MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA – PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava

Materiál určený na rokovanie:
Miestnej rady dňa: 30.11.2020
Miestneho zastupiteľstva dňa : 08.12.2020

Informácia o výsledku preskúmania aktuálnosti Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, v znení zmien a doplnkov

---

Návrh predkladá:

Mgr. Zoltán Pék

starosta

Materiál obsahuje:

- informácia
- návrh uznesenia
- podnet
- situácia
- dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia, vrátane príloh (k nahliadnutiu)

Zodpovedný:

Ing. Arch. Mária Urbánková, PhD.

vedúca odd. ÚP, SP a V

Spracoval:

Ing. Elena Borková

odborne spôsobilá osoba

na obstarávanie UPP a UPD

december 2020

Vyjadrenie miestnej rady (zasadnutie 30.11.2020)

UZNESENIE č. 92/2020/MR
Miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu berie na vedomie predloženú informáciu a odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť predložený návrh uznesenia.

Vyjadrenie komisií

Komisia finančná, podnikateľských činností a obchodu :
neprejednala

Komisia sociálnych vecí a zdravotníctva :
neprejednala

Komisia školstva, kultúry, mládeže a športu :
neprejednala

Komisia územného plánu, výstavby, životného prostredia, odpadov a cestného hospodárstva:
Členovia komisie odporúčajú materiál predložiť na rokovanie MiR a MiZ bez pripomienok

Návrh na uznesenie

Uznesenie č.

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice

po prerokovaní materiálu

a) berie na vedomie

Informáciu o výsledku preskúmania aktuálnosti Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, v znení zmien a doplnkov

b) berie na vedomie

zahájenie procesu obstarávania zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, na podklade podnetu na zmeny vo funkčno - priestorovom bloku 2.4., s podmienkou zabezpečenia úplnej úhrady nákladov na obstaranie od predkladateľa podnetu.

Informácia o výsledku preskúmania aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie zóny Centrum - Podunajské Biskupice, v znení zmien a doplnkov

I.

Povinnosti obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie vyplývajúce z platných právnych predpisov

Podľa § 30, ods. 1 a 4, zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), povinnosťou mestskej časti, ako obstarávateľa Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, je sústavne sledovať či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia a udržiavať aktuálny stav schválenej územnoplánovacej dokumentácie zóny, čo znamená pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán zóny a predložiť informáciu schvaľujúcemu orgánu o výsledkoch preskúmania jeho aktuálnosti, s posúdením či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarať nový územný plán.

Podľa §2, ods.5 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, udržiavanie aktuálneho stavu územnoplánovacej dokumentácie obsahuje

a) pravidelné preskúmavanie územnoplánovacej dokumentácie,
b) <u>predloženie informácie schvaľujúcemu orgánu o výsledkoch preskúmania jej aktuálnosti s prípadným návrhom na obstarávanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie</u>,
c) zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie,
d) prerokovanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie,
e) prípravu podkladov na schválenie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie,
f) úpravu smernej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Po preskúmaní aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie stavebný zákon stanovuje nasledovné možnosti v územnoplánovacích postupoch:

1. obstarať novú územnoplánovaciu dokumentáciu zóny, ktorá nahradí pôvodnú z roku 1996,

2. obstarať návrh zmien a doplnkov platnej územnoplánovacej dokumentácie,

3. konštatovať, že v súčasnosti je UPN-Z vyhovujúci pre dosahovanie cieľov a úloh územného rozvoja, pre ktoré bol obstaraný a nie sú naplnené zákonné kritéria, ktoré by

odôvodňovali vynútenú aktualizáciu tejto územnoplánovacej dokumentácie, keďže v dotknutom území nedošlo k zásadným zmenám územno-technických, sociálnych a hospodárskych predpokladov, ktoré by vyžadovali zmenu koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

Prvý spôsob aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie je časovo, finančne a organizačne výrazne náročnejší ako spôsob druhý.

