným spôsobom naruší životné prostredie v podobe zvýšenia prašnosti, hluku a splodín z motorových vozidiel v dôsledku zápch – v aktuálnej situácii bez vybudovania spomínanej tepny táto lokalita nedisponuje dostatočnou kapacitou cestnej komunikácie pre vybudovanie tak objemnej výstavby

- chceli by sme taktiež v návrhu územného plánu požiadať o zváženie a prehodnotenie (prípadné doplnenie) charakteru navrhovaných objektov vzhľadom na rozrastajúcu sa lokalitu o enormné množstvo obytných budov aj v okolí, či by sa v polyfunkčnom súbore Nová Kukučínová dalo počítať aj s občianskou vybavenosťou (nie iba administratíva) v podobe škôlky, školy, komunitných centier, priestorov pre šport, vzdelávanie atď'

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 príslušných 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 narušá, 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 pozerajú 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) nenavýšovaním 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 prejavuje aj do záujmu „developerov“ o výstavbu projektov na bývanie v štvrti Zátíšie. Je prirodzené, že developeri majú záujem vyťažiť zo získaných pozemkov maximum, pritom chcú využiť súčasnú lukrativnosť 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 lukrativnosti – 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. NEPRIJATEL'NÉ 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 nesplňa 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 nepriateľný.

Pretože akúkoľvek snahu o obmedzenie nášho legitímneho a Ústavou SR garantovaného práva na maletok 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 krížom cez súkromné záhrady existujúcich obyvateľov štvrte Zátíšie.

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 Zátíšie, 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 prešiel 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 d'aleko logickejšie a pre riešenú 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 Hálkovej 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 znížiť 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 Háľkova 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 vŕaženosť 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 ním 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 výrobo-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 Zátisie, 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 Zátisie 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 Zátisie na chrbát Malých Karpát, čo je takisto jednou z viacerých výnimočných črt štvrte Zátisie.

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 Zátisie 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 PREDĹŽENIU 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 Kukučínovu ulicu. Napriek tomu, že sme si vedomí, že aj toto územie si zaslúži zveľadenie, 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 Janaškovej ulice nezohľadňuje fakt, že na Janaškovej 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 súčasný 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 Janaškova 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 Janaškova 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 Janaškovej ulice a dopravné napojenie na štvrť Nová Janaškova riešiť výlučne z ulice Kukučínová, t. j. nezaťažovať ostatné (úzke) ulice štvrte Zátisie na účely napojenia na štvrť Nová Janaškova, 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 Janaškovej 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 lokalitu 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 stromoradií 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 ZELENE 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 opeľovači). Takéto plochy prosievajú 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 – Zátišie, 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 Zátišie 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 Zátišie 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 Zátišie 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 Zátišie – Hattalova súhlasíme s uvedenými pripomienkami
k Návrhu Územného plánu zóny Zátišie – Hattalova a pripájame svoj podpis**

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – NOVÉ MESTO
Junácka 1, 83291 Bratislava 3

Pripomienky k Územnému plánu zóny Zátišie – Hattalova Návrh z mája 2023

spracovateľa AŽ PROJEKT s.r.o.

Ako obyvatelia mestskej časti Bratislava Nové Mesto a vlastníci nehnuteľností rodinný dom Pri Dynamitke 835/8 a parcel č. 12908 a 12909 katastra C k.ú. Nové Mesto predkladáme nasledovné pripomienky k návrhu Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova z mája 2023.

1. V návrhu Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova z mája 2023 v dokumente Smernej časti KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH zverejnenom ako 17981_2-upn-z-zatisie-hattalova-n-komplexny-urbanisticky-navrh na webovej stránke BA-Nové Mesto je náš rodinný dom Pri Dynamitke 835/8 chybné vedený ako „BUDOVA PRE ADMINISTRATÍVU“.

Stavba vedená na liste vlastníctva č.601 k.ú. Nové Mesto súpisné číslo 835 na parcele číslo 12908 je druh stavby Rodinný dom.

Náš rodinný dom Pri Dynamitke 835/8 nikdy nebol a nie je administratívnou budovou.

Žiadame opraviť chybné zaradenie budovy súpisné číslo 835 na parcele číslo 12908 a uvádzať túto stavbu ako RODINNÝ DOM.

2. Vyjadrujeme zásadný nesúhlas s vyvlastňovaním časti pozemku p.č.12908 katastra C v našom vlastníctve.

Zabratie by viedol k strate našich vlastných parkovacích miest na parcele č. 12908, čo je v rozpore s navrhovanou parkovacou politikou mestskej časti Nové Mesto.

V žiadnom prípade nesúhlasíme so zabratím nášho parkoviska pod zámienkou rozvoja dopravnej politiky mestskej časti BA Nové Mesto tak, ako je uvedené v návrhu Územného plánu zóny Zátišie-Hattalova z mája 2023.

3. Zabratím parkoviska na našom pozemku p.č. 12908 pred rodinným domom Pri Dynamitke 835/8 nám ako majiteľom nehnuteľnosti spôsobí mestská časť BA-Nové Mesto škodu značného rozsahu. Spôsobí zásah do nášho vlastníctva a obmedzí využitie našej nehnuteľnosti. Spôsobí nám škodu vo výške trhovej ceny troch parkovacích miest. Vzniknú nám nové, mestskou časťou vyvolané náklady spojené s parkovaním našich automobilov. Budú vyvolané náklady spojené s posunutím chodníka až k múru stavby domu. Dôjde k zníženiu bezpečnosti bývania. Znemožní nám využitie plánovanej inštalácie solárnych panelov pre nabíjanie našich elektromobilov na našich parkoviskách. Zvýšia sa naše životné náklady a bude vyvolaná nemajetková ujma poškodením našej osobnostnej sféry zásahom, ktorý sa bude dotýkať nášho zdravia, súkromia a osobného života.

Tieto škody značného rozsahu, náklady a ujmy by boli vyvolané ako dôsledok činností a aktivít realizovaných na základe Územného plánu zóny Zátíšie-Hattalova v znení návrhu máj 2023.

Upozorňujeme miestny úrad BA-Nové Mesto, že v zóne Zátíšie.Hattalova bude územným plánom zóny podľa návrhu z mája 2023 negatívne ovplyvnených značný počet chránených osôb – starých ľudí a detí aj osôb ZŤP.

Žiadame miestny úrad BA-Nové mesto o stanovisko, ako bude riešiť tieto a ďalšie škody vyvolané zásahom do vlastníckych práv obyvateľov mestskej časti BA-Nové Mesto a zóny Zátíšie-Hattalova.

4. Rozšírenie cesty na ulici Pri Dynamitke a zmena chodníkového telesa zabratím časti parcely č. 12908 katastra C je neprijateľný zásah do našich vlastníckych práv vedúci k znížovaniu úrovne života v našom rodinnom dome Pri Dynamitke 8.

Odmietame odvolávanie sa na verejnoprospešný záujem stavieb realizovaných za účelom dosiahnutia maximálneho zisku prepočtom potrieb "nových" obyvateľov, v dnešnej dobe nerezidentov, ktorý sa ešte len nasťahujú a v budúcnosti kúpia byty a nebytové priestory v plánovanej ešte nepostavenej zástavbe a na potreby zamestnancov a firiem v ešte nepostavených administratívnych budovách.

Žiadame, aby budúce predpokladané zvýšené nároky na zaťaženie komunikácií a parkovanie boli riešené v rámci novo navrhovaných blokov, objektov a komunikácií v rámci týchto objektov.

5. Prieupustnosť dopravy na ulici Pri Dynamitke je v súčasných podmienkach vyhovujúca a dostatočná. Rozšírenie cesty a zmena chodníkového telesa zabratím častí parciel katastra C susediacich s cestou nemajú v súčasnosti pre využívanie zóny žiadne opodstatnenie a žiaden význam.

Zvýšené nároky vyplynú z budúcich plánovaných investičných zámerov v zóne, ktoré však majú byť regulované Územným plánom zóny Zátíšie-Hattalova aj so zohľadnením práv a záujmov súčasných obyvateľov zóny.

Odmietame riešiť tieto novovzniknuté nároky záberom častí parciel katastra C ich prehlásením za verejnoprospešné.

Odmietame rozšírenie cesty Pri Dynamitke na úkor súčasných obyvateľov a majiteľov pozemkov susediacich s cestou.

Žiadame, aby budúce predpokladané zvýšené nároky na zaťaženie komunikácií boli riešené v rámci novo navrhovaných blokov a objektov a komunikácií v rámci týchto objektov.

6. Zvýšené nároky, ktoré vyplynú z plánovaných investičných zámerov v zóne žiadame riešiť v rámci týchto nových projektov a nie na úkor súčasných obyvateľov a majiteľov pozemkov susediacich s cestami v zóne Zátíšie-Hattalova

Žiadame, aby bol Územný plán zóny Zátíšie – Hattalova Návrh z mája 2023 prepracovaný tak, aby nedošlo ku zmene šírky cesty a umiestneniu chodníkov na ulici Pri Dynamitke. Žiadame, aby zvýšené predpokladané nároky na zaťaženie komunikácií boli riešené v rámci novo navrhovaných blokov a objektov a komunikácií v rámci týchto objektov.

7. Nesúhlasíme s presunom hluku a vibrácií bližšie k pôvodnej zástavbe a nášmu rodinnému domu rozšírením ulice Pri Dynamitke.

Nesúhlasíme so zmenou cestnej komunikácie na ulici Pri Dynamitke a posunutím cesty bližšie k nášmu rodinnému domu na parcele č. 12908 a posunutie chodníka až k stavbe domu z dôvodov ohrozenia stavebných a statických konštrukcií domu. Trvalá zvýšená prevádzka na ceste po čase spôsobí poškodenie nášho domu.

Žiadame, aby bol Územný plán zóny Zátisie – Hattalova Návrh z mája 2023 prepracovaný tak, aby nedošlo ku zmene šírky cesty a umiestneniu chodníkov na ulici Pri Dynamitke, a už vôbec nie až k stavbám rodinných domov. Žiadame, aby zvýšené predpokladané nároky na zaťaženie komunikácií boli riešené v rámci novo navrhovaných blokov a objektov a komunikácií v rámci týchto objektov.

8. Negatívne dopady súvisiace so zmenou cestnej komunikácie na ulici Pri Dynamitke a posunutím chodníka k nášmu rodinnému domu.

V návrhu Územného plánu zóny Zátisie – Hattalova z mája 2023 je pred našim rodinným domom navrhovaná výsadba stromov. Nesúhlasíme s výsadbou stromov na úkor zásahu do nášho vlastníckeho práva. Navrhované stromoradie výrazne zhorší svetelné podmienky v podstatnej časti nášho rodinného domu. Do ulice sú orientované najdôležitejšie časti domu, obývačka a izba, ktorú v súčasnej dobe obýva osoba ZŤP, ktorá z izby už vôbec nevychádza.

