

## **Materiál na rokovanie**

Miestnej rady

Dátum: 24.01.2023

1308/449/2023/ZP/PAJZ

## **PRESKÚMANIE Územného plánu zóny Tehelná**

### **Predkladateľ :**

Ing. arch. Igor Hianik  
prednosta Miestneho úradu  
mestskej časti Bratislava –  
Nové Mesto

### **Materiál obsahuje :**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Príloha č.1 – Preskúmanie Územného plánu zóny Tehelná

### **Zodpovedný:**

Ing. Anton Gábor  
Vedúci oddelenia ÚR a ŽP

### **Spracovateľ:**

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová,  
referent úseku ÚP

### **Na rokovanie prizvať:**

Ing. Antona Gábora  
vedúceho oddelenia ÚR a ŽP

## NÁVRH UZNESENIA

Miestna rada odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava- Nové Mesto

1       zobrať na vedomie

preskúmanie Územného plánu zóny Tehelná z roku 2003

2.       poveriť starostu mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

zabezpečiť obstaranie aktualizácie „Územného plánu zóny Tehelná“ v znení „Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu zóny Tehelná“

# DÔVODOVÁ SPRÁVA

## Informácia o preskúmaní Územného plánu zóny Tehelná

Podľa § 30 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciu dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa § 30 ods. 4 toho istého zákona je obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán.

Podľa § 2 ods. 5 písm. a) Vyhlášky MŽPSR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii udržiavanie aktuálneho stavu územnoplánovacej dokumentácie obsahuje pravidelné preskúmavanie.

Územný plán zóny predstavuje základný nástroj územného rozvoja v súlade s Územným plánom obce, ktorým je na území Bratislavy Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej aj ako ÚPN hl. m. SR Bratislavy). V ÚPN hl. m. SR Bratislavy je v kapitole 2.2.3. Regulácia využitia jednotlivých plôch rozvojových území vymenovaný zoznam schválených ÚPN zón na území mesta, ktorých súčasťou je aj ÚPN zóny Tehelná.

Predmetom predkladaného materiálu je preskúmanie Územného plánu zóny Tehelná, ktorého záväzná časť bola vymedzená Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2003 schváleným miestnym zastupiteľstvom Bratislava – Nové Mesto (MZ) uznesením MZ číslo 2/20/A. d. zo dňa 25.02.2003 (návrh).

Predmetný územný plán zóny bol schválený v súlade so Zadaním pre vypracovanie Územného plánu zóny Tehelná v zmysle Uznesenia MZ č. 24/28 z dňa 15.10.2002.

V priebehu deviatich rokov nebola realizovaná aktualizácia územného plánu zóny Tehelná. Počas tohto obdobia nastali zmeny v legislatíve, zmeny vo vlastníckych vzťahoch a katastrálnom vymedzení pozemkov v predmetnom území a najmä spoločenské nároky a požiadavky na formovanie štruktúry občianskej vybavenosti a bývania vo verejnom záujme s dôrazom na zachovanie udržateľnosti funkcií v riešenom území vzhľadom na ekonomické nároky realizácie obnovy.

## Dôvody obstarania a spracovania aktualizácie

- Zmena sociálno-ekonomického prostredia, ktorá zvyšuje nároky na spôsob využívania územia a z toho vyplývajúcu reguláciu;
- Potreba zosúladenia udržateľnosti a rozvoja územia so súčasnými požiadavkami na územie;
- Potreba vytvorenia presných podmienok, ktoré umožnia realizovať vybrané zámery v území;
- Prepracovanie metodiky spracovania s dôrazom na stanovenie funkčnej regulácie, hmotovo-priestorovej regulácie, regulácie dopravy a technického vybavenia.

## Ciele preskúmania

Hlavným cieľom preskúmania Územného plánu zóny Tehelná bolo v zmysle § 30 ods. 1 stavebného zákona posúdiť zmeny územno-technických, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia a zmien legislatívnych, ktoré nastali v dobe platnosti ÚPD.

Preskúmanie ÚPN Z Tehelná hodnotí aktuálnosť textovej a grafickej časti územného plánu. Jeho vzťah k nadradenej dokumentácii a k zmenám v legislatíve Slovenskej republiky, k reálnemu stavu územia a k ostatným faktorom, ktoré sú relevantné pre trvalo udržateľný rozvoj územia.

V priebehu deviatich rokov nebola realizovaná aktualizácia územného plánu zóny Tehelná. Počas tohto obdobia nastali zmeny v legislatíve, zmeny vo vlastníckych vzťahoch a katastrálnom vymedzení pozemkov v predmetnom území a najmä spoločenské nároky a požiadavky na formovanie štruktúry občianskej vybavenosti a bývania vo verejnom záujme s dôrazom na zachovanie udržateľnosti funkcií v riešenom území vzhľadom na ekonomické nároky realizácie obnovy.