Podľa ods.1 §17 stavebného zákona orgány územného plánovania sú povinné obstarávať územnoplánovaciu dokumentáciu *(vrátane jej zmien a doplnkov)* v súlade s potrebami územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie v primeranom a hospodárnom rozsahu. Územné plány obcí a územné plány zón sa obstarávajú vždy na výstavbu nových obcí, na umiestnenie verejnoprospešných stavieb a na podstatnú prestavbu, dostavbu alebo asanáciu existujúcich obcí alebo ich častí s cieľom zlepšiť životné prostredie, zabezpečiť ekologickú stabilitu a trvalo udržateľný rozvoj.

Podľa ods.2 §17 stavebného zákona orgány územného plánovania obstarávajú územnoplánovaciu dokumentáciu *(vrátane jej zmien a doplnkov)*

a) z vlastného podnetu,
b) z podnetu iných orgánov štátnej správy a obcí,
c) z podnetu fyzických osôb alebo právnických osôb.

Zmeny alebo doplnky záväznej dokumentácie schvaľuje orgán, ktorý schválil pôvodnú územnoplánovaciu dokumentáciu.

V zmysle §19 stavebného zákona náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie resp. jej zmien a doplnkov uhrádza orgán územného plánovania, môže však požadovať čiastočnú alebo úplnú úhradu nákladov od fyzických alebo právnických osôb, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.

II.

Informácia o súčasnom stave územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán zóny Centrum - Podunajské Biskupice (ďalej len „UPN-Z“) bol obstaraný Mestskou časťou Bratislava-Podunajské Biskupice z dôvodu potreby stanoviť podrobné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania riešenej zóny, v súlade s platnou nadradenou celomestskou dokumentáciou, pre zhodnotenie polohového potenciálu lokality v prospech moderných plnohodnotných mestských funkcií, pre vytvorenie podmienok pre ochranu a stabilizovanie pôvodnej zástavby a pre stanovenie zásad a podmienok vecnej a časovej koordinácie výstavby. Táto územnoplánovacia dokumentácia, spracovaná Ing.arch. Jozefom Šoltésom, bola verejne prerokovaná a následne schválená uznesením miestneho zastupiteľstva č. 90/96/MZ zo dňa 25.6.1996. Záväzná časť tejto dokumentácie bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mestskej časti č. 6/1996.

Územný plán zóny Centrum - Podunajské Biskupice rieši funkčno-prevádzkovú a hmotovo-priestorovú koncepciu územia vymedzeného Kazanskou ulicou, zo západnej strany ohraničeného križovatkou Ulíc svornosti a Kazanskou, z východnej strany Uzbeckou ulicou. Zo severu je riešené územie ohraničené Vrakunskou ulicou a z juhu Hviezdnou ulicou.

V priebehu platnosti dokumentácie boli zmeny a doplnky, ktoré vyplynuli zo zmien platných právnych predpisov, zo zmien nadradenej územnoplánovacej dokumentácie, zo zmenených spoločenských podmienok, zo zmien vlastníckych vzťahov a z vyhodnotenia podnetov na rozvoj územia, obstarané tri krát:

1) Zmeny a doplnky Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, schválené uznesením miestneho zastupiteľstva č. 92/2001/MZ dňa 18.9.2001. Záväzná

časť tejto dokumentácie bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mestskej časti č. 3/2001. Spracovateľom tejto dokumentácie zmien a doplnkov bol Ing.arch. Jozef Šoltés.

2) Zmeny a doplnky Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, schválené miestnym zastupiteľstvom dňa 25.10.2005 uznesením č. 104/2005/MZ. Záväzná časť dokumentácie bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mestskej časti č.1/2005. Spracovateľom tejto dokumentácie zmien a doplnkov bol Ing.arch. Jozef Šoltés.

3) Zmeny a doplnky Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, schválené miestnym zastupiteľstvom dňa 26.5.2015 uznesením č. 61/2014-2018. Záväzná časť dokumentácie bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mestskej časti č. 5 / 2015. Dokumentácia zmien a doplnkov bola spracovaná v spolupráci Ing. arch. Jozefa Šoltésa a Ing. arch. Petra Vaškoviča.

V dokumentácii sú záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestoroch s určením zastavovacích podmienok vyjadrené v textovej časti formou regulačných listov pre jednotlivé funkčno – priestorové bloky územia a v grafickej časti vo výkrese regulačných princípov. Ostatné časti riešenia sú smerné.

