

Zápis (prepis) z online dorokovania pripomienok uplatnených hl.m. vo verejnom prerokovaní ZaD č. 4/2020 UPN-Z Centrum Podunajské Biskupice, ktoré sa uskutočnilo dňa 24.2.2021 o 13,00 hod s Magistrátom hl. m. SR Bratislavy, ako orgánom územného plánovania

Predmet dorokovania: pripomienky uplatnené hl.m. vo verejnom prerokovaní ZaD č. 4/2020

Za účasti:

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy:

Za oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov: Ing. arch. Závodná, Ing. arch. Pachta Fenclová

Za oddelenie územného plánovania: Ing. arch. Trajterová

Za oddelenie dopravného inžinierstva: Ing. Černochová + kolega

Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice

Mgr. Zoltán Pék, starosta

Ing. Borková, odborne spôsobilá osoba na obstarávania UPP a UPD

MČ Podunajské Biskupice, oddelenie územného plánu, stavebného poriadku a výstavby: Ing. arch. Grznárová

Ing. Segečová, zástupca podávateľa podnetu na zmenu UPN-Z

p. Borková	Uviedla online stretnutie. Všetkých zúčastnených upozornila na skutočnosť, že záznam bude nahrávaný za účelom spísania zápisnice. Zároveň sa opýtala, či je potrebné prezentovať investičný zámer a predložený návrh zmien a doplnkov s prihliadnutím na online stretnutie, ktoré sa uskutočnilo medzi zástupcami Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, MČ Podunajské Biskupice, odborne spôsobilou osobou a investorom dňa 8.2.2021 o 16:30.
p. Závodná	Potvrdila, že ďalšia prezentácia nie je potrebná a je možné ísť priamo k pripomienkam.
p. Borková	Prečítala stanovisko magistrátu na str. 6, kde sa pojednáva o 8 podlažných bytových domoch, uviedla veci na pravú mieru: bytové domy sa realizovať neplánujú, územný plán mesta a zóny nepripúšťajú realizovať v tomto území bytové domy. Územný plán zóny dovoľuje umiestňovať nebytové objekty, slúžiace na krátkodobé ubytovanie, tak ako ich definuje aj stavebný zákon v § 43c, súvisiace s prevádzkou športového areálu. Čo sa týka podlažnosti, p. Borková vysvetlila, že boli spracované aj iné alternatívy riešenia zástavby ubytovacích zariadení, s nižšou podlažnosťou (4.NP), ale bohužiaľ tento návrh bol nevyhovujúci z pohľadu svetlotekniky pre susediace bytové domy na Korytníckej, v bytoch na 1.NP by vznikli nedostatočné svetloteknické pomery. Z tohto dôvodu bola vybraná vyššia, štíhlejšia zástavba, ktorou sa dosiahnu priaznivé svetloteknické pomery a súčasne aj menšia zastavanosť a viac zelene. Potrebný objem ubytovacích kapacít je zdôvodnený v investičnom zámere, ktorý majú zástupcovia magistrátu k dispozícii.
p. Závodná	Navrhla, aby boli pripomienky prerokované v poradí v akom sú uvedené v stanovisku a aby sa začalo s funkciou, nakoľko magistrát dbá na to, aby v území bola nebytová funkcia zachovaná a jej rozsah bol adekvátny športu.
p. Borková	Funkcia športu je zachovaná, je schválená v územnom pláne zóny Podunajské Biskupice – Centrum a nie je predmetom zmeny. Zároveň poukázala na skutočnosť, že pomer medzi športovou funkciou a funkciou ubytovania športovcov je v pomere 4:1 v prospech športu, kde športové plochy predstavujú 44tis m ² a ubytovacie plochy 11tis m ² . Takisto sa vyjadrila, že zámer zďaleka nedosahuje územným plánom mesta povolený 10% podiel zastavanosti funkčnej plochy športu objektami občianskej vybavenosti,

