

Správa o prerokovaní

Informácia o zadaní a obstaraní Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-Z Centrum – Podunajské Biskupice

Na podklade uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 255/2018-2022 zo dňa 8.12.2020, prijatého na základe Informácie o výsledku preskúmania aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie zóny Centrum - Podunajské Biskupice, s návrhom na obstaranie zmien a doplnkov, bol zahájený proces obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, v znení zmien a doplnkov z r. 2001, 2005 a 2015 (ďalej „ÚPN-Z C PB“), v súlade s odsúhlaseným podnetom na zmenu UPN-Z C PB, s podmienkou zabezpečenia úplnej úhrady nákladov od právnických osôb, ktorých potreba vyvolala obstaranie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie.

Požiadavka na spracovanie Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-Z C PB vyplynula z podnetu vlastníkov areálu bývalej TJ Spoje, v kontexte aktuálnych potrieb, zámerov a cieľov územnej a sociálnej politiky mestskej časti týkajúcich sa územia zóny centrum, ktoré vychádzajú z dôsledného poznania územia: zo zmenených hospodárskych, sociálnych a územno-technických podmienok, z poznania vlastníckych vzťahov a aktuálnych rozvojových zámerov.

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.

Mestská časť nemá vo svojom rozpočte vyhradené finančné prostriedky na obstaranie požadovaných zmien a doplnkov ÚPN-Z C PB. Predkladatelia podnetu na zmenu ÚPN-Z C PB vyjadrili prísľub na úhradu všetkých nákladov na obstaranie zmien územného plánu zóny a zakotvili ho aj v Memorande o spolupráci s mestskou časťou, ktorého znenie odsúhlasilo miestne zastupiteľstvo na svojom rokovaní dňa 8.12.2020. V zmysle uvedeného, navrhovatelia uhradia náklady za vypracovanie dokumentácie zmien a doplnkov, takže jej spracovatelia mohli, 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 uzatvorila pracovno-právny vzťah na dobu obstarania a schválenia dokumentácie.

Pre vypracovanie návrhu zmien a doplnkov boli Mestskou časťou Bratislava – Podunajské Biskupice oslovení spracovatelia pôvodnej dokumentácie z roku 1996 a návrhov zmien a doplnkov tejto dokumentácie z roku 2001, 2005 a 2015 Ing. arch. Jozef Šoltés a Ing. arch. Peter Vaškovič. Nakoľko títo odmietli spoluprácu, oslovený bol Ing. arch. Ján Mezei, spracovateľ dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia, v ktorej je rozpracovaný zámer športového areálu, ktorý sa navrhuje riešiť v záujmovom území zóny.

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.

Úloha – spracovanie dokumentácie Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 bola vypracovaná v termíne december 2020 v súlade s Príkaznou zmluvou zo dňa 23.11.2020.

S odborne spôsobilou osobou na obstarávanie UPP a UPD mestská časť uzatvorila pracovno – právny vzťah zmluvou zo dňa 23.11.2020, ktorá tvorí prílohu tejto správy.

Informácia o riešení základnej urbanistickej koncepcie Návrhu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie zóny

Územný plán zóny Centrum - Podunajské Biskupice (ďalej „UPN-Z“) 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 zmysle platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je územie zóny zadefinované pre nasledovné funkčné využitie zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód 501, málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, občianska vybavenosť lokálneho významu, kód 202 a okrajovo sa tu nachádzajú plochy viacpodlažnej zástavby obytného územia, kód 101 a športu, telovýchovy a voľného času, kód 401.

V zmysle vyššie uvedeného uznesenia a zmluvy sa spracovateľ dokumentácie zaoberal nasledovnými zmenami, vo funkčno - priestorovom regulačnom bloku 2.4 zóny Centrum – Podunajské Biskupice, vo funkčnej ploche športu, telovýchovy a voľného času, kód 401, určenom na stabilizáciu a rozvoj aktivít športu a rekreácie:

- úprava záväznej časti v textovom i grafickom vyjadrení, v rozsahu úpravy regulácie intenzity využitia územia (*pozn. nedochádza k zmenám schválených koeficientov intenzity využitia územia, len k preskupeniu povolených stavebných hmôt v území*)

- úprava smernej časti UPN-Z v textovom i grafickom vyjadrení, v rozsahu verejného dopravného a technického vybavenia územia, urbanistickej ekonómie a demografie (*pozn. úpravy vychádzajú z konkrétneho riešenia zámeru transformácie športového areálu*).