Záväzná časť územného plánu zóny, v znení zmien a doplnkov, je zverejnená na webovom sídle Mestskej časti Bratislava Podunajské Biskupice, na e-adrese:

https://www.biskupice.sk/miestny-urad/sluzby-mc/stavebny-urad/uzemne-planovanie/cistopis-zmeny-a-doplnky-uzemneho-planu-zony-centrum-podunajske-biskupice-c-01-2014/

III.

Vyhodnotenie reálneho uplatňovania celkovej koncepcie UPN-Z

UPN-Z mal plniť dva hlavné ciele:

a) Stabilizovať riešené územie v jeho súčasnom spôsobe využívania, novú zástavbu podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území, so zachovaním plôch verejnej zelene v centrálnej polohe mestskej časti

b) Identifikovať potenciál územia pre naplnenie cieľov komunálnej politiky v oblasti zabezpečenia a uspokojovania potrieb bývania, v spojení s riešením doplňujúcich funkcií občianskej vybavenosti, pre pokrytie a uspokojovanie zvyšujúcich sa potrieb základnej občianskej vybavenosti lokálneho významu a pre skvalitňovanie jestvujúcej vybavenosti (školstvo, zdravotníctvo, šport, kultúra, sociálne služby...), s cieľom zvýšiť kvalitu urbánneho prostredia a stanoviť regulatívy rozsahu, obsahu, objemu a spôsobu prevádzky budúcej zástavby v riešenom území (zvýšiť kvalitu zástavby aj prevádzkovú kvalitu územia).

V činnosti Oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku miestneho úradu sa UPN-Z dôsledne využíva pri usmerňovaní investičnej činnosti a pri umiestňovaní a povoľovaní novej zástavby v riešenom území.

Dôsledným uplatňovaním ÚPN - Z v praxi sa naplnil **cieľ a)** „Stabilizovať riešené územie v jeho súčasnom spôsobe využívania, novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území, so zachovaním plôch verejnej zelene v centrálnej polohe mestskej časti“ a neboli zaznamenané negatívne dopady na charakter prostredia a obmedzenia na udržateľný rozvoj

Cieľ b) „Identifikovať potenciál územia pre naplnenie cieľov komunálnej politiky v oblasti zabezpečenia a uspokojovania potrieb bývania, v spojení s riešením doplňujúcich funkcií občianskej vybavenosti pre pokrytie a uspokojovanie zvyšujúcich sa potrieb základnej občianskej vybavenosti lokálneho významu a pre skvalitňovanie jestvujúcej vybavenosti

(školstvo, zdravotníctvo, šport, kultúra, sociálne služby...), s cieľom zvýšiť kvalitu urbánneho prostredia a stanoviť regulatívy rozsahu, obsahu, objemu a spôsobu prevádzky budúcej zástavby v riešenom území (zvýšiť kvalitu zástavby aj prevádzkovú kvalitu územia)“ nie je možné v plnej miere naplniť, nakoľko UPN-Z striktne stanovil priestorové regulatívy, ktoré neumožňujú reagovať na rastúce aktuálne nároky na občiansku vybavenosť a na ich rozsah a rozmanitosť.

Zdôvodnenie:

Mestská časť eviduje podnet na zmenu UPN-Z od vlastníkov areálu bývalej TJ Spoje, spoločností Hviezdna 1, s.r.o., IČO 50 530 143 a Hviezdna 2, s.r.o., IČO 50 530 810, obidve so sídlom Hviezdna ul. č.1, 821 06 Bratislava, v zastúpení ich spoločnými konateľmi JUDr. Samuelom Baránikom a Ing. Dušanom Gulášom.

Navrhovatelia predstavili mestskej časti zámer transformácie zanedbaného areálu bývalej TJ Spoje na kvalitatívne nový stupeň projektu, ktorý bude vyhovovať súčasným najnáročnejším trendom a požiadavkám na prevádzkovanie výkonnostného, ako aj rekreačného športu.

Rozvojové zámery areálu sú rozpracované v dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia, ktorej spracovateľom je spoločnosť Stapring, a.s., Nitra, hlavným inžinierom projektu je Ing. arch. Ján Mezei. Táto je k dispozícii k nahliadnutiu na Oddelení územného plánovania, stavebného poriadku a výstavby miestneho úradu a taktiež bude k nahliadnutiu na rokovaní komisie, ako aj na rokovaní miestneho zastupiteľstva.

