

Zápis z prerokovania zmien a doplnkov územného plánu zóny s dotknutými vlastníkami a s občanmi, zo dňa 13.1.2021 o 15,00 hod, formou online prezentácie

Prítomní:

Ing. arch. Urbánková - MČ Podunajské Biskupice, vedúca oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku

Ing. Borková – odborne spôsobilá osoba na obstarávanie UPP a UPD

Ing. arch. Mezei, Staping a.s. – spracovateľ dokumentácie ZaD

Online pripojení: 7 subjektov

p. Borková	Privítala pripojených a predstavila sa ako OSO na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie. Uvádza, že vzhľadom na epidemiologickú situáciu, je toto konanie uskutočnené online
p. Borková	Informovala o zákonnej povinnosti prerokovať zmeny a doplnky UPZ. Zároveň informovala, že prerokovanie je online, prerokovanie je nahrávané a bude zverejnené na web stránke Podunajské Biskupice. Zúčastneným občanom bolo ústne a obrazom vysvetlené, ako môžu počas prezentácie klásť otázky.
p. Borková	Informovala, že sa jedná o územie vymedzené Kazanskou ulicou, z východu ohraničené Uzbeckou ulicou, zo západu ulicou Svornosti, v súčasnosti platí schválený ÚPN-Z Centrum – Podunajské Biskupice z roku 1996, v znení Zmien a Doplnkov z 2001, 2005 a 2015.
p. Borková	Informovala, že 8.12.2020 bolo prijaté uznesenie miestnym zastupiteľstvom P. Biskupice, ktorým bolo povolený proces obstarania zmien a doplnkov s podmienkou úhrady nákladov zo strany predkladateľa podnetu na spracovanie zmien. Informovala, že prerokovanie návrhu zmien a doplnkov sa koná v termíne od 15.12.2020 do 27.1.2021. V prerokovaní sú oslovené dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy, správcovia a vlastníci verejného technického a dopravného vybavenia územia, občianska verejnosť a vlastníci nehnuteľností, na kt. sa navrhujú nové zastavovacie podmienky. Zároveň vyzvala občanov, aby k predloženému návrhu ZoD UPZ predložili pripomienky v uvedenom termíne, nakoľko na pripomienky predložené neskôr sa nebude prihliadať.
p. Borková	Upozornila, že návrh ZaD UPZ je strategickým dokumentom a preto súbežne s verejným prerokovaním prebieha posudzovanie vplyvov tohto dokumentu na životné prostredie. Po prerokovaní a prípadnom dorokovaní bude tento návrh spolu s § 25 predložený Okresnému úradu Bratislava na posúdenie súlade návrhu ZoD a procesu jej obstarania so zákonom. Následne vysvetlila proces schvaľovania návrhu zmien a doplnkov.
p. Borková	Spustila prezentáciu ohľadom Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 ÚPN-Z Centrum – Podunajské Biskupice, v znení predchádzajúcich zmien a doplnkov.
p. Borková	Opakuje predtým spomenuté vymedzenie dotknutého územia. Ďalej uvádza, že návrh zmien a doplnkov je spracovaný v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, v textovej a grafickej časti. Obsahuje taktiež smernú a záväznú časť.
p. Borková	Poukazuje na predmet riešenia návrhu ZaD č. 4/2020 a to konkrétne na grafické zaznačenie funkčno-priestorového bloku č. 2.4, určený na stabilizáciu a rozvoj aktivít športu a rekreácie, jeho regulácia intenzity využitia územia a jeho funkčno – prevádzkové väzby na priľahlé územie.