	pohybuje sa okolo 4,5% z výmery funkčnej plochy.
P. Závodná	Vyzvala spracovateľa územného plánu hl. mesta SR, aby potvrdil, že tento pomer športu a ubytovacích kapacít je vyhovujúci.
p. Trajterová	Uviedla, že v územnom pláne hl. Mesta SR nie je presne stanovené aký má byť pomer medzi funkciou športu a ubytovacou funkciou, ale zároveň tým, že v rámci zmien a doplnkov sa do Územného plánu zóny - Centrum vkladá veta (<i>“byty v objektoch funkcie – služobné byty”</i>), ktorý je v súlade s územným plánom hl. mesta, rovnako nevidí dôvod na to, aby sa viedla diskusia o funkcii. Navrhovaná zmena UPN-Z je v súlade s územným plánom hl. mesta SR. To že bol predložený investičný zámer, ktorý objasnil dôvody zmeny UPN-Z je len bonus a k tejto zmene nemá žiadne námietky a výhrady.
p. Borková	Informovala, že sa akceptuje požiadavka hl. mesta na zachovanie existujúcej indexu podlažnosti, ktorý ostáva na súčasnej hodnote 0,7, nakoľko je plne postačujúci na realizáciu investičného zámeru. Prečítala požiadavku hl. mesta k navrhovanej podlažnosti, pričom hl. mesto žiada zachovanie malopodlažnej zástavby v severovýchodnej časti areálu TJ Spojie na úrovni 4.NP. Zároveň informovala, že MČ zotrúva na svojom návrhu (8.NP), nakoľko nižšie alternatívy nevyhovujú z hľadiska svetlotechniky a teda požiadavke hl. mesta nevie MČ vyhovieť.
p. Závodná	Potvrdila, že návrh ZaD, vrátane 8.NP ubytovacích zariadení, nie je v rozpore s územným plánom hl. mesta. Zároveň je názoru, že treba hľadať vhodnejšie riešenie, ako 8.NP, najmä s ohľadom na blízkosť rodinných domov. Dala priestor spracovateľovi územného plánu hl. mesta
p. Trajterová	Upozornila, že ide o stabilizované územie a 8.NP, ako spracovateľ UPN, považuje za neprimerané navýšenie výšok zástavby.
P. Borková	Vysvetlila, že 8.NP sa navrhuje, nie v kontakte s rodinnými domami, ale v kontakte s 13. podlažnými bytovými domami na Korytnickej ulici, čo nevytvára žiaden hmotovo – priestorový kontrast v území. Zároveň uviedla, že vo vzťahu k okolitej zástavbe rodinných domov boli dopracované ďalšie svetlotechnické posúdenia, z ktorých vyplynulo, že 8. NP ubytovacieho objektu, najbližšie k Učiteľskej bude potrebné riešiť ako ustúpené. Predmetom prerokovania je predsa regulácia maximálneho využitia územia, jeho limity, nie konkrétny investičný zámer, neznamená to, že tieto hodnoty budú v praxi využité na maximum. Konkrétne riešenie bude opätovne preverované štúdiami a posudkami a jeho konečná podoba, aj výška zástavby, vyplynie z výsledkov týchto posúdení. Pre úplnosť je potrebné uviesť, že radové rodinné domy na Učiteľskej sa nachádzajú na funkčnej ploche športu a teda sú tam zrealizované v rozpore s územným plánom mesta. Napriek uvedenému, pri príprave materiálu ZaD bol na nich braný ohľad zo všetkých hľadísk ochrany zdravého životného prostredia. Upozornila na skutočnosť, že návrh ZaD neprekračuje žiadne, v súčasnosti platné hodnoty intenzity využitia územia, platné pre daný funkčno – priestorový blok územia, predmetom zmeny je len preskupenie stavebných hmôt v rámci daného bloku. Takisto spomínaný investičný zámer, riešený v smernej časti ZaD, ani zďaleka nenapĺňa v súčasnosti platné hodnoty intenzity využitia územia.
P. Závodná	Zopakovala, že vnímajú 8 podlažnú zástavbu za vysokú s prihliadnutím na fakt, že ide o stabilizované územie.