V zmysle uvedenej dokumentácie zámer pozostáva z

i) multifunkčnej športovej haly,
ii) 3 futbalových ihrísk,
iii) domu športu,
iv) ubytovacieho zariadenia pre športovcov,
v) spoločných priestorov.

Multifunkčná hala obsahuje halu v rozmeroch vyhovujúcich parametrom európskych líg pre volejbal, basketbal, hádzanú, floorbal, futsal, fitness, wellness, šatne pre športovcov, trénerov, delegátov, technické zázemie pre halu samotnú a pre futbalové ihriská, 25 metrový plavecký bazén a bazén pre “batoľatá”.

Tri futbalové ihriská sa odlišujú kvalitou trávnatého povrchu a technickým vybavením. Futbalové ihrisko pri Dome športu je vybavené tribúnou a premietacím plátnom využiteľným aj pre komerčné účely a letné kino.

Dom športu zahŕňa diagnosticko-regeneračné centrum s dôrazom na diagnostiku profesionálnych ale aj amatérskych športovcov, s priestormi pre funkčný tréning zameraný na rozvoj výkonnosti športovcov, regeneráciu a znižovanie negatívnych dôsledkov športových úrazov, mentálny koučing, tanečnú sálu, školiace stredisko a administratívne zázemie celého športového areálu.

Ubytovanie pre športovcov zahŕňa ubytovanie v štyroch osempodlažných objektoch, v jedno a dvojizbových obytných bunkách so sociálnym zázemím a s komunitnými priestormi ako sú herňa, jedáleň, spoločná kuchynka na poschodí...

Spoločné priestory zahŕňajú rodinnú zónu s detským a work-outovým ihriskom, lezeckú stenu, výbeh pre psov, parkovacie plochy vedľa multifunkčnej športovej haly, parkovacie plochy vedľa domu športu, prístupné verejnosti.

S cieľom zabezpečiť z dlhodobého hľadiska ekonomickú udržateľnosť vyššie uvedeného projektu, bude potrebné maximalizovať využitie športového areálu obyvateľmi Podunajských Biskupíc, obyvateľmi ostatných mestských častí, športovými klubmi, reprezentáciami a členmi futbalovej akadémie.

Športový areál zabezpečí svoju prevádzku v súčinnosti so základnými a strednými školami pôsobiacimi predovšetkým v Podunajských Biskupiciach a vo Vrakuni, so športovými

zväzmi pôsobiacimi na lokálnej a celoštátnej úrovni, s cieľom integrovať do športového života nie len zdravých, ale aj handicapovaných a telesne postihnutých občanov.

Osobitné väzby si vytvára s priamo susediacou ZŠ na Biskupickej ulici č. 21, ktorej školský areál navrhovatelia dobudujú o multifunkčné ihrisko v rozmeroch 44 x 24 m, s tartanovým povrchom, oplotením do výšky 4 m so záchytnými sieťami, o detské ihrisko s hracími prvkami pre rozvoj hrubej motoriky a obratnosti detí vo veku od 6 do 12 rokov a doplnia zodpovedajúci mobiliár, všetko v hodnote 100 000,- eur a umožnia výukový proces športových tried, vo forme účasti žiakov na tréningovom procese športovej akadémie, s možnosťou využívania priestorov potrebných pre výkon športových aktivít žiakov, poskytnutím športových pomôcok a potrebného technického vybavenia (bližšie podrobnosti a informácie o ďalších benefitoch pre mestskú časť obsahuje Memorandum o spolupráci medzi mestskou časťou a vlastníkmi areálu, ktoré je tiež predmetom prerokovania miestneho zastupiteľstva).

V záujme vytvorenia športového areálu s komplexnou vybavenosťou, funkčne i prevádzkovo nezávislého od existencie a prevádzky externých zariadení, je potrebné vytvoriť územnoplánovacie priestorové podmienky pre vybudovanie: kapacitne postačujúceho domu športu s širokým diapazónom poskytovaného zázemia aktivít a služieb pre výkonnostných i rekreačných športovcov, prevádzkovo i funkčne optimálnej športovej haly a dostatočných ubytovacích kapacít pre mimo bratislavských športovcov, vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o projekt regionálneho až nadregionálneho významu.