p. Borková	Uvádza vymedzenie riešeného územia a to konkrétne, že Riešené územie je vymedzené ulicami Učiteľská, Hviezdna, Máchova a priľahlými verejnými plochami so zástavbou bytových domov na Korytnickej ulici. Výmera záujmového územia je 54 262 m ² .
p. Borková	Prezentuje súčasný stav riešeného územia. Spomína, že jestvujúce budovy pozdĺž Hviezdnej ulice sú z hľadiska stavebno-technického nevyhovujúce, nedisponujú vhodným sociálnym a hygienickým zázemím, nevyhovujú požiadavkám na prevádzku podľa súčasných platných právnych predpisov; areál je schátralý, neutržiavaný, v ktorom sa zdržiavajú neprispôsobivé osoby
p. Borková	Poukazuje na predmet riešenia Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 a to uvedením, že je to zmena regulácie vo funkčno – priestorovom bloku č. 2.4, určenom na stabilizáciu a rozvoj aktivít športu a rekreácie, ktorý je tvorený areálom bývalej TJ Spoje. Zmena regulácie je predpokladom pre vybudovanie komplexne vybaveného areálu športovej akadémie, ktorý bude slúžiť nie len pre potreby výkonnostného 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.
p. Borková	Uvádza, že riešené územie spadá pod funkciu Šport, telovýchova a voľný čas, kód S 401. Poukazuje, že písmeno S znamená, že pre toto územie je schválená podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia.
p. Borková	Poukazuje na obrázok, kde je vidieť graficky zaznačené vymedzenie funkčno-priestorového bloku 2.4 a poznamenáva, že je pre toto územie definovaný max. Index zastavaných plôch v hodnote 0,30 záväzný maximálny index nadzemných podlažných plôch v hodnote 0,70, záväzný minimálny koeficient prírodných (ozelenených) plôch v hodnote 0,60, záväzná maximálna podlažnosť budov 2 – 3 nadzemné podlažia.
p. Borková	Uvádza, že MČPB obdržala podnet na zmenu ÚPN-Z a že Rozvojové zámery vlastníkov areálu bývalej TJ Spoje boli rozpracované v dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia, ktorej spracovateľom je spoločnosť Staping, a.s. z Nítry a hlavným inžinierom projektu je Ing. arch. Ján Mezei a ktorá slúžila ako podklad pre spracovanie Návrhu ZaD č. 4/2020 UPN-Z.
p. Borková	Dodatočne poznamenáva, že spracovateľom celej dokumentácie je p. Architekt Mezei a zároveň ospravedlňuje jeho neprítomnosť kvôli PN. Avšak poukazuje, že je pripojený pre potreby odpisovania v chatovom okne.
p. Borková	Vracia sa k prezentácii a pokračuje vo vysvetľovaní podnetu pre zmenu ÚPN-Z, vymenovaním objektov v zámere: multifunkčnej športovej haly, 3 futbalových ihrísk, domu športu, ubytovacieho zariadenia pre športovcov, spoločných priestorov.
p. Borková	Prezentuje a poukazuje na vizualizáciu budúceho vzhľadu dotknutého funkčno-priestorového bloku 2.4., v prípade schválenia zmien a doplnkov.
p. Borková	Ďalej uvádza, že bezkolíznosť uvedeného zámeru a opodstatnenosť navrhutej regulácie ZaD v dotknutom území bola preverená Hlukovou štúdiou, Rozptylovou štúdiou, Svetlotechnickým posúdením vplyvu plánovanej zástavby na preslnenie okolitých bytov a na denné osvetlenie okolitých vnútorných priestorov s dlhodobým pobytom ľudí, a dopravno-kapacitným posúdením dopravného napojenia zóny na nadradený komunikačný systém a posúdením vplyvu zámeru na dopravné širšie vzťahy.
p. Borková	Poznamenáva, že Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania a funkčného využívania sa v rámci územia riešeného návrhom ZaD v zásade nemení. Riešené úpravy sú minimálne, len v takom rozsahu, aby pokryli

	súčasné nároky a požiadavky na kvalitné a plnohodnotné využitie funkčnej náplne šport, telovýchova a voľný čas.
p. Borková	Ďalej prezentuje funkčný systém: bývanie a spomína, že sa v zásade nerieši, nakoľko nie je v súlade ani s platným UPN-Z, ani s nadradenou UPD mesta. Územný plán mesta v dotknutej funkčnej ploche pripúšťa možnosť riešenia služobných bytov, v zmysle uvedeného je upravená regulácia UPN-Z o možnosť realizácie služobných bytov, pričom musí platiť, že služobný byt je byt, ktorý je umiestnený v stavbe, prípadne v komplexe stavieb, slúžiacich inému funkčnému využitiu než je bývanie a je určený pre osoby, ktoré majú k stavbe alebo ku komplexu stavieb vlastnícke právo a pre osoby vykonávajúce tu stálu správu alebo službu. Poznomenáva, že v rámci investičného zámeru je navrhnutých 7 služobných bytov.
p. Borková	Ďalej prezentuje riešenie občianskej vybavenosti v riešenom bloku č. 2.4, kde sa navrhuje vybavenosť pre šport a rekreáciu – predovšetkým športoviská otvorené a kryté, bazény, hala pre volejbal, basketbal, hádzanú, floorbal, futsal, fitness, wellness, tri futbalové ihriská, pričom ihrisko pri Dome športu bude vybavené tribúnou a premietacím plátnom využiteľným aj pre komerčné účely a letné kino, samotný Dom športu bude zahŕňať 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 doplnková vybavenosť súvisiaca so športom a rekreáciou ako napr. stravovacie zariadenia, ubytovacie zariadenia pre športovcov a rodinná zóna s detským a work-outovým ihriskom, lezecká stena, výbeh pre psov, parkovacie plochy.
p. Borková	Ďalej sa venuje riešeniu verejnej dopravnej vybavenosti spomínaním, že dopravná obsluha pre jestvujúce objekty v území je riešená po existujúcich miestnych obslužných komunikáciách Učiteľská, Hviezdna, Máchova a Korytnická. Tieto komunikácie v rozsahu dnešného využívania zostávajú bez zmeny. V rámci športového areálu sa vytvára nový komunikačný systém tvorený účelovou neverejnou komunikáciou, chodníkmi a spevnenými plochami, ktoré budú slúžiť prevádzke areálu, pričom vzniknú nové dopravné napojenia na ulice Učiteľská, Hviezdna a Máchova. Prepojenie na Máchovu bude zabezpečené združením účelovej komunikácie s časťou Korytnickej vyúsťujúcej na Máchovu ulicu, čím sa rozšíri jestvujúci výjazd na Máchovu. Účelová komunikácia neumožní prejazd vozidiel, ktorých cieľom nie sú prevádzky a zariadenia športového areálu. Navrhovaná obojsmerná cyklistická trasa, šírky 3,0 m, je vedená okrajom športového areálu, súběžne s účelovou komunikáciou, s bodmi napojenia na Učiteľskej a Máchovej ulici. Nároky na statickú dopravu sú riešené pozdĺž jestvujúcich komunikácií Učiteľská, Hviezdna, v rámci areálu na účelovej komunikácii, na teréne na dvoch parkoviskách a v podzemných garážach pod ubytovacími objektami a Domom športu. Spolu je navrhnutých 348 PM. Ku koncu poznamenáva, že návrh je v súlade so všetkými predpismi a nebude ovplyvňovať okolité dopravné vzťahy.
p. Borková	Ďalej pokračuje na témy siete technickej infraštruktúry a zeleň a poznamenáva, že kto má záujem si jednotlivé výkresy pozrieť, má možnosť si ich dohľadať v dokumentácii a poznamenáva, že nedochádza k zásadným zmenám. K téme zeleň poznamenáva, že zmena si nevyžaduje zmenu koeficientu a zachováva pôvodný koeficient zelene, kt. Je väčší alebo rovný 0,6.
p. Borková	Upozorňuje na zo zákona vyplývajúcu povinnosť sa venovať civilnej ochrane. Poznomenáva, že v pôvodnom riešení bol navrhovaný 1 úkryt pre 10 osôb a uvádza, že nový návrh má 3 úkryty, kde každý má kapacitu 120 osôb.

