



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Trojččné námestie 11, 825 61 Bratislava  
Oddelenie územného plánovania, stavebného poriadku a výstavby

Ing. arch. Ján Mezei  
Stapring a.s.  
Piaristická 2  
949 01 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	SU 107/5429/2021/Gr	Ing.arch. Jana Grznárová/02/40207232 <a href="mailto:jana.grznarova@mupb.sk">jana.grznarova@mupb.sk</a> Ing. Elena Borková/0903 382 223	15.3.2021

Vec: Návrh zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice  
Stanovisko obstarávateľa – pokyny na dopracovanie

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 so schváleným podnetom, 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.

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. 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 ÚPN-Z sa nevyžaduje súhlas resp. licencia pôvodných spracovateľov dokumentácie.

Úloha bola vypracovaná v termíne december 2020 v súlade s príkaznou zmluvou podpísanou dňa 23.11.2020.

V zmysle vyššie uvedeného uznesenia a zmluvy sa spracovateľ dokumentácie zaoberal nasledovnými zmenami, vo funkčno - priestorovom regulačnom bloku 2.4 určenom na stabilizáciu a rozvoj aktivít športu a rekreácie:

- úprava záväznej časti v textovom i grafickom vyjadrení, v rozsahu regulácie intenzity využitia územia
- úprava smernej časti ÚPN-Z v textovom i grafickom vyjadrení, v rozsahu verejného dopravného a technického vybavenia územia, urbanistickej ekonomie a demografie.

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

Zmena 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.

Verejné prerokovanie Návrhu zmien a doplnkov sa uskutočnilo v termíne od 15.12.2020 do 27.1.2021. V prerokovaní boli 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. 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 vyhotovené obrazové i zvukové záznamy, ktoré sú zverejnené na i-stránke úradu.

V termíne od 14.2.2021 do 24.2.2021 sa uskutočnilo dorokovanie stanovísk, ktoré neboli obstarávateľom zohľadnené s tými, ktorí ich uplatnili, takisto online formou. Z dorokovaní bol vyhotovené obrazové i zvukové záznamy, ktoré sú zverejnené na i-stránke úradu.

Súčasne s verejným prerokovaním, Okresný úrad Bratislava, odbor štátnej správy starostlivosti o ŽP obvodu, 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, v zmysle ktorého sa uvedený materiál nebude posudzovať podľa uvedeného zákona.

Po posúdení spracovanej dokumentácie Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-Z Centrum a po komplexnom vyhodnotení stanovísk a pripomienok uplatnených vo verejnom prerokovaní dokumentácie vydáva Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice, ako príslušný orgán územného plánovania, v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a článku 42 písm. c),d),e) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy nasledovné

#### **stanovisko:**

##### **A. Konštatujeme:**

Územný plán zóny Podunajské Biskupice – Centrum rieši priestorovú a funkčnú reguláciu územia vymedzeného Kazanskou ulicou, zo západnej strany ohraničeného križovatkou Ulic 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.

Zmeny a doplnky, ktoré riešili úpravy urbanistickej koncepcie vo funkčno priestorovom bloku 2.4, si vyžiadali aj zmeny v záväznej časti dokumentácie - úpravu v textovom i grafickom vyjadrení, v rozsahu regulácie podlažnosti využitia územia a úpravu smernej časti v textovom i grafickom vyjadrení, v rozsahu verejného dopravného a technického vybavenia územia, urbanistickej ekonómie a demografie.

##### **B. K riešeniu Návrhu ZaD č. 4/2020 ÚPN-Z C PB uplatňujeme nasledovné pripomienky:**

- v grafickej časti požadujeme doplniť kóty polôh záväzných stavebných čiar a upraviť podľa aktuálneho stavu územia evidovaného v katastrálnej mape a doplniť kóty medzi záväznými stavebnými čiarami a najbližšou okolitou zástavbou rodinných a bytových domov

- v textovej časti požadujeme aktualizovať čísla a názvy jednotlivých právnych predpisov, v súlade s požiadavkami dotknutých orgánov
- v textovej časti požadujeme uvádzať odvolávky na platné právne predpisy a príslušné STN s poznámkou, že povinnosť na ktorú sa vzťahuje príslušný predpis platí aj podľa aplikovateľných právnych predpisov, ktoré uvedené predpisy nahradili/prípadne nahradia v budúcnosti
- do dokumentácie požadujeme premietnuť všetky akceptované požiadavky dotknutých orgánov, správcov a vlastníkov verejného technického a dopravného vybavenia územia, verejnosti a poslancov miestneho zastupiteľstva (do čistopisu), obsiahnuté v návrhu vyhodnotenia stanovísk uplatnených v prerokovaní dokumentácie Návrhu ZaD č. 4/2020 ÚPN-Z C PB
- do dokumentácie požadujeme premietnuť všetky akceptované požiadavky dotknutých orgánov, správcov a vlastníkov verejného technického a dopravného vybavenia územia, verejnosti uplatnenej v procese zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, v znení neskorších predpisov
- požadujeme Index podlahových plôch zachovať na súčasne platnej hodnote  $I_{pp} \leq 0.7$
- vzhľadom na skutočnosť, že záväzná časť územného plánu zóny sa skladá z grafickej a textovej časti, do špecifickej záväznej regulácie v území požadujeme zakotviť požiadavku: v rozhodovacom procese o umiestnení a povolení stavby musia byť využívané obe časti dokumentácie zároveň
- do špecifickej záväznej regulácie v území požadujeme zakotviť požiadavku: bezkolíznosť umiestnenia investičného zámeru v dotknutom území, v príslušnom konaní stavebného úradu, podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), preveriť z hľadiska ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov, v súlade s § 126 Stavebného zákona, odbornými posudkami
- **do špecifickej záväznej regulácie v území požadujeme zakotviť požiadavku: vzhľadom na komplexnosť areálu a vzájomnú previazanosť jednotlivých objektov a ich funkčnej náplne a vzhľadom na nevyhnutnú plynulosť budúcej prevádzky športového areálu povoliť, realizovať a kolaudovať zástavbu v rámci jednej časovej etapy.**