Bezkolíznosť uvedeného zámeru v dotknutom území bola preverená:
Hlukovou štúdiou, sprac. Ing. Ladislav Rajczy, Ing. Peter Zaťko, v 10/2020
Rozptylovou štúdiou, sprac. Ing. Jaroslav Hruškovič, v 9/2020
Svetlotechnickým posúdením vplyvu plánovanej zástavby na preslnenie okolitých bytov a na denné osvetlenie okolitých vnútorných priestorov s dlhodobým pobytom ľudí, sprac. prof. Ing. Jozef Hraška, PhD., v 8/2020
Dopravno-kapacitným posúdením dopravného napojenia zóny na nadradený komunikačný systém a posúdením vplyvu zámeru na dopravné širšie vzťahy, na podklade zadávacích podmienok Oddelenia dopravného plánovania Magistrátu hl.m. SR Bratislavy, sprac. spoločnosť Alfa 04, a.s., v 5/2020.

Tieto dokumenty sú taktiež k dispozícii k nahliadnutiu, spolu s dokumentáciou pre vydanie územného rozhodnutia.

Predložený rozvojový zámer na úrovni riešeného územia zóny sa priamo týka cieľa **b).** Hlavným problémom je priestorový deficit v regulácii intenzity využitia a priestorového usporiadania územia vo funkčno - priestorovom bloku 2.4, určenom na stabilizáciu a rozvoj aktivít športu a rekreácie, ktorý neumožňuje realizáciu predloženého investičného zámeru, a tým pádom aj s ním súvisiacu transformáciu základnej školy na Biskupickej ulici, na školu so zameraním výučby na (výkonnostný) šport formou vytvorenia športových tried.

Regulácia územného plánu je v tomto prípade v nesúlade s cieľom UPN-Z, ktorým je o.i. uspokojovanie potrieb športovej a špecializovanej školskej vybavenosti, nakoľko stanovené záväzné regulatívy v regulačnom bloku 2.4 neumožňujú realizovať dostatočný stavebný objem pre naplnenie zámerov výstavby kvalitného športového areálu s kompletnou vybavenosťou pre rekreačný i výkonnostný šport a pre zabezpečenie potrieb súvisiacej školskej výuky.

Podľa dostupných podkladov hlavného mesta, pre počet 20 493 obyvateľov Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice *(v r. 2012)* je potrebných 163 968 m^2 plôch pre výkonnostný šport (deficit 33%), 81 984 m^2 pre neorganizovanú telovýchovu - športovo - rekreačné areály (deficit 45%), 43 656 m^2 pre športoviská v obytnom prostredí (deficit 43%). Predložený zámer aspoň čiastočne vykrýva uvedené nepriaznivé deficity

športových plôch.

UPN–Z svojou hmotovo - priestorovou reguláciou v bloku 2.4 nevyhovuje výhľadovým potrebám a rozvojovým zámerom pre najbližšie roky.

Požadovaná zmena UPN-Z vo funkčno - priestorovom regulačnom bloku 2.4 vyžaduje:
- úpravu záväznej časti v textovom i grafickom vyjadrení, v rozsahu regulácie intenzity využitia územia
- úpravu smernej časti UPN-Z v textovom i grafickom vyjadrení, v rozsahu verejného dopravného a technického vybavenia územia, urbanistickej ekonómie a demografie.

Realizácia zámeru je podmienená splnením kritérií spoluinvestora športovej akadémie, ktoré spočívajú v požiadavkách na veľkosť plochy športu, plochy regenerácie, ubytovacích a doplnkových funkcií celého areálu. Zároveň je stanovený výrazne obmedzený časový rámec na ich splnenie, po uplynutí ktorého spoluinvestor uprednostní investíciu do športového areálu mimo SR. Predpokladom pre získanie investície je schválenie zodpovedajúcej zmeny územného plánu zóny najneskôr do 3/2021 a následné zahájenie povoľovacieho konania v zmysle stavebného zákona.

IV.