Po čase, keď stromy narastú, ich koreňová sústava bude narušovať základy nášho rodinného domu. Spolu so zvýšeným dopravným zaťažením a vibráciami od komunikácie časom povedú tieto vplyvy k poškodeniu domu.

Lístie opadajúce z vysadených stromov bude každý rok zanášať okapové žľaby na dome, čo si bude vyžadovať ich pravidelné čistenie.

Na streche bude potrebné nainštalovať snehozadržné konštrukčné prvky.

Prídeme o parkovacie miesta. Budeme nútení platiť mestskej časti parkovacie poplatky za parkovanie na parkových miestach, ktoré aj pred našim domom zriadi mestská časť na úkor nám zabratému pozemku vo „verejnom záujme“.

Toto sú ďalšie náklady, ktoré nám budú priamo vyvolané mestskou časťou v prípade schválenia návrhu Územného plánu zóny Zátisie-Hattalova v znení z mája 2023.

Tieto, a ďalšie náklady vyvolané schválením územného plánu zóny, bude potrebné mestskou časťou BA-Nové Mesto nie len nám, ale všetkým dotknutým občanom zóny kompenzovať.

Žiadame upraviť návrh Územného plánu zóny Zátisie-Hattalova z mája 2023 tak, aby územný plán nezakladal vznik nových nákladov na náš život v tejto mestskej časti.

9. Nesúhlasíme s dosahovaním budúcich ziskov investorov stavebných zámerov v zóne Zátisie-Hattalova na úkor majetkovej straty, komfortu bývania a kvality života súčasných obyvateľov a firiem v zóne Zátisie-Hattalova.

Žiadame, aby bol Územný plán zóny Zátisie – Hattalova Návrh z mája 2023 prepracovaný tak, aby nedošlo k majetkovej strate, zníženiu komfortu bývania a kvality života súčasných obyvateľov a firiem v zóne Zátisie-Hattalova.

10. Návrh Územného plánu zóny Zátisie-Hattalova z mája 2023 negatívne zasahuje do kvality nášho života a do užívacích práv našich nehnuteľností aj svojim dopadom na užívanie nášho pozemku p.č. 12909.

Pozemok parcela číslo 12909 vedený na liste vlastníctva č.601 k.ú. Nové Mesto je druh pozemku Záhrada.

Spôsob využitia je Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Záhradný charakter tejto časti zóny Zátíšie-Hattalova a umiestnenie našich nehnuteľností v pamiatkovo chránenej zóne – štvrť Emyháza bol jedným z rozhodujúcich faktorov, prečo sme nehnuteľnosť pred takmer 20 rokmi kúpili.

Do rekonštrukcie takmer 100 ročného domu sme investovali viac finančných prostriedkov, ako by stála jeho sanácia a postavenie novej budovy len preto, aby sme nenarušili historický ráz zóny.

Nesúhlasíme s návrhom územného plánu zóny Zátíšie-Hattalova vo všetkých jeho častiach, ktoré majú negatívny dopad na využitie vnútroblokových záhrad.

Nesúhlasíme so zmenou záhrad na všeobecnú PLOCHU SÚKROMNEJ ZELENÉ.

Nesúhlasíme s transformáciou rodinných domov na malopodlažnú polyfunkčnú zástavbu bytových domov v pamiatkovo chránenej zóne Enyháza aj z dôvodu negatívneho vplyvu na vnútroblokové záhrady.

Žiadame upraviť návrh Územného plánu Zátíšie-Hattalova z mája 2023 tak, aby rešpektoval naše vlastnícke práva, nelikvidoval naše záhrady ich označením ako plochy súkromnej zelene, keď to sú Záhrady reálne aj legislatívne.

11. Nesúhlasíme s dosahovaním budúcich ziskov podnikateľov a firiem, ktorí budú podnikáť v budúcich novovzniknutých prevádzkach na úkor majetkovej straty súčasných obyvateľov a firiem v zóne Zátíšie-Hattalova.

Dosahovanie budúcich ziskov podnikateľov v novovzniknutých objektoch by mohlo byť čiastočne považované za nezákonné obohacovanie sa na úkor majetkovej straty, komfortu bývania a kvality života súčasných obyvateľov a firiem v zóne Zátíšie-Hattalova ako dôsledku vyplývajúceho z budúceho uplatňovania Územného plánu zóny Zátíšie-Hattalova podľa návrhu z mája 2023, čo môže viesť k občianskym sporom, v ktorých môže byť ako jedna zo žalovaných strán aj mestská časť Nové Mesto.

Žiadame o prepracovanie návrhu Územného plánu zóny Zátíšie-Hattalova tak, aby nedošlo k zásahom do vlastníckych práv majiteľov nehnuteľností katastra C rozširovaním komunikácií v zóne na úkor parciel susediacich s dotknutými ulicami podľa Návrhu z mája 2023.

Žiadame, aby usporiadanie, veľkosť a charakter nových stavieb a nové komunikácie v nových sektoroch a blokoch bola taká, aby nevedla ku zmene šírky a polohy súčasnej cesty, k zmene šírky a polohy súčasných chodníkov na ulici Pri Dynamitke na úkor k ulici susediacich parciel katastra C.

12. V žiadnom prípade sa nejedná o verejnoprospešné stavby tak ako sú prezentované v dokumentácii: Územný plán zóny Zátíšie-Hattalova – návrh z máj 2023.

Novo navrhované objekty v zóne Zátíšie-Hattalova sú investičné projekty výstavby administratívnych budov, budov pre obchod a služby a podobne. Plánovaná výstavba má charakter investičnej výstavby za účelom dosiahnutia zisku. Nejedná sa o objekty celoštátneho národného záujmu.

Odmietame zásah do súčasných vlastníckych práv pod zámienkou verejnoprospešných záujmov.

13. Návrh nerešpektuje ochranu kultúrnych pamiatok a pamätihodností v zóne štvrť Emyháza

Pamätihodnosť štvrť Emyháza v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto je vymedzená ulicami Kukučínova, Hattalova, Zátíšie, Vajnorská a Riazanská, v ktorej sa nachádzajú NKP č. ÚZPF 10503/1-8, Zátíšie, (evidenčný list pamätihodnosti mesta NoM-1A-24).

Pri vyhodnotení pripomienok k Návrhu Územného plánu zóny Zátíšie – Hattalova z marca 2020 spracovateľa AŽ PROJEKT s.r.o. zobrala Mestská časť Bratislava-Nové Mesto na vedomie pripomienku č. 14 Krajského pamiatkového úradu Bratislava.

Pripomienka č. 14 Krajského pamiatkového úradu Bratislava k zadaniu územného plánu zóny Zátíšie-Hattalova v roku 2020:

Vyhodnotenie pripomienkového konania k návrhu Zadania Územného plánu zóny Zátíšie - Hattalova

P. č.	Orgán, organizácia, fyzická a právnická osoba	Pripomienka	Vyhodnotenie pripomienok
14	Krajský pamiatkový úrad Bratislava List č.: KPUBA-2020/8473-2/28952/DIM,KAD Doručené: 27.4.2020	KPÚ BA na základe oznámenia Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava, zo dňa 24.03.2020, ktoré KPÚ BA prijal dňa 06.04.2020, o prerokovaní návrhu „Zadania Územného plánu zóny Zátíšie - Hattalova“, obstarávateľom je Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie UPD a UPP Ing. arch. Mareka Adamczaka (reg. č. 361), spracovateľ AŽ Projekt, s r.o., podľa ustanovení § 11 ods 2 písm. b a § 29 od. 4 pamiatkového zákona súhlasí s obsahom návrhu „Zadania Územného plánu zóny Zátíšie - Hattalova“ bez pripomienok. V riešenom území sa nachádzajú národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky, konkrétne NKP č. ÚZPF 10503/1-8, Zátíšie, pamätihodnosti v riešenej zóne: štvrť Emyháza, vymedzená ulicami Kukučínova, Hattalova, Zátíšie, Vajnorská a Riazanská, pamätihodnosti v rámci širších vzťahov: Ľudová štvrť, vymedzená ulicami Riazanská, Háľkova a Vajnorská, bývalá továreň Stollwerck na Račianskej ul., športová hala Pasienky na Bajkalskej ul., Biely kríž na námestí Biely Kríž a Študentský domov Mladá Garda. Riešené územie sa nenachádza v pamiatkovom území. Ochrana kultúrnych pamiatok, pamätihodností a ochrana potencionálnych archeologických nálezov v riešenom území sú definované v texte dokumentu v bode č. 15.2. „Ochrana kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránené územia a ich ochranné pásma.“ Spôsob ochrany archeologických nálezov a nálezísk KPÚ BA určí v prípade jednotlivých stavieb až na základe posúdenia predloženej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie.	Berie sa na vedomie. Berie sa na vedomie.

Spracoval:

Ing. arch. Marek Adamczak, odborne spôsobilá osoba podľa §2a stavebného zákona, v spolupráci so zástupcami MČ Bratislava - Nové Mesto, Ing. Antonom Gáborom a Ing. arch. Ildikó Gunárovou a spracovateľom návrhu Zadania Územného plánu zóny Zátíšie - Hattalova - AŽ PROJEKT s.r.o., Ing. arch. Jurajom Krumpolcom

Ing. arch. Marek Adamczak

Návrh Územného plánu zóny Zátíšie – Hattalova z mája 2023 toho istého spracovateľa AŽ PROJEKT s.r.o. ignoruje a likviduje pamätihodnosť - štvrť Emyházu v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.

Navrhované limity maximálnej podlažnosti napríklad na ulici Pri Dynamitke na 3 podlažia je v jasnom nesúlade so súčasným pamiatkovo chráneným stavom.

Mestská časť Bratislava – Nové mesto pripustila v pamiatkovo chránenej zóne Enyháza v priebehu niekoľkých uplynulých rokov výstavbu budov, ktoré nerešpektujú historický charakter pamiatkovej zóny. Nesúhlasíme s ďalším ignorovaním národnej kultúrnej pamiatky NKP č. ÚZPF 10503/1-8 Zátíšie.

Nesúhlasíme s návrhom na transformáciu rodinných domov na málopodlažnú polyfunkčnú zástavbu bytových domov v pamiatkovo chránenej zóne Enyháza.

Je to neprimeraný zásah do našich práv, ktorý nerešpektuje kontinuitu charakteru zástavby v stabilizovanom území a je ignoráciou vedúcou k likvidácii pamiatkovo chránenej zóny – štvrť Enyháza.

Žiadame v návrhu územného plánu dodržanie charakteru, podlažnosti, vzhľadu a ostatných pôvodných pamiatkovo chránených limitov v pamiatkovo chránenej zóne Enyháza.

14. Zrušenie súčasných chodníkov, predzáhradok a súkromných parkovísk. Rozšírenie verejných komunikácií až na úroveň vstupu do rodinného domu.