Predmetná dokumentácia je spracovaná ako územnoplánovacia dokumentácia regulačného charakteru, t.j. predmetná dokumentácia nenavrhuje a nestabilizuje konkrétne stavby v riešenom území, ale definuje regulačné rámce pre následné konkrétne architektonicko-stavebné riešenia objektov situovateľných v riešenom území. Na umiestňovanie a povoľovanie stavieb v území riešenej zóny sa vzťahujú ustanovenia § 39a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, uvedené znamená, že v rámci zóny sa stavby umiestňujú a povoľujú v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním.

V predmetnej dokumentácii nie sú navrhnuté žiadne verejnoprospešné stavby, ktoré by vytvárali legislatívne možnosti pre uplatnenie inštitútu vyvlastňovania pozemkov, resp. obmedzovania vlastníckych práv k pozemkom a stavbám v riešenom území.

Dokumentácia nerieši zmeny, ktoré by vyžadovali zmeny v hierarchicky nadradenej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii.

Úprava regulácie je predpokladom pre vybudovanie komplexne vybaveného areálu športovej akadémie, ktorý bude slúžiť nie len pre potreby výkonnostného a amatérskeho športu, ale aj pre pokrytie nárokov na rekreačný šport pre obyvateľov Podunajských Biskupíc, Vrakune i ostatného územia hl. mesta a súčasne bude slúžiť aj pre potreby výuky a odborného vedenia špecializovaných športových tried susediacej základnej školy na Biskupickej ulici č. 21.

Návrh ZaD č. 4/2020 je spracovaný v zmysle zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, v nasledovnej skladbe:

Dokumentácia Návrhu ZaD územného plánu zóny sa člení na textovú časť a grafickú časť; obsahuje smernú časť a záväznú časť. Dokumentácia je spracovaná v skladbe kompatibilnej s pôvodne platným územným plánom zóny, vrátane jeho zmien a doplnkov.

Výsledok verejného prerokovania Návrhu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie zóny

Verejné prerokovanie Návrhu zmien a doplnkov sa uskutočnilo v termíne od 15.12.2020 do 27.1.2021. V prerokovaní boli osobitne oslovené dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy, správcovia verejného technického a dopravného vybavenia územia, občianska verejnosť a vlastníci nehnuteľností, na ktorých sa navrhujú nové zastavovacie podmienky. Spolu s oznámením o verejnom prerokovaní, oslovené subjekty obdržali kompletný materiál, ktorý bol predmetom prerokovania, na CD. Niektorým subjektom boli doručené aj výtlačky dokumentácie. Oznamy o verejnom prerokovaní dokumentácie, o zverejnení dokumentácie na webovej stránke úradu, o možnosti nahliadnutia do dokumentácie, o termínoch verejného prerokovania, s poučením o možnosti uplatniť stanovisko boli zverejnené na úradných tabuliach, na

webovej stránke úradu a v mieste navrhovanej zmeny UPN-Z C PB. Informačné letáky boli doručené aj do schránok obyvateľom okolitých bytových a rodinných domov.

Pre oslovené orgány, občanov, poslancov a ostatných záujemcov bola dokumentácia návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny k dispozícii k nahliadnutiu na Oddelení územného plánovania a stavebného poriadku miestneho úradu v oficiálnom termíne verejného prerokovania, od 15.12.2020 do 27.1.2021, kedy mali možnosť oboznámiť sa s ňou v listinnej podobe a uplatniť k nej svoje stanovisko. Možnosť osobného nahliadnutia do dokumentácie nevyužil žiadny subjekt.

Dňa 13.1.2021, vzhľadom na aktuálnu epidemiologickú situáciu v krajine, sa uskutočnila online verejná prezentácia materiálu, za účasti jej spracovateľa a obstarávateľa a zástupcov mestskej časti, na ktorej bol poskytnutý odborný výklad k nosným témam návrhu ZaD č. 4/2020, samostatne pre dotknuté orgány a správcov a vlastníkov verejného a technického vybavenia územia a samostatne pre verejnosť a vlastníkov pozemkov, na ktorých sa navrhujú nové regulatívy využitia územia. Z rokovanií bol vyhotovený obrazový i zvukový záznamy, ktoré sú zverejnené na webovej stránke úradu a záznamy v písomnej podobe, ktoré sú taktiež zverejnené na webovej stránke úradu a tvoria prílohu tejto správy.