Vyhodnotenie stavu aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie

Preskúmanie súladu územnoplánovacej dokumentácie s nadradenou ÚPD

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa, s ktorou musí byť v súlade UPN-Z Centrum - Podunajské Biskupice je Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy č.123/2007 a jeho záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31. 5. 2007, v znení zmien a doplnkov ZaD č. 01 (2008), 02 (2011), 03 (2014), 05 (2014), 06 (2020).

Vzhľadom na nevyhnutnosť kompatibility záväzných častí územnoplánovacej dokumentácie na všetkých stupňoch riešenia, celomestská platná dokumentácia musí byť v súlade s Územným plánom regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, z r. 2013, v znení zmien a doplnkov č.1 z r. 2017.

Nakoľko UPN–Z bol obstaraný ešte v dobe platnosti predchádzajúceho územného plánu mesta Aktualizácie územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 1993, v znení zmien a doplnkov, zosúladenie tejto dokumentácie zóny so súčasne platným územným plánom mesta bolo zrealizované v posledných tretích zmenách a doplnkoch tejto dokumentácie. Zmeny nadradenej územnoplánovacej dokumentácie – územného plánu mesta, schválené po roku 2014, si nevyžadujú úpravu záväznej časti posudzovaného územného plánu zóny.

Vyhodnotenie súladu ÚPN Z Centrum - Podunajské Biskupice s aktuálnymi prírodnými a sídelnými podmienkami podľa územnoplánovacích a ostatných podkladov

Regulácia funkčného využitia územia stanovuje prípustné, obmedzene prípustné a neprípustné využitie pozemkov a plôch, vrátane určenia maximálne možnej stavebnej intenzity ich využitia a minimálneho podielu zelene, s cieľom zabezpečiť zodpovedajúcu kvalitu životného prostredia, eliminovať nežiadúce kolízie jednotlivých urbanistických funkcií a zabezpečiť opatrenia potrebné na obmedzenie dopadov prebiehajúcej zmeny klímy ako pre novú zástavbu, tak aj pre existujúcu, už založenú urbanistickú štruktúru.

Územie zóny možno charakterizovať ako územie stabilizované, s ukončujúcou sa stavebnou činnosťou, nakoľko väčšina disponibilných plôch je už zastavaná. S výnimkou športového areálu, v rámci ktorého MČ eviduje podnet na zmenu UPN-Z, ide o územie, ktoré predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb,

prestavieb, s minimálnym počtom novostavieb, ktoré rešpektujú regulačné prvky funkčnej plochy a nemenia charakter stabilizovaného územia.

Vzhľadom na stav zastavanosti územia a na metodiku spracovania UPN-Z, ktorá pri usmerňovaní potenciálnej zástavby odkazuje na povinnosť v riešení zohľadňovať verejné záujmy chránené aktuálne platnými osobitnými predpismi je spracovateľ tejto správy presvedčený, že dokumentácia reflektuje na aktuálne podnety vyplývajúce z platných právnych predpisov, z dokumentácií, z územnoplánovacích podkladov a z ostatných podkladov obstaraných hlavným mestom a Bratislavským samosprávnym krajom po roku 2014 a nevyžaduje úpravu záväznej a smernej časti ÚPN-Z Centrum - Podunajské Biskupice.

Vyhodnotenie potreby zmeny záväzných regulatívov

Záväzné zásady a regulatívy v schválenom územnom pláne zóny sú najdôležitejším praktickým výstupom územného plánu, nakoľko definujú možnosť rozvoja zóny s prihliadnutím na únosnosť zaťaženia územia, na trvalo udržateľný rozvoj a na ochranu hodnôt územia. V procese uplatňovania ÚPN-Z, od posledných schválených zmien a doplnkov v r. 2014 v praxi, sa metodika zonálnej dokumentácie javí ako vyhovujúca a nepreukázala sa potreba upraviť záväzné zásady a regulatívy, s výnimkou regulácie vo funkčno – priestorovom bloku 2.4, v zmysle predloženého podnetu.

Vyhodnotenie primeranosti rozsahu územnoplánovacej dokumentácie

Pôvodný UPN-Z bol vypracovaný v rozsahu podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), podľa jeho platného stavu v roku 1996 a podľa jeho vykonávacej vyhlášky.