Na základe preskúmania a vyhodnotenia rozsahu požadovaných zmien potrebných zohľadniť v platnej územnoplánovacej dokumentácii **odporúčame spracovať aktualizáciu ÚPN Z Tehelná v rozsahu Zmien a doplnkov č.1.**

Aktualizácia určí cestu rozvoja územia, podmienky pre vytvorenie vhodného obrazu územia stanovením regulácie územia na konkrétne parcely. Od vhodnosti regulácie a od jej dodržiavania závisí vzhľad a výtvarná hodnota územia. Aktualizácia nie je len technickou úlohou, ale je aj výtvarnou a estetickou úlohou v kontexte súčasných ekonomicko-ekologických požiadaviek,

*Základným cieľom aktualizácie* je vytvorenie nástroja pre usmerňovanie rozvoja územia, ktorý by vhodnou funkčnou a priestorovou organizáciou napomohol:

- Formovať hmotovo-priestorovú štruktúru na princípoch kontinuity vývoja a harmonizácie prostredia v existujúcej i budúcej zástavbe.
- Určovať a umiestňovať funkcie vhodné pre územie,
- Stanoviť prvky priestorového a funkčného usporiadania,
- Navrhnuť riešenie technickej vybavenosti a dopravného režimu,
- Zosúladiť všetky potreby a záujmy v území,
- Prehodnotiť limity zaťaženia územia s dôrazom na občiansku vybavenosť najmä zdravotníctvo a bývanie,

### *Rozsah aktualizácie*

Prehodnotenie funkčnej plochy 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu so stanovením podrobnej regulácie a limitov:

- prepočet zaťaženia územia a na jeho základe spracovať zastavovacie podmienky,
- zmeny funkčného využitia pozemku vo vzťahu k maximálnym využiteľným plochám objektov,
- spodobnenie charakteristiky urbanistických blokov,
- zosúladiť parceláciu v regulačnej tabuľke so skutkovým stavom v katastrálnej mape,
- spracovanie dopravného riešenia s ohľadom na posilnenie parkovacích kapacít v území.

Aktualizácia v zmysle platných noriem a vyhlášok

Aktualizácia v zmysle metodiky a zjednotenia terminológie zavedenej pre územnoplánovaciu dokumentáciu m.č.

Bratislava Nové-Mesto,

Aktualizácia a spodobnenie v systéme GIS.

## Základné vstupné dokumenty a podklady

Vstupnými dokumentmi a podkladmi pre preskúmanie ÚPN Z sú:

- ÚPN hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov,
- Zadanie pre vypracovanie územného plánu zóny Tehelná (2002)
- ÚPN Z Tehelná (2003),
- PHSR m. č. Bratislava Nové-Mesto (2022),
- legislatívne predpisy, najmä:
  - o zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov,
  - o vyhláška MŽPSR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,

## Záver

*Na základe preskúmania platnej dokumentácie z legislatívneho hľadiska a súladu dokumentácie so skutkovým stavom v území, konštatujeme, že územnoplánovacia dokumentácia zóny Tehelná nezodpovedá aktuálnym podmienkam v území a potrebám jeho rozvoja, preto uvedená situácia je dôvodom na obstaranie Zmien a doplnkov č.1 ÚPN-Z Tehelná.*

Spracovanie územnoplánovacieho dokumentu v aktuálnom geografickom informačnom systéme bude na web stránke mestskej časti Bratislava - Nové Mesto k dispozícii nielen orgánom územného plánovania, ale aj občanom, stavebníkom, spracovateľom projektovej dokumentácie stavieb atď.

## PRESKÚMANIE UPN - Z TEHELNÁ

September / 2022

Podľa § 30 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa § 30 ods. 4 toho istého zákona je obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán.

### 1/ Posúdenie - časť nadradená ÚPD:

Územný plán zóny predstavuje základný nástroj územného rozvoja v súlade s Územným plánom obce, ktorým je na území Bratislavy Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy z roku 2007, v znení platných zmien a doplnkov (ďalej aj ako ÚPN HM).

V ÚPN HM je v kapitole 2.2.3. Regulácia využitia jednotlivých plôch rozvojových území vymenovaný zoznam schválených ÚPN zón na území mesta, ktorých súčasťou je aj ÚPN zóny Tehelná.

V zmysle § 25 ods. 1 písm. a) musí byť územnoplánovacia dokumentácia v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa.