Verejné prerokovanie dokumentácie s odbornou verejnosťou a uplatnené stanoviská preukázali, že predložené riešenie rozvoja územia a z neho vyplývajúci návrh zmien a doplnkov Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice sú prijateľné pre oslovené subjekty štátnej správy, samosprávy, správcov a vlastníkov verejného dopravného a technického vybavenia riešeného územia a dotknuté právnické osoby, pri zohľadnení a zapracovaní uplatnených drobných pripomienok, ktoré boli plne akceptované. Na základe výsledkov prerokovania s odbornou verejnosťou je možné konštatovať, že návrh zmien a doplnkov dokumentácie splnil svoj cieľ aktualizovať pôvodnú urbanistickú koncepciu riešenia územia, pričom vo svojom riešení zohľadnil nové územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady.

V termíne od 10.2.2021 do 24.2.2021 sa uskutočnili dorokovania stanovísk, ktoré neboli obstarávateľom zohľadnené s tými, ktorí ich uplatnili, takisto online formou. Dve dorokovania sa uskutočnili s občanmi, ktorí uplatnili nesúhlasné stanoviská a jedno dorokovanie so zástupcami magistrátu hl.m. SR Bratislavy. Z dorokovaní bol vyhotovený obrazový, zvukový i písomný záznamy, ktoré sú zverejnené na i-stránke úradu. Písomné záznamy tvoria prílohu tejto správy.

Hlavné mesto uplatnilo stanovisko, v ktorom žiadalo prehodnotiť úpravu podlažnosti navrhovanej zástavby ubytovacích zariadení do podoby málopodlažnej zástavby, napriek skutočnosti, že navrhovaný objem zástavby, prostredníctvom Indexu podlažných hmôt pripúšťa aj súčasne platný územný plán zóny. Zástupcom magistrátu bolo vysvetlené, že riešenie zástavby formou viacpodlažnej zástavby je vynútené splnením všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. V rámci dorokovania zástupcovia magistrátu potvrdili že neexistuje žiadny právny predpis alebo regulatív v územnom pláne mesta, z ktorého by vyplývala nutnosť realizácie zástavby formou málopodlažnej zástavby. Súčasne potvrdili, že návrh ZaD, tak ako je riešený, je v súlade s územným plánom mesta. Napriek uvedenému zotrvali na svojej požiadavke aj po dorokovaní. Vzhľadom na skutočnosť, že mesto má podľa stavebného zákona uplatňovať zásady a regulatívy záväznej časti územného plánu mesta, požiadavka mesta na riešenie zástavby formou málopodlažnej zástavby nebola obstarávateľom akceptovaná (viď záznam z dorokovania zo dňa 24.2.2021).

S občanmi, ktorí uplatnili stanoviská, ktoré nebolo možné akceptovať, sa uskutočnili dve online dorokovania stanovísk (10.2.2021, 22.2.2021), pričom druhého dorokovania sa nezúčastnil nikto z pozvaných (viď záznamy z dorokovania). Čiastočne bolo občanom vyhovené, v rozsahu zníženia Indexu podlažných plôch na súčasne platnú hodnotu. Požiadavkám na zastavenie verejného prerokovania, na opakovanie verejného prerokovania a pod. nebolo obstarávateľom vyhovené, nakoľko doterajší priebeh verejného prerokovania dokumentácie bol uskutočnený v súlade s platnými právnymi predpismi.

Na základe vyhodnotenia stanovísk uplatnených vo verejnom prerokovaní dokumentácie a po posúdení dokumentácie, ktorá bola predmetom verejného prerokovania, mestská časť, ako obstarávateľ dokumentácie vydala stanovisko pre spracovateľa dokumentácie, s pokynmi na dopracovanie dokumentácie do upraveného návrhu. Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok vznesených v rámci verejného prerokovania Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, spolu s návrhom na rozhodnutie o námietkach a pripomienkach (zverejnený na www.mupb.sk), je neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska.

Spolu s návrhom všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie a upravenou dokumentáciou Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, bude predmetom schvaľovania miestneho zastupiteľstva.

Mestská časť následne zverejní záväzné časti územnoplánovacej dokumentácie zóny

- a) vyvesením na úradnej tabuli najmenej na 30 dní, ako aj iným v mieste obvyklým spôsobom,
- b) doručením dotknutým orgánom.