V textovej časti UPN-Z boli určené ako záväzné:
1. Základná urbanistická koncepcia riešenia a priestorového usporiadania územia
2. Návrh funkčného využitia a členenia územia na územno-priestorové bloky
3. Regulatívy funkčného využitia a územno-priestorového usporiadania územia včítane limitov

V grafickej časti UPN-Z boli ako záväzné určené:
1.Výkres komplexného urbanistického návrhu
2. Výkres regulačných princípov

Neskoršími zmenami a doplnkami bol upravený rozsah záväznej časti nasledovne:
V textovej časti ÚPN-Z Centrum sú určené ako záväzné:
1. Návrh funkčného využitia a členenia územia na územno-priestorové bloky a podrobnejšieho členenia na funkčno - priestorové bloky a podbloky
2. Regulatívy v jednotlivých funkčno - priestorových blokoch: 1. regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb, vrátane špecifickej regulácie rozvoja zástavby v území 2. zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch v členení na: a) uličná a stavebná čiara, hĺbka a výška zastavania-podlažnosť, b) intenzita zastavania, vrátane stanovenia minimálnej výmery novovzniknutých pozemkov pre rodinné domy c) prípustnosť (prípustné a obmedzene prípustné) a neprípustnosť stavieb a ich účelového-funkčného využitia, d) rozsah a miera stavebného využitia pozemku vyjadrené koeficientom zastavanosti, indexom podlažnosti, podielom zelene a limitmi podľa druhu stavby, e) prípustnosť architektonického riešenia, 3. regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, 4. regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia.

V grafickej časti ÚPN-Z je určený ako záväzný:
1. Výkres regulačných princípov

Rozsah záväznej časti posudzovanej územnoplánovacej dokumentácie je primeraný a postačujúci na využitie a aplikáciu pri usmerňovaní investičných zámerov v území a pri umiestňovaní a povoľovaní stavieb.

Vyhodnotenie požadovanej zmeny v území a preskúmanie jej súladu so zadaním

Požadované zmena v území je akceptovateľná, nakoľko preukázateľne nevytvára v území konflikt neprimeranými vplyvmi a nárokmi, vychádza z princípov pôvodnej dokumentácie zóny z roku 1996 a zo zásad a regulatívov platného územného plánu mesta a súčasne nie je v rozpore so zadaním (= územno-hospodárske zásady) pre spracovanie UPN-Z Centrum - Podunajské Biskupice.

V.

Návrh a zdôvodnenie ďalšieho postupu a spôsobu aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie

Na základe vykonaného preskúmania územnoplánovacej dokumentácie zóny a vyhodnotenia uplatneného podnetu na jej zmenu, odporúčame miestnemu zastupiteľstvu zobrať na vedomie túto informáciu a schváliť zahájenie procesu aktualizácie UPN-Z formou zmien a doplnkov č. 4/2020, pre zapracovanie podnetu, aby sa UPN–Z stal aktuálnym koordinačným nástrojom orgánov verejnej správy chrániacich verejný záujem v území, pre územnoplánovacie činnosti a pre usmerňovanie investičnej činnosti.

Zmeny a doplnky UPN-Z č. 4/2020 budú vychádzať z dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia, ktorá tvorí prílohu tejto informácie.

Spracovanie zmien a doplnkov UPN-Z je projektovou činnosťou, ktorá patrí medzi vybrané činnosti vo výstavbe a ktorú môžu vykonávať len osoby na to oprávnené. V zmysle §19a ods. 2 stavebného zákona, na zabezpečenie spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie sa použijú všeobecné predpisy o verejnom obstarávaní (zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Mestská časť nemá vo svojom rozpočte vyhradené finančné prostriedky na obstaranie požadovaných zmien a doplnkov UPN–Z. Predkladatelia podnetu na zmenu UPN–Z vyjadrili prísľub na úhradu všetkých nákladov na obstaranie zmien územného plánu zóny a zakotvili ho v Memorande o spolupráci. V zmysle uvedeného, navrhovatelia uhradia náklady za vypracovanie dokumentácie zmien a doplnkov, takže jej spracovatelia môžu, bez uplatnenia predpisov o verejnom obstarávaní, uzatvoriť s mestskou časťou zmluvný vzťah (zmluvu o dielo) za 1,- euro, bez DPH. Súčasne navrhovatelia uhradia náklady za výkon činnosti odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, s ktorou mestská časť uzatvorí pracovno-právny vzťah na dobu obstarania a schválenia dokumentácie.

