

Zápis z dorokovania stanovísk občanov uplatnených pri verejnom prerokovaní návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny, zo dňa 10.02.2021 o 16,30 hod, online formou

Prítomní:

Ing. arch. Grznárová - MČ Podunajské Biskupice, oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku

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

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

Ing. Segečová – zástupkyňa podávateľa podnetu na zmenu UPN-Z

Online pripojení: 61 subjektov,

z toho najaktívnejší občania p. Medveď, p. Harvaníková

poslanci p. Virágová, p. Lukáčová

p. Borková	<p>P. Borková privítala na dorokovaní stanovísk uplatnených v procese verejného prerokovania návrhu ZaD 4/2020 ÚPN-Z Centrum - PB.</p> <p>Informovala, že zo stavebného zákona vyplýva povinnosť verejne dorokovať stanoviská uplatnené v procese verejného prerokovania dokumentácie ZaD, takže vzhľadom na zložitú epidemiologickú situáciu v krajine, uskutočňuje sa to online dorokovaním, pričom sa bude snažiť vysvetliť návrh vyhodnotenia uplatnených stanovísk a zodpovedať na doplňujúce otázky.</p> <p>Návrh vyhodnotenia, ktorý obdržali občania spolu s pozvánkou na dorokovanie, je len návrhom, v prípade výskytu nových zásadných skutočností vplyvajúcich na predmet prerokovania a v súlade s výsledkami uskutočňovaného dorokovania môže byť ešte upravený.</p> <p>P. Borková upozornila, že z dorokovania sa vyhotoví zvukový a obrazový záznam, ktorý bude následne zverejnený na stránke mestskej časti.</p> <p>Určila pravidlá diskusie, bude sa vyjadrovať k námietkam, ktoré sa týkajú predmetu obstarávania, pokiaľ bude otázka smerovať ku konkrétnemu riešeniu investičného zámeru, odovzdá slovo prítomnej p. Segečovej, ako zástupkyňi investora. Každý kto bude chcieť hovoriť, najprv sa predstaví. Vzájomne si neskáčme do reči, nechajme diskutujúceho partnera vždy dohovoriť.</p> <p>Zúčastneným občanom bolo ústne a obrazom vysvetlené, ako môžu počas online pripojenia klásť otázky.</p> <p>Upozornila, že prítomná je aj p. Grznárová, pracovníčka Oddelenia ÚP a SP miestneho úradu, a že je možné obracať sa na ňu s otázkami.</p> <p>Informovala o návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny, o zmenách v grafickej a v textovej časti. Zobrazila na zdieľanej ploche a uviedla, že zmeny sú vyznačené červenou, resp. zelenou farbou. Zopakovala návrhy na nové zmeny regulácie funkčného využitia územia - t.z. že zastavaná plocha objektami občianskej vybavenosti neprekročí 10% z výmery funkčnej plochy celého areálu, zariadenia OV budú riešené ako ubytovacie zariadenia súvisiace s prevádzkou športového areálu, a že byty v objektoch funkcie budú slúžiť len ako služobné byty, v počte 7 ks. Ďalej vysvetľuje návrhy zmeny v regulácii intenzity využitia územia – t.z. zvýšenie záväzného maximálneho indexu nadzemných podlažných plôch IPP z 0,7 na 1,10, pričom vyjadrený nesúhlas občanov je akceptovaný a hodnota IPP zostáva nezmenená, teda 0,7. Otvorená zostala otázka týkajúca sa zmeny záväznej maximálnej podlažnosti budov z 2 – 3 na 3 – 8 NP, bez možnosti realizácie ďalšieho ustúpeného podlažia alebo podkrovia.</p>
p. Borková	<p>Informovala o troch skupinách stanovísk ktoré mestská časť Podunajské Biskupice obdržala. 1.skupina kopíruje stanoviská p. Medveďa. 2. skupina obsahuje námietky občanov čo bývajú prevažne v susediacej radovej zástavbe rodinných domov a na opačnej strane Učiteľskej ulice a 3. Skupinu tvorí stanovisko obyvateľa bytového</p>

