



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-PODUNAJSKÉ BISKUPICE
Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava**

Ing. arch. Jozef Šoltés
Belopotockého 1
811 05 Bratislava 1

Ing. arch. Peter Vaškovič
Teplická 5
831 02 Bratislava 3

č. j. SÚ/306/3362/15/Bo

V Bratislave 27.3.2015

Vec: Návrh zmien a doplnkov č. 1/2014 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice
Stanovisko obstarávateľa – pokyny na dopracovanie

Na podklade uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 403/2010-2014 zo dňa 3.6.2014, prijatého na základe Informácie o preskúmaní aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie zóny Podunajské Biskupice – Centrum, bol zahájený proces obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu zóny Podunajské Biskupice – Centrum, v znení zmien a doplnkov z r. 2001 a 2005, na podklade schválených podnetov, s podmienkou zabezpečenia úplnej úhrady nákladov od fyzických alebo právnických osôb, ktorých potreba vyvolala obstaranie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie.

Požiadavka na spracovanie Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-Z Centrum vyplynula z 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 a 2005, Ing. arch. Jozef Šoltés a Ing. arch. Peter Vaškovič.

Úloha bola vypracovaná v termíne august – september 2014 v súlade so Zmluvou o dielo č. 118112014400 zo dňa 17.9.2014.

V zmysle vyššie uvedeného uznesenia a zmluvy sa spracovatelia v textovej a grafickej časti dokumentácie zaoberali prioritne nasledovnými zmenami:

1. Úl. svornosti – Prípojná: zvýšenie podlažnosti zástavby z 3 nadzemných podlaží (ďalej NP) na 5 NP – akceptovanie jestvujúceho stavu
2. Slovaftská – Popradská: overenie vyššej podlažnosti potenciálnej zástavby, zo 4 NP na max. podlažnosť 8 NP
3. Prípojná – Krajinská: zrušenie územnej rezervy pre dopravno-komunikačné a priestorové prepojenie vnútrobloku územia prostredníctvom novej obslužnej komunikácie so Slovaftskou, resp. Kazanskou ulicou, ktoré je podmienené overením inej možnosti dopravného sprístupnenia vymedzeného územia

4. Kvetinárska – Nákovná – Podzáhradná: zrušenie úzerní bez možnosti zástavby - odstránenie obmedzení v investičnej činnosti
5. Baltská: zrušenie regulatívov umožňujúcich výstavbu 3-podlažného bytového domu a ponechanie územia bez možnosti ďalšej zástavby
6. Kazanská – Uzbecká: overenie nového hmotovo-priestorového riešenia zástavby v dotyku s Kazanskou a s Uzbeckou ulicou, vzhľadom na jestvujúce technické limity zástavby (podzemný kolektor), bez zvýšenia intenzity využitia územia.

Podnet č.1 a 2 spolu s novým pohľadom na dopravné riešenie križovatky Slovaftská – ul. Svornosti a Kazanská ul. – Popradská ul. a zrealizovaným 5 podlažným polyfunkčným objektom na križovatke iniciovali u spracovateľov potrebu výskového prehodnotenia zástavby vo vstupnej časti do centra Podunajských Biskupíc. Vzhľadom na skutočnosť, že obidve protiľahlé plochy v kvadrantoch križovatky Ulica svornosti – Slovaftská (Slovaftská – Popradská /podnet č.2/ a Slovaftská – Prípojná) považovali z hľadiska urbanistického za rovnocenné, ktoré je potrebné riešiť kompozične v rovnováhe, v podobnej urbanistickej hmotovo - priestorovej štruktúre, spracovatelia navrhli novú reguláciu zástavby aj v bloku Slovaftská – Prípojná, ktorá sa stala súčasťou zmeny č.1.

Ďalšie zmeny v dokumentácii boli vyvolané :

- potrebou zjednotenia metodiky dokumentácie s vyšším stupňom územno-plánovacej dokumentácie, ktorú predstavuje Územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007 v znení zmien a doplnkov
- novým pohľadom na čiastkové riešenia urbánnych priestorov a dopravných systémov (križovatka Slovaftská – Svornosti, križovatka Kazanská – Popradská), vyplývajúcich z odsúhlasených dopravných projektov.

Riešené zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie zóny sa týkajú variabilnejšej regulácie priestorového usporiadania a funkčného využitia jednotlivých pozemkov, stavieb a zodpovedajúcich zmien vo verejnom dopravnom vybavení územia. Súčasť návrhu zmien a doplnkov tvoria aj premietnuté koncepčné zámery známe z celomestských dokumentov a zosúladenie stavu územnoplánovacej dokumentácie zóny so skutkovým stavom v území. Dokumentácia nerieši zmeny, ktoré by vyžadovali zmeny v hierarchicky nadradenej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii.