Nakoľko územnoplánovacia dokumentácia nie je v zmysle §5 písm. c) autorského zákona č. 185/2015 Z.z., v platnom znení, predmetom autorského práva, na obstaranie zmien a doplnkov UPN-Z sa nevyžaduje súhlas resp. licencia pôvodných spracovateľov dokumentácie.

Pre úplnosť je potrebné uviesť, že podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, v platnom znení, je územný plán zóny strategickým dokumentom. Obstaranie jeho zmien a doplnkov podlieha zisťovaciemu konaniu, ukončenému rozhodnutím príslušného orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie, v ktorom tento určí, či sa dokumentácia zmien a doplnkov bude ďalej posudzovať v zmysle uvedeného zákona (SEA).

Zmeny a doplnky č. 4/2020 ÚPN-Z Centrum - Podunajské Biskupice budú obstarané podľa ustanovení §§ 22 až 28 stavebného zákona primerane, budú obsahovať záväznú a smernú časť a po verejnom prerokovaní budú predložené na schválenie Miestnemu zastupiteľstvu MČ Bratislava – Podunajské Biskupice.

Záväzná časť Zmien a doplnkov č. 4/2020 ÚPN-Z Centrum - Podunajské Biskupice bude vyhlásená prostredníctvom VZN MČ Bratislava – Podunajské Biskupice.

Vzhľadom na časovo výrazne limitovanú možnosť získania finančného krytia pre realizáciu investičného zámeru pre navrhovateľov podnetu, vzhľadom na skutočnosť, že úhradu kompletných nákladov znáša súkromná osoba-navrhovateľ a vzhľadom na možnosť premárnenia šance umiestniť tak významnú investíciu na území MČ, atraktívnu pre napĺňanie cieľov komunálnej politiky, z dôvodu krátkosti času nebol zvolený štandardný postup a nebola oslovená verejnosť s oznámením o zámere preskúmavania UPN–Z a s výzvou na predkladanie podnetov na zmeny a doplnky tejto dokumentácie.

Oddelenie územného plánovania, stavebného poriadku a výstavby eviduje niekoľko podnetov od jednotlivých občanov, priebežne ich vyhodnocuje a ich opodstatnenosť navrhuje preveriť v riešení nasledujúcich zmien a doplnkov UPN-Z.

Obstaranie Zmien a doplnkov č. 4/2020 ÚPN - Z Centrum - Podunajské Biskupice bude spočívať v nasledovných krokoch:

Predloženie Informácie o výsledku preskúmania aktuálnosti UPN-Z MiZ

Vypracovanie dokumentácie zmien a doplnkov UPN-Z

Vypracovanie oznámenia o zmene strategického dokumentu

Verejné prerokovanie zmien a doplnkov a zmeny strategického dokumentu

Vyhodnotenie pripomienok uplatnených k ZaD a dorokovanie neakceptovaných

Rozhodnutie orgánu posudzovania vplyvov na ŽP, či sa dokumentácia ZaD bude posudzovať v zmysle zákona o posudzovaní vplyvov na ŽP *(predpokladáme, že sa nebude posudzovať)*

Príprava materiálu na rokovanie MiZ, vrátane návrhu znenia VZN

Postúpenie materiálu nadriadenému orgánu, Okresnému úradu Bratislava, Odboru výstavby a bytovej politiky, na posúdenie správnosti procesu obstarania a prerokovania dokumentácie ZaD

Schválenie dokumentácie ZaD a VZN, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť dokumentácie na rokovaní MiZ

Vypracovanie čistopisu dokumentácie

Opatrenie čistopisu dokumentácie schvaľovacou doložkou a jeho uloženie na príslušných orgánoch územného plánovania.

Informácia o výsledku preskúmania Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice bola spracovaná prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, Ing. Eleny Borkovej, vedenej v registri odborne spôsobilých osôb Ministerstva dopravy a výstavby SR, pod registračným číslom 235.