Nesúhlasíme s určením časti pozemku p.č. 12908 ako pozemku na verejnoprospešné stavby. Nesúhlasíme so zatriedením pozemkov predzáhradok a súkromných parkovísk ako pozemku na verejnoprospešné stavby.

Zaradenie nášho vlastníctva tak, ako je to navrhované v dokumente Územný plán zóny Zátíšie – Hattalova Návrh z mája 2023 je v rozpore s legislatívou a ústavou SR.

Žiadame rešpektovanie našich vlastníckych práv, zapísaných na liste vlastníctva č. 601 k.ú. Nové Mesto.

15. Dokument Územný plán zóny Zátíšie – Hattalova Návrh z mája 2023 spracovateľa AŽ PROJEKT s.r.o. obsahuje aj dimenzovanie novo navrhovaných komunikácií.

Obstarávateľom dokumentu Územný plán zóny Zátíšie – Hattalova, Návrh z mája 2023 je MČ BA – Nové Mesto. Volení zástupcovia a zodpovední pracovníci MČ BA-Nové Mesto sú povinní konať v záujme voličov a obyvateľov príslušnej mestskej časti. Tak, ako je tento návrh predložený, uprednostňuje podľa nášho názoru záujmy investorov a potenciálnych nových vlastníkov a užívateľov plánovaných ešte nepostavených nehnuteľností pred záujmami súčasných obyvateľov zóny Zátíšie-Hattalova.

Nesúhlasíme s rozširovaním uličných priestorov ulice Pri Dynamitke a už vôbec nie smerom až k múrom nášho rodinného domu č.8..

Navrhujeme aby komunikácie Kukučínova, Nová Kukučínova 1, 2, 3 boli dimenzované tak, aby zodpovedali požiadavkám na komunikáciu v sektore ZH3 bez zasahovania do vlastníckych práv rozširovaním uličných priestorov na ulici Pri Dynamitke na úkor predzáhradok a parkovísk.

Žiadame prepracovať nové navrhované vnútorné komunikácie v rámci novovzniknutých sektorov a blokov a ich navrhované nové dopravné a komunikačné napojenia tak, aby nedošlo k neúmernému zaťaženiu súčasných komunikácií v zóne a teda ani k obmedzovaniu vlastníckych a užívacích práv súčasných návrhom dotknutých vlastníkov zóny Zátíšie – Hattalova.

16. Územný plán zóny Zátíšie – Hattalova Návrh z mája 2023 spracovateľa AŽ PROJEKT s.r.o. rieši dimenzovanie novo navrhovaných objektov – blokov, administratívnych budov, budov pre obchod a služby, budov pre občiansku vybavenosť, budov na bývanie a ďalších. Tieto projekty budú realizované súkromnými investormi a developermi s cieľom dosiahnutia zisku.

Žiadame dimenzovať novo navrhované objekty z pohľadu plánovaného nárastu rezidentov a dochádzajúcich osôb a činností tak, aby nedošlo k obmedzovaniu zákonných práv súčasných vlastníkov pozemkov registra C z zóny Zátíšie – Hattalova.

Žiadame plánovať novú zástavbu tak, aby boli riešené všetky funkcie vyplývajúce z plánovaných potrieb výstavby, dlhodobého užívania a prevádzkovania týchto nových blokov, administratívnych budov a ostatných stavieb vrátane dopravného riešenia a parkovania riešené v rámci plôch, na ktorých sú tieto objekty umiestnené a tak, aby neboli potrebné zásahy do vlastníckych práv už existujúcich ciest a miestnej komunikácie v stabilizovanom území zóny.

17. Žiadame novú výstavbu zóny Zátíšie – Hattalova v plánovať tak, aby požiadavky na verejné komunikácie a napojenia na ostatné mestské zóny boli riešené primárne v rámci novovzniknutých sektorov a blokov.

Odmietame uprednostňovanie záujmov investorov a developerov v zóne Zátíšie-Hattalova pred záujmami súčasných obyvateľov.

Odmietame riešenia návrhu Územného plánu zóny Zátíšie – Hattalova z mája 2023 ktoré zasahujú do našich vlastníckych práv a majú negatívny dopad na kvalitu nášho života zabratím častí našich nehnuteľností, výstavbou prehnane objemných budov a neprimeraným nárastom počtu budúcich rezidentov a nerezidentov v zóne.

18. Žiadame mestskú časť BA-Nové Mesto vypracovať posúdenie vplyvu dopadu investičnej výstavby v nových zónach v zmysle návrhu Územného plánu zóny Zátíšie-Hattalova z mája 2023 na súčasných obyvateľov mestskej časti a majiteľov nehnuteľností v zóne so zameraním sa na dopad vyvolaný záberom pozemkov a stanovenie toho, či záber pozemkov povedie k negatívnym dopadom na súčasných obyvateľov zóny.

Žiadame vypracovanie posúdenia oprávneného záujmu mestskej časti BA-Nové Mesto a legálnosti takéhoto konania zo strany mestskej časti BA-Nové Mesto zabratím častí pozemkov veľkému počtu majiteľov parcel susediacich s komunikáciami vo všeobecnom záujme.

Žiadame vypracovanie testu proporcionality, v ktorom budú posúdené záujmy obyvateľov zóny, ktorým by boli zabrané pozemky mestskou časťou BA-Nové Mesto a záujmy investorov investujúcich do výstavby nových zón a blokov uvedených v návrhu Územného plánu zóny Zátíšie-Hattalova z mája 2023.

19. Vzhľadom na to, že mestská časť BA-Nové Mesto zverejnila návrh Územného plánu zóny Zátíšie-Hattalova z mája 2023 v letnom dovolenkovom čase, žiadame predĺžiť lehotu na pripomienkovanie tohto návrhu o dva mesiace.

V Bratislave dňa 07.07.2023

Ing Igor Košč a Ing. Anna Koščová
Vlastníci nehnuteľností Pri Dynamitke

Na vedomie:

Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto
Referát územného plánovania
Junácka 1
832 91 Bratislava

PRIPOMIENKY K NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY ZÁTIŠIE – HATTALOVA

Týmto si ako obyvatelia štvrte Zátišie – Hattalova (ďalej len „Zátišie“) nachádzajúcej sa v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, dovoľujeme uviesť doplňujúce pripomienky k Návrhu Územného plánu zóny Zátišie – Hattalova (ďalej len „Návrh ÚPZ“), pričom sa v plnom rozsahu stotožňujeme s Hromadnou pripomienkou k návrhu ÚPZ, s ktorou sme tiež vyjadrili náš súhlas jej podpisom (ďalej len „Hromadná pripomienka“).

Na úvod považujeme za potrebné uviesť, že materiály Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „Miestny úrad“) k príprave a schváleniu Územného plánu zóny Zátišie – Hattalova sa javia ako tendenčne pripravené v prospech developerov a zhustenia zástavby, bez zjavného prínosu pre ochranu životného prostredia, ktorá je nevyhnutná pre zabezpečenie spokojného života, pre ochranu základných práv, súkromia a zdravia ľudí. Tak ako je, resp. bude uvedené v Hromadnej pripomienke pri príprave Návrhu ÚPZ existoval potenciál nielen ochrániť súčasný raritný charakter štvrte Zátišie a zabrániť neprimeranej (zaťažujúcej) výstavbe na jej území v budúcnosti ale tiež potenciál zlepšiť kvalitu prostredia pre život ľudí v mestskej zóne, ochranu životného prostredia, reálnom zvýšení zelene a zníženiu zaťaženia hlukom, prachom, teplom.

Veríme, že by mal byť schválený územný plán, ktorý by mal reflektovať záujmy v danom území a záujmy jej obyvateľov, a to aj s ohľadom na trvalo udržateľný rozvoj. Všade sa hovorí o súčasnej klimatickej kríze, a je preto zarážajúce, že keď vznikne priestor na možný boj proti nej, nie je využitý, skôr naopak. Čo chceme zanechať budúcim generáciám?

Doplňujúce PRIPOMIENKY k Hromadnej pripomienke:

1. **NARUŠENIE CHARAKTERU ŠTVRTE ZÁTIŠIE – potvrdenie požiadavky na zachovanie doterajšieho rázu a charakteru zóny, ako aj zníženia zastavanosti**

Ako bližšie uvedie Hromadná pripomienka, charakteristickým znakom štvrte Zátišie je jej „dedinský charakter“ tvorený najmä radovou zástavbou zväčša jedno alebo dvojpodlažných (2NP) rodinných domov.

Žiadame zachovanie tohto rázu a to sa dá dosiahnuť tým, že sa nebude zvyšovať zastavanosť zóny v častiach kde sa nachádzajú rodinné domy, a to nielen v tých častiach pred ulicou Háľkova smerom k Vajnorskej ako je to napr. plánované v Návrhu ÚPZ pre sektor ZH17, ZH30, blok ZH13A a pod. ale zachovať rovnaký prístup pre všetky aktuálne rodinnými domami zastavané sektory a bloky, a to aj smerom od Háľkovej ulice ku ulici Kukučínova, t.j. nezvyšovať zastavanosť nad 2NP ani v sektoroch ZH31, ZH7, ZH2 atď. Zjednodušene - tam kde sú aktuálne rodinné domy s dvomi nadzemnými podlažiami, žiadame aby takýto stav zostal zachovaný. Podľa ÚPZ ide o priestor rovnako spadajúci pod 102, príp. 101. Takže nie je zrejmé, prečo by nemohli mať rovnakú úpravu.

Tam kde sa v štvrti Zátišie už teraz nachádzajú bytové domy, tak pri nich zachovať existujúcu výšku podlaží a novo postavané, resp. plánované bytové domy, by mali byť obmedzené max. na 3 NP, minimálne tie ktoré nie sú na úplnom okraji zóny (pozdĺž jej hraníc).

Pri verejnom prerokovaní Návrhu ÚPZ uskutočnenom dňa 21.06.2023 (ďalej len „Prerokovanie“) bola zarážajúcim spôsobom odôvodnená možnosť zvýšenia aktuálnych rodinných domov z 2 NP na 3 NP tým, že si takým prístupom údajne vedia obyvatelia rodinných domov zhodnotiť svoje nehnuteľnosti. Táto argumentácia postráda pre bežného obyvateľa štvrte (ktorý nie je developerom) akúkoľvek logiku a ráció,

nakoľko obyvatel' rodinného domu nechce bývať v trojpodlažnej „bytovke“ a ani nechce mať takéto stavby v okolí svojho rodinného domu, lebo práve naopak mu to znehodnocuje jeho nehnuteľnosť, znižuje kvalitu života, a kvalitu životného prostredia. Takýto argument, že možnosťou navýšenia podlaží si vie niekto zhodnotiť svoju nehnuteľnosť „hraje“ zdá sa v prospech developerov, ktorý sa štandardne snažia maximalizovať svoj zisk tým, že hoc aj na malom pozemku vystavajú mnoho podlaží s množstvom bytov.