	domu na Korytnickej ul. Najpočetnejšiu skupinu stanovísk tvoria námietky od p. Medveďa.
p. Borková	Prečítala námietku č. 1 zobrazenú na zdieľanej obrazovke, v ktorej sa uvádza neakceptácia pripomienky p. Medveďa so zmenou maximálnej podlažnosti z 2 – 3 na 3 – 8 NP. Vo vyjadrení sa uvádza, že navrhovaná podlažnosť a objem zástavby ubytovacích zariadení, a s tým súvisiaci počet ubytovaných športovcov sú priamo úmerne veľkosti, kapacite a navrhovanej vybavenosti športu v areáli a vychádza z potreby zabezpečiť jeho plnohodnotnú a rentabilnú prevádzku. Zníženie podlažnosti a objemu zástavby ubytovacích zariadení, a tým pádom zníženie počtu ubytovaných osôb, by z pohľadu rentability automaticky prinieslo nežiaduci efekt a to je redukcia športovej vybavenosti areálu. Zmena UPN-Z 4/2020 priamo súvisí s investičným zámerom - vybudovanie športovej akadémie. Toto potvrdzuje aj memorandum podpísané m.č. BA-PB a investorom.
p. Borková	Informuje o dôvode neakceptácie v prípade pripomienok resp. námietok ktoré smerujú k investičnému zámeru. Investičný zámer nie je predmetom riešenia ZaD, ZaD majú len vytvoriť priestorové a funkčné predpoklady pre realizáciu zámeru. Dala priestor p. Segečovej nakoľko ďalšie doplňujúce otázky od p. Medveďa smerujú k investičnému zámeru a nie k predmetu dorokovania.
p. Segečová	Informuje, že územný plán zóny a územný plán Hlavného Mesta určuje limity, ktoré nemôže investor presiahnuť tj. viac ako 10% z celej plochy nemôže byť zastavaných ubytovacími kapacitami. Podľa investičného zámeru, zastavaná plocha ubytovacími kapacitami by mala byť okolo 4,5% funkčnej plochy športu. Na to aby bol areál udržateľný ekonomicky je potrebné aby v ňom boli realizované aktivity, ktoré budú finančne vykrývať nároky športovej činnosti, je potrebné brať do úvahy aj túto stránku investičného zámeru.
p. Borková	Ďalej číta reakcie p. Medveďa na str. 1 na zdieľanej ploche „Investor deklaruje, že len približne 1/3 až 1/2 ubytovacích kapacít bude slúžiť priamo potrebám akadémie. Internát pre účastníkov akadémie je len jedna zo štyroch ubytovní.“ A s tvrdením súhlasí.
p. Segečová	Informuje že investor vníma obyvateľov Bratislavy ako potencionálnych zákazníkov areálu a tak isto berie do úvahy aj požiadavku na zvýhodnené vstupné pre obyvateľov Podunajských Biskupíc. Investor sa neobáva vyťaženia (napr. plavárne), ale skôr vyťaženia športovísk obyvateľmi, ktorí požadujú veľmi nízke vstupné. Z uvedeného dôvodu musí mať projekt aj výnosnú časť, ktorá bude pokrývať náklady tej dotovanej. Doplnila, že čím bude menšia investícia do ubytovacích zariadení, tým bude menšia investícia do športových zariadení, napr. nebude plaváreň.
p. Medveď	Má problém s rozsahom ubytovacích zariadení. Taktiež vyjadruje obavu, že ubytovacie zariadenia sa v budúcnosti zmenia na bytové domy. Reaguje na plaváreň, ktorá bola spomenutá ako príklad, že pokiaľ sa zníži objem zástavby ubytovacími zariadeniami, nebude realizovaná a tvrdí, že obava že nebudú športoviská vyťažené je neopodstatnená. Reaguje na zabezpečenie ekonomiky areálu. Pýta sa na konkrétne zľavy a výhody pre Biskupičanov.
p. Segečová	Zopakovala, že pokiaľ majú byť poskytnuté výhody občanom, je potrebné aby boli v areáli realizované aj činnosti, ktoré to zaplatia. Konkrétne cenové výhody budú predmetom rokovania s predstaviteľmi MČ.
p. Medveď	Žiada zdôvodniť na základe akých podkladov, noriem a ustanovení je nasledovné tvrdenie: „Navrhovaná podlažnosť a objem zástavby ubytovacích zariadení, a s tým súvisiaci počet ubytovaných športovcov sú priamo úmerné veľkosti, kapacite a navrhovanej vybavenosti areálu.“
p. Segečová	Rozpráva o nákladoch vynaložených na prevádzku areálu od roku 2008.
p. Borková	Reaguje, že toto územie je regulované kódom S čo znamená, že pre tento územný plán neplatí územný plán mesta ale územný plán zóny. Číta z územného plánu zóny a vysvetľuje jednotlivé pojmy pánovi Medveďovi, ubytovacie zariadenie pre

	krátkodobý pobyt, rozdiel medzi bytovými domami a ubytovacími zariadeniami a pojem služobný byt.
p. Medved'	Žiada zdôvodniť tvrdenie kde investor deklaruje že 1/3 až 1/2 ubytovacích kapacít bude slúžiť potrebám akadémie. Grafická časť v prvej námietke – Nerozumie výstavbe ubytovní, keďže podľa neho nie je navrhovaná ubytovacia kapacita potrebná pre fungovanie športovej akadémie. Chce aby investor prezentoval skôr finančný plán. Argumentuje že by podľa neho stačilo stavať len 3 podlažné budovy.
p. Borková	Usmerňuje že konkrétny investičný zámer nie je predmetom zmien a doplnkov územného plánu, otázky a požiadavky sa netýkajú ZaD.
p. Segečová	Dodáva že cieľ investora je udržateľnosť areálu a mať zdroje na úpravu, rekonštrukciu opravy a pod. Reaguje na porovnanie ubytovacích kapacít pána Medved'a s inými futbalovými akadémiami, ktoré sú takmer identické s projektom TJ Spoje. P. Medved' sa snaží odstrániť budovy, ktoré sú z pohľadu výnosu najvýhodnejšie, a vlastne ktoré by neskôr pokrývali finančné nároky na výhody pre Biskupičanov. Poukazuje na to, že p. Medved' zverejnil na Facebooku Hoax – keby bol index 1,1 tak môže podľa HOAX-u investor postaviť dvojnásobný objem pre celý areál. Poukazuje na skutočnosť, že p. Medved' uvedený hoax zverejnil v čase, po dvoch 3 hodinových prezentáciách, zrealizovaných investorom pre občanov, kde bola p. Medved'ovi táto otázka vysvetlená a teda vie, že v tejto informácií cielene zavádza.
p. Medved'	Ohradzuje sa tým, že investor má možnosť postaviť 2- násobný objem zástavby aj s dodržaním svetlo-technických požiadaviek. Ďalej dodáva že investor môže žiadať v budúcnosti pravidelne o zmenu územného plánu hl. mesta. Aj keď je index zástavby 0,7, stále ma investor 0,13 rezervu, a môže zástavbu zhustiť viac ako to je v prezentovanom projekte - ktorý ani nie je realizačný projekt.
p. Borková	Myslí si že sa jedná o zavádzanie zo strany p. Medved'a a číta textovú časť územného plánu zóny centrum, ktorá hovorí o záväznej regulácii intenzity využitia územia - 30% zastavanosť, 70% index podlažných plôch, 60% zelene a o požiadavke aplikovať v stavebnej praxi textovú i grafickú časť dokumentácie spoločne. Ďalej hovorí o priestorovej regulácii v súlade s výkresom regulačných princípov. Nedá sa posudzovať len textová alebo výkresová časť samostatne – ale dokopy. Výkresová časť vymedzuje jednoznačne plochy určené na zastavanie v rámci tohto bloku územia. Tie sú vymedzené pevnými, neprekročenými stavebnými čiarami t.z. že napr. ihrisko sa nedá zastavať, ale len vyznačené stavebnými čiarami na zastavanie v súlade s reguláciou územného plánu.
p. Medved'	Hovorí že stále je priestor v projekte výstavbu zahustiť, aj v rámci koeficientov ktoré sú stanovené v aktuálnom územnom pláne. Hovorí že stále tam je 5% rezerva na zeleň, čo ale porovnáva s ubytovňami, ktorých zastavaná plocha je menej ako 5%, čo znamená že by sa tam zmestilo raz toľko zástavby a žiaden zo spomínaných koeficientov to neobmedzuje. Ak chceme zvyšovať podlažnosť, mal by sa podľa toho priamo úmerne zredukovať aj 0,3 koeficient zastavanosti.
p. Borková	Vysvetľuje že tieto jednotlivé indexy zastavanosti sú prepojené - ak niekde pridám, niekde musím ubrať. Prekračovať zastavanosť v tomto území nemôžeme, aj keby to tieto indexy povoľovali, pretože nás brzdi koeficient zelene.
p. Medved'	Tvrdí že podľa nového územného plánu zóny by mohlo v areáli vyrásť raz toľko ubytovní.
p. Borková	Vyvracia tvrdenie argumentom že už sa nedá viac stavať, pretože priestor vymedzený na zastavanie neumožní stavať ďalšie ubytovne. Treba postaviť aj stavby pre šport, v ostatných blokoch územia určených na zastavanie; takže tie budú už obsadené, čiže ubytovne sa nedajú už nikde stavať. Zástavba bude musieť takisto spĺňať všeobecno-technické požiadavky na výstavbu, či už požiaro-odstupové požiadavky alebo svetlotechnika atď, takže, keby aj regulácia ešte umožnila zástavby, všeobecné technické požiadavky (VTP) na výstavbu už ďalšiu výstavbu neumožnia.

p. Segečová	Nie je možné zastavať plochu o ďalších 5%, pretože by výstavba clonila bytom na Korytnickej ulici. Hovorí že normy by nás v tomto prípade nepustili. Areál nemôžeme zastavať viac ako to je momentálne nakreslené.
p. Medveď	Tvrdí že vidí priestor na trojnásobok zastavanej plochy – napr. veľký blok lichobežníkového pôdorysu, ktorý by nebol postavený kolmo na Korytnicku ulicu ale bol by zošikmený.
p. Borková	Tvrdí že investora vždy brzdí vyhláška č. 532/2002, ktorá hovorí o kritériách, ktorá každá zástavba musí splniť (VTP na výstavbu).
p. Medveď	Hovorí že tieto ubytovne na krátkodobý pobyt spĺňajú svetlo-technické podmienky potrebné na dlhodobý pobyt čiže vzniká možnosť preklasifikovania na byty/apartmány.
p. Borková	Uvádza, že preklasifikovanie na byty nie je možné nakoľko to nedovoľuje územný plán mesta ani územný plán zóny. Apartmány sú stále len nebytové priestory a nachádza sa v nebytovej stavbe a nedajú sa zmeniť na byty.
p. Borková	Pokračuje a číta stanovisko v ktorom sa píše že pisatelia nesúhlasia so zvýšením záväzného maximálneho indexu nadzemných plôch z 0,7 na 1,1. Rozhodnutie je že index zostáva zachovaný na hodnote 0,7. Na požiadavku p. Medveďa aby MČ vysvetlila prečo je požiadavka na zníženie IPP akceptovaná reaguje, že ak sa požiadavka akceptuje nie je potrebné vysvetľovať dôvody jej akceptácie.
p. Borková	Číta zo zdieľanej obrazovky 1. Námietka - <i>“V prípade dôvodenia zmeny podlažnosti na predmetnej parcele na 8.p. z dôvodu nemožnosti realizácie požadovaného objemu zástavby (a ubytovacích kapacít) a súčasne dodržania svetlo-technických noriem by bolo logické pri zvyšovaní podlažnosti úmerne znížiť index zastavaných plôch (IZP).”</i> Na to reaguje že má p. Medveď pravdu, smerná časť dokumentácie hovorí že investičný zámer bude mať index zastavanosti nižší ako umožňuje záväzná časť. Zmena indexu zastavanej plochy nebola predmetom verejného prerokovania ZaD, preto nemôže byť teraz svojvoľne upravená. Aplikovať nižšiu hodnotu zastavanosti v projekte je a bude prípustné. Index podlažných plôch charakterizuje zastavanosť územia a ten investora nepustí.
p. Borková	Ďalej číta zo zdieľanej obrazovky 1. Námietka <i>“Taktiež by bolo vhodné regulovať aj max. rozsah IPP pre zariadenia občianskej vybavenosti v predmetnom území”</i> - Toto je regulované v UP zóny a UP mesta na 10% funkčnej plochy. Ďalej cituje definíciu funkcie možnosti zástavby v prípustne obmedzenom rozsahu.
P. Medveď	Navrhuje nové verejné prerokovanie s poslancami a zmena by sa mala prepracovať. (P. Borková hovorí že takýto postup je možný.) Ďalej číta z dokumentu z územného plánu mesta – záväzná časť C. úplne znenie, na strane 14 (Výškové stavby).
p. Borková	Uvádza, že tento bod územného plánu mesta sa týka centra mesta a nie Podunajských Biskupíc. Potom ako p. Medveď prečítal ďalší bod na strane 20. o rešpektovaní charakteristík pre MČ Podunajské Biskupice p. Borková vysvetľuje, že investor navrhuje zástavbu zo strany Korytnickej ulice, kde sa momentálne už nachádzajú 13 podlažné stavby. Investor navrhuje zástavbu vo väzbe na existujúcu zástavbu na Korytnickej ulici. V území pre ktoré je schválený UPN zóny, platí UPN zóny a nie UPN mesta.
p. Borková	Číta 3. Odôvodnenie a) zo zdieľanej obrazovky – „plánovaná ubytovacia kapacita Investičného zámeru je nadhodnotená 3- 10 násobne v porovnaní s podobnými projektami“. Hovorí že predmetom návrhu ZaD 4/ 2020 je funkčná a priestorová regulácia územia, nie konkrétny investičný zámer. Na pripomienkovanie zámeru bude slúžiť inštitút účastníka konania, keď bude o konkrétnej stavbe pojednávať stavebný úrad. A bolo viac krát povedané, že je potrebné posudzovať ubytovaciu kapacitu vo vzťahu ku celkovej športovej prevádzkovej kapacite areálu. ÚPN Z stanovuje priestorovú a funkčnú reguláciu územia a stanovuje maximálne limity pre využitie tohto územia, ktoré stavebník môže ale nemusí vyčerpať.

p. Medveď	Pýta sa či územný plán reguluje aj priestorovo časové princípy, napr. reguluje plánovanie výstavby a pod.
p. Borková	Reaguje na to, že v koncepte pripravovaného stanoviska na dopracovanie dokumentácie ZaD je uplatnená požiadavka že do záväznej časti treba zakomponovať požiadavku že celý areál je potrebné v rámci povoľovacieho konania povoľovať v jednej časovej etape, realizovať v jednej časovej etape, a kolaudovať v jednej časovej etape - t.z. že nemôže investor postaviť len ubytovne a potom už nebude pokračovať vo výstavbe.
p. Medveď	Argumentuje predošlou skúsenosťou so spol. Sitno Holding. a Hotelom Danube, kedy odvolací orgán rozhodol v prospech stavebníka.
p. Borková	Hovorí že aj odvolací orgán - úrad vyššieho stupňa sa musí držať reguláciou ÚPN zóny.
p. Segečová	Reaguje na tvrdenie, že je nadhodnotená kapacita ubytovania. Tvrdí že futbalová akadémia je len jedna z častí športového areálu a preto im patrí len alikvotná časť ubytovacích kapacít (1 budova). Všetko ostatné ubytovanie je určené na ubytovanie pre športovcov s ostatnými športovými aktivitami a pre ich podporný personál, práve preto aby bolo rozložené riziko tej aktivity, ktorá ma generovať zisky, aby bola prevádzka športovej akadémie trvalo udržateľná.
p. Medveď	Tvrdí že doteraz nenarazil na podobný štýl futbalovej akadémie a pýta sa p. Segečovej čo si treba predstaviť pod pojmom „Ubytovanie pre kluby a reprezentáciu“
p. Segečová	Hovorí ako príklad kluby, ktoré chodia na sústredenia a majú všetko k dispozícii pod jednou „strechou“. Investor sa nemôže spoliehať na to, že športovci prídu do akadémie športovať a niekto externe im bude poskytovať ubytovanie.
p. Medveď	Navrhne aby športovci dochádzali autobusmi z ubytovania na športovisko.
p. Segečová	Reaguje na pripomienku p. Medveďa , že investor musí mať aj profit aby utiahol športovisko.
p. Medveď	Argumentuje tým že výstavba športovísk je lacnejšia a menej náročná a navrhuje postaviť menej ubytovní.
p. Segečová	Tvrdí že ak investor vybuduje menej ubytovacích kapacít, tak automaticky investuje menej do športovísk.
p. Harvaníková	Požaduje zmenšiť kapacitu a investičný zámer. Hovorí že projekt je mimo záujmu Biskupičanov a investor poškodí stovky obyvateľov. Neuviedla bližšie akým spôsobom.
p. Segečová	Hovorí že investor predložil možný návrh riešenia mestskej časti, ako s areálom niečo urobiť, a to čo plánuje postaviť je možné a overené štúdiami realizovateľnosti, ktoré preukázali, že zámer nie je v rozpore s požiadavkami na ochranu zdravia a ľudí. Tým, že bude investor stavať do vyššie a užšie budovy a nie nízke dlhé, vznikne viac priestoru pre šport a zeleň.
p. Borková	Reaguje na pripomienku p. Harvaníkovej, funkcia športu a rekreácie je na danom území zadefinovaná minimálne od roku 1993. Argumentuje tým že obyvatelia PB mohli apelovať na MČ už skôr, ak si myslia že táto funkcia športu je v danom území nevhodná. MČ už v minulosti obdržala podnety na zmenu UPNZ aj UPN na funkciu bývania v dotknutej lokalite, ale ani MČ ani hlavné mesto nikdy nesúhlasili so zmenou UPN, nakoľko potreby športu v PB nemajú dostatočné zázemie na svoje pokrytie. MČ má teoreticky možnosť areál odkúpiť, investor ho ponúkol na odpredaj. Ale nikto, ani MČ, ani mesto, ani samosprávny kraj neprejavili záujem. Je presvedčená že projekt bude prínosom pre Podunajské Biskupice.
p. Segečová	Navrhne aby MČ Podunajské Biskupice areál odkúpila a zriadila športovisko pre obyvateľov.
p. Virágová	(poslankyňa Podunajských Biskupíc) Reaguje na pripomienku že má práve mestská časť odkúpiť predmetné nehnuteľnosti. Mestská časť nemôže areál odkúpiť, pretože nemá dostatok financií. Podporuje projekt výstavby športového areálu, vidí v ňom veľký prínos pre obyvateľov mestskej časti. Veľa občanov Biskupíc má záujem na

	jeho revitalizácii. Vyzvala diskutujúcich k riešeniu racionálnych tém a otázok.
p. Segečová	Reaguje na reakciu pani poslankyne Virágovej, že ak nemá mestská časť dostatok zdrojov, jediný spôsob ako to vyriešiť je urobiť tam ubytovne podľa projektu a modelu kt. investor má, aby sa prevádzka športovísk dala zvládnuť aj ekonomicky.
p. Harvaníková	Poukazuje na to že momentálne v budove športovej haly funguje/fungovala ubytovňa, ktorá pokrývala investorovi časť nákladov na prevádzku a navrhuje prediskutovanie rozpočtu s mestom/župou.
p. Segečová	Navrhuje pani Harvaníkovej opätovné preverenie s poslancami mesta/ župy možnosť odkúpenia areálu s čím investor súhlasí, ale myslí si že v konečnom dôsledku dospeje k rovnakému názoru aký odprezentovala pani poslankyňa Podunajských Biskupíc.
p. Medveď st.	Opäť sa vracia k finančnej udržateľnosti projektu a ubytovaniu pre športovcov a tvrdí že nepozná žiaden podobný projekt ani akadémiu, ktorá by fungovala na podobnom princípe.
p. Segečová	Na to odpovedá a vymenováva podobné projekty ako napr. Investičný zámer Bratislavského samosprávneho kraja v Petržalke, Hotel Tennis, Futbalová akadémia Roberta Maka. Futbalová akadémia v Dunajskej Strede a v Žiline a pod.
p. Medveď	Porovnáva Petržalku s TJ Spoje a tvrdí že Areál v Petržalke sa nachádza na okraji metstkej časti na čo reaguje p. Segečová s argumentom, že areál v Petržalke je veľmi podobný čo sa týka lokality a nachádza sa taktiež medzi bytovými domami, z jednej strany ohraničený Petržalkou a z druhej novou štvrťou Slnčnice.
p. Medveď	Číta výňatky z UPN str. 82 na čo reaguje p. Borková a dodáva, že tieto regulácie sú určené pre územia ktoré v súčasnosti nie sú zastavané. Posudzovanie zámerov na hlavnom meste vychádza z generelu športu a rekreácie z roku 2008 a podľa neho je tento areál určený predovšetkým pre vrcholový šport a prepokladá sa jeho zachovanie a intenzívny rozvoj. Regulatívy ktoré navrhol p. Medveď sa uplatňujú pri tvorbe nových území a teda na areál TJ Spoje ich nie možné použiť.
p. Medveď	Vracia sa opäť k tomu že areál je podľa územného plánu určený na šport a telovýchovu ale zároveň má aj funkciu na voľný čas/rekreáciu a tvrdí že tento investičný zámer je nevhodný do tohoto priestoru.
p. Borková	Vyvracia toto tvrdenie argumentom že územný plán je v tomto prípade do bodky naplnený, podľa zámeru tu budú priestory nie len pre výkonnostný šport ale aj pre ľahšie športové aktivity, pre relax a rekreáciu. Jedno z troch futbalových ihriskú bude slúžiť pre obyvateľov MČ.
p. Borková	Číta 5. odôvodnenie d) a tvrdí že IZP nebol predmetom prerokovania. Ďalej číta 6. Odôvodnenie e) a 7. odôvodnenie f) na čo argumentuje že územný generel predučuje tento areál na výkonnostný šport.
p. Medveď	Tvrdí že deficity ihrísk budú vyššie ako kedysi, ale chcel upriamiť pozornosť na to, že v ich mestskej časti sú hlavne deficity v oblasti rekreačného športu ale tento projekt to vôbec nezohľadňuje a rieši skôr deficity vrcholového športu.
p. Borková	Číta štatistiky deficitov pre MČ Podunajské Biskupice – pre počet 20 493 obyvateľov Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice (v r. 2012) je potrebných 163 968 m ² plôch pre výkonnostný šport (deficit 33%), 81 984 m ² pre neorganizovanú telovýchovu - športovo - rekreačné areály (deficit 45%), 43 656 m ² pre športoviská v obytnom prostredí (deficit 43%). Predložený zámer aspoň čiastočne vykrýva uvedené nepriaznivé deficity športových plôch.
p. Segečová	Hovorí že ihrisko na Machovej bude prístupné verejnosti vo vymedzenom čase t.j. v čase kedy deti nie sú v škole a apeluje na potrebu rešpektovania súkromného vlastníctva.
p. Medveď	Vracia sa k poznámke p. Segečovej ohľadne rešpektovania súkromného vlastníctva a tvrdí že územný plán má reflektovať verejný záujem a majiteľ určite poznal tento územný plán keď kupoval nehnuteľnosť.
p. Borková	Považuje v tomto prípade za verejný záujem zrevitalizovať daný areál a dať mu

	primeranú formu využitia v súlade s UPN-Z.
p. Medved'	Tvrdí že mestkú časť nezaujímá verejný záujem a poukazuje na vinu investora. Požaduje aby investor predložil svoj finančný plán.
p. Lukáčová (poslankyňa)	Hovrí že by sme mali riešiť meritum veci teda či investičný zámer spĺňa náležitosti podľa platných právnych predpisov alebo nie. Tvrdí že relevantné je sa pýtať na podiel zelene, parkovanie, etc. Treba sa držať predmetu a nemôžeme vyčítať investorovi, ktorý v jeho súkromnom vlastníctve si rieši aj komerčný záujem. Nemáme právo požadovať veci, ktoré podliehajú obchodnému tajomstvu investora. Územný plán sa nerovná len verejný záujem, súčasne je to aj regulatíva, ktorá definuje, čo je v území prípustné a čo nie. Predmetom zmeny UPN-Z je len zvýšenie resp. zníženie podlažnosti. Navrhuje p. Segečovej ešte jedno prerokovanie s poslancami.
p. Lauko	Navrhuje prehodnotenie návrhu zvýšenia budovy z dvoch na tri podlažia – konkrétne budovy na Učiteľskej – tvrdí že to zníži hodnotu nehnuteľností obyvateľov na Učiteľskej ulici.
p. Borková	Vysvetľuje definíciu nadzemých podlaží a tvrdí že zvýšenie budovy by nemalo znížiť hodnotu nehnuteľností, keďže ich neobmedzuje ani z hľadiska svetlotekniky, ani z hľadiska požiarnej ochrany, neobmedzuje výhľad ani nič podobné.
p. Segečová	Tvrdí že budova v prezentácii je trojpodlažná, t.j. dvojposchodová a tvrdí že nakreslený parter môže skreslovať vizualizáciu.
p. Borková	Hovorí že každá stavba bude prechádzať v povolovacom procese prísny posudzovaním stavebným úradom a orgánmi, ktoré chránia verejný záujem a určite nepríde k obmedzeniu práv žiadneho z účastníkov konania. Ak by stavba niekoho obmedzovala, nemôže byť povolená. Ďalej sa p. Borková opäť vracia k čítaniu 7. odôvodnenia f): „Je možné, že investor bude popri služobných bytoch stavať hlavne bytové apartmány, či už ako súčasť apartmánových domov alebo inej nebytovej zástavby“. Tvrdí že pojem bytový apartmán nepozná ale nech sa to nazýva akokoľvek, na veci to nič nemení, stále tie priestory slúžia ako nebytové priestory určené na krátkodobé ubytovanie a pokiaľ sa nezmení územný plán mesta a následne aj územný plán zóny, nemôžu sa ubytovne zmeniť na byty.
p. Borková	Ďalej číta „Developeri bežne obchádzajú regulatívy tým že sa tvária že stavajú apartmány ako občiansku vybavenosť a pod.“ – Apartmánové domy sú považované za občiansku vybavenosť. Konštatácia nie je predmetom prerokovania. „Apartmán môže byť samostatne scudziteľný podobne ako byt.“ – stále však zostávajú nebytovým priestorom a vzťahujú sa naňho aj príslušné predpisy pre nebytové priestory. Ak je apartmán zapísaný v evidencii nehnuteľností ako byt, je to chyba katastra a nie stavebného úradu. Apartmán a trvalý pobyt – je potrebné sa informovať na matrike. Prihlásenie sa k trvalému pobytu má len evidenčný charakter, a môže byť vlastníkom stavby ubytovanému kedykoľvek zrušené bez vysvetlenia a bez bytovej náhrady. „Zákon a DPH rozlišuje bytové a nebytové apartmány“ – p. Borková uvádza, že zákon o DPH nepozná, s témou ZaD nesúvisí a nebude sa k tomu vyjadrovať. Vyhláška č. 277/2008 vychádza zo živnostenského zákona a táto vyhláška určuje že aké náležitosti musia spĺňať jednotlivé ubytovacie zariadenia – služby a vybavenosť. Nikde v texte ZaD sa neuvádza výstavba apartmánov, ale výstavba ubytovacích zariadení hotelového typu, určených pre krátkodobý pobyt a tie stavebný úrad pozná a jednoznačne ich definuje a zaraďuje medzi nebytové budovy. Treba pozrieť § 43C stavebného zákona.
p. Medved'	Dodáva že nebytové domy umožňujú aby tam vznikli apartmánové byty a boli rozpredané ako dobrá investícia.
p. Borková	Tvrdí že apartmán je len istá forma pomenovania nebytového priestoru, stále

	zostáva nebytovým priestorom.
p. Harvaníková	Hovorí že majiteľ už teraz využíva zariadenie ako ubytovanie pre robotníkov.
p. Segečová	Ubytovacie zariadenie už nefunguje a samotný územný plán hovorí o projekte ako o celku, ktorý v sebe zahŕňa športovú aj ubytovaciu časť.
p. Borková	Číta námietku k nedostatočnej informovanosti „Nedostatočná komunikácia investičného zámeru s verejnosťou, najmä zo strany miestneho úradu a s obyvateľmi susediacimi s areálom. Mestská časť mala skôr informovať obyvateľovo plánovanom investičnom zámere. Tak urobili až keď už prebiehala zmena UPN-Z.“ Neakceptuje sa – predmetom návrhu ZaD 4/2020 je funkčná a priestorová regulácia územia, nie investičný zámer. Investor nemá povinnosť vopred informovať o svojich zámeroch na svojom vlastnom pozemku. Námietka je vyhodnotená vo vzťahu ku zákonnej povinnosti informovať verejnosť o prerokovaní materiálu Návrhu ZaD Na čo reaguje p.Borková – Mestská časť informovala o prerokovaní návrhu ZaD. Stavebný zákon definuje lehotu 30 dní, MČ poskytla 44 dní. Oznámenie bolo zverejnené na úradných tabuliach, na webovom sídle úradu. Investor urobil aktivitu nad rámec a zverejnil oznámenie MČ aj na svojej budove na Hviezdznej ulici č. 1. Investor rozniesol letáky do schránok obyvateľov v okolí športového areálu.
p. Medveď	Tvrdí že by bolo lepšie keby investor zverejnil oznámenie radšej na Korytníckej 1-8 a nevyvinul extra iniciatívu na PR letáku, v ktorom sa nezmienil o zmene územného plánu ani napr. v Biskupických novinách. MČ nevyužila ani možnosť oznámiť zmenu prostredníctvom mobilnej aplikácie.
p. Borková	Hovorí že spôsob v mieste obvyklý definuje stavebný zákon a v tomto prípade to bolo na internetovej stránke a na všetkých oficiálnych úradných tabuliach. O existencii mobilnej aplikácie p. Borková nemala vedomosť, inak by trvala na zverejnení verejného prerokovania ZaD aj takýmto spôsobom. A k biskupickým novinám - Zastupiteľstvo rokovalo 8.12. a keby bola uzávierka k 20. + plus nejaká doba tlačenia dostali by vydanie možno začiatkom januára. Odporúča radšej pravidelne sledovať materiály na rokovanie miestneho zastupiteľstva, ktoré boli zverejnené 2 týždne pred rokovaním dňa 8.12.2020, tam mohli občania získať dostatok informácií a osloviť svojich poslancov. Poslanci tvrdia, že na svojich facebookových profiloch tieto informácie zverejnili 8.12.2020.
p. Medveď st.	Hovorí o morálno - spoločenskej povinnosti voči občanom a nie len o zákonom minime.
p. Medveď	Pýta sa či p. Borkovej prišli pripomienky už v rámci tých 30. dní/ v zákonom minime.
p. Borková	Hovorí že na predkladanie pripomienok bola lehota od 15.12.2020 do 27.1. 2021 a všetkým bola poskytnutá rovnaká lehota a v tejto lehote aj boli uplatnené stanoviská. Ďalej p. Borková číta bod 9. „žiadosť o zastavenie konania“ - Požiadavka je neodôvodnená a neakceptuje sa. Proces sa uskutočňuje v súlade s platnými právnymi normami a nevidíme dôvod na zastavenie konania. Ďalej hovorí o žiadosti zopakovať verejné prerokovanie a hovorí že neexistuje dôvod na opakovanie či predĺženie prerokovania – v rámci ZaD nejde o zvyšovanie hmoty v riešenom území, ale iba o preskupenie povolených hmôt v území do iných foriem. Táto zmena UPN Z nie je náročná a preto nie je na dôvod na zastavenie alebo opakovanie verejného prerokovania.
p. Medveď	Argumentuje prípadmi z minulosti kedy bolo predĺženie lehoty verejného prerokovania možné. Ako dôvod na predĺženie lehoty uvádza nové informácie a ich nedostatok. Hovorí že v pôvodnom návrhu sa jednalo nie len o zvýšenie indexu ale aj o zvýšenie hmoty, čo by podľa neho mohlo byť dôvodom na predĺženie lehoty verejného prerokovania.

p. Borková	Hovorí že smerná časť dokumentácie ZaD poskytuje dostatok informácii aké hmoty plánuje objekt dosiahnuť. Hodnoty v ZaD navrhol projektant, ale MČ akceptuje pripomienku občanov a index zostane na hodnote $IPP \leq 0,7$.
p. Segečová	Reaguje a hovorí o nedostatku informácií, na ktoré poukazuje p. Medveď. Z dôvodu pandémie sa dostalo viac ľudí k projektovej dokumentácii, nakoľko bola dostupná online. Ďalej reaguje na otázku p. Medveďa k Hotelu Danube, išlo o dezinformačnú kampaň namierenú voči investorovi, v konečnom dôsledku dal investorovi za pravdu prokurátor; investor nemá záujem ďalej riešiť túto vec mediálne.
p. Harvaníková	Podotkla, že pre ňu ako nezainteresovanú osobu to vyzerá tak, akoby investor chcel zmenu ÚPN-Z urobiť v tichosti,
p. Segečová	zareagovala: Po podpísaní Memoranda s MČ Podunajské Biskupice a po odsúhlasení začatia procesu obstarávania ZaD, tieto informácie hneď niekoľko poslancov zverejnilo na Facebooku, pričom majú po niekoľko tisíc followerov, kt. to videli v priebehu pár dní, takže domnievať sa, že by zmena prebehla v tichosti by bolo nanajvyš naivné. Vracia sa k nezodpovedanej otázke p. Harvaníkovej, kde sa poznamenala, že pokiaľ príde niekto do vydania stavebného povolenia so súhlasom z Magistrátu, mesta alebo od kohokoľvek s ponukou odkúpenia areálu, investor ho vie predať za náklady. Zároveň dodáva, že ak neprejde zmena UPZ, tak táto investícia padne.
p. Borková	Reaguje na koment ohľadne objemu zástavby, kde sa vyjadruje k rentabilite investora verzus potreby obyvateľov Podunajských Biskupíc a dopĺňa myšlienku, že pri menšej zástavbe ubytovacích kapacít, bude priamo úmerná zástavba celého areálu, športovísk a taktiež priestoru pre samotnú verejnosť, čo p. Segečová potvrdila svojím tvrdením o pomere a priamej úmere týchto faktorov.
p. Segečová	Na otázku p. Medveďa zo stretnutia, čo bránilo tomu, aby bol areál prevádzkovaný v tomto a predošlom období športovcami, p. Segečová odpovedala, že bráni tomu stav zázemia a stavebno technický stav prislúchajúcich budov. Doplnením konštatovania p. Medveďa k udržiavaniu areálu a okolitých pozemkov investora, p. Segečová odpovedala, že zákonnú povinnosť ohľadne údržby si majiteľ plní.
p. Medveď st.	Navrhol, aby investor vypracoval ekonomicko-hospodársku štúdiu k navrhovanému projektu pre poslancov, aby zhodnotili, či vôbec tento zámer bude funkčný, ekonomicky udržateľný pri počte lôžok s kt. projekt počíta a aké budú dôsledky, v prípade že navrhovaná predstava nebude fungovať. Ako to, že poslanci sľúbili investorovi zmenu? Zároveň sa pýta p. Borkovej, či je možná alternatíva výstavby štvor podlažnej budovy (ÚPN Z povoľuje 2. podlažia) a štvrté (a teda aj tretie) by sa postavilo na výnimku bez zmeny ÚPNZ.
p. Borková	Poslanci MČ neprísľúbili zmenu ÚPNZ, ale hlasovaním v 12/2020 len osúhlasili začatie procesu verejného prerokovania ZaD a na základe zhodnotenia výsledkov verejného prerokovania, výstupov aj z týchto stretnutí, návrh ZaD buď schvália alebo neschvália. Nikto nemôže vopred povedať, aký bude výsledok procesu obstarania ZaD.. Taktiež podotkla, že územné planovanie nepozná výnimky, takže žiadna zástavba na výnimku nie je možná.
p. Segečová	odpovedá na otázky p. Medveďa st a ml., ekonomika 4,5 podlažnej budovy by investora pustila, ale z dôvodu nevyhovujúcich výsledkov svetlotechnického posúdenia vplyvu takejto zástavby na susediace bytové domy na Korytnickej, je neakceptovateľná.. Taktiež reaguje na kompromisné riešenia, ktoré existujú, ako napr.: postavia sa šesť podlažné budovy, nebude sa stavať plaváreň, postavia sa štvor podlažné budovy, nebude sa stavať nič iné, postavia sa dve podlažia, urobí sa len jedno futbalové ihrisko a areál sa tým pádom uzavrie pre jeden športový klub a nebude prístupný verejnosti. Alternatív je veľa a matematika je pri tomto jednoduchá – nižšia investícia do areálu, menšia investícia do športovísk, nižšia investícia do ubytovacej kapacity. A zároveň pomenúva realitu, že najväčší investor