### C. Záver

Návrh vyhodnotenia 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, je neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice, ako obstarávateľa dokumentácie, k predmetnému návrhu zmien a doplnkov.

Požadujeme vypracovať **upravený návrh dokumentácie**, v zmysle požiadaviek tohto stanoviska, ktorý bude súčasťou materiálu predloženého na posúdenie Okresnému úradu Bratislava, Odboru výstavby a bytovej politiky, podľa §25 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Po posúdení upraveného materiálu Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Podunajské Biskupice – Centrum orgánom územného plánovania, bude tento spolu s návrhom všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie, predmetom schvaľovania miestneho zastupiteľstva.

Termín rokovania zastupiteľstva predpokladáme v mesiaci marec 2021. Časová náročnosť a rozsah úkonov, stanovených platnou legislatívou, ktoré je potrebné pred rokovaním miestneho zastupiteľstva uskutočniť vyžaduje, aby ste tomuto termínu primerane prispôbili odovzdanie upraveného návrhu obstarávateľovi.

**Čistopis Zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice** požadujeme spracovať 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.

Počas spracovania čistopisu požadujeme zvolať pracovné rokovanie zástupcov obstarávateľa a riešiteľa z dôvodu kontroly spôsobu zapracovania schválených výsledkov rokovania miestneho zastupiteľstva.

Čistopis dokumentácie, požadujeme poskytnúť v 2 paré (M 1:1000, 1:2000) a v 2xCD Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice a po 1 paré (M 1:1000) a 1xCD Hlavnému mestu SR Bratislava a Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky, pre potreby územnoplánovacej praxe. Uvedené paré dokumentácie požadujeme odovzdať do podateľne úradu, s expedičným listom a vyplneným návrhom znenia preberacieho protokolu, v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa schválenia Návrhu zmien a doplnkov UPN-Z C PB na rokovaní miestneho zastupiteľstva. V lehote do 14 dní mestská časť buď uplatní pripomienky na dopracovanie čistopisu alebo podpíše preberací protokol.

Prerokovaním Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice boli overené nové koncepcné 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 táto dokumentácia slúžiť ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti a pre umiestňovanie a povoľovanie stavieb v dotknutom území stavebným úradom mestskej časti.

S pozdravom

Mgr. Zoltán Pék  
starosta

Príloha:

- 1) Návrh vyhodnotenia stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice
- 2) Vzor preberacieho protokolu

## PRÍLOHA 2 – VZOR PREBERACIEHO PROTOKOLU

### PREBERACÍ PROTOKOL

vyhotovený v zmysle a na základe Príkaznej zmluvy dňa 23.11.2020 medzi:

**(1) Objednávateľom:**

Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice

Trojččné nám. 11

825 61 Bratislava

štatutárny zástupca: Mgr. Zoltán Pék, starosta

osoby oprávnené zastupovať a rokovať: Ing. arch. Mária Urbánková, Ing. arch. Jana Grznárová

IČO: 00 641 383

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: 2627005541/ 1100

**(Objednávateľ)**

A

**(2) Zhotoviteľom:**

Ing. arch. Ján Mezei

Stapring a.s.

Piaristická 2

949 01 Nitra

IČO: 31 411 401

**(Zhotoviteľ)**

V zmysle a na základe ustanovení Zmluvy Zhotoviteľ podpisom tohto Preberacieho protokolu odovzdáva Objednávateľovi a Objednávateľ od Zhotoviteľa podpisom tohto Preberacieho protokolu preberá nasledovné Dielo (prípadne jeho časť – ak sa aplikuje):

- [OPIS DIELA, PRÍPADNE OPIS ČASTI DIELA, AK SA PODĽA PLÁNU ODOVZDÁVA ČASŤ DIELA] vo forme: [AK SA APLIKUJE - OPIS FORMÁTU/NOSIČA, NA KTOROM BOLO DIELO ODOVZDANÉ/POČET VYHOTOVENÍ].

**Za Objednávateľa:**

**Za Zhotoviteľa:**

V \_\_\_\_\_, dňa \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_, dňa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mestská časť Bratislava – Podunajské  
Biskupice

\_\_\_\_\_  
Ing. arch. Ján Mezei