Mestská časť o schválení územného plánu zóny individuálne upovedomí osoby, s ktorými návrh územného plánu prerokovala jednotlivo.

Čistopis Zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice bude spracovaný v zmysle schválených výsledkov rokovania miestneho zastupiteľstva. Dokumentácia ZaD ÚPN-Z C PB bude spracovaná ako príloha schváleného Územného plánu zóny Podunajské Biskupice - Centrum z roku 1996 a schválených Zmien a doplnkov tejto dokumentácie z rokov 2001, 2005, 2015. Textová časť sa spracuje ako príloha k textovej časti dokumentácie. Grafická časť ZaD ÚPN-Z C, bude spracovaná do nového hlavného výkresu Regulačné princípy z roku 2021, so zachytením právneho stavu k dátumu schválenia zmien a doplnkov. Výkresy smernej časti dokumentácie budú spracované ako priesvitky k zodpovedajúcim výkresom z roku 1996.

Celá dokumentácia návrhu zmien a doplnkov, po označení schvaľovacou doložkou, bude uložená, v zmysle § 28 ods. 3 stavebného zákona, s kompletnou pôvodnou schválenou územnoplánovacou dokumentáciou zóny, na Miestnom úrade Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice, na stavebnom úrade, súčasne bude uložená aj na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy. Jedno paré dokumentácie, bude doručené na uloženie aj Okresnému úradu Bratislava, Odboru výstavby a bytovej politiky. Všetko v lehote do 3 mesiacov od schválenia dokumentácie.

Po schválení dokumentácie miestnym zastupiteľstvom, v zmysle § 28 ods. 5 stavebného zákona, orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciu dokumentáciu, vyhotoví o obsahu územného plánu registračný list, ktorý spolu s kópiou uznesenia o schválení doručí Ministerstvu dopravy a výstavby SR.

Prerokovaním Návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny Podunajské Biskupice – Centrum boli overené upravené koncepčné zámery organizácie riešeného územia, vychádzajúce z nových podnetov a aktuálnych územno – technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov. Po schválení Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice bude ÚPN-Z, v znení zmien a doplnkov z roku 2001, 2005, 2015 a 2020 slúžiť ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti a pre umiestňovanie a povoľovanie stavieb v dotknutom území stavebným úradom mestskej časti.

Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, Odboru starostlivosti o životné prostredie OU v sídle kraja, Oddelenie OP a vybraných zložiek ŽP, úsek EIA-SEA

Súčasne s verejným prerokovaním, Okresný úrad Bratislava, Odboru starostlivosti o životné prostredie OU v sídle kraja, Oddelenie OP a vybraných zložiek ŽP, úsek EIA-SEA, uskutočnil zisťovacie konanie týkajúce sa zmien strategického dokumentu (ktorým je Územný plán zóny Centrum – Podunajské Biskupice) v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, v platnom znení, ktorý bol ukončený rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2021/040823-023 zo dňa 24.3.2021 v zmysle ktorého sa uvedený materiál nebude posudzovať podľa uvedeného zákona.

Stanovisko orgánu územného plánovania v zmysle § 25 stavebného zákona

V prerokovaní dokumentácie bol oslovený orgán územného plánovania – Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, ktorý sa nevyjadril v procese verejného prerokovania (viď návrh vyhodnotenia).

Pri predložení Návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice na rokovanie a schválenie do MiZ je potrebné doložiť od Okresného úradu Bratislava, Odboru výstavby

a bytovej politiky, preskúmanie súladu procesu prerokovania a obsahu prerokovaných dokumentov s platnými právnymi predpismi, v zmysle § 25 stavebného zákona. Výsledok posúdenia bude doplnený na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Prerokovanie v komisiách miestneho zastupiteľstva

Materiál bude predložený na rokovanie komisií miestneho zastupiteľstva

- Komisia finančná, podnikateľských činností a obchodu
- Komisia sociálnych vecí a zdravotníctva
- Komisia školstva, kultúry, mládeže a športu
- Komisia územného plánu, výstavby, životného prostredia, odpadov a cestného hospodárstva
- Komisia pre ochranu verejného záujmu pri výkone funkcií funkcionárov mestskej časti, mandátová a imunitná.

Stanoviská komisií budú súčasťou materiálu prekladaného na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Vypracovala: Ing. Elena Borková, v 3/2020