

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Informácia o preverení stavu ukončeného obstarávania Územného plánu zóny Mierová kolónia

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.

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.

Predmetom predkladaného materiálu je **preverenie stavu ukončeného obstarávania Územného plánu zóny Mierová kolónia**, 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 Bratislavy Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej aj ako ÚPN hl. m. SR Bratislavy).

Ciele preskúmania

Preskúmanie popisuje a hodnotí časti územného plánu v zóne Mierová kolónia. 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 Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- ÚPN Z Mierová kolónia (2013) v štádiu rozpracovanosti (Prieskumy a rozbor, Zadanie)
- 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
 - o územné a stavebné 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 Bratislavy Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy 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 spodrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčného využitia územia na úrovni územného plánu zóny (ÚPN Z) pre m.č. Bratislava-Nové Mesto zapísaný návrh na spracovanie ÚPN Z Mierová kolónia.

Vyhodnotenie doterajšieho procesu obstarávania ÚPN Z Mierová kolónia

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 znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) oznámila dňa 05.04.2013 obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Mierová kolónia“ (ďalej aj ako ÚPN Z).

V súvislosti so začatím obstarávania ÚPN Z Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Nové Mesto dňa 03.06.2014 uznesením č. 22/33 zaviazalo starostu mestskej časti, aby podal návrh na stavebný úrad na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v lokalite Mierová kolónia.

Zhotoviteľom ÚPN zóny Mierová kolónia 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. Nakoľko daná lokalita nebola v tom čase definovaná nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou (Územný plán hl. mesta SR Bratislavy 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. 31/2013 uzavretej so zhotoviteľom ÚPN-Z Mierová kolónia, čím ukončila obstarávanie tejto územnoplánovacej dokumentácie.

Dňa 07.10.2020, MČ Bratislava - Nové Mesto, podala žiadosť o ukončenie trvania stavebnej uzávery z vyššie uvedených dôvodov. Stavebný úrad po posúdení dôvodov predloženej žiadosti rozhodol dňa 9.12.2022 o zastavení územného konania o stavebnej uzávere.

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Nové Mesto dňa 28.06.2022 prerokovalo poslancský návrh a Uznesením č. 39/12.3 požiadalo starostu mestskej časti zabezpečiť začatie procesov k obstaraniu ÚPN-Z Mierová kolónia.

Zhodnotenie odovzdanej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN Z Mierová kolónia

- 1) Prípravné práce, 2013
- 2) Prieskumy a rozbory, vyhotovené 9/2013
- 3) Zadanie, vyhotovené 11/2013, 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 budúcnosti použité ako podklady pre nové spracovanie ÚPN Z Mierová kolónia nakoľko predmetné územie je podľa nadradenej ÚPD **prevažne stabilizované územie a len čiastočne rozvojové územie (501H).**

Stabilizované územie je územie, v ktorom ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy 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 Mierová kolónia je u stabilizovaného územia určený nasledovný záväzný druh urbanistickej funkcie:

- 102 – malopodlažná zástavba obytného územia
- 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu
- 1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy

Rozvojové územie, je územie v ktorom ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy 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** Mierová kolónia je u rozvojového územia určený nasledovný záväzný druh urbanistickej funkcie a stanovené nasledovné regulatívy využitia územia:

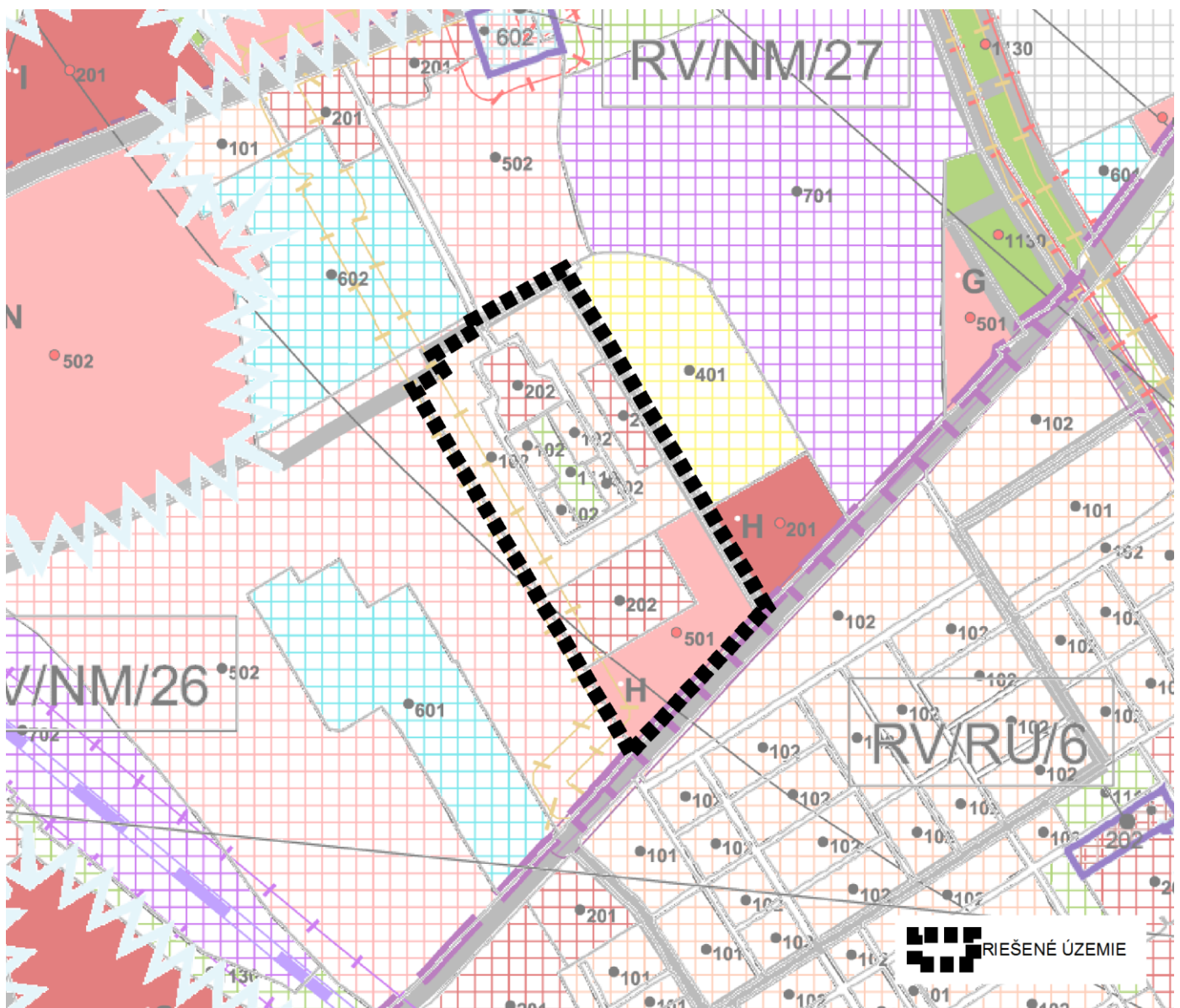
501 H – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

Kód regulatívy	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti	Zástavba mestského typu	0,35	0,25

