

Materiál na zasadnutie
Miestneho zastupiteľstva
dátum 04.04.2023

10554/3705/2023/ÚRaŽP/PAJZ

PREVERENIE
stavu ukončeného obstarávania Územného plánu zóny Biely Kríž

Predkladateľ :

Mgr. Matúš Čupka

starosta
mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

Materiál obsahuje :

1. návrh uznesenia
2. dôvodová správa
3. stanovisko z Miestnej rady zo dňa
21.03.2023

Zodpovedný:

Ing. Anton Gábor
vedúci oddelenia ÚR a ŽP

Spracovateľ:

Ing. arch. Zuzana Pajerchinová
referent úseku ÚP

Na rokovanie prizvať:

Ing. Antona Gábora
vedúci oddelenia ÚR a ŽP

Apríl 2023

NÁVRH UZNESENIA

Miestne zastupiteľstvo

Berie na vedomie:

preverenie stavu ukončeného obstarávania Územného plánu zóny Biely kríž

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Informácia o preverení stavu ukončeného obstarávania Územného plánu zóny Biely kríž

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.

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 obstaráť 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.

Predmetom predkladaného materiálu je **preskúmanie Územného plánu zóny Biely kríž**, ktorého obstaranie vyplýva z nadradenej dokumentácie nakoľko Územný plán zóny predstavuje základný nástroj územného rozvoja v súlade s Územným plánom obce, ktorým je na území Bratislavы Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavы z roku 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej aj ako ÚPN hl. m. SR Bratislavы).

Ciele preskúmania

Preskúmanie popisuje a hodnotí časti územného plánu v zóne Biely kríž. 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.

Vstupné dokumenty a podklady

Vstupnými dokumentmi a podkladmi pre preskúmanie ÚPN Z sú:

- ÚPN hl. m. SR Bratislavы rok 2007 v znení zmien a doplnkov,
- ÚPN Z Biely kríž (2012) v štádiu rozpracovanosti,
- legislatívne predpisy, najmä:
 - zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov,
 - vyhláška MŽPSR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii
 - kolaudačné rozhodnutia vydané v čase stavebnej uzávery do r. 2023

Posúdenie - časť nadradená ÚPD

Územný plán zóny predstavuje základný nástroj územného rozvoja v súlade s Územným plánom obce, ktorým je na území Bratislavы Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavы z roku 2007, v znení zmien a doplnkov č.01 z r. 2008, 02 z r. 2011, 03 z r.2014 a 05 z r. 2014, 06 z r. 2020 a 07 z r.2021 (ďalej aj ako ÚPN HM).

V ÚPN HM je od r. 2021 v kapitole B.6 podkapitola 6.3 *Návrh území pre spodrobenie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia na úrovni územného plánu zóny (ÚPN Z)* pre m.č. Bratislava-Nové Mesto zapísaný návrh na spracovanie ÚPN Z Biely kríž.

Vyhodnotenie doterajšieho procesu obstarávania ÚPN Z Biely kríž

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, ako príslušný orgán územného plánovania, v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v zmení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) oznamila dňa 30.11.2012 obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Biely kríž“ (ďalej aj ako ÚPN Z).

V súvislosti so začatím obstarávania ÚPN Z Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Nové Mesto dňa 09.02.2016 uznesením č. 11/15 zaviazalo starostu mestskej časti, aby podal návrh na stavebný úrad na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v lokalite Biely kríž.

Zhotoviteľom ÚPN zóny Biely Kríž bol na základe výsledkov verejného obstarávania Ing. arch. Dušan Hudec, URBAN TRADE, projektová kancelária, Letná ul. 45, Košice. Spracovanie územnoplánovacej dokumentácie bolo ukončené v procese prerokovania Zadania. Nakol'ko daná lokalita nebola v tom čase definovaná nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou (Územný plán hl. mesta SR Bratislavu v platnom znení), ako časť územia, pre ktoré je potrebné schváliť a obstaráť územný plán zóny. MČ Bratislava-Nové Mesto odstúpila od zmluvy o dielo č. 32/2013 uzavretej so zhotoviteľom ÚPN-Z Biely kríž, čím ukončila obstarávanie tejto územnoplánovacej dokumentácie.

Dňa 23.11.2020, MČ Bratislava - Nové Mesto, podala žiadosť o ukončenie trvania stavebnej uzáveru z vyššie uvedených dôvodov. Stavebný úrad po posúdení dôvodov predloženej žiadosti rozhodol dňa 9.12.2022 o skončení platnosti územného rozhodnutia o stavebnej uzávere.