Stručné zhrnutie: aktuálne časti zóny s rodinnými domami žiadame ponechať s max. 2NP, tie časti ktoré aktuálne ešte neexistujú ako je plánovaná štvrť „Nová Kukučínová“ ponechať s obmedzením max. 3 NP.

V plánovanej štvrti „Nová Kukučínová“ navrhujeme skôr výstavbu nižších budov takého typu kde v jednom nízko podlažnom dome (max. 2-3 NP) sú napr. na prízemí kancelárie či zariadenia obchodu a na vyšších poschodí je byt. Pričom by v bezprostrednom okolí bola nová zeleň. Aj pre reguláciu č. 502 je totiž medzi prípustnými objektami zeleň líniová a plošná a v obmedzenom rozsahu tam môžu byť umiestnené aj byty v objektoch určených pre inú funkciu.

Okrem toho sa zdá, že historická zástavba na ulici Zátisie má byť „obkľúčená“ výškovými budovami s minimálne 4 NP.

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

Rodinné domy so svojimi záhradami a predzáhradkami (existujúce a tiež potenciálne nové), vo všeobecnosti prispievajú k zvyšovaniu zelene, znižovaniu záťažou teplom (v horúcich dňoch), prispievajú k zadržiavaniu vody v zemi, zlepšovaniu ovzdušia.

Považujeme za neprijateľné, aby v budúcnosti vznikla možnosť vedúca hoc aj potenciálne k vyvlastneniu veľkej časti predzáhradok a záhrad v štvrti Zátisie (najmä ulice Brezovská, Pri Dynamitke, Varšavská, Pluhová, Hattalová...), a to tým, že budú figurovať ako pozemky pre verejnoprospešné stavby.

Zamyslel sa vôbec niekto nad tým, ako veľmi súčasní majitelia museli investovať svoj čas, energiu a určite aj finančné prostriedky na to, aby nadobudli a/alebo rozvíjali svoje nehnuteľnosti v tejto zóne? Mnohí z nich financovali ich nadobudnutie, prestavbu, či zveľaďovanie (ktoré slúži k atraktivite celej zóny) cez hypotekárne úvery, platili dlhé roky úroky, a teraz niekto bezohľadne navrhne to, že umožní aby tieto pozemky niekto zjednodušene len tak zabral?

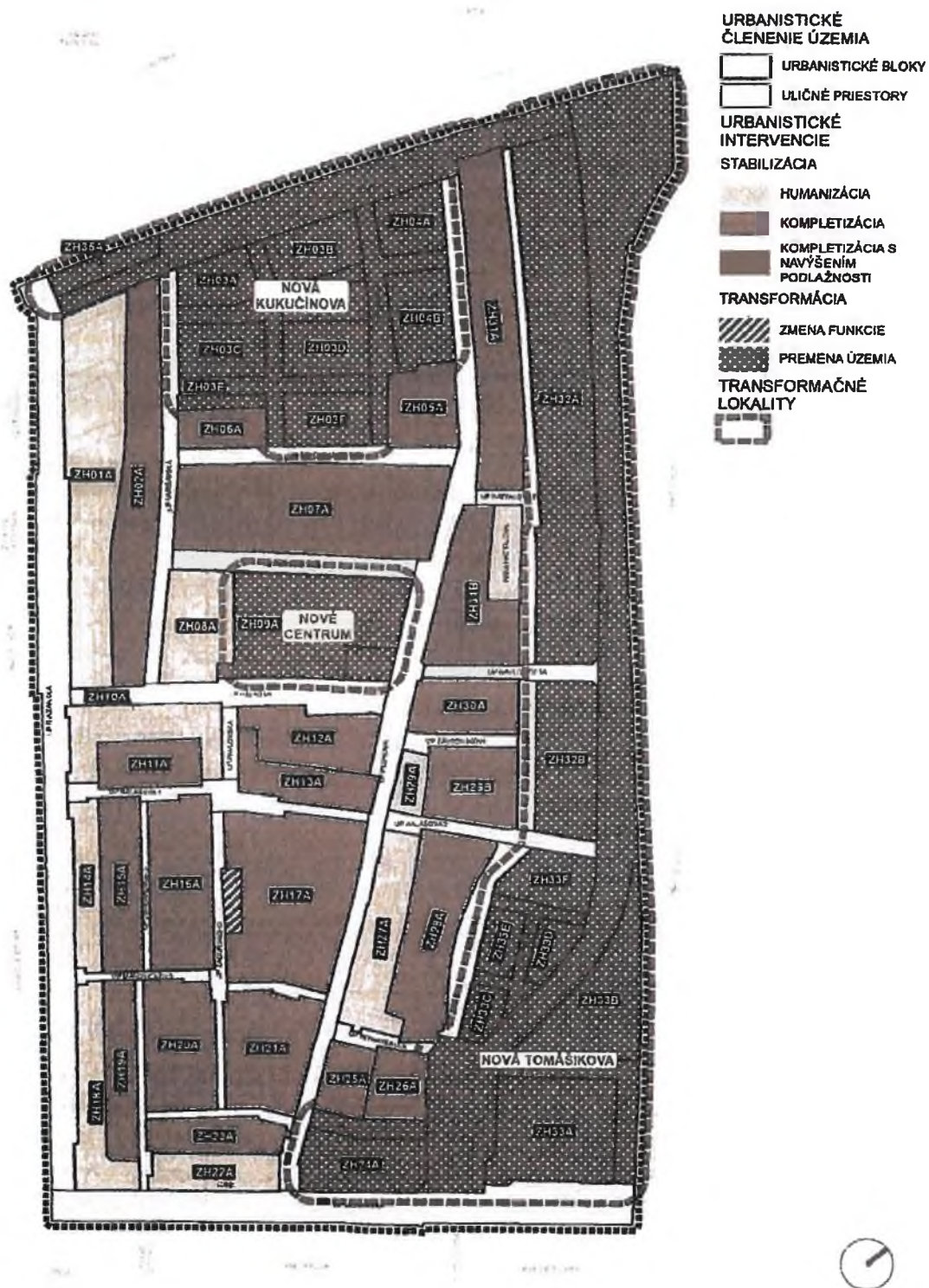
Z praxe sú známe tzv. nevyhnutné výkupy nehnuteľností za ceny, nevýhodné pre vlastníkov, ktoré zďaleka nevyjadrujú skutočnú trhovú hodnotu nehnuteľnosti. Takáto prax je žiaľ známa, že napr. obec potom získa od developera nejakú kvázi výhodu – novú cestu, čističku odpadov a pod., pričom môže dôjsť k vytváraniu verejného tlaku proti občanom, ktorý obhajujú svoje záujmy ako proti občanom, ktorí „bránia verejnému rozvoju.“ Napriek tomu, že by boli títo obyvatelia ako jednotlivci kruto znevýhodnení, môžu byť interpretovaní ako nepriatelia miestnej komunity a pokroku.

3. NEDOSTATOČNÉ ZAMERANIE SA NA PROJEKTY NA ZVÝŠENIE ZELENÉ, OCHRANU ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA, DOSTUPNÉHO PARKOVANIA a DOPRAVNEJ BEZPEČNOSTI

Mestá, obce, štát by mali 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. vtáci, či prospešný hmyz. Takéto plochy prospievajú obyvateľom mestských zón, nakoľko poskytujú príležitosti na rekreáciu a spoločenský kontakt, čo okrem iného môže mať pozitívny vplyv na duševné zdravie a produktivitu. 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.

3. Nová Tomášikova.

Schéma 12 Urbanistické intervencie v riešenom území



Stabilizácia a dotvorenie existujúcej zástavby

HUMANIZÁCIA BLOKOV

Humanizačné zásahy sa týkajú najmä blokov s málopodlažnou a viacpodlažnou zástavbou bytových domov na Riazanskej, Háľkovej, Vajnorskej a Pluhovej ulici.³⁵ Konkrétne urbánnych priestorov (tzv. vnútroblokov) prislúchajúcich k zástavbe (príslušné verejné a poloverejné priestory). S cieľom ich skvalitnenia sa navrhuje zníženie rozsahu príslušných spevnených plôch a zvýšenie podielu zelene a doplnenie tzv. zobytných prvkov a mestského mobiliáru. V tejto súvislosti sa počíta aj s redukciou stavieb radových garáží, ktoré často znehodnocujú dotknuté urbánne priestory, pričom nároky statickej dopravy sa navrhujú saturovať v podzemných a nadzemných hromadných garážach, ktoré sú navrhnuté v adekvátnej pešej dostupnosti a s dostatočnou rezervou pre potreby celej zóny.

KOMPLETIZÁCIA BLOKOV

Kompletizačné zásahy sa týkajú najmä blokov so zástavbou rodinných domov na území vymedzenom ulicami Riazanská, Háľkova, Gavlovičova, Hattalova, Zátiešie a Vajnorská.³⁶ Počíta sa so zachovaním prevažujúceho charakteru a podlažnosti (2 NP) a taktiež jednotného typu striech vzhľadom na väčšinovo radový spôsob zástavby. Ako už bolo spomenuté, počíta sa s možnou prístavbou (podľa stavebnej čiary) a nadstavbou, prípadne novostavbami budov v prielukách a nárožiach.

V prípade blokov ZH13A a ZH17A sa počíta s premenou dvoch areálov vo vlastníctve samosprávy, kde sa navrhuje umiestnenie radovej zástavby 2 NP rodinných domov (súčasný areál EKO podniku VPS) a 2-3 NP bytového domu (na nároží Pavlovskej a Halašovej ulice) s možnosťou vytvorenia aktívneho parteru na nároží BD. Pre obidve novostavby sa navrhujú podzemné garáže, ktoré by mohli zabezpečiť potreby statickej dopravy aj pre širšie okolie. Takéto dopravné riešenie súvisí aj s návrhom transformácie parkoviska na Záborského ulici na parčík.

Kompletizačné zásahy sa týkajú aj bloku ZH25A s málopodlažným bytovým domom, kde sa navrhuje doplnenie novostavby 4 NP bytového domu s cieľom vytvorenia nárožia na križovaní ulíc Pluhová a Tetmayerova a hmotovo-priestorového dotvorenia uličného priestoru Tetmayerovej (ako pendant budovy Národného inštitútu vzdelávania a mládeže).

Kompletizačné zásahy sa týkajú taktiež bloku ZH12A, areálu Spojenej školy Háľkova a Základnej umeleckej školy Háľkova, kde sa počíta s prípadnou potrebou prístavby a nadstavby existujúcich budov na max. 5 NP a nového pavilónu vo vnútri areálu s max. 3 NP. Ide o návrh s cieľom umožnenia budúceho potenciálneho rozvoja týchto školských zariadení.