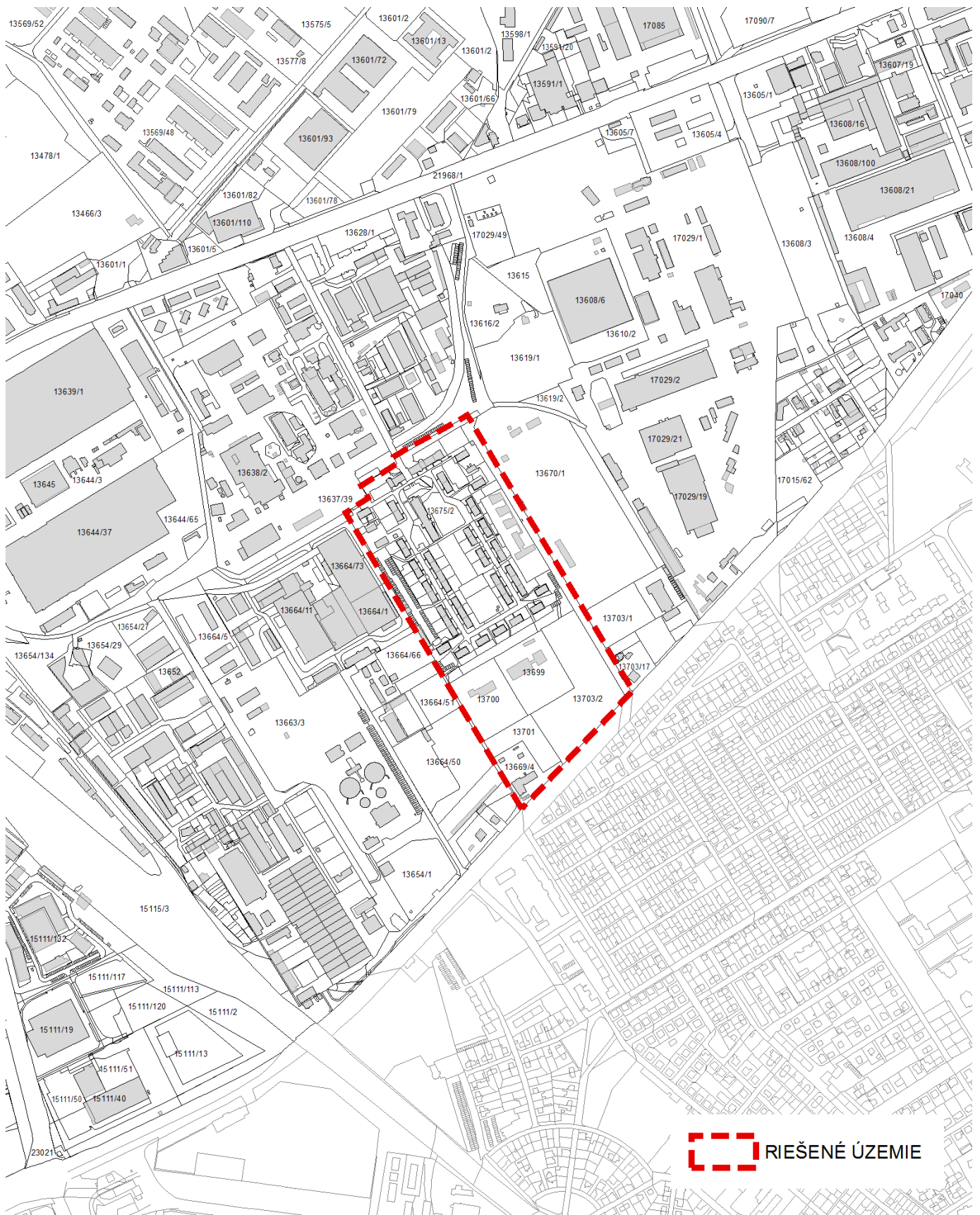
- IPP – index podlažných plôch
- KZ – koeficient zelene
- IZP – index zastavaných plôch


Grafická príloha

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



Vymedzenie územia ÚPN Z Mierová kolónia



 RIEŠENÉ ÚZEMIE

Zhodnotenie požiadaviek na riešenie v ÚPN Z Mierová kolónia

Záväzný výstup z ÚPN hlavného mesta Bratislavy včítane následných zmien a doplnkov, ktoré je potrebné rešpektovať v ÚPN Z budú nasledovné:

- Pri návrhu dopravného riešenia pri predpokladanom rozvoji zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti pozdĺž Rožňavskej ulice je potrebné posúdiť dotknuté komunikácie.
- Mestská zberná komunikácia (MZ) Rožňavská ul. vo funkčnej triede B1, cesta I/61, je súčasť Zákosu mesta.
- V oblastiestskej hromadnej dopravy je v dopravnom riešení treba rešpektovať skutočnosť, že autobusová hromadná doprava osôb je vedená po Magnetovej a Rožňavskej ulici.
- V oblasti železničnej dopravy riešené územie zóny je tangované po severnej strane koridorom železničných vlečiek.
- Z hľadiska širších väzieb technického vybavenia územia je potrebné pri riešení ÚPN Z rešpektovať a zohľadniť:
 - o v oblasti zásobovania vodou skutočnosť, že na riešenom území sa nachádza verejný vodovod I. tlakového pásma Bratislavského vodovodného systému;
 - o v oblasti odkanalizovania územia skutočnosť, že na riešenom území zóny sa nachádzajú verejné vodohospodárske zariadenia BVS a. s. Bratislava a to jednotná a dažďová kanalizácia. Riešené územie je odkanalizované hlavným kanalizačným zberačom C VII v trase Rožňavskej ulice;
 - o v oblasti zásobovania elektrickou energiou je riešené územie zóny zabezpečené z 22 kV elektrického vedenia č. 493 prostredníctvom distribučných trafostaníc;
 - o v oblasti zásobovania zemným plynom je zdrojom zemného plynu VTL plynovod na západnom okraji zóny s RS VTL/STL v areáli detského centra. Obytné územie riešenej zóny nie je plynofikované.
- V oblasti občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu rešpektovať a zachovať jestvujúce zariadenia. Prípadné požiadavky na riešenie celomestskej vybavenosti riešiť v rozvojovom území bývania a občianskej vybavenosti.

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 Mierová kolónia;
- 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;
- Pri akejkoľvek stavebnej intervencii v lokalite tejto ÚPN Z je potrebné vyžiadať si z úseku územného plánovania substanovisko pred vydaním rozhodnutí v stavebnom konaní;
- V zmysle metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č.1/2023 zo dňa 15.07.2023, ktoré sa vzťahuje na Zákon č.195/2023, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sú orgány územného plánovania povinné obstarávať územnoplánovacia dokumentáciu aj vtedy, ak to vyplýva z podnetu orgánu uvedeného v odseku 2 písm. d), t.j. miestneho zastupiteľstva prijatého formou uznesenia.

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 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 kultúrnospoločenskú hodnotu zóny Mierová kolónia ako pamätihodnosti mesta.

V nadväznosti na širšie vzťahy záujmového územia medzi ulicou Vajnorskou a Rožňavskou, MČ Bratislava-Nové Mesto **pripravuje Urbanistickú štúdiu Nové Nové-Mesto**. Na jej podklade a podklade iných nadradených územnoplánovacích dokumentácií a generelov budú presnejšie definované rozvojové zámery. Následne bude vhodné pristúpiť k spodrobneniu tohto územia územným plánom zóny, najmä z pohľadu zaregulovania jedinej rozvojovej plochy v tejto ÚPNZ – 501H. Dovtedy je postačujúce postupovať v súlade s vyššie uvedenými zásadami v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii hlavného mesta Bratislavy.

V zmysle metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č.1/2023 zo dňa 15.07.2023, ktoré sa vzťahuje na Zákon č.195/2023, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sú orgány územného plánovania povinné obstarávať územnoplánovacia dokumentáciu aj vtedy, **ak to vyplýva z podnetu** orgánu uvedeného v odseku 2 písm. d), t.j. **mestského zastupiteľstva prijatého formou uznesenia**.

*Na základe preskúmania platnej nadradenej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov, z legislatívneho hľadiska súladu tejto dokumentácie a so skutkovým stavom v území, **konštatujeme**, že pre územnoplánovacia dokumentáciu zóny Mierová kolónia, ktorá by spodrobnila a určila zásady a regulatívy v prevažne stabilizovanom území, v súčasnosti akútne nevzniká potreba transformácie ani intenzifikácie zástavby, **nie je vytvorený podnet na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie**.*

Odporúčame v súčasnosti nezačať obstarávanie nového územného plánu zóny Mierová kolónia do doby ukončenia spracovania návrhu Urbanistickej štúdie Nové Nové-Mesto.