P. Borková	Poznamenala, že hl. mesto akoby nechcelo vidieť väzbu a blízkosť 13. podlažných bytových domov na Korytnickej ulici. Navrhovaná 8. podlažná zástavba je prirodzeným prechodom medzi 13.NP, cez 8 podlažné ubytovacie kapacity, 3 podlažnú multifunkčnú halu až k 2 podlažným rodinným domom, pôsobí v území harmonicky, vôbec nie disproporčne.
p. Závodná	Uviedla, že výhrada k 8.NP, je len názorom magistrátu a v konečnom dôsledku je to na zodpovednosti poslancov, ktorý budú zmenu UPN-Z schvaľovať.
p. Borková	<p>Prečítala ďalšiu požiadavku hl. mesta na zachovanie Indexu Podlažných Plôch (IPP), nakoľko hl. mesto považuje navrhovaný IPP na úrovni 1,1 za nevhodný. Tú istú hodnotu vraj dosahujú aj susediace bytové domy na Korytnickej. Pani Borková zopakovala, že IPP sa zachová na pôvodnej úrovni 0,7. Zároveň upozornila, že je nevhodné porovnávať IPP zástavby 13. podlažných bytových domov na Korytnickej ulici s IPP areálu TJ Spoje, nakoľko IPP investičného zámeru je na úrovni 0,57.</p> <p>Prečítala upozornenie hl. mesta k verejnému dopravnému vybaveniu a nesúladu medzi predloženým návrhom zmien a doplnkov a budovaním parkovacích státí na Učiteľskej a Hviezdznej ulici a záväzným regulatívom č. 4.4. Regulácia organizácie dopravnej obsluhy. P. Borková vysvetlila, že táto požiadavka hl. mesta nie je akceptovaná, nakoľko v rámci investičného zámeru budú na Učiteľskej a Hviezdznej ulici vybudované krátkodobé parkovacie státi a nie sú to miesta na parkovanie, ktorými sa pokrývajú požiadavky na statickú dopravu vynútenú samotným projektom, ale práve naopak sú to parkovacie státi, ktoré budú slúžiť pre verejnosť, obsluhu okolitých zariadení.</p> <p>Zareagovala na pripomienky hl. mesta k hluku. Hl. mesto vo svojom stanovisku uvádza, že predpokladá nárast hluku v dôsledku realizácie tohto zámeru, hoci sa na str. 22 predloženej územnoplánovacej informácie uvádza, že aktuálnym prieskumom neboli zistené žiadne limity územia v porovnaní s r. 1996. Pani Borková uviedla, že zo spracovanej hlukovej štúdie takéto závery nevyplývajú, ale aj tak budú v ďalšom stupni dopracované ďalšie hlukové štúdie v rámci spracovania dokumentácie pre konanie stavebného úradu, v prípade, že z nich vyplývajú požiadavky na opatrenia, budú tieto riešené.</p>
p. Zoltán Pék (starosta Podunajských Biskupíc)	Uviedol, že aj on aj poslanci a občania Podunajských Biskupíc, všetci vnímajú pozitívne tento projekt. Čo sa týka podlažnosti, v blízkosti sú výškové budovy a jeho občianske a ľudské stanovisko je, že je nepodstatné, či tam bude 7 alebo 8 podlaží, lebo ten objem sa v danom priestore susediacich 13 podlažných objektov stráca. Celý projekt vníma, že je to významný posun vpred, nakoľko doteraz to tam desaťročia chátra a neplní funkciu a občania sa permanentne sťažujú na zanedbané životné prostredie.
p. Závodná	Jasne vníma, že to je posun vpred a že dnes to tam chátra a preto si uvedomuje komunálnu zodpovednosť p. starostu. Nehovorí, že sa mestu nepáči tento investičný zámer, len stále si myslí, že tie budovy sú neadekvátne vysoké v styku s rodinnými domami.
p. Borková	Opýtala sa, či vie mesto zdefinovať právny predpis alebo uviesť definíciu z územného plánu mesta, z ktorej by vyplývala nutnosť realizácie zástavby formou málopodlažnej zástavby, inak by sa zámer dostal do rozporu s územným plánom mesta? Ak áno, prosíme ho uviesť. Mesto má podľa stavebného zákona uplatňovať zásady a regulatívy záväznej časti územného plánu mesta.
p. Trajterová	Nie je taký predpis ani definícia, len majú názor, že pre stabilizované územie nie je vhodných 8 NP.