KOMPLETIZÁCIA BLOKOV S NAVÝŠENÍM PODLAŽNOSTI

Kompletizačné zásahy sa týkajú rovnako aj blokov so zástavbou rodinných domov na území vymedzenom ulicami Riazanská, Kukučínova, Hattalova, Gavlovičova, Háľkova³⁷ a bloku ZH05A so zástavbou málopodlažných bytových domov. Vzhľadom na plánovanú transformáciu sektorov ZH03 a ZH04 (Lokalita Nová Kukučínova) a ZH09 (Lokalita Nové Centrum), vrátane navýšenia podlažnosti na 3-5 NP v dotyku s predmetnými blokmi, sa pre tieto bloky navrhuje rovnako navýšenie zástavby na max. 3 NP so zachovaním prevažujúceho radového spôsobu zástavby a jednotného typu striech. Z hľadiska

³⁵ Bloky: ZH01A, ZH10A, ZH14A, ZH18A, ZH22A, ZH27A, ZH29A

³⁶ Bloky: ZH11A, ZH13A, ZH15A, ZH16A, ZH17A, ZH19A, ZH20A, ZH21A, ZH23A, ZH26A, ZH28A, ZH29B, ZH30A

³⁷ Bloky: ZH02A, ZH06A, ZH07A, ZH31A, ZH31B

- b. návrh lokalizácie dôležitých peších prechodov cez miestne komunikácie,
- c. návrh oddelených cyklocestí (Cyklotrasa O5 a zonálne prepojenie) a cyklopruhov (NM 26, Riazanská ulica),
- návrh nových zastávok MHD (Tomášikova ulica, Vajnorská ulica) a návrh zmeny lokalizácie vybraných existujúcich zastávok MHD (napr. Riazanská ulica), v nadväznosti na riešenie cestnej dopravy,
- vytvorenie dostatočných rozptylových plôch a nástupných predpriestorov pred budovami občianskej vybavenosti s vysokou návštevnosťou (napr. Spojená škola Hálkova, ZUŠ Hálkova),
- redukciu reklamných stavieb,
- lokalizáciu vertikálnych systémov zberu komunálneho odpadu (KO) pre estetickjšie usporiadanie verejného a poloverejného priestoru,
- usporiadanie parkovacích miest na teréne s doplnením stromoradií.

V ťažiskách a kompozičných osiach sa navrhuje pracovať aj s urbanistickým interiérom, pričom pre zlepšenie pobytovej kvality a sfunkčnenie priestorov sa navrhuje doplniť:

- prvky verejnej zelene,
- funkčné architektonické prvky (mestský mobiliár, drobná architektúra),
- umelecké prvky zlepšujúce estetiku prostredia,
- vodný element – fontána v Športovom parku,
- voľnočasové prvky v lokálnych polohách a vo verejnej zeleni.

NAVRHOVANÉ VEREJNÉ URBÁNNÉ PRIESTORY

Verejné urbánne priestory, ktoré dopĺňajú základnú kostru urbanistickej kompozície:

- Centrálné námestie – nové zonálne centrum na križovaní ulíc Hálkova, Pluhová a Gavlovičova,
- Centrum Nová Kukučínova – nové lokálne centrum v transformovanom území,
- Námestie PK Zátiešie – vychádza z urbanistickej koncepcie polyfunkčného komplexu,
- Mikropriestory:
 - Parčík Záborského – transformácia z parkoviska na park,
 - Parčík Riazanská – transformácia z parkoviska na park,
 - Mikropriestor Brezovská – kvalitatívne preusporiadanie priestoru,
 - Mikropriestor Tetmayerova – nová náročná verejná plocha zelene za križovatkou Vajnorská/Tomášikova,
 - Mikropriestor Nová Tomášikova – zabezpečuje hmotovo-priestorové prerušenie navrhovanej blokovej zástavby a zlepšenie dostupnosti priestorov.

6.1.5 Základné parametre urbanistického riešenia

Dostupnosť priestorov a priestupnosť územia

Urbanistický návrh pracuje z hľadiska zabezpečenia všeobecnej dostupnosti priestorov s tromi základnými typmi urbánnych priestorov: verejný priestor, poloverejný priestor a neverejný priestor. Ide o východiskový koncept, ktorý slúži ako podklad pre určenie záväzných požiadaviek na verejnú dostupnosť priestorov v záväznej časti.

Linky autobusovej hromadnej dopravy sú vedené po obslužnej ceste ul. Riazanská, funkčnej triedy C1+MHD. Autobusové zastávky sú situované na hlavnom dopravnom priestore v rámci vyhradeného jazdného pruhu. Izochróna dostupnosti zastávok HD v súčasnosti nepokrýva kompletne predmetné územie, plánované umiestnenie zastávok v rámci cesty predĺženie ul. Tomášikovej tento stav podstatne zlepši a územie bude plnohodnotne obslužiteľné, s hodnotou izochróny 500m.

V blízkosti západnej hranice riešeného územia je Územným plánom regiónu BSK navrhovaný terminál integrovanej osobnej prepravy Mladá Garda.⁵⁵

Statická doprava

Riešenie statickej dopravy v riešenom území zahŕňa riešenie uspokojovania nárokov na parkovanie a odstavovanie individuálnych motorových vozidiel. Rozbor systému statickej dopravy spočíva v bilan-covaní nárokov a kapacít riešeného územia. Spôsoby riešenia spočívajú vo využívaní sústredených plôch statickej dopravy a vo využívaní dopravného priestoru zonálnych ciest. Výpočet nárokov statickej dopravy sa viaže na výhľadový stupeň automobilizácie.

V súčasnosti sú nároky statickej dopravy riešené 3-mi základnými spôsobmi:

- parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na sústredených plochách statickej dopravy
- odstavovanie motorových vozidiel v radových garážach
- parkovanie a odstavovanie vozidiel v rámci miestnych ciest na vozovke a na chodníkoch

Organizované odstavovanie je doplnené tzv. divokými státiami v rámci verejných ciest, potenciál územia je zvýšený kapacitami na neverejných miestach (areály výroby a služieb) kde sú uspokojené potreby väčších administratívno-výrobných zariadení.

Územný potenciál je determinovaný limitmi viazanými na životné prostredie. Deficit výhľadových nárokov statickej dopravy je pri zachovaní územných a environmentálnych limitov potrebné riešiť inými spôsobmi. Jedným zo spôsobov je uspokojenie časti nárokov návrhom parkovacích státí v samostatných pozdĺžnych státiach v rámci jednosmerných ciest.

6.4.3 Návrh verejného dopravného vybavenia riešeného územia

Komunikačný systém

Návrh komunikačného systému vychádza zo založenej komunikačnej siete. V systéme celomestského usporiadania je riešené územie situované v polohe medzi Vajnorskou a Račianskou radiálou.

Miestne nadradenou cestou v riešenom území je cesta vedená po Riazanskej ulici. Cesta plní funkciu napojenia riešeného územia na nadradený komunikačný systém. Tento je reprezentovaný 2 radiálnymi cestami - Račianskou radiálou (cesta II/502) vedenou po Račianskej ulici a Vajnorskou radiálou vedenou po Vajnorskej ulici. Dopravnourbanistický význam cesty je odvodený zo skupiny obslužných ciest najvyššej funkčnej triedy C1. Šírkové usporiadanie cesty je odvodené z normovej kategórie MO 8/40. Priamy prístup do územia riešenej zóny je zo strany Vajnorskej ulice.

⁵⁵ vid' bod 8.34 záväznej časti Územného plánu regiónu BSK

Statická doprava

Riešenie statickej dopravy v zóne sa zameralo na vytvorenie dostatočných sústredených kapacít v podobe novonavrhovaných hromadných garáží v transformačných územiach ako samostatne stojacich dopravných budov alebo ako podzemných častí novostavieb. Pri rekonfigurácii hlavných aj vedľajších uličných priestorov a pri návrhu nových uličných priestorov sa zároveň navrhuje aj vytvorenie nových organizovaných parkovacích miest (prevažne pozdĺžnych a šikmých). Tieto riešenia zároveň umožňujú redukciu existujúcich neorganizovaných parkovacích stojísk, stojísk v sídelných vnútroblokoch a v neposlednom rade aj redukciu radových garáží, ktoré v súčasnosti predstavujú zastaralý spôsob riešenia statickej dopravy.

NÁROKY NA STATICKÚ DOPRAVU

Statická doprava reprezentuje samostatnú problematiku. Súčasťou riešenia je smerný výpočet nárokov statickej dopravy celého bilancovaného územia. Bilančnou jednotkou výpočtu nárokov je urbanistický sektor. Územie je účelovo rozčlenené na dopravné celky a sektory. Nároky vychádzajú z počtu obyvateľov, z odbytovej plochy vybavenosti a počtu zamestnancov administratívnych a výrobných zariadení.

Pri stanovení celkových nárokov na statickú dopravu návrh vychádzal z STN 73 6110 (Z2). Výpočet nárokov reprezentuje hodnoty vychádzajúce z predpokladu optimálneho koeficientu delby dopravnej práce koeficientu mestskej polohy (širšie centrum mesta).

Účelovou jednotkou na výpočet nárokov odstavných a parkovacích miest bytovej funkcie je veľkostná skladba bytov. Pre vybavenosť je účelovou jednotkou počet zamestnancov, odbytová plocha a počet návštevníkov. V zmysle článku 16.3.10 (STN 73 6110/Z2) boli stanovené redukčné súčinitele:

- $k_{mp} = 1,0$ ostatné územie v meste
- $k_d = 1,0$ delba dopravnej práce IAD/ostatné 40:60 (zohľadnená úroveň obsluhy územia MHD v riešenom území - autobusová + električková HD)⁵⁸
- $N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d$

Parametre nárokov (odstavné, dlhodobé a krátkodobé parkovacie miesta) sú súčasťou tabuľky:

Tabuľka 12 Bilancia nárokov statickej dopravy

Funkcia alebo druh stavby	Účelová jednotka	Hodnota	Nároky statickej dopravy		
			Výpočet	Spolu	x 1,1
Bytové domy	Byty do 60 m ²	1 231	1231	2938	3232
	Byty do 90 m ²	418	627		
	Byty nad 90 m ²	299	598		
Rodinné domy	-	241	482		
Ubytovanie	Počet pracovných miest	49	9,8	1416	1557
	Počet návštevníkov	248	-		
	Počet izieb/apartmánov	207	103,5		
Základná škola	Počet pracovných miest	70	10,0		

⁵⁸ Použitie koeficientu $k_d=1$ namiesto $k_d=1,4$ vychádza z aktuálnych trendov aj v rámci iných mestských častí (napr. Petržalka). Koeficient by $k_d=1,4$ neprimerane zvýšil ponuku plôch SD a tým nepriamo aj preferenciu IAD voči verejnej doprave, pričom zóna je v plnej miere dostupná hromadnou dopravou (autobusová priamo, električková v pešej dostupnosti).