p. Borková	Prezentuje záväznú časť návrhu ZaD č. 4/2020, pričom prezentuje posledné platné znenie, v ktorom sú zaznačené zmeny. Poznomenáva (taktiež vyznačené červenou), že zmena sa týka bytov v objektoch funkcie a to konkrétne služobných bytov, ako aj uvádza, že stavby trhového charakteru viazané na prevádzku športového areálu môžu mať zastavanú plochu do 10% z výmery funkčnej plochy. Poukazuje na prečiarknutú vetu (t.j.: podiel zariadení občianskej vybavenosti v maximálnom rozsahu funkčnej plochy – šport, telovýchova a voľný čas stanovuje aktuálne platný Územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy r. 2007 v znení zmien a doplnkov) s vysvetlením, že 10% vyplývajúcich z ÚPN Hl. Mesta Bratislava je premietnutých vo vyššie uvedenom bode. Taktiež prezentuje navrhovanú zmenu regulácie intenzity využitia územia a to v hodnote indexu podlažných plôch z hodnoty 0,7 na 1,10 a v záväznej podlažnosti budov z hodnoty 2-3 na 3-8 bez možnosti realizácie ďalšieho ustúpeného podlažia alebo podkrovia.
p. Borková	Poukazuje, že zmena sa premietla aj do grafickej časti dokumentácie a poznomenáva na grafické označenie zmeny (8NP v severnej časti pozemku, 3NP v západnej a 3NP v objekte na južnej strane pozemku). Poznomenáva, že rozsah zastavanosti sa nemení.
p. Borková	Na záver vyzýva občanov k uplatneniu stanoviska písomnou formou na adresu: Miestny úrad Mestskej časti Bratislava, alebo emailom na adresu jana.grznarova@mupb.sk , Upozorňuje, že ak sa v stanovenej lehote nevyjadria, predpokladá sa, že nemajú pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie. Na pripomienky podané po uvedenom termíne sa nebude prihliadať (pri doručovaní poštou je rozhodujúci dátum na poštovej pečiatke). Vyhodnotené budú len tie pripomienky, ktoré sa budú vzťahovať k návrhu predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.
p. Borková	Otvára priestor na otázky a diskusiu. Nikto z pripojených nepoložil otázku a ani komentár.
p. Borková	Vyzýva pána Mezeia k vyjadreniu k danej dokumentácii.
p. Mezei	Poukazuje, že zmeny boli odprezentované boli správne a že táto dokumentácia bola výsledkom niekoľkomesačnej práce. Poznomenáva, že premietnutý výsledok má len malé zmeny, ako napr. Regulácia výškového usporiadania.
p. Mezei	Podotýka, že podnet zmeny bola vyvolaný vstupom investora, ktorý má za cieľ vytvoriť areál hodný 21. storočia. Ďakuje za pozornosť.
p. Borková	Ďakuje za vstup p. Mezeia a opätovne vyzýva pripojených k vyjadreniu sa, prípadne k vyjadreniu podnetov a námietok. Nikto z pripojených nepoložil otázku a ani komentár.
p. Borková	Vzhľadom k tomu, že neboli žiadne otázky, ďakuje za pozornosť a čas pripojených a uvádza, ako sa vedia občania dostať k informáciám o procesoch zmeny Zmien a doplnkov. Vyzýva pripojených na uplatnenie stanovisk, prípadných otázok a podnetov, aby boli doručené na adresu úradu alebo na jana.grznarova@mupb.sk v rámci zákonnej lehoty.