Zhodnotenie odovzdanej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN Z Biely kríž

- 1) Prípravné práce, 2012
- 2) Prieskumy a rozbory, vyhotovené 9/2013
- 3) Zadanie, vyhotovené 4/2018, neprerokované v súlade s ustanoveniami § 20 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších zmien a predpisov.

Vyššie uvedené územnoplánovacie dokumentácie môžu byť v budúnosti použité ako podklady pre nové spracovanie ÚPN Z Biely kríž nakol'ko predmetné územie je podľa nadradenej ÚPD **prevažne stabilizované územie** a len čiastočne rozvojové územie (501G).

Stabilizované územie je územie, v ktorom ÚPN hlavného mesta SR Bratislavu z r. 2007 v znení zmien a doplnkov:

- ponecháva súčasné funkčné využitie územia
- merítkom a limitom pre novú výstavbu je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb, a novostavieb pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Pre riešené územie zóny Biely Kríž je u stabilizovaného územia určený nasledovný záväzný druh urbanistickej funkcie:

- 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia
- 102 – málopodlažná zástavba obytného územia
- 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
- 702 – plochy zariadení železničnej dopravy

1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy

1130 – ostatná ochranná a izolačná zeleň

Rozvojové územie, je územie v ktorom ÚPN hlavného mesta SR Bratislavu z r. 2007 v znení zmien a doplnkov navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách
- zásadnú zmenu súčasného funkčného využitia územia
- zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu

Pre riešené územie zóny Biely Kríž je u rozvojového územia určený nasledovný záväzný druh urbanistickej funkcie a stanovené nasledovné regulatívny využitia územia:

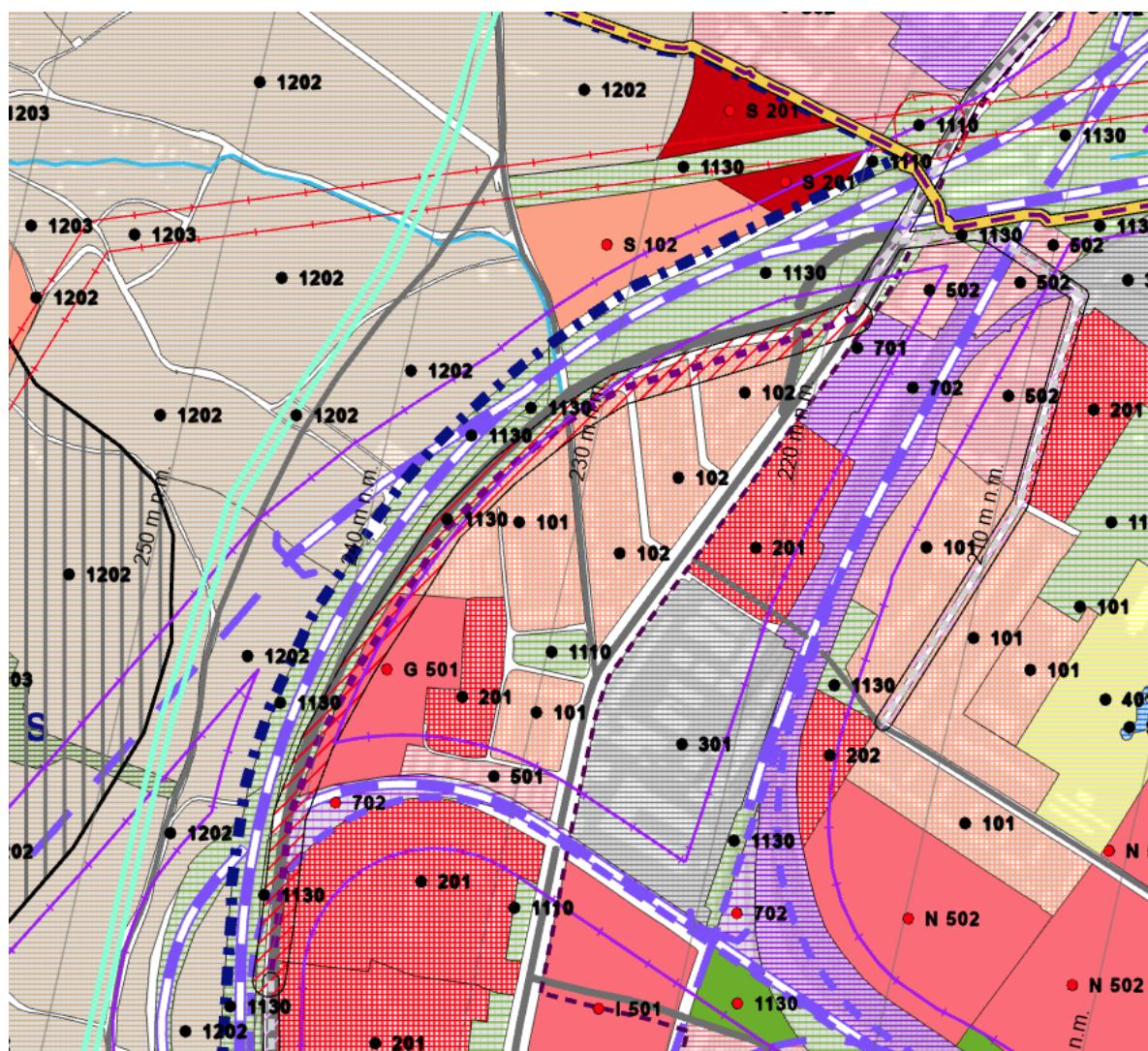
501 G – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