Verejné prerokovanie Návrhu zmien a doplnkov sa uskutočnilo v termíne od 18.11.2014 do 23.1.2015. 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 9.12.2014 sa uskutočnilo samostatné konferenčné prerokovanie dokumentácie za účasti jej spracovateľov a obstarávateľa s poslancami miestneho zastupiteľstva. Dňa 10.12.2014 sa uskutočnilo konferenčné prerokovanie dokumentácie za účasti jej spracovateľov a obstarávateľa s dotknutými orgánmi, s vlastníkmi pozemkov, na ktorých sa navrhujú nové regulatívy využitia územia a s občianskou verejnosťou. Záznamy z rokovaní sú zverejnené na i-stránke úradu.

V termíne od 24.3. do 30.3.2015 sa uskutočnilo dorokovanie nesúhlasných stanovísk.

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 č.j. OU-BA-OSZP3-2015/020771/ANJ/II-SEA zo dňa 18.3.2015, 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, si vyžiadali aj zmeny v záväznej časti dokumentácie, ktorá vychádzala z pôvodnej dikcie už neplatného územného plánu mesta Aktualizácie územného plánu mesta, rok 1993, v znení zmien a doplnkov a z neaktuálnych právnych predpisov. Návrh zmien a doplnkov definuje upravenú záväznú časť dokumentácie podľa §13 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a podľa aktuálne platného Územného plánu hl.m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. V textovej i grafickej časti dokumentácie sú ako záväzné zadefinované upravené regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb, zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch, regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia.

B. K riešeniu Návrhu ZaD č. 1/2014 ÚPN-Z C uplatňujeme nasledovné pripomienky:

- v záväznej časti textovej dokumentácie požadujeme uviesť, že 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, v znení neskorších predpisov
- požadujeme v záväznej textovej časti jednoznačne uviesť, že jednotlivé koeficienty a indexy sú záväzné a vzťahujú sa k výmere stavebného pozemku
- vo všetkých funkčno-priestorových blokoch požadujeme overiť reálnosť indexov podlažných plôch, Index podlažných plôch požadujeme zadefinovať ako záväzný základný (východzí) regulatív pre možnosť zastavania územia
- v záväznej časti regulácie požadujeme jednoznačne uviesť, že max. výška stavby sa odvodzuje od priemernej konštrukčnej výšky podlažia, ktorá je stanovená na 4,5 m pre podnož objektov a 3,0 m pre ostatné podlažia
- odporúčame stanoviť percentuálne zastúpenie plochy obmedzene prípustnej funkčnej náplne
- v grafickej časti požadujeme doplniť kóty polôh záväzných stavebných čiar a upraviť podľa aktuálnej kópie územia z katastrálnej mapy
- požadujeme zadefinovať zadnú neprekročiteľnú stavebnú čiaru zástavby pozdĺž Kazanskej ulice podľa jestvujúcej zástavby, resp. podľa zadnej hrany bodových objektov
- požadujeme umiestnenie a pôdorys (tvar) bodových objektov zadefinovať ako záväzný
- v blokoch 6.2/1 a 6.3/1 požadujeme ponechať súčasný platný stav regulácie intenzity využitia územia. Vzhľadom na potrebu aktualizácie stavu v území (zmenšenie rozsahu územnej rezervy pre križovátku Slovnaftská – Ulica svornosti, jestvujúci 5 podlažný objekt) je možné upraviť iba reguláciu priestorového usporiadania zástavby v území, s možnosťou zástavby do 5 nadzemných podlaží, bez možnosti realizácie podkrovia (pôvodný stav: 4 nadzemné podlažia + podkrovie)
- v blokoch 6.2/1 a 6.2/3 požadujeme jednoznačne zadefinovať v textovej i grafickej časti dokumentácie stavebnú čiaru mimo plochy ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód 1130, schválenej v ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Prípustné je uviesť súčasne aj farebne odlišenú stavebnú čiaru, ktorá však bude platná až po schválení zmien a doplnkov územného plánu mesta, v zmysle ktorých bude funkčné využitie ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód 1130, nahradené novým, vhodným pre zástavbu (uvedené uviesť aj v textovej časti)
- do záväznej časti regulácie, v blokoch 6.2/1 a 6.3/1, vzhľadom na potrebu zachovania územnej rezervy pre MUK Ulice svornosti a Slovnaftskej (Kazanskej) požadujeme uviesť, že umiestnenie a povolenie zástavby v dotknutom území je podmienené získaním súhlasného záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti na území hl. mesta
- požadujeme v rámci záväznej regulácie funkčno-priestorových blokov s jestvujúcou stabilizovanou zástavbou rodinných domov (definovanou Územným plánom hl. m. SR Bratislavy, v znení zmien

a doplnkov) vypustiť možnosť realizácie iných stavieb ako povoľuje nadradená územnoplánovacia dokumentácia mesta