### **Konštatujeme súlad ÚPN HM a ÚPN-Z Tehelná.**

*- definované funkčné plochy je však potrebné zjednotiť s katastrálne vymedzenými hranicami jednotlivých parciel.*

### 2/ Posúdenie - časť legislatíva a ÚPP:

Územný plán zóny Tehelná bol spracovaný v zmysle platných právnych predpisov Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) ako základného právneho predpisu upravujúceho proces územného plánovania.

### **Konštatujeme:**

*- vzhľadom na skutočnosť, že posledná aktualizácia územného plánu zóny Tehelná bola schválená pred deviatimi rokmi, ako aj vzhľadom na zmenenú spoločenskú klímu a vlastnícke vzťahy, ktoré sú jedným z významných determinantov možného rozvoja územia a tiež rozsiahle zmeny v legislatíve a k nej viažúcej sa problematike spracovania územno-plánovacej dokumentácie je potrebné obstarat' aktualizáciu plánu zóny pre dané územie.*

### 3/ Posúdenie - časť VZN:

Predmetom predkladaného materiálu je preskúmanie Územného plánu zóny Tehelná, ktorého záväzná časť bola vymedzená **Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2003 schváleným miestnym zastupiteľstvom Bratislava – Nové Mesto (MZ) uznesením MZ číslo 2/20/A.d. zo dňa 25.02.2003 (návrh).**

### **Konštatujeme:**

- *záväzné časti k ÚPN zóny Tehelná je potrebné upraviť v zmysle platnej legislatívy a súvisiacich platných noriem.*

#### **4/ Posúdenie - časť Zadanie:**

Predmetný územný plán zóny bol schválený v súlade so Zadaním pre vypracovanie Územného plánu zóny Tehelná v zmysle **Uznesenia MZ č. 24/28 z dňa 15.10.2002.**

#### **Konštatujeme:**

**- súčasný stav územia z hľadiska súladu s ÚPD nekorešponduje so Zadaním,** najmä v časti opatrení pre zachovanie dominantnej funkcie bývania v území, pre ktoré je táto funkcia stanovená podľa vyššej ÚPD.

#### **5/ Posúdenie z hľadiska skutkového stavu stavebnej činnosti v území:**

Zmena vlastníckych vzťahov – zmena parcelácie a jej priemet do regulačnej tabuľky.  
Prehodnotiť funkčné regulatívy a hmotovo-priestorovú štruktúru mestského bloku 70/4.  
Nevyhovujúce dopravné riešenie a chýbajúca statická doprava.

#### **Konštatujeme, že pre ÚPN-Z Tehelná je potrebné**

- *analyzovať a aktualizovať jestvujúce funkčné využitie plôch vo vzťahu k jestvujúcej zástavbe a vlastníckym vzťahom a preformulovanie pôvodnej koncepcie vo vzťahu k súčasným spoločenským potrebám*
- *prehodnotiť potenciál územia na základe reálneho stavu a dopravného napojenia*
- *spracovať ÚPN-Z na podklade súčasných katastrálnych máp a vo formáte GIS*