Kód regulatívnu	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	Zástavba mestského typu	0,34	0,25

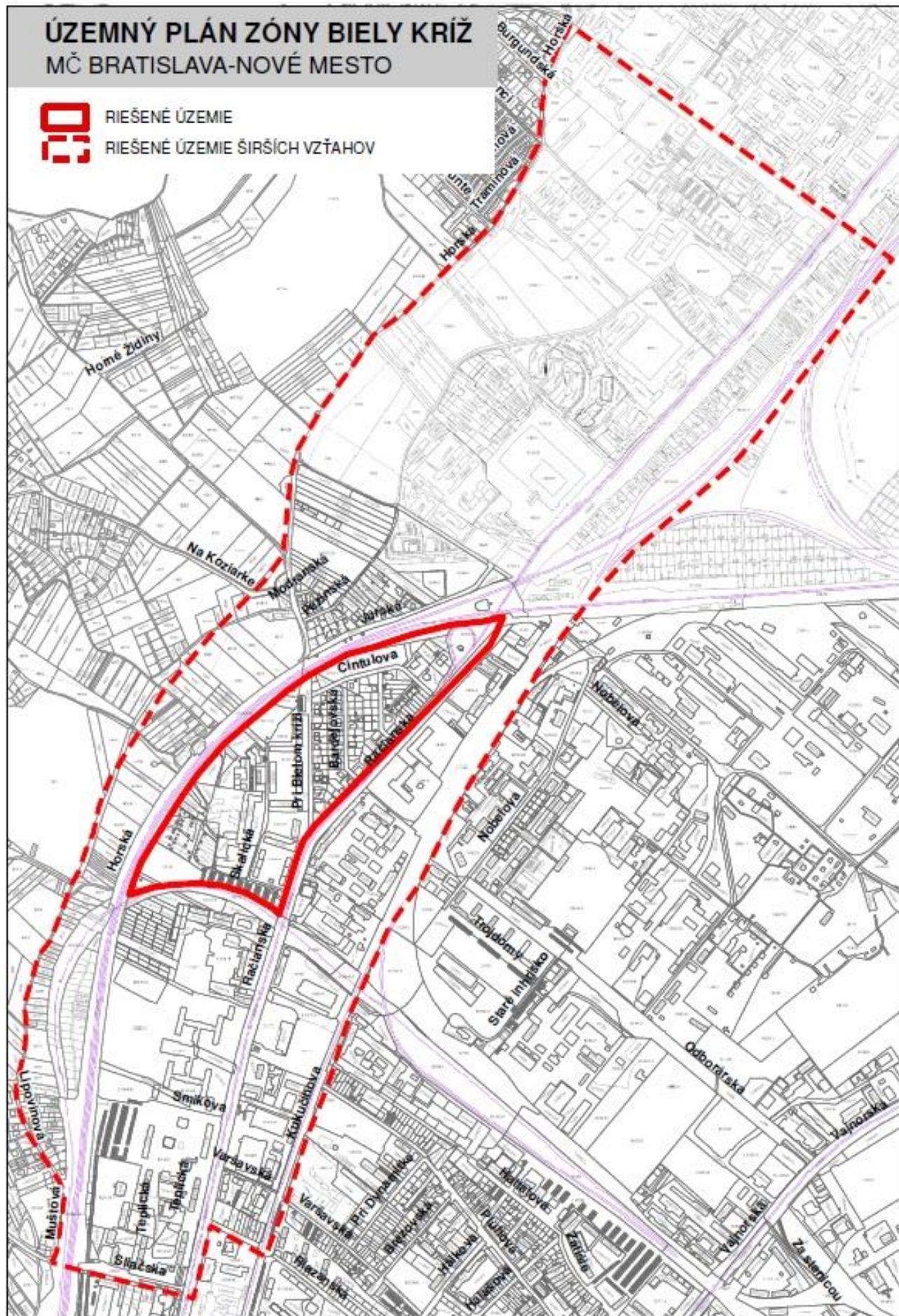
- IPP – index podlažných plôch
- KZ – koeficient zelene
- IZP – index zastavaných plôch