p. Závodná	Zopakovala, že zámer nie je v rozpore s upn mesta a bude na rozhodnutí miestneho zastupiteľstva, ako sa vysporiada s touto otázkou.
p. Borková	Podľa stavebného zákona má hlavné mesto uplatňovať obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Susediace územie 13 podlažných bytových domov je taktiež stabilizované územie a novú zástavbu je potrebné posudzovať aj vo vzťahu k nemu, nie len vo vzťahu k nezastavanej ploche športu. Navrhované 8 podlažné objekty predstavujú harmonický prechod k nižšej okolitej zástavbe. Uviedla, že $IPP \leq 0,7$ nemeníme, dokonca ho investičný zámer využíva len do hodnoty 0,57. Objemy a funkčnosť zástavby boli overené štúdiami, spracovanými odbornými spôsobilými osobami, svetlotechnickou, akustickou, rozptylovou, dopravnokapacitným posúdením, z ktorých vyplynula bezkolíznosť umiestnenia a budúcej prevádzky zámeru športového areálu v území. Uvedenú skutočnosť potvrdil aj RUVZ svojím stanoviskom uplatneným vo verejnom prerokovaní ZaD.
p. Černochová + kolega	<i>Pripomienky z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia:</i> <i>Upozorňujeme, že vo vzťahu k predloženému návrhu riešenia predmetného územia je statická doprava na miestnych komunikáciách ul. Učiteľská a Hviezdna (10 PM a 30 PM) riešená v rozpore so záväzným regulatívom v bode 4.4. Regulácia organizácie dopravnej obsluhy a územia, t. j.:</i> <i>- záväzné neprípustné spôsoby riešenia statickej dopravy v území:</i> <i>dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na verejných komunikáciách vo forme pozdĺžnych parkovacích státi,</i> <i>- záväzné požadované spôsoby riešenia statickej dopravy v území:</i> <i>parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel v rámci areálu športovo-rekreačnej vybavenosti, resp. v podzemných podlažiach objektov.</i> Vyjadrili názor, že budovanie pozdĺžnych parkovacích miest na Učiteľskej a Hviezdnej ulici nie je v súlade s Reguláciou organizácie dopravnej obsluhy v UPN-Z. Upozornili, že novou stratégiou mesta je preberanie parkovacích státi vybudovaných v dopravnom priestore komunikácie spolu s komunikáciou. Takéto parkovacie státi môžu byť využité len pre potreby parkovania verejnosti a budú regulované v rámci parkovacej politiky mesta. Ale táto problematika je otázkou riešenia dokumentácie pre ÚR.
p. Borková	Objasnila, že pozdĺžne parkovacie státi na Hviezdnej a Učiteľskej ulici nie sú parkovacie státi generované projektom, že sú určené pre obyvateľov a návštevníkov okolitej občianskej vybavenosti Súhlasila, že MČ upraví vyhodnotenie pripomienok k riešeniu dopravy miesto „neakceptuje sa“ na „berie sa na vedomie“, nakoľko predmetom riešenia ZaD nie je konkrétny investičný zámer, a s tým súvisiaci počet PM, ale regulácia územia z hľadiska hmoty, priestoru a funkcie. Takisto v pripravovanej dokumentácii pre príslušné konanie stavebného úradu budú jednoznačne zadefinované počty parkovacích miest pre potreby areálu, tie budú pokryté v rámci pozemkov a priestorov areálu a jednoznačne zadefinované miesta pre verejnosť, ktorých režim užívania určí príslušný cestný správny orgán a správca komunikácie.
p. Trajterová	Upozornila p. Borkovú, aby bola akceptovaná požiadavka magistrátu na priemernú podlažnosť, ktorý je v stanovisku magistrátu uvedený ako 3 NP, nakoľko bol akceptovaný koeficient podlažných plôch na úrovni 0,7.

p. Borková	Výrok k uvedenej požiadavke bude prehodnotený a zmenený na akceptuje sa. Uviedla, že všetky ostatné požiadavky hl. mesta sú akceptované, takže nie je potrebné sa nimi zaoberať.
p. Závodná	Uviedla, že hlavné mesto berie na vedomie, že návrh ZaD je v súlade s územným plánom mesta a zároveň zopakovala, že jeho schválenie resp. neschválenie je výsostná zodpovednosť poslancov.
p. Segečová	PodĎakovala za možnosť byť prítomná na prerokovaní. Uviedla, že názor magistrátu investor chápe a plne rešpektuje. Zároveň rozumie aj stabilizovanému územiu. Na druhej strane neakceptuje názor magistrátu, že je to v tesnej blízkosti rodinných domov (RD na Učiteľskej ulici 9), nakoľko práve tieto sú postavené a skolaudované v rozpore s územným plánom hlavného mesta. Keby sa neurobila chyba v minulosti a nepovolili sa v rozpore s územným plánom hl. mesta, magistrát by teraz argument blízkosti rodinných domov nemal. Zároveň dodala, že v príprave projektovej dokumentácie bolo spracovaných niekoľko alternatív. Ak by svetlotechnicky vyšla nižšia alternatíva, určite by nežiadali o 8.NP. Investície do športových plôch sú priamo úmerné investícií do ubytovacích zariadení. V prípade, že sa poníži investícia do ubytovania, z dôvodu zníženia podlažnosti, zníži sa investícia do športu, čo by bolo na škodu veci. Na druhej strane treba zdôrazniť, že výstavbou vyšších a užších budov (a nie nízkych a širokých) sa získa 3000 m ² športových plôch a zelene, ktorá je prístupná verejnosti bez časového obmedzenia, ktoré by boli podľa súčasného územného plánu možné zastavať. Doplnila, že investičný zámer prinesie aj ďalšie investície - športovisko na ZŠ Biskupická, ktoré je určené pre marginalizované skupiny, výber pre psov, rodinná zóny, basketbalové ihriská, lezecká stena a pod. Na záver sa podĎakovala za čas a pripomienky magistrátu.
p. Borková	PodĎakovala sa za priestor na dorokovanie, za účasť a pripomienky. Mestská časť má podľa stavebného zákona povinnosť dorokovať pripomienky s hlavným mestom, nemá povinnosť dohodnúť sa na ich akceptácii, takže mieru ich akceptovania vyhodnotí MČ po dorokovaní so starostom a s poslancami. Prislúbila zaslanie záznamu z prerokovania a poprosila o jeho odsúhlasenie.