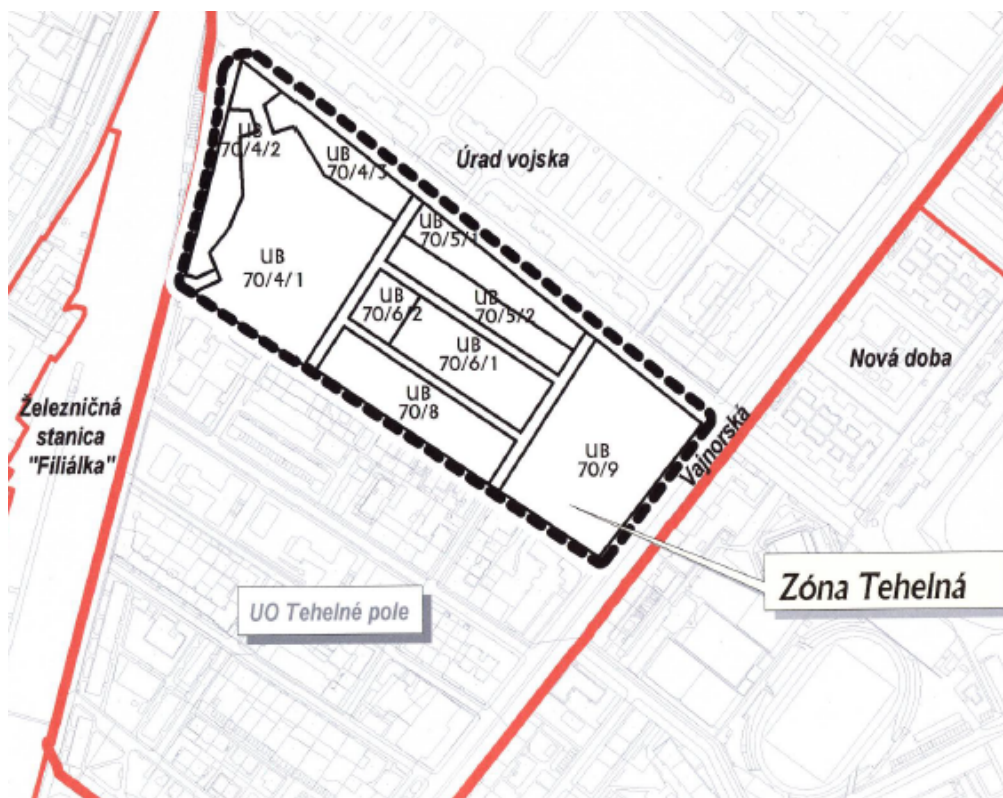
#### **Záver:**

*Na základe preskúmania platnej dokumentácie z legislatívneho hľadiska a súladu dokumentácie so skutkovým stavom v území, konštatujeme, že územnoplánovacia dokumentácia zóny Tehelná nezodpovedá aktuálnym podmienkam v území a potrebám jeho rozvoja, preto uvedená situácia je dôvodom na obstaranie Zmien a doplnkov č.1 ÚPN-Z Tehelná.*

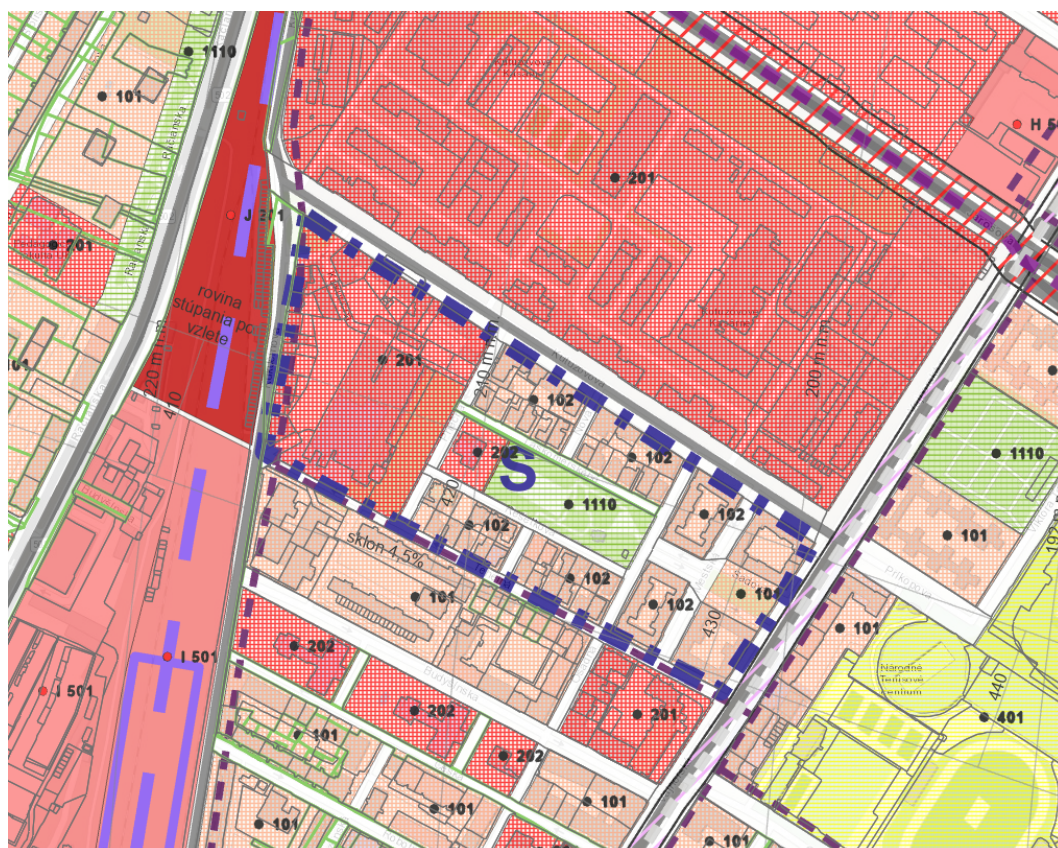
#### **Grafické prílohy:**

*Vymedzenie riešeného územia – schéma záväzných častí ÚPN Z Tehelná  
Regulačný výkres podľa ÚPN HM BA  
Komplexný výkres ÚPNZ Tehelná*

### Vymedzenie riešeného územia – schéma záväzných častí ÚPN Z Tehelná



### Regulačný výkres podľa ÚPN HM BA





## Komplexný výkres podľa ÚPN Z Tehelná