Grafická príloha

Regulačný výkres Územného plánu hl. mesta SR Bratislavu - Územný plán hlavného mesta SR Bratislavu (ÚPN) v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07.



Vymedzenie územia ÚPN Z



Zhodnotenie požiadaviek na riešenie v ÚPN Z Biely kríž

Záväzné výstupy z ÚPN hlavného mesta Bratislavы včítane následných zmien a doplnkov, ktoré je potrebné rešpektovať v ÚPN zóny budú nasledovné:

- Mestská zberná komunikácia (MZ) funkčnej triedy B1, preložka cesty II/502 po severnom okraji zóny;
- MÚK plánovanej mestskej zbernej komunikácie (preložky cesty II/502) s Račianskou ulicou, mestskou zberou komunikáciou s električkou (MZE) v lokalite Gaštanový hájik;
- Rozvojové územie, plocha pre premiestnenie koncovej stanice koľajovej MHD Gaštanový hájik;
- Ul. Pri Bielom kríži - Horská ulica, rozšírenie a prepojenie vo funkčnej triede C1;
- Rozvojové územie mesta s urbanistickou funkciou zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti 501G. Rozvojové územie riešiť pre novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách medzi koridorom hlavných železničných tratí a sídliskom Biely Kríž. Predpokladať zásadnú zmenu funkčného využitia tohto územia zo záhradkárskej osady na zmiešané územie.

Rôzne

- Nové odvetvové koncepcie alebo investičné zámery v oblasti technického vybavenia územia neboli zistené a požadované;
- Z hľadiska rozvojových zámerov je doporučené kontaktovať Občianske združenie Biely kríž;
- V prípade stretu záujmov so SPF (ako správcom), je potrebné postupovať v súlade so zásadami podľa § 34 ods. 4 písm. d/ zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a pozemky vo vlastníctve SR - správe SPF majetkoprávne vysporiadať;

Záver

Predmetná lokalita je z hľadiska funkčného využitia vedená prevažne ako stabilizované územie a rozvojové zámery v dotyku s predmetnou ÚPN Z sú najmä vo vzťahu na dopravnú infraštruktúru celomestského a nadmestského významu. Neevidujeme k nim detailnejšie informácie, čiže návrh ÚPN Z pre stabilizované územie nemá čo spodrobňovať a na čo nadviazať. V predmetnej lokalite je záujem v čo najväčšej miere zachovať architektonickú a kultúrno-spoločenskú hodnotu zóny Biely Kríž ako pamäti hodnosti mesta.

Ked' v okolí budú presnejšie definované zámery, bude vhodné pristúpiť aj k spodrobneniu tohto územia územným plánom zóny najmä z pohľadu zaregulovania jedinej rozvojovej plochy v tejto ÚPNZ - 501 G. Dovtedy je postačujúce postupovať v súlade s vyššie uvedenými zásadami nadradenej ÚPN HM.

Doporučujeme pri akejkoľvek stavebnej intervencii v lokalite tejto ÚPN Z vyžiadať si z úseku územného plánovania substanovisko pred vydaním rozhodnutí v stavebnom konaní.

Na základe preskúmania platnej nadradenej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavы z roku 2007, v znení zmien a doplnkov, z legislatívneho hľadiska súladu tejto dokumentácie a so skutkovým stavom v území, konštatujeme, že územnoplánovaciu dokumentáciu zóny Biely kríž, ktorá by spodrobnila a určila zásady a regulatívy v prevažne stabilizovanom území, v ktorom v súčasnosti akútne nevzniká potreba intenzifikácie zástavby, odporučame v súčasnosti nezačať obstarávanie nového územného plánu tejto zóny.