	by mohol byť Magistrát, MČ Podunajské Biskupice alebo súkromný investor, ale nakoľko investorov do športu je ako šafránu, reč môže byť skôr o dotovaní, ako o investícii. Zároveň navrhla p.Medveďovi províziu za „prinesenie“ investora, ktorý bude ochotný investovať do športu, nakoľko ako on sám tvrdí, že nie je potrebné sa uponáhľať a viazať sa len na tohto terajšieho investora, ktorý je k dispozícii v obmedzenom čase, keďže sú stále z jeho pohľadu nedoriešené a otvorené body a investorov je veľa.
p.Harvaníková	Vyjadrila sa k problematike „čiernych stavieb“ a k obavám, že by mohol aj tento projekt dopadnúť podobne s následným rozpredajom, kde p.Segečová dovysvetľovala zákonné kroky, ktoré musí právnická spoločnosť dodržiavať, a taktiež vysvetlila zodpovednosť voči zahraničnému investorovi, ktorý by neinvestoval peniaze do „nelegálneho“ biznis plánu.
p.Borková	Prečítala stanovisko od obyvateľov, kt nesúhlasia s výstavbou Domu Športu (administratívnej budovy) a podzemnej garáže, nakoľko tento zámer považujú za nevhodný a znižujúci kvalitu ich bývania. Vysvetlila dôvody, technicko – právne, prečo takáto situácia nemôže nastať – celý projekt sa kompletne nanovo bude preverovať v konaní stavebného úradu z hľadiska dodržania všeobecných technických požiadaviek na výstavbu.
p. Medveď	Zo strany p.Medveďa prišla reakcia v zmysle premiestnenia navrhovanej administratívnej budovy z navrhovaného miesta na roh Máchovej a Hviezdnej ulici ako súčasť športovej haly, kde by mohla zároveň plniť aj funkciu protihlukovej steny a existujúce parkovisko by mohlo byť zachované. Dožadoval sa informácie, z akého materiálu bude zhotovená protihluková stena okolo ihrísk.
p.Kelemen	Ohlásil sa, že pri hlukovej štúdií ktorá bola dodaná, chýba grafická príloha a žiada odpovede na otázky materiálového zloženia protihlukovej steny.
p.Borková	Pripomenula, že regulácia územného plánu zóny definuje, kde môže a nemôže byť zastavaná plocha a preto architekti zvolili navrhované rozmiestnenie areálu ako najvyhovujúcejšie aj z hľadiska súladu s platnou reguláciou UPN-Z, aj z pohľadu fungovania, zásobovania areálu, a z pohľadu ochrany verejných záujmov. Povedala p.Medveďovi, že si nemyslí, že je vhodné aby suploval architekta, kt.sa musí riadiť viacerými regulatívami, či uz mestskej zóny, zákonmi a normami atď.. Konkrétny materiál pre hlukovú stenu bude možné stanoviť až pri spracovaní projektu pre stavebné povolenie, kedy sa vypracuje aktualizované akustické posúdenie vplyvu projektu na okolité prostredie a materiál a požiadavky na jeho zvukovopohlcujúce vlastnosti vyplynú z výsledkov posúdenia. Takisto všetky ostatné posudky budú aktualizované podľa projektu pre stavebné povolenie, aby sa jednoznačne preukázalo, že nevzniknú nepriaznivé vplyvy na okolité obytné prostredie.
p.Segečová	(reaguje na p.Kelemena) To načo sa pýtate t.j z akého materialu to bude to teraz nevieme zdefinovať potrebujeme spracovať projekt pre stavebné povolenie a realizačný projekt a nikto nebude dávať investíciu teraz do projektovej dokumentácie keď nemáme schválené zmeny. Chýbajúca grafická príloha protihlukovej štúdie Vám bude doručená a je zároveň zverejnená na web stránke Podunajských Biskupíc.
p.Borková	Číta list doručený na MČ Podunajské Biskupice – p.Segečová rekapituluje svetlosť, hlučnosť, dopravno kapacitnú štúdiu, ekonomický zámer investora atď.. otvorila otázku služobných bytov z listu, kde zdôraznila že ÚPN Z nepripúšťa zmenu služ.bytov na bytové jednotky, tak isto ako nie je možné zmeniť apartmánový byt (ktorý je v zákone vedený ako nebytový priestor) na byt. Podotýka, že by muselo dôjsť k zmene územného plánu hl. mesta a zóny, čo je samozrejme proces dlhodobého charakteru a predpokladá záujem verejnosti, ktorá by tomuto procesu zabránila.
p. Medveď	Pýta sa na predpokladaných účastníkov stavebného konania a zároveň žiada aby sa začala výstavba športovísk a následne ubytovacích zariadení

p.Borková	<p>p. Borková objasňuje pojem účastníka stavebného konania (číta definíciu zo zákona) a vysvetľuje, že v UPN Z bude zakotvená požiadavka na povoľovanie, výstavbu a kolaudáciu areálu v jednej etape. Stavebný úrad je povinný konať v súlade so záväznou časťou UPN-Z, ako účastník konania bude mať možnosť kontrolovať postupy stavebného úradu.</p> <p>Nasleduje záverečné zhrnutie vyjadrení / stanovísk občanov a ich zhodnotenie a na záver stretnutia p.Borková informuje o ďalšom termíne dorokovania, ktoré sa uskutoční dňa 22.2.2021, o 17.00 hod online, pre pozvaných občanov, ale tí ktorí majú záujem, aj keď nie sú pozvaní, sa môžu pripojiť tiež.</p>
-----------	--