Funkcia alebo druh stavby	Účelová jednotka	Hodnota	Nároky statickej dopravy		
			Výpočet	Spolu	x 1,1
Obchod a služby	Počet pracovných miest	976	244,0		
	Počet návštevníkov	2 488	248,8		
Administratíva	Počet pracovných miest	3 040	760,0		
	Počet návštevníkov	399	16,0		
	Čistá plocha administratívy (m ²)	60 736	-		
Hospodárstvo (výroba)	Počet pracovných miest	82	20,5		
	Počet návštevníkov	22	3,1		
Spolu					4789

Celkové nároky na statickú dopravu pri plnom stupni, resp. saturácii stupňa automobilizácie, sú v rozsahu min. 4789 parkovacích miest.

NÁVRH KAPACÍT STATICKEJ DOPRAVY

Tabuľka 13 Navrhované kapacity statickej dopravy

Sektor	Hromadná garáž (HG) budova	Podzemná hromadná garáž (PHG)	Parkovacie miesta (PM) na teréne	Spolu
ZH02	138	174		312
ZH03		1668		1668
ZH04		188		188
ZH09	455	882		1337
ZH17		204		204
ZH24		232		232
ZH31	145			145
ZH32	366	1423		1789
ZH33		1171		1171
ZH13		183		183
ZH00			1309	1309
Spolu	1104	6125	1309	8538

CHÝBA ZOH 01 ? BUDE V PŮVODNOM STAVE S REKONŠTRUKCIOU ZELENÉ ?!

6.6 Riešenie zelene

Ochrana a tvorba sídelnej krajiny, množstvo a kvalita plôch zelene spolu s funkčnou vegetáciou sú jeden z predpokladov kvality života v našich sídlach. Dôležitosť funkčnej zložky zelene je zvýraznená aj faktom, že jej množstvo a stav priamo či nepriamo súvisí aj so širokou škálou ďalších oblastí, od ochrany prírody, podpory biodiverzity až po problematiku zmeny klímy.^{61, 62}

V tejto časti Územného plánu zóny Zátisie-Hattalova sa zaoberáme zeleňou a ochranou prírody. Tieto funkčné zložky môžeme zahrnúť jeden pojem a to „zelená infraštruktúra“, pod ktorou rozumieme „sieť prírodných a poloprírodných prvkov, predovšetkým plôch zelene a vodných ekosystémov, ktorá je vytváraná a spravovaná tak, aby poskytovala široký rozsah ekosystémových služieb, s osobitným zreteľom na zabezpečenie biologickej rozmanitosti, ekologickej stability a priaznivého životného prostredia a prepojenie urbanizovaného prostredia s okolitou krajinou“⁶³.

Význam zelenej infraštruktúry ešte viac narastá v súvislosti so zmierňovaním a prispôbovaním sa na negatívne dopady zmeny klímy, ktorými sú dlhé obdobia letných horúčav, obdobia sucha prestriedené privalovými zrážkami, víchrícami a inými extrémami počasia.

6.6.1 Východiská pre riešenie

Cieľom návrhu tejto časti územného plánu zóny, ktorá sa venuje zeleni a ochrane prírody je teda stabilizovať riešené územie s maximálnym zachovaním rozsahu zelenej infraštruktúry s dôrazom na prevažujúci obytný charakter územia. Súčasťou riešenia je aj premena nefunkčných a nedostatočne, či nevhodne využívaných lokalít s návrhom vytvorenia nových rozvojových území s dostupnými službami, pracovnými príležitosťami a možnosťami krátkodobej rekreácie v zeleni. Do súčasného stavu existujúcich zelených plôch čiastočne zasahuje nové komplexné preriešenie dopravy.

Riešené územie patrí do prostredia, ktoré je silne ovplyvnené priemyslom a dopravnou infraštruktúrou a navyše sa nachádza v blízkosti komplexu Istrochem. Tieto skutočnosti nielenže podčiarkujú hygienický význam zelene, ale zároveň naznačujú aj možné obmedzenia, ktoré by zo znečistenia pôdy a vody mohli vyplývať.

Pri celkovej koncepcii obnovy zelene sa návrh zaoberá aj hľadiskom ochrany biodiverzity, vytvorením plôch s diferencovaným kosením, kvitnúcich lúk trvalkových záhonov a dažďových záhrad.

Pri zohľadnení očakávaných dopadov zmeny klímy sa počíta aj so zachytávaním zrážkovej vody zo striech okolitých budov, resp. spevnených plôch. Modrozelená infraštruktúra môže významne napomôcť pri udržateľnom hospodárení so zrážkovou vodou a má aj pozitívny vplyv na mikroklimu prostredia, podporuje biodiverzitu.

⁶¹ COMMUNICATION FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS "Forging a climate-resilient Europe - the new EU Strategy on Adaptation to Climate Change" on-line <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2021:82:FIN>

⁶² <https://www.minzp.sk/files/odbor-politiky-zmeny-klimy/strategia-adaptacie-sr-zmenu-klimy-aktualizacia.pdf>

⁶³ novela zákona č.543/2002Zb.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov

VZOR PETÍCIE

Číslo hárku:

PETÍCIA

ZA

My, dole podpísaní občania SR,

.....

.....

	Meno a priezvisko	Ulica, č. domu	Mesto/Obec	Vlastnoručný podpis
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
20.				

Predkladá: petičný výbor

Predseda petičného výboru: Meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu

Členovia petičného výboru: Mená, priezviská a adresa trvalého pobytu členov petičného výboru

Osoba určená na zastupovanie v styku s orgánom verejnej moci: Meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu

1/ Pripomienka

Rozpor medzi ÚPN hl. mesta SR Bratislavy a Návrhom ÚPN zóny Zátišie - Hattalova

- ☐ V ÚPN hl. mesta SR Bratislavy so všetkými zmenami a doplnkami 01 - 07 je zaradená zóna Zátišie-Hattalova medzi stabilizované územia.
- ☐ Návrh ÚPN zóny Zátišie - Hattalova je vypracovaný ako rozvojové územie - Kompaktná líniová zástavba a kompaktná bloková zástavba.

Výňatok zo správy

ÚPN HL. MESTA SR BRATISLAVY SO VŠETKÝMI ZMENAMI A DOPLNKAMI 01 - 07

C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ÚZEMNÉHO PLÁNU HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY V ZNENÍ SCHVÁLENÝCH ZMIEN A DOPLNKOV 01 A NAVRHOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV 02

TEXTOVÁ ČASŤ

C. Záväzná časť v znení zmien a doplnkov 01 a zmien a doplnkov 02

strana 26

2.2.2. REGULÁCIA VYUŽITIA ÚZEMIA V STABILIZOVANÝCH ÚZEMIACH

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z výkresu UPN hl. mesta SR Bratislavy, kde sú zahrnuté všetky zmeny a doplnky 01 - 07 vyplýva , že zóna Zátišie-Hattalova je kvalifikovaná ako stabilizované územie.

Funkčné využitie územia



101,102 - obytné územie stabilizované



101,102 - obytné územie rozvojové



201, 202 - občianska vybavenosť stabilizovaná



201, 202 - občianska vybavenosť rozvojová



301, 302, 303, 304 - výroba stabilizovaná



301, 302, 303, 304 - výroba rozvojová

-  401, 402 - šport stabilizovaný
-  401, 402 - šport rozvojový
-  501, 502 - zmiešané územie stabilizované
-  501, 502 - zmiešané územie rozvojové



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNEHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	malopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNEHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia slúžace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa malopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, malopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra malopodlažnej zástavby. Podiel turacie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časť zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.		
SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
• rôzne formy zástavby rodinných domov		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä: • bytové domy do 4 nadzemných podlaží • zeleň lineárnu a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov • vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene • zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: • zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vzáňvané • zariadenia letovýchovny a voľného času rozptýlené v území • samostatné stavby občianskej vybavenosti slúžace širšiemu územiu • zariadenia drobných prevádzok služieb • zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom šachovní z dierachrupstí		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä: • zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ňom • malopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov • bytové domy nad 4 nadzemné podlažia • stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia • stavby na individuálnu rekreáciu • areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, slávnostné dvory • ČSPH a umývárňou automobilov a plnčnou plynu • zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu • tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu • stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

V vyššie uvedenej tabuľke zo strany 45 sa uvádza "v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa malopodlažné bytové domy NEPRIPÚŠŤAJÚ.

V ÚPN zóny Zátišie - Hattalova sa uvádza :

Výňatok zo správy

0 ÚPN-Z Zátišie-Hattalova N - Smerná textová časť

strana 7

1.6 Východiskové podklady

Pri riešení územného plánu zóny Zátišie-Hattalova boli použité nasledovné podklady:

MAPOVÉ PODKLADY

SCHVÁLENÉ ÚZEMNOPLÁNOVACIE DOKUMENTÁCIE

1. Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, schválený uznesením MZ hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31. 5. 2007

2. Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 01, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2008 zo dňa 15. 12. 2008

3. Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02, jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 zo dňa 15. 12. 2011...

....zmeny a doplnky 03,05,06,07

Výňatok zo správy

0 ÚPN-Z Zátišie-Hattalova N - Záväzná textová časť

V ÚPN-Z Zátišie-Hattalova je celá zóna rozdelená na regulačné celky.

text správy strana 5-8

1 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb stanovujú základné záväzné limity a spôsoby využitia a usporiadania jednotlivých častí riešeného územia a rozsah možných intervencií v riešenom území vo väzbe na ekologické a environmentálne podmienky. Hranica riešeného územia zóny je vymedzená v grafickej časti a smernej textovej časti.

1.1 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

1.1.1 REGULAČNÉ CELKY

Riešené územie sa pre potreby regulácie člení bezo zvyšku na regulačné celky v dvoch polohách (úrovniah):

1. urbanistické sektory,

2. urbanistické bloky a uličné priestory

Regulačné celky sú vyznačené v grafickej časti, pričom urbanistické bloky a uličné priestory, sú v záväznej časti určené zoznamom dotknutých pozemkov. Vymedzenie urbanistických sektorov vychádza z vymedzenia funkčných plôch v záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy (2007) v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „Územný plán Bratislavy“ alebo „ÚPN BA“). Každý urbanistický sektor zahŕňa minimálne jeden alebo viacero ucelených urbanistických blokov:

a) sektor ZH00 reprezentuje uličné priestory,

b) sektor ZH01 zahŕňa blok: ZH01A,

c) sektor ZH02 zahŕňa blok: ZH02A, atď

strana 35- takto sú vydefinované jednotlivé bloky
ako príklad uvádzam

URBANISTICKÝ BLOK ZH02A

Urbanistický sektor ZH02

Vymedzenie hraníc bloku

UP Kukučínova, UP Varšavská, UP Háľkova, BLOK ZH01A

Spôsob zástavby bloku

Kompaktná líniová zástavba,

Kompaktná blokovaná zástavba

Výmera bloku (m²) 12 942,

2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

Regulácia ÚPN BA 102 OBYTNÉ ÚZEMIA - málopodlažná zástavba obytného územia
(stabilizované)

Regulačný list (ÚPN-Z) B2 – Plocha málopodlažných bytových a rodinných domov

3. PODMIENKY PRE REALIZÁCIU STAVEBNÝCH INTERVENCÍ

a) Každá novostavba, nadstavba alebo prístavba, ktorá zvyšuje dopravné nároky na statickú dopravu, musí mať zabezpečený počet parkovacích miest v zmysle platnej STN na vlastnom pozemku stavby (napr. nadzemná garáž) alebo v hromadnej garáži v zóne

b) Realizácia novostavieb v predmetnom bloku si vyžaduje asanáciu jestvujúcich objektov v zmysle záväznej časti.

4. ZOZNAM DOTKNUTÝCH POZEMKOV

12725, 12736, 12969, 12972, 12973, 12983, 13001, 13010, 13016, 13023, 12724/13 (16 m²), 12724/14, 12724/15, 12724/2 (403 m²), 12724/23, 12724/24, 12724/25, 12724/32, 12724/33, 12724/34, 12724/35 (9 m²), 12726/1 (342 m²), 12726/10, 12726/2, 12726/3, 12726/4, 12726/5, 12726/6, 12726/7, 12726/8, 12726/9, 12732 (96 m²), 12733/1, 12733/2, 12734/1 (113 m²), 12734/2, 12735/1, 12735/3, 12737/10, 12737/11, 12737/12, 12737/2 (77 m²), 12737/3, 12737/4, 12737/5, 12737/6, 12737/7, 12737/8, 12737/9, 12968/1 (343 m²), 12968/2, 12970/1, 12970/2, 12971/1, 12971/2, 12984/1, 12984/2 (189 m²), 12985/1 (141 m²), 12985/2 (14 m²), 12985/3 (15 m²), 12985/4, 12985/5, 12985/6, 12986/1, 12986/2, 12986/3, 12986/4, 12986/5, 12986/6, 12986/7, 12992/1, 12992/11, 12993/1, 12993/2, 12994/1, 12994/2, 12999/1, 12999/10, 12999/2, 12999/9, 13000 (242 m²), 13002/3, 13003/1, 13003/2, 13007/1, 13007/2, 13008/1 (3 m²), 13008/2, 13008/3, 13009 (83 m²), 13014 (318 m²), 13015 (210 m²), 13024/1 (118 m²), 13024/2, 13025/1, 13025/2 (60 m²), 13025/3, 13026/1, 13026/2, 13027/30 (197 m²), 13034 (352 m²), 13035/1 (965 m²), 22059/5 (678 m²), NP UB ZH02A 1, NP UB ZH02A 2, 13002/1, 13035/3 (25 m²), 13035/2 (24 m²)

Takto sú v správe vydefinované jednotlivé bloky s uvedením ,že realizácia novostavieb si vyžaduje asanáciu existujúcich objektov čiže návrh ÚPN zóny Zátisie - Hattalova mení charakter stabilizovaného územia.

- 5A ÚPN-Z-Zátisie-Hattalova N - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie

časť výkresu, kde je vidieť časť ZH02A ,ZH07 a parcely určené na asanáciu pre plánovanú kompaktnú blokovú a líniovú zástavbu



Z uvedeného vyplýva, že Návrh ÚPN zóny Zátisie - Hattalova je v rozpore s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy kde je táto zóna charakterizovaná ako stabilizované územie.

2/ Pripomienka- súkromné vlastníctvo

Z pripomienky 1/ vyplýva ,že realizácia novostavieb si vyžaduje asanáciu existujúcich objektov v zmysle záväznej časti.

Z uvedeného vyplýva, že musí prísť k vyvlastneniu pozemkov a sú ohrozené vlastnícke práva majiteľov a je to protiústavné, lebo bytová výstavba nepatrí do kategórie verejnoprospešných stavieb.

3/Pripomienka- verejnoprospešné stavby- ASANÁCIE

„Toto súvisí s pripomienkou 2/- vyvlastňovanie časti pozemkov - predzáhradky rodinných domov v prospech promenády - rozširovania chodníkov a vytváranie nových chodníkov okolo novostavieb.

Návrh ÚPN zóna Zátisie -Hattalova rieši verejnoprospešné stavby len v zmysle novej bytovej výstavby, čiže nezveľaďuje a nie je prínosom pre stabilizované územie -rodinnej zástavby.

Výňatok zo správy

ÚPN-Z Zátisie-Hattalova N - Záväzná textová časť
strana 111

7 POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Predelené alebo scelené pozemky sú vyobrazené v záväznej grafickej časti. Delenie a sceľovanie pozemkov sa navrhuje s cieľom umožniť realizáciu kľúčových prvkov navrhovanej urbanistickej koncepcie.

Rozlišujú sa nasledovné typy pozemkov:

1. pôvodné pozemky (bez zmeny parcelácie),
2. nové pozemky (reparcelované) vzniknuté predelením a/alebo scelením:

strana 115

8 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE

Toto súvisí s pripomienkou 2/- vyvlastňovanie časti pozemkov - predzáhradky rodinných domov v prospech promenády - rozširovania chodníkov a vytváranie nových chodníkov okolo novostavieb.

Návrh ÚPN zóna Zátíšie -Hattalova rieši verejnoprospešné stavby len v zmysle novej bytovej výstavby, čiže nezveľaďuje a nie je prínosom pre stabilizované územie -rodinnej zástavby.

8.1 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE

Dotknuté pozemky alebo časti pozemkov určené na verejnoprospešné stavby (VPS) sú zobrazené v záväznej grafickej časti územného plánu zóny. Nové pozemky vzniknuté scelením pre účely VPS sú uvedené v predošlej kapitole.

8.2 POZEMKY NA VYKONANIE ASANÁCIE V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE

V rámci pozemkov na vykonanie asanácie sú uvedené len tie pozemky stavieb, ktorých odstránenie je nevyhnutné pre účely realizácie verejnoprospešných stavieb. Asanácia stavby je teda podmienená následnou realizáciou výstavby verejnoprospešnej stavby.

Pozemky na vykonanie asanácie v riešenom území zóny (k. ú. Nové Mesto) sú územným plánom zóny vymedzené nasledovne

Objekt určený na asanáciu	Pozemky
Rodinný dom č. 1049	12973

strana 124-125

9 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

VPS VEREJNÉ PRIESTORY

Oblasť	Mikropriestor
Lokalizácia UP/UB	Blok ZH1A, ZH2A
Lokalizácia (ulica/priestor)	Brezovská
Popis/názov	Mikropriestor Brezovská vrátane stromoradií a plôch zelene
Číslo VPS	VP10
Poznámka	

Návrh asanácie rodinného domu na parcele číslo 12973– na Brezovskej ulici z dôvodu: "Mikropriestor Brezovská vrátane stromoradií a plôch zelene"
je hrubým porušením vlastníckych práv a preukazuje pravdivosť pripomienky 1/, že
Návrh ÚPN zóny Zátíšie - Hattalova je v rozpore s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, kde je táto zóna charakterizovaná ako stabilizované územie.

Výňatok z textovej správy doplnok 07

ÚPN HL. MESTA SR BRATISLAVY SO VŠETKÝMI ZMENAMI A DOPLNKAMI 01 - 07

strana 123-126

C.16. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

16.1. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

16.1.1. Zoznam stavieb vo verejnom záujme

Podľa zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku § 108 odseku (2) písmena f) a l) sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené nasledovné stavby:

1. Stavby diaľnic a nadväzných investícií
2. Stavby ZÁKOS-u
3. Stavby miestnych komunikácií I. a II. triedy
4. Stavby dráhy

16.1.2. Zoznam verejnoprospešných stavieb

1. Depá nosného systému MHD
2. Technická základňa doplnkového systému MHD
3. Zariadenia verejnej autobusovej dopravy
4. Trasy pre cyklistickú dopravu
5. Zariadenia vodnej dopravy
6. Zariadenia diaľničnej siete

V zoznamoch verejnoprospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme

ÚPN hl. mesta Bratislavy sa nenachádzajú žiadne verejnoprospešné stavby a ani stavby vo verejnom záujme, ktoré sú uvedené v Návrhu ÚPN zóna Zátišie -Hattalova.

Tým pádom dochádza k porušeniu ústavného práva v zmysle čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky (právo vlastníť majetok) a Zákonného práva o vyvlastňovaní pozemkov za účelom VPS

Vyššie uvedené skutočnosti dokazujú platnosť pripomienky 1/ , že vypracovaný Návrh ÚPN zóna Zátišie -Hattalova je rozpore s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy .

Návrh ÚPN zóna Zátišie -Hattalova rieši verejnoprospešné stavby len v zmysle novej bytovej výstavby, čiže nezveľaďuje a nie je prínosom pre stabilizované územie -rodinnej zástavby.

Zhmutie

a/ Návrh ÚPN zóny Zátišie - Hattalova je v rozpore s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy kde je táto zóna charakterizovaná ako stabilizované územie.

Sú porušené zákonne schválené dokumenty, ktoré boli podkladom pre vypracovanie návrhu ÚPN zóny Zátišie - Hattalova.

b/ Porušenie ústavného práva v zmysle čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky (právo vlastníť majetok)

c/ Porušeniu zákonného práva o vyvlastňovaní pozemkov za účelom VPS.

Územný plán zóny Zátišie-Hattalova

– pripomienky a požiadavky zástupcov Občianskeho združenia Zátišie obyvateľom

Návrh územného plánu zóny Zátišie-Hattalova (ďalej len ÚPZZH) je prezentovaný ako komplexné riešenie pre danú zónu. Prináša viacero veľmi pozitívnych riešení, k najvýznamnejším možno zaradiť snahu o zvýšenie podielu zelene (individuálnej aj líniovej), obzvlášť cenným je líniový park na mieste železničnej trate Kukučínova, pridaná zeleň na Riazanskej na úkor asfaltových plôch, parky a parčíky vo vnútri zóny Zátišie (obzvlášť tam, kde boli asfaltové plochy, napr. parčík Záborského, zeleň namiesto radových garáží a pod.), transformáciu priemyselných výrobných a skladových areálov na funkciu s pridanou hodnotou pre danú lokalitu (najmä ak ide o občiansku vybavenosť, v menšej miere kancelárske priestory a priestory na bývanie) a s podielmi zelene, pričom riešenie nových stavieb je navrhnuté vhodným líniovým spôsobom vytvárajúcim ulice s vnútroblokmi. Táto časť návrhu v princípe predstavuje významný prínos pre ďalší rozvoj zóny Zátišie ako zelenej mestskej štvrte s dobrou občianskou vybavenosťou, elimináciou nevhodnej funkcionality, a charakteristickým vidieckym charakterom.

ÚPZZH však zároveň obsahuje návrhy, ktoré zasahujú do vidieckeho charakteru územia s prevahou rodinného bývania a záhrad, tento charakter narúšajú alebo negujú, a musia byť vo finálnom návrhu korigované. Základným princípom revitalizácie väčších či menších lokalít brownfieldov v zóne Zátišie musí byť *prispôsobenie nového pôvodnému* (t.j., zachovať *genius loci*). Ako základný charakteristický prvok zóny (podobne ako v zóne Ľudová štvrť) sú rodinné domy so sedlovými strechami a s predzáhradkami a záhradami s oplotením ohraničené od hlavných cestných komunikácií bytovými domami s valbovými strechami a s prezáhradami a záhradami, a centrálny park vo vnútri. Tento charakter by mal byť zohľadnený aj pri návrhu riešení pre rozvojové/transformujúce sa lokality v rámci tejto zóny (žiadame podmienku prijať). Z tohto hľadiska v zóne Zátišie navrhujeme zapracovať do návrhu ÚPZZH nasledovné body (žiadame prijať nasledovné podmienky a riešenia):

- (i) Zadefinovanie a zachovanie jestvujúcej zelene, predzáhradiek a záhrad prislúchajúcich k rodinným domom, a rovnako tak aj k bytovým domom, neumožniť rozširovanie stavieb a spevnených (napr. parkovacích) plôch na úkor týchto definovaných plôch zelene
- (ii) V rámci zachovania charakteru ulíc radových rodinných domov v zóne zachovať oplotenie (priehľadné s definovanou výškou) predzáhradiek ako typický prvok zóny (bezodkladne zrušiť jestvujúce pravidlo realizácie parkovacieho miesta namiesto predzáhradky pri stavbe alebo rekonštrukcii domu)
- (iii) Všetky nové stavby v revitalizovaných lokalitách (brownfieldoch) zóny Zátišie podmieniť vytvorením línie predzáhrad ako koncepcie nadväzujúcej na jestvujúci charakter územia (takéto riešenie neneguje mestotvorný charakter nových lokalít ale ho humanizuje, viď napr. mnohé tradičné ulice v Londýne), s výnimkou parterov budov s obchodmi a službami (bez predzáhrad ale s líniovou zeleňou)
- (iv) Charakter nových stavieb zosúladiť s tradičnou zástavbou (napr. sedlová/valbová strecha príp. s vikiermi), charakteristické stavby zachovať (napr. Osvetová beseda Makovického) a zakomponovať do nových projektov (napr. radové priemyselné budovy nadväzujúce na radové rodinné domy a bytovku na Varšavskej); vylúčiť z povoľovacieho procesu stavby nezapadajúce do charakteru lokality (napr. samostatne stojace bytové domy sídliskového typu postrádajúce parter s polyfunkciou a nevytvárajúce uličnú a vnútroblokovú koncepciu ako neakceptovateľné riešenie pre transformujúce sa brownfieldy; rodinné

domy hmotovo nenadväzujúce na jestvujúcu rodinnú zástavbu ako neakceptovateľné riešenie pre stabilizované územie, a pod.)

- (v) Definovať/zakotviť podlažnosť rodinných domov v zóne na 2 NP, nenavýšovať podlažnosť rodinných domov v zóne na viac ako 2 NP
- (vi) Podlažnosť priamo susediacich nových stavieb v revitalizovaných lokalitách zóny Zátíšie prispôbiť výškovo jestvujúcim rodinným domom, t.j. max. 2 + 1 NP, podlažnosť nových stavieb aj v ďalších líniiach od jestvujúcej rodinnej zástavby znížiť oproti navrhovanému variantu (max. 4 NP, s výnimkou línie pri trati a predĺžení Tomášikova max. 6 NP (podľa návrhu) a rožného projektu Atrios (podľa návrhu), kde je benefitom jestvujúceho výškového návrhu eliminácia hluku od železničnej trate príp. cesty/križovatky); v tomto zmysle prehodnotiť/zrušiť povolenia stavieb v blokoch ZH33C (max. 4 NP) a ZH33D (max. 6 NP), pričom v blokoch ZH33C-F definovať posledné podlažie ako ustúpené, analogicky zmierniť výškové rozdiely aplikovaním ustúpeného horného podlažia aj v ďalších stavbách s plochou strechou susediacich s rodinnou zástavbou a nadväzujúcich líniiach alebo, preferenčne, takéto susediace stavby riešiť sedlovou/valbovou strechou (ako vrchné podlažie), viď bod (iv); nepovoľovať nadstavby jestvujúcich budov
- (vii) Do jestvujúcej rodinnej zástavby nepovoľovať v nových žiadostiach inú funkciu ako funkciu bývania; v zóne rodinnej zástavby súčasne nemeniť jestvujúce funkcie objektov s pridanou hodnotou pre obyvateľov štvrte, napr. zachovať funkciu stavby Makovického ako Osvetová beseda (zrušiť návrh „zdravotnícke alebo sociálne zariadenie“) so zachovaním charakteristík objektu (hmota, dizajn, predzáhradka, pôvodná zeleň, oploenie, rekonštrukciu podmieniť týmito požiadavkami)
- (viii) Do rozvojových oblastí nevkladať funkcie znižujúce ich potenciálnu hodnotu, napr. umiestnenie Eko podniku s vozovým parkom a zberným dvorom v kontakte s plánovanými administratívnymi funkciami a funkciami bývania je nevhodné a nekonšepčné, vozový park a zberný dvor nenadväzujú na plánovaný charakter územia, žiadame zrušiť umiestnenie Eko podniku s vozovým parkom a zberným dvorom v zóne Zátíšie
- (ix) Návrh riešenia pre pozemky vo vlastníctve mesta/mestskej časti pri trati a predĺžení Tomášikova si vyžaduje väčší podiel zelených plôch ako je navrhnuté, riešením a istou kompenzáciou cestnému koridoru predĺženia Tomášikova by bol vnútorný líniový park ako zelený peší koridor; podobne 5 podlažná hromadná garáž (vo vlastníctve mesta/mestskej časti) v susedstve parku Háľkova celkom neguje rekreačný charakter parku a príľahých plôch, hrubo naruší dopravou rodinné bývanie na ulici Brezovská, funkciu hromadná garáž v srdci zóny (dokonca rekreačnej) vymeniť za funkciu parková zeleň (hromadná garáž by bola náležitejšia so vstupom z frekventovanejšej cesty, napr. Háľkova alebo na mieste radových garáží na Varšavskej (PO Varšavská 1-3, ako podzemné garáže), resp. rozmiestniť v novonavrhovaných projektoch rozvojových lokalít ako podzemné garáže navyiac (rozmiestnenie bude proporcionálnejšie s menším lokálnym zaťažením))
- (x) Zóna Zátíšie je v navrhovanom riešení alarmujúco rozdrobená na nepatrné bloky enormným množstvom cestnej a najmä tranzitnej cestnej infraštruktúry, toto je úplne v protiklade s transformáciou mnohých aj frekventovaných ciest na západe na pešie zóny. Z uvedeného dôvodu výrazne zredukovať počet navrhovaných cestných komunikácií, najmä tranzitných prepojení vedúcich naprieč zónou a podporujúcich vstup tranzitnej dopravy do vnútra zóny (zrušiť tranzitné riešenia Račianska-Varšavská podjazd, Halašova predĺženie, Tetmayerova predĺženie), minimalizovaním tranzitných vstupov „uzatvoriť“ zónu pre rezidentov, nové projekty od Kukučínovej a predĺženia Tomášikovej riešiť vstupmi priamo z týchto cestných koridorov tak, aby dopravne nezaťažovali vnútro zóny

- Zátišie; maximalizovať počet peších zón a zastabilizovať počet jednosmerných rezidentských komunikácií vo vnútri zóny
- (xi) V rámci riešenia parkovacej politiky zóny žiadame efektívne využitie jestvujúcich ciest ako hlavných plôch pre rezidenčné parkovanie s minimalizáciou počtu iných ako rezidentských parkovacích plôch (malo by byť zabezpečené pravidlo v zóne: jedno verejné rezidentské parkovacie miesto pre jeden rodinný dom / jeden byt); v prípade potreby sa môže uvažovať zjednosmernenie ciest s potenciálom parkovania; dopravu v zóne ukľudniť a riešiť s ohľadom na zdravé bývanie rezidentov a nie tranzit; ako dodatočný/podporný parkovací systém navrhujeme podmieniť nové projekty v rozvojových lokalitách zóny vybudovaním parkovacích miest v podzemí naviac (so zohľadnením potrieb zóny a jestvujúcich možností na jestvujúcich cestných komunikáciách)

Širšie vzťahy:

V nadväznosti na návrh ÚPZZH navrhujeme súčasne riešiť aj súvisiace lokality a zóny, aby sa zabezpečilo racionálne prepojenie susediacich území, a to najmä zelenými pešími koridorami (líniovými parkmi). Veľmi dobrým príkladom v predloženom návrhu je líniový park na mieste železničnej trate Kukučínova, umožňujúci v budúcnosti tento zelený fragment prepojiť s centralparkom Filiálka, od Trnavského mýta až po novú štvrť Palma, so železnicou situovanou výlučne v podzemí s centrálnym vyústením na Trnavskom mýte, s celomestským významom takéhoto zeleného riešenia. Negatívnym prvkom návrhu je Varšavská-podjazd/prejazd, ktorý prerušuje súvislú líniu takéhoto centralparku, Varšavská-podjazd/prejazd žiadame zrušiť.

V nadväznosti na návrh ÚPZZH navrhujeme súčasne riešiť aj súvisiace lokality a zóny, aby sa zabezpečilo uchovanie a nedotknuteľnosť rekreačných areálov celomestského významu. V rámci riešenia projektu Atrios a predĺženia Tomášikova bolo navrhnuté vytvorenie odbočovacieho pruhu z Vajnorskej na Tomášikovu na úkor areálu Kuchajda. Bezpodmienečne žiadame tento návrh a takéto riešenie definitívne zrušiť a v územnom pláne mesta/mestskej časti/zóny zakotviť ako jednu z priorit udržateľného a ekologicky prijateľného rozvoja urbánneho prostredia „nedotknuteľnosť hraníc jestvujúcich rekreačných areálov, parkov a mestskej zelene vo vlastníctve štátu/mesta/mestskej časti“. Je absolútne neprípustné, aby verejný záujem „doprava“ bol v súčasnosti postavený nad verejný záujem „zdravé životné prostredie, zeleň, ekologická stabilita, trvalá udržateľnosť“.

V Bratislave, dňa 11.07.2023