- požadujeme v textovej časti zosúladiť odvolávky na funkčné využitie podľa územného plánu mesta (bod.2 každej kapitoly) a s obsahovou funkčnou náplňou regulácie funkčného využitia územia v UPN-Z (napr. blok 3.1)
- v textovej časti, v rámci regulácie intenzity využitia územia požadujeme doplniť v časti záväzná max. podlažnosť objektov text „bez možnosti realizácie ďalšieho ústupného podlažia alebo podkrovia“, s výnimkou prípadov, kde je táto možnosť uvedená v texte ako prípustná
- v textovej časti regulácie požadujeme uvádzať odvolávky na platné právne predpisy a príslušné STN všeobecne, s výnimkou, kde to bolo vo verejnom prerokovaní požadované subjektmi štátnej správy a samosprávy
- do záväznej špecifickej regulácie rozvoja zástavby v území požadujeme uviesť, že každý návrh zástavby musí zohľadňovať verejné záujmy chránené osobitnými predpismi (v súlade s §126 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov)
- požadujeme v textovej časti regulácie uviesť že pri funkčnej náplni: rodinné domy s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (...bazény, športové a rekreačné plochy na pozemkoch rodinných domov...) sa na umiestnenie a povolenie uvedených stavieb rekreačno-zotavovacieho zázemia vzťahuje maximálny koeficient zastavanosti pozemku
- požadujeme v textovej časti regulácie uviesť pri funkčnej náplni: rodinné domy ako smerný regulatív – obmedzenie počtu bytových jednotiek v RD na jednu bytovú jednotku
- vo výkresovej časti – v regulačnom výkrese požadujeme zadefinovať záväzný regulatív pre nezastaviteľné plochy zelene
- vo výkresovej časti – v regulačnom výkrese požadujeme premietnuť cyklistické trasy podľa nadradenej územnoplánovacej dokumentácie mesta.

C. Záver

Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok vznesených v rámci verejného prerokovania Návrhu zmien a doplnkov č. 1/2014 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, spolu s návrhom na rozhodnutie o námietkach a pripomienkach, je neoddeliteľnou súčasťou 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. 1/2014 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 začiatkom mesiaca máj, resp. jún 2015. Časová náročnosť a rozsah úkonov, stanovených platnou legislatívou, ktoré je potrebné pred rokovaním miestneho zastupiteľstva uskutočniť vyžaduje, aby ste tomuto termínu primerane prispôsobili odovzdanie upraveného návrhu obstarávateľovi.

Prerokovaním Návrhu zmien a doplnkov č. 1/2014 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice 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. 1/2014 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.

Čistopis Zmien a doplnkov č. 1/2014 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice (ZaD ÚPN-Z C) požadujeme spracovať v zmysle schválených výsledkov rokovania miestneho zastupiteľstva.

Textová časť ZaD ÚPN-Z C bude spracovaná ako upravená (z roku 2005) príloha textovej časti schváleného Územného plánu zóny Podunajské Biskupice - Centrum z roku 1996 a Návrhu zmien

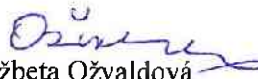
a doplnkov tejto dokumentácie z roku 2001. Grafická časť ZaD ÚPN-Z C, z dôvodu zabezpečenia prehľadnosti, bude premietnutá do nového hlavného výkresu Regulačné princípy, ktorého sa prioritne zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie týkajú, so zachytením právneho stavu k dátumu schválenia zmien a doplnkov.

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

Čistopis dokumentácie, po jeho opatrení schvaľovacou doložkou, požadujeme poskytnúť v 2 paré (M 1:1000, 1:2000) a v 2CD Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice a po 1 paré (M 1:1000) a 1 CD Hlavnému mestu SR Bratislava a Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky, pre potreby územnoplánovacej praxe.

S pozdravom




PhDr. Alžbeta Ožvaldová
Starostka MČ

Príloha:

Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní Návrhu zmien a doplnkov č. 1/